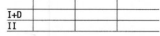


A Festsetzungen durch Planzeichen

WA

GRZ 0,25



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Allgemeines Wohngebiet gem. § 9 BauGB i.V.m. § 4 BauMVO;
nicht zulässig sind Anlagen für Kleintierhaltung;
zulässige Grundflächenzahl bezogen auf das Baugrundstück, nach
Maßgabe des § 19 BauMVO. Die Überschreitung der Grundflächen-
durch die in § 19 (4) Satz 1 und 3 BauMVO bezeichneten Anlagen
ist bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 zulässig.

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze:
I+0 ein Vollgeschoss und 1 Dachgeschoss
als Vollgeschoss oder
II zwei Vollgeschosse ohne ausbaubares Dach

Baugrenze



Umgrenzung von Flächen für Garagen;
gleitständiger Grenzabstand maximal 6,50 m



nur Einzelhaus mit einer Wohneinheit zulässig;
Mindestgrundstücksgröße 600 m²



festgesetzte Firsthöhe; es sind nur
symmetrische Satteldächer zulässig



Überörtliche Straßenverkehrsfläche



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 Grünflächen:
Ortsrandeinsparung bzw. Straßenbegleitgrün



private Grünflächen:
Ortsrandeinsparung als freiwachsende Hecke
2-reihig gem. Gehölzauswahlliste



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



Festgesetzte Fertig Höhe mit
Angabe in Metern über NN, z.B. 413,50

B Festsetzungen durch Text

Abstands- flächen:	Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. BayBO.
Hausformen:	einfache, rechteckige Baukörper, Gebäudehöhe in Firsthöhe min 20% länger als die Gebäudebreite
Dachformen:	symmetrische Sattel- oder Walddächer
Dachneigungen:	Die zulässige Dachneigung DN ist beschränkt auf 37 bis 43° bei eingeschossiger Bauweise (I+0) und auf 20 bis 27° bei zweigeschossiger Bauweise (II).
Dachaufbauten- und Fenster:	Zwerggiebel und Zwerchhäuser sind bis zu 1/3 der Gebäudehöhe zulässig; Dachbauten je 5 m Dachlänge 1 St., max. Breite 1,50 m; Summe der Dachaufbauten maximal die Hälfte der Gebäudehöhe; Dachflächenfenster bis 1,0 m ² Glasfläche sind zulässig.
Dacheinschnitte:	nicht zulässig.
Dachdeckung:	nur ziegelrote, ebenflächige oder verformte Schuppen (Ziegel, Betondachsteine) ohne glänzende Oberflächen
Wandflächen:	Außenwände nur als hell oder pastellfarbene gestrichene Putzfassaden oder Wandverkleidungen aus Holz.
Wandhöhe Wohngebäude:	W _H maximal zulässig bei eingeschossiger Bauweise (I+0) 3,90 m W _H maximal zulässig bei zweigeschossiger Bauweise (II) 6,00 m gemessen von Oberkante Rohdecke in EG bis zum Scheitelpunkt der Dachhaut.
Kniestockhöhe:	KH maximal zulässig bei eingeschossiger Bauweise (I+0) 0,50 m von Oberkante Rohdecke über EG bis Unterseite der konstruktiv erforderlichen Fußplatte, 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. Grenzgebäude Garagen profinglich aneinandergebaut, Einfahrtshöhe Garage in m über NN mit Planzeichen festgesetzt
Wandhöhe Garagen:	Traufhöhe maximal zulässig 2,75 m über der mit Planzeichen festgesetzten Einfahrtshöhe, hangseitige Wandhöhe aufgrund Bestandslage zulässig bis maximal 4,00 m.
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 Ufergelände, erforderliche Böschungen im Verhältnis von maximal 1:2
Stützmauern:	grundsätzlich nicht zulässig, auch nicht in 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 m ² Grundstücksfläche ist 1 Stück Laubbäum zu pflanzen. Die Mindestpflanzqualifikation beträgt für Bäume 2 x v, STU 10 - 12 cm Sträucher 2 x v, 60 - 100 cm.
Flächen- befestigung:	Asphaltbeton ist nur in reinen Fahrbahnbereichen zulässig. alle übrigen Wege- und Platzflächen, Stellplätze sind versickerungsfähig zu befestigen (Rasenflächen, etc.).

Einfriedigungen:
zwischen den Grundstücken und insbesondere nach 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
Esche
Walnuß
Stieleiche
Winterlinde
Vogelkirsche

Bäume kleinkronig

Feldahorn
Hainbuche
Eberesche
Obstbäume

Acer pseudoplatanus
Fraxinus excelsior
Juglans regia
Quercus robur
Tilia cordata
Prunus avium

Acer campestre
Carpinus betulus
Sorbus aucuparia
heimische Arten

Laubsträucher

Roter Haintriegel
Haselnuß
Pfaffenhütchen
Rote Heckenkirsche
Kreuzdorn
Schwarzer Hollunder
Gewöhnl. Schneeball
Schlehborn

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Lonicera xylosteum
Rhamnus cathartica
Sambucus nigra
Viburnum opulus
Viburnum spinosa

Sichtdreieck mit Angabe der maßgeblichen Schenkellängen in Metern,
z.B. 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 Fahrbahnhöhe erheben. Ebenso wenig dürfen dort geneigungs- und
anlegefreie 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 Anlage ausgehenden Geräusche
darf an nächst gelegenen Immissionsgrenzen die festgesetzten Immissionsgrenzwerte
von tagsüber 49 db(A) und nachts 34 db(A) in allgemeinen Wohngebiet nicht über-
schreiten. Die Tagzeit beginnt um 6:00 Uhr und endet um 22:00 Uhr.
Geräusche dürfen an Immissionsort nicht tonhaltig und nicht ausgeprägt
tiefrequent sein.

Ver- und Entsorgungslösungen: 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.

Altlasten: In Geltungsbereich sind nach derzeitiger Aktenlage keine Altlasten
(Altstandorte oder Ablagerungen) schädliche Bodenverunreinigungen oder
Verdachtsflächen bekannt. Sollte bei den Baumaßnahmen ein konkreter Alt-
lastenverdacht oder sonstige, schädliche Bodenverunreinigungen bekannt
werden, so ist unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt, Ingolstadt und das
Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren. In Absprache mit dem Wasser-
wirtschaftsamt sind diese Flächen mit geeigneten Methoden zu erkunden
und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete
Maßnahmen festzulegen.

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

Oberflächen-
änderungen: Gemäß Gemeinderatsbeschluss ist im Gemeindegebiet von Hohenwart
Regenwasser auf den eigenen Grundstücken zu versickern, soweit dies
technisch möglich ist.
Die einschlägigen technischen Regelwerke, insbesondere die
Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung sind zu beachten.

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

Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen des
Vermessungsamtes

Flurstücknummer z.B. 148/2

Planzeichnung M 1/1000



	bestehende bauliche Anlagen
	vorgeschlagene Form der Baukörper
	Bauparzellennummer mit Angabe der ungefähren Grundstücksgröße z.B. Nr. 2 / 755 m ²
	Hauptversorgungsleitung unterirdisch (Mischwasserkanal)

D Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen



Aufbaufreie Zone gemäß Art. 23 und 24 BayStrMG;
unmittelbare Zugänge und Zufahrten von der
Neuburger Straße - ST 2043 zu den Grundstücken
sind nicht zulässig

E Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.09.2021 gemäß § 2 Abs.1 BauGB
die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am 08.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.09.2021 wurden die
betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2
BauGB i.V.m. § 13 BauGB in der Zeit vom 08.10.2021 bis 09.11.2021 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.09.2021 wurde mit der
Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB in der Zeit vom 08.10.2021
bis 09.11.2021 öffentlich ausgestellt.
 - Der Markt Hohenwart hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 20.12.2021 den
Bebauungsplan nach § 10 BauGB in der Fassung vom 10.12.2021 als Satzung
beschlossen.
- Hohenwart, den 22. DEZ 2021
- Haidl, 1. Bürgermeister
5. Ausgefertigt
- Hohenwart, den 22. DEZ 2021
- Haidl, 1. Bürgermeister
6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 31 'Klosterberg - Neuburger
Straße' - 1. Änderung, wurde am 2. DEZ 2021 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 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" 2. 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 (BauMVO),
der Planzeichenverordnung (PlanZV).

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

Satzung

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 20.07.2017 und
die Begründung zur 2. Änderung in der Fassung vom 10.12.2021

Planfertiger:

B+B Architekten
Gerhard Breu
Unterer Markt 18, 86558 Hohenwart
telefon 08443 8498

Datum:
Entwurf 27.09.2021
Planfassung 10.12.2021