A Planungsrechtliche Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

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

I+D — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß:
1 Vollgeschoß, das Dachgeschoß darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoß i.S. der BayBO werden.

GRZ 0,30 — zulässige Grundflächenzahl bezogen auf das Baugrundstück, nach Maßgabe des § 19 BauNVO, z.B. 0,30. Die Überschreitung der Grundflächen durch die in § 19 (4) Satz 1 und 3 BauNVO bezeichneten Anlagen ist um bis zu 50 v.H. zulässig.

o — Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier:
Baugrundstück - private Grünfläche

Baugrenze; Nebenanlagen und Nebengebäude (Schuppen etc) mit einer Gesamthöhe über 1,30 m sind außerhalb der Baugrenze nur auf dem der Erschließungsstraße abgewandten Teil des Grundstückes zulässig.

Ga — Umgrenzung von Flächen für Garagen;
Garagen, auch grenzangebaute Garagen sind sonst nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, giebelständiger Grenzanbau maximal 6,50 m

E — nur Einzelhaus mit 1 Wohneinheit zulässig;
Mindestgrundstücksgröße 600 m2

ED — Einzel- oder Doppelhaus zulässig;
mit maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte

festgesetzte Firstrichtung; es sind nur symmetrische Satteldächer zulässig

Straßenbegrenzungslinie

private, befestigte Freifläche mit Einfriedungsverbot

V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhigter Bereich

Grundstücks- bzw Garagenzufahrt

vorgeschlagene Standorte von Bäumen ohne Lagefestsetzung

Baum mit Lagefestsetzung, bei Bedarf Abweichung maximal 3m

öffentliche Grünfläche:
Ortsrandeingrünung bzw Straßenbegleitgrün

private Grünfläche:
Ortsrandeingrünung
gemäß Ziff. B Streuobstwiese
(siehe Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

Regenrückhalte- bzw Versickerungsfläche

7,5 — Verbindliches Maß; Maßzahl in Metern
z.B. 7,5 Meter

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Hausformen:	einfache, rechteckige Baukörper, Gebäudelänge in Firstrichtung min 20% länger als die Gebäudebreite
Dachformen:	nur symmetrische Satteldächer
Dachneigung:	DN zulässig von 37° bis 43°
Dachaufbauten- und fenster:	Zwerchgiebel und Zwerchhäuser bis zu maximal 1/3 der Gebäudelänge je Dachseite; Dachgauben je 5 m Dachlänge 1 St, max. Breite 1,50 m; Dachflächenfenster bis 1,0 m2 Glasfläche sind zulässig.
Dacheinschnitte:	nicht zulässig.
Dachdeckung:	nur naturziegelrote, ebenflächige oder verformte Schuppen (Ziegel, Betondachsteine)
Wandflächen:	Aussenwände nur als hell oder pastellfarben gestrichene Putzfassaden oder Wandverkleidungen aus Holz
Garagen:	gleiche Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude; bei offenen Carports sind ausnahmsweise flachgeneigte Dächer bis 5° Neigung zulässig. Grenzangebaute Garagen nur profilgleich aneinandergebaut.
Höhenlage:	der lotrechte Abstand des Rohfußbodens im Erdgeschoß zur Oberkante der Erschließungsstraße in Grundstücksmitte darf maximal betragen: im Baugebiet WA 1 Parzelle 1 - 5: 40 cm im Baugebiet WA 2 Parzelle 6 - 9: 130 cm
Wandhöhe:	WH maximal zulässig 3,90 m von Oberkante Rohdecke über KG bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut.
Kniestockhöhe:	KH, maximal zulässig 0,50 m von Oberkante Rohdecke über EG bis zur Unterkante der konstruktiv erforderlichen Fußpfette.
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 natürlichen Gelände, 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). Die Bepflanzung ist in der ersten Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit der Wohngebäude herzustellen. Je angefangene 250 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.
Streuobstwiese:	Bepflanzung mit heimischen Obstbäumen, Hochstamm 2 x v, STU 10 -12 je angefangenen 150 m2 Grundstücksfläche 1 Stück, Pflanzabstand 10 x 10 m, die Bäume sind zu pflegen und zu unterhalten bei Abgang zu ersetzen, Grundfläche als Wiese mit 2 x jährlicher Mahd, ohne Düngung, das Mähgut ist zu beseitigen.
Flächenbefestigung:	Asphaltbeton ist nur in reinen Fahrbahnbereichen zulässig. alle übrigen Wege- und Platzflächen, Stellplätze und Garagenvorplätze sind versickerungsfähig zu befestigen (Rasenfugen, etc).
Einfriedungen:	zwischen den Grundstücken nur als sockellose Maschendrahtzäune (Farbton grün) bis 1,30 m Höhe. Zum öffentlichen Straßenraum nur als senkrecht gegliederte, offene Zäune ohne Sockel bis zu 1,30 m Höhe 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 Hollunder	Sambucus nigra
Gewöhnl. Schneeball	Viburnum opulus
Schlehdorn	Prunus spinosa

C Hinweise (Text und Planzeichen)

Baugrund und Grundwasser:	Der Baugrund besteht nach Aufschlüssen im benachbarten Plangebiet "Am Steinberg II" unter der Mutterbodenschicht aus tertiären Sanden, Kiesen und Schluffen, die im Bereich der üblichen Gründungstiefe anstehen. Grundwasser wurde bei den Baumaßnahmen im Bereich der üblichen Kellertiefen nicht angetroffen.
Oberflächenentwässerung:	Regenwasser und Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Die einschlägigen Regelwerke (Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung, ATV Arbeitsblatt A 138) sind zu berücksichtigen.
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.
Immissionsschutz Wärmepumpen:	Luft-Wärmepumpen sind so aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass sie dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen, ausreichend gedämmt sind und zu keiner Beeinträchtigung der Nachbarschaft führen. Der Beurteilungspegel der vom Gesamtbetrieb der Wärmepumpe ausgehenden Geräusche darf an dem nächst gelegenen Immissionsort die festgesetzten Immissionrichtwerte von tagsüber 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) im Allgemeinen Wohngebiet nicht überschritten werden. Die Tagzeit beginnt um 6:00 Uhr und endet um 22:00 Uhr. Geräusche dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaltig (Anhang A 3.3.5) und nicht ausgeprägt tieffrequent (vorherrschende Energieanteile im Frequenzbereich unter 90 Hertz, vgl. Nr. 7.3 und A.1.5 TA Lärm und DIN 45680:03-1997 und Beiblatt 1) sein.
Planzeichnung:	auf Grundlage Basisdaten der Bayer. Vermessungsverwaltung (Digitale Flurkarte Vermessungsamt Pfaffenhofen, Stand Juli 2001) Höhenlinien aus Amtl. Höhenflurkarte M 1/5000 fotomechanisch Übertragen.

Grundstücksgrenze (aufzuheben) mit Grenzzeichen des Vermessungsamtes

1515 — Flurstücknummer z.B. 1515

vorgeschlagene Grundstücksteilung

bestehende bauliche Anlagen

vorgeschlagene Form der Baukörper

Z 615 m2 — Bauparzellennummer mit Angabe der ungefähren Grundstücksgröße zB Nr. Z / 615 m2

410 — Höhenschichtlinie gem. Amtl. Höhenflurkarte mit Angabe der Höhe über NN in Meter, z.B. 410

D Planzeichnung M 1/1000

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.07.2016 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.10.2016 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB in der Zeit vom 19.10.2016 bis 21.11.2016 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.10.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB i.v.m. §13 BauGB in der Zeit vom 19.10.2016 bis 21.11.2016 öffentlich ausgelegt.

4. Der Markt Hohenwart hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 23.01.2017 den Bebauungsplan nach § 10 BauGB in der Fassung vom 23.01.2017 als Satzung beschlossen.

Hohenwart, den 10. März 2017

Russer 1.Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Hohenwart, den 10. März 2017

Russer 1.Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 33 "Eulenried - Steinberg III" 1. Änderung, wurde am 10.03. 2016 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 Auskunkft 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 Weichenried
Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

Bebauungsplan Nr. 33
"Eulenried - Steinberg III"
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 beigefügt sind:
die Begründung zum Ursprungsplan vom 15.12.2003 und
die Begründung zur 1. Änderung in der Fassung vom 23.01.2017

Planfertiger:

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

Datum:

Entwurf 05.10.2016
Planfassung 23.01.2017

Plangröße 0,600 x 0,770 m = 0,462 m2