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

GRZ 0,30 — 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 0,40 zulässig,

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

Baugrenze;
Nebenanlagen mit einer Gesamthöhe über 1,30 m sind außerhalb der Baugrenzen 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

1 — nur Einzelhaus mit maximal 1 Wohneinheit zulässig;

1/10 — Einzel- oder Doppelhäuser mit jeweils maximal 1 Wohneinheit sind zulässig;
Mindestgrundstücksgröße je Doppelhaushälfte: 450 m2

festgesetzte Firstrichtung; es sind nur symmetrische Satteldächer zulässig

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Straßenverkehrsfläche

V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhigter Bereich

Grundstücks- bzw Garagenzufahrt

vorgeschlagene Standorte von Bäumen ohne Lagefestsetzung

Baum, Bestand, zu erhalten

öffentliche Grünfläche:
Straßenbegleitgrün

private Grünfläche:
Ortsrandeingrünung als freiwachsende Hecke
2-reihig gem. Gehölzauswahlliste

Spielbereich

Regenrückhalte- bzw Versickerungsfläche

6,5 — Verbindliches Maß; Maßzahl in Metern
z.B. 6,5 Meter

## B Festsetzungen durch Text

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

**Dachformen:** nur symmetrische Satteldächer

**Dachneigung:** 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:** Oberkante Rohfußboden im EG maximal 50 cm über der Oberkante Erschließungsstraße (Zufahrtsseite) in Grundstücksmitte

**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 Unterkante der konstruktiv erforderlichen Fußpfette.

**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).
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. |

Die Bepflanzung der Grundstücke ist in der ersten Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit der Wohngebäude herzustellen.

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

**Einfriedungen:** zwischen den Grundstücken nur als sockellose Maschendrahtzäune (farbton grün) bis 1,30 m Höhe.
zum öffentlichen Straßenraum nur als senkrecht gegliederte Zäune ohne Sockel bis zu 1,30 m Höhe oder Hecken.

Gehölzauswahlliste:

| Bäume großkronig | | Laubsträucher | |
|---|---|---|---|
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus | Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Esche | Fraxinus excelsior | Haselnuß | Corylus avellana |
| Walnuß | Juglans regia | Pfaffenhütchen | Euonymus eurlpaeus |
| Stieleiche | Quercus robur | Rote Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Winterlinde | Tilia cordata | Kreuzdorn | Rhamnus catharica |
| Vogelkirsche | Prunus avium | Schwarzer Hollunder | Sambucus nigra |
| | | Gewöhnl. Schneeball | Viburnum opulus |
| **Bäume kleinkronig** | | Schlehdorn | Prunus spinosa |
| Feldahorn | Acer campestre | | |
| Hainbuche | Carpinus betulus | | |
| Eberesche | Sorbus aucuparia | | |
| Obstbäume | heimische Arten | | |

## C Hinweise (Text und Planzeichen)

**Baugrund:** Der Baugrund besteht nach Aufschlüssen aus benachbarten Bauvorhaben aus unterschiedlich dicken Mutterboden- bzw quartären Schichten aus tertiären Sanden, Kiesen und Schluffen, die im Bereich der üblichen Gründungstiefe anstehen.

**Grundwasser:** Verbindliche Aussagen über den Grundwasserhorizont liegen nicht vor. Aufgrund von Aufschlüssen aus dem benachbarten Baugebiet "Mischgebiet Industriestraße" kann davon ausgegangen werden, daß der Grundwasserhorizont im Bereich der üblichen Gründungstiefe liegt und daher die Keller wasserdicht hergestellt werden müssen. Für Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

**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.

**Planzeichnung:** Die Planzeichnung wurde auf Grundlage der digitalen Flurkarte (DFK) des Vermessungsamtes Pfaffenhofen, Stand Mai 2001, gefertigt.

Grundstücksgrenze (aufzuheben) mit Grenzzeichen des Vermessungsamtes

772 — Flurstücknummer z.B. 772

vorgeschlagene Grundstücksteilung

) unterirdische Hauptversorgungsleitung (abzubrechen)

Verrohrung Bachlauf

bestehende bauliche Anlagen

vorgeschlagene Form der Baukörper

9 / 730 m2 — Bauparzellennummer mit Angabe der Grundstücksgröße gem. Parzellierungsplan z.B. Nr. 9 / 730 m2

## D Planzeichnung M 1/1000

## E Verfahrensvermerke

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1. Aufstellungsbeschluß | am 07.10.2002 | | |
| 2. Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB | am 22.10.2002 | | |
| 3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauG | vom 24.10.2002 | bis | 25.11.02 |
| 4. Billigungs- und Auslegungsbeschluß | am 16.12.2002 | | |
| 5. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB | vom 27.12.2002 | bis | 27.01.2003 |
| 6. Beteiligung der Träger öffentlicher abgeschlossen | am 10.02.2003 | | |
| 7. Satzungsbeschluß nach § 10 BauGB | am 10.03.2003 | | |

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 10.03.2003 gefassten Satzungsbeschluß wird bestätigt.
Hohenwart, den 08. Juli 2003

.....
Russer, 1.Bürgermeister

8. Bekanntmachung nach § 12 BauGB — am 08. Juli 2003

Der Bebauungsplan einschließlich Begründung wird seit dem zu den üblichen Dienststunden im Bauamt des Marktes Hohenwart zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsfolgen der Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Hohenwart, den 08. Juli 2003

.....
Russer, 1.Bürgermeister

Planbezeichnung:

Markt Hohenwart
Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

# Bebauungsplan Nr. 34
# "Thierham - Angerfeld"

Gemarkung Seibersdorf, Flurnummern 770 (Teilfläche), 771, 772, 773, und 774


Planfertiger:

B+B Architekten BDA
Gerhard Breu
Unterer Markt 16, 86558 Hohenwart
telefon 08443 8488


Datum:

| | |
|---|---|
| Vorentwurf | 01.07.2002 |
| Entwurf | 10.12.2002 |
| Planfassung | 05.03.2003 |

Der Markt Hohenwart erläßt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), i.d.F. der Bekanntmachung v. 27.8.1997 (BGBl I S.2141),
der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl I. S.132),
der Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl I. S.58),
sowie des Artikels 89 Abs. (1) Ziff. 17. und des Artikels 91 Abs. (1) Ziffern 1 und 4 und Abs.(3) und (4) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 4.8.1997 GVBl S. 433
sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.1995 (GVBl. S. 677)
diesen Bebauungsplan als

## Satzung

Er ersetzt in seinem Geltungsbereich alle früheren Bebauungspläne.