Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 "Eulenried- Steinberg III" des Marktes Hohenwart umfasst die Flurnummern 1516, 1517, 1518 und 1519 der Gemarkung Weichenried

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 Satzung.

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
I + D = II E + I = II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GRZ 0,3	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 max. 2 Wohneinheiten zulässig; Mindestgrundstücksgröße 600 m2
ED	Einzel- oder Doppelhaus zulässig; mit maximal 2 Wohneinheiten 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
	Richtfunktrasse 60m

B. Festsetzungen durch Text

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

Dachformen: nur symmetrische Satteldächer

Dachneigung: Bei I + D: 37° bis 43°
Bei E+ I : 18°-28°

Dachaufbauten- und fenster: Bei I + D:
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.

Bei E + I:
keine Dachaufbauten zulässig, Dachflächenfenster bis 1,0 m2 Glasfläche sind zulässig.

Dacheinschnitte: nicht zulässig.

Dachdeckung: nur naturziegelrote und anthrazitfarbene, eberflächige 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: 150 cm

Wandhöhe: Bei I + D: WH maximal zulässig 3,90 m von Oberkante Rohdecke über KG bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut.
Bei E+ I: WH maximal zulässig 6,50 m von Oberkante Rohdecke über KG bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut.

Für Nebenanlagen, Garagen und Carports wird die Wandhöhe mit max. 4,0m 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 natürlichen Gelände,
erforderliche Böschungen im Verhältnis von maximal 1:2

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.

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

Einfriedungen: Einfriedungen sind nur als transparente - nicht vollflächig geschlossene Zaunanlagen mit einer Höhe von maximal 1,5m zulässig. Sichtbare Zaunsockel werden nicht zugelassen. Straßenseitig ist ein Sockel <.30cm zulässig.

Gehölzauswahlliste:

Bäume großkronig

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

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

Bäume kleinkronig

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

C. Hinweise durch Text und Planzeichen

Baugrund und Grundwasser: Der Baugrund besteht nach Aufschlüssen im benachbarten Plangebiet 'Am Steinberg III' 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 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.

1515	Flurstücknummer z.B. 1515
	vorgeschlagene Grundstücksteilung
	bestehende bauliche Anlagen
	vorgeschlagene Form der Baukörper
② 720 m2	Bauparzellennummer mit Angabe der ungefähren Grundstücksgröße zB Nr. 2 / 615 m2
410	Höhenschichtlinie gem. Amtl. Höhenflurkarte mit Angabe der Höhe über NN in Meter, z.B. 410

Kirche: Die Emissionen, die von der Kirche ausgehen (überwiegend Glockengeläuf) sind von den Bewohnern im Umfeld der Kirche zu dulden.

Altfasten: Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altfastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altfastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt sowie das Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm zu informieren.

Gültigkeit alter Unterlagen: Die ursprünglichen Unterlagen (Begründung, Umweltbericht, Gutachten, etc.) bleiben in ihrer Gültigkeit erhalten.

Landwirtschaft: Es kann zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch die landwirtschaftliche Flächenbewirtschaftung kommen. Die Emissionen können auch am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten.
Sie sind im ortsüblichen Umfang zu dulden!

E. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.04.2021 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.01.2022 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB in der Zeit vom 16.03.2022 bis 19.04.2022 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.01.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 13a BauGB i.v.m. §13 BauGB in der Zeit vom 16.03.2022 bis 19.04.2022 öffentlich ausgelegt.
4. Der Markt Hohenwart hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 09.05.2022 den Bebauungsplan nach § 10 BauGB in der Fassung vom 26.04.2022 als Satzung beschlossen.

   Hohenwart, 13. MAI 2022

   Haindl, 1.Bürgermeister

5. Ausgefertigt

   Hohenwart, 13. MAI 2022

   Haindl, 1.Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 33 "Eulenried - Steinberg III" 2. Änderung, wurde am 04.05.2022 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.

Gefertigt:
Eichstätt, 26.04.2022

ARCHITEKTURBÜRO BÖHM
Architekten PartG mbB
Am Weinberg 21, 85072 Eichstätt
Telefon: 08421 / 90 767-0
Mail: architekturbuero.boehm@t-online.de
www.architekturbuero-boehm.de

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 33 "EULENRIED - STEINBERG III" DES MARKTES HOHENWART GEMARKUNG WEICHENRIED

21.128-5