A Festsetzungen durch Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

WA — Allgemeines Wohngebiet gem.§ 9 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO; nicht zulässig sind Anlagen für Kleintierhaltung

GRZ 0,25 — zulässige Grundflächenzahl bezogen auf das Baugrundstück, nach Maßgabe des § 19 BauNVO. Die Überschreitung der Grundflächen durch die in § 19 (4) Satz 1 und 3 BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 zulässig,

I+D			
II			

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze:
I+D ein Vollgeschoss und 1 Dachgeschoss als Vollgeschoss oder
II zwei Vollgeschosse ohne ausbaubares Dach

70 / 3

Baugrenze

Ga — Umgrenzung von Flächen für Garagen; giebelständiger Grenzanbau maximal 6,50 m

nur Einzelhaus mit einer Wohneinheit zulässig; Mindestgrundstücksgröße 600 m2

festgesetzte Firstrichtung; es sind nur symmetrische Satteldächer zulässig

Straßenbegrenzungslinie

Überörtliche Straßenverkehrsfläche

V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Grundstücks- bzw Garagenzufahrt

vorgeschlagene Standorte von Bäumen ohne Lagefestsetzung

Standorte von Bäumen Lagefestsetzung, bei Bedarf Abweichung maximal 3 m.

öffentliche Grünfläche: Ortsrandeingrünung bzw Straßenbegleitgrün

private Grünfläche: freiwachsende Hecke 2-reihig gem. Gehölzauswahlliste

6,0 — Verbindliches Maß; Maßzahl in Metern z.B. 6,0 Meter

413,50 — Festgesetzte Fertighöhe mit Angabe in Metern über NN, z.B. 413,50

B Festsetzungen durch Text

Abstandsflächen: Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. BayBO.

Hausformen: einfache, rechteckige Baukörper, Gebäudelänge in Firstrichtung min 20% länger als die Gebäudebreite

Dachformen: symmetrische Satteldächer
Dachneigungen: Die zulässige Dachneigung DN ist beschränkt auf 37 bis 43° bei eingeschossiger Bauweise (I+D) und auf 20 bis 27° bei zweigeschossiger Bauweise (II).

Dachaufbauten- und Fenster: Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind nur zulässig bei eingeschossiger Bauweise (I+D) bis zu 1/3 der Gebäudelänge; Dachgauben je 5 m Dachlänge 1 St, max. Breite 1,50 m; Summe der Dachaufbauten maximal die Hälfte der Gebäudelänge; Dachflächenfenster bis 1,0 m2 Glasfläche sind zulässig.

Dacheinschnitte: nicht zulässig.

Dachdeckung: nur ziegelrote, ebenflächige oder verformte Schuppen (Ziegel, Betondachsteine) ohne glänzende Oberflächen

Wandflächen: Aussenwände nur als hell oder pastellfarben gestrichene Putzfassaden oder Wandverkleidungen aus Holz

Wandhöhe Wohngebäude: WH maximal zulässig bei eingeschossiger Bauweise (I+D) 3,90 m
WH maximal zulässig bei zweigeschossiger Bauweise (II) 6,00 m
gemessen von Oberkante Rohdecke im EG bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut

Wandhöhe Garagen: maximal zulässig 2,75 m über der mit Planzeichen Einfahrtshöhe

Kniestockhöhe: KH maximal zulässig bei eingeschossiger Bauweise (I+D) 0,50 m von Oberkante Rohdecke über EG bis Unterkante der konstruktiv erforderlichen Fußpfette, bei zweigeschossiger Bauweise (II) nicht zulässig

Garagen: gleiche Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude bei offenen Carports sind ausnahmsweise flachgeneigte Dächer bis 5° Neigung zulässig.
Grenzangebaute Garagen profilgleich aneinandergebaut, Länge Grenzanbau maximal 6,50 m,
Einfahrtshöhe Garage in m über NN mit Planzeichen festgesetzt

Geländeverlauf, Veränderungen: der Verlauf des natürlichen Geländes ist in den Bauzeichnungen darzustellen,
Anschüttungen sind nur bergseitig bis zur Erdgeschoßhöhe zulässig,
Abgrabungen nur bis max. 0,5 m zum Urgelände, erforderliche Böschungen im Verhältnis von maximal 1:2

Stützmauern: grundsätzlich nicht zulässig, auch nicht im Wege einer Ausnahme.

Gärtnerische Gestaltung: Alle nicht bebauten bzw befestigten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und landschaftsgerecht mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (entsprechend der Gehölzauswahlliste).

Bepflanzung: Je angefangene 200 m2 Grundstücksfläche ist 1 Stück Laubbaum zu pflanzen. Die Mindestpflanzqualifikation beträgt für

Bäume	2 x v, STU 10 – 12 cm
Sträucher	2 x v, 60 – 100 cm.

Flächenbefestigung: Asphaltbeton ist nur in reinen Fahrbahnbereichen zulässig. alle übrigen Wege- und Platzflächen, Stellplätze sind versickerungsfähig zu befestigen (Rasenfugen, etc).

Einfriedungen: zwischen den Grundstücken und insbesondere zum Ortsrand nur als sockellose Maschendrahtzäune (Farbton grün), Höhe 1,30 m; zum öffentlichen Straßenraum nur als senkrecht strukturierte Zäune ohne Sockel, Höhe max. 1,30 m oder Hecken.

Gehölzauswahlliste:

Bäume großkronig

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Walnuß	Juglans regia
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Vogelkirsche	Prunus avium

Bäume kleinkronig

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Obstbäume	heimische Arten

Laubsträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus catharica
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnl. Schneeball	Viburnum opulus
Schlehdorn	Prunus spinosa

Sichtdreieck mit Angabe der maßgeblichen Schenkellängen in Metern, zb 70/3, verkleinert dargestellt:
Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen,außer Zäunen, neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbunden dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnfläche erheben. Ebensowenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

C Hinweise (Text und Planzeichen)

Baugrund: Der Baugrund besteht erfahrungsgemäß aus tertiären Kiesen und Sanden mit Einlagerung von schluffigen Anteilen. Grundwasser ist bei Bauvorhaben im benachbarten Baugebiet "Bergstraße" im Bereich der üblichen Kellertiefe nicht angetroffen worden.

Wärmepumpen: Luft-Wärmepumpen sind so zu planen, aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass sie dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen, ausreichend gedämmt sind und zu keiner Geräuschbelästigung in der Nachbarschaft führen.
Der Beurteilungspegel der vom Gesamtbetrieb der Wärmepumpe ausgehenden Geräusche darf am nächst gelegenen Immissionsort die festgesetzten Immissionswerte von tagsüber 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet nicht überschreiten. Die Tagzeit beginnt um 6:00 Uhr und endet um 22:00 Uhr. Geräusche dürfen am Immissionsort nicht tonhaltig und nicht ausgeprägt tieffrequent sein.

Ver- und Entsorgungsleitungen: Die Einzelheiten der technischen Erschließung sind vor Beginn der Erschließungsplanung mit den zuständigen Versorgungsträgern abzustimmen.

Bodendenkmäler: Sofern bei der Verwirklichung der Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage kommen, sind diese gem. Art. 8 DSchG unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Grabungsbüro Ingolstadt, Unterer Graben 37, 85049 Ingolstadt, anzuzeigen.

Planzeichnung: Die Planzeichnung wurde auf Grundlage der digitalen Flurkarte (DFK) des Vermessungsamtes Pfaffenhofen, Stand 27.6.2000, erstellt.

Oberflächenentwässerung: Gemäß Gemeinderatsbeschluß ist im Gemeindegebiet von Hohenwart Regenwasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern, soweit dies technisch möglich ist.
Die einschlägigen technischen Regelwerke, insbesondere die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung sind zu beachten.

411.05 — Geländebestandshöhe über NN in Meter, z.B. 411,05 m entsprechend Grundplan Ing.Büro Mayr vom Mai 2001

Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen des Vermessungsamtes

148/2 — Flurstücknummer z.B. 148/2

bestehende bauliche Anlagen

vorgeschlagene Form der Baukörper

2 / 755 m2 — Bauparzellennummer mit Angabe der ungefähren Grundstücksgröße zB Nr. 2 / 755 m2

Hauptversorgungsleitung unterirdisch (Mischwasserkanal)

Planzeichnung M 1/1000

D Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Anbaufreie Zone gemäß Art. 23 und 24 BayStrWG; unmittelbare Zugänge und Zufahrten von der Neuburger Straße – ST 2043 zu den Grundstücken sind nicht zulässig

E Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.07.2017 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.07.2017 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB in der Zeit vom 07.08.2017 bis 08.09.2017 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.07.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB i.v.m. §13 BauGB in der Zeit vom 07.08.2017 bis 08.09.2017 öffentlich ausgelegt.

4. Der Markt Hohenwart hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 02.10.2017 den Bebauungsplan nach § 10 BauGB in der Fassung vom 02.10.2017 als Satzung beschlossen.

Hohenwart, den 04. Jan. 2018

Russer, 1.Bürgermeister

5. Ausgefertigt
Hohenwart, den 04. Jan. 2018

Russer, 1.Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 31 "Klosterberg – Neuburger Straße" – 1. Änderung, wurde am 04.04. 2017 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Planbezeichnung:

Markt Hohenwart, Gemarkung Klosterberg
Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

Bebauungsplan Nr. 31
"Klosterberg – Neuburger Straße"
1. Änderung

Der Markt Hohenwart erlässt aufgrund

der §§ 2 Abs.1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB),
des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
der Planzeichenverordnung (PlanzV).

in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g

Bestandteile der Satzung sind:
Diese Planzeichnung mit textlichen und planlichen Festsetzungen
die Begründung zum Ursprungsplan vom 15.11.2001 und
die Begründung zur 1. Änderung in der Fassung vom 02.10.2017

Planfertiger:

B+B Architekten
Gerhard Breu
Unterer Markt 18, 86558 Hohenwart
telefon 08443 8488

Datum:

Entwurf 20.07.2017
Planfassung 02.10.2017