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 HöchstmaB: 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

△ — nur Einzelhaus mit maximal 1 Wohneinheit zulässig;

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

festgesetzte Firstrichtung; es sind nur symmetrische Satteldächer zulässig

Straßenbegrenzungslinie

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 MaB; 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 öffenlichen 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 europaeus
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 quartärem Schichten aus tertiärem 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 oberen Bereich der üblichen Kellertiefe liegt und daher die Keller wasserdicht hergestellt werden müssen. Für Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Oberflächenentwässerung: Das Plangebiet wird wegen des hoch liegenden Grundwasserhorizontes im Trennsystem entwässert. Dachflächen und Befestigte Fläche sind an den Regenwasserkanal anzuschließen. In die Regenwasserleitungen darf kein Schmutzwasser eingeleitet werden.

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)

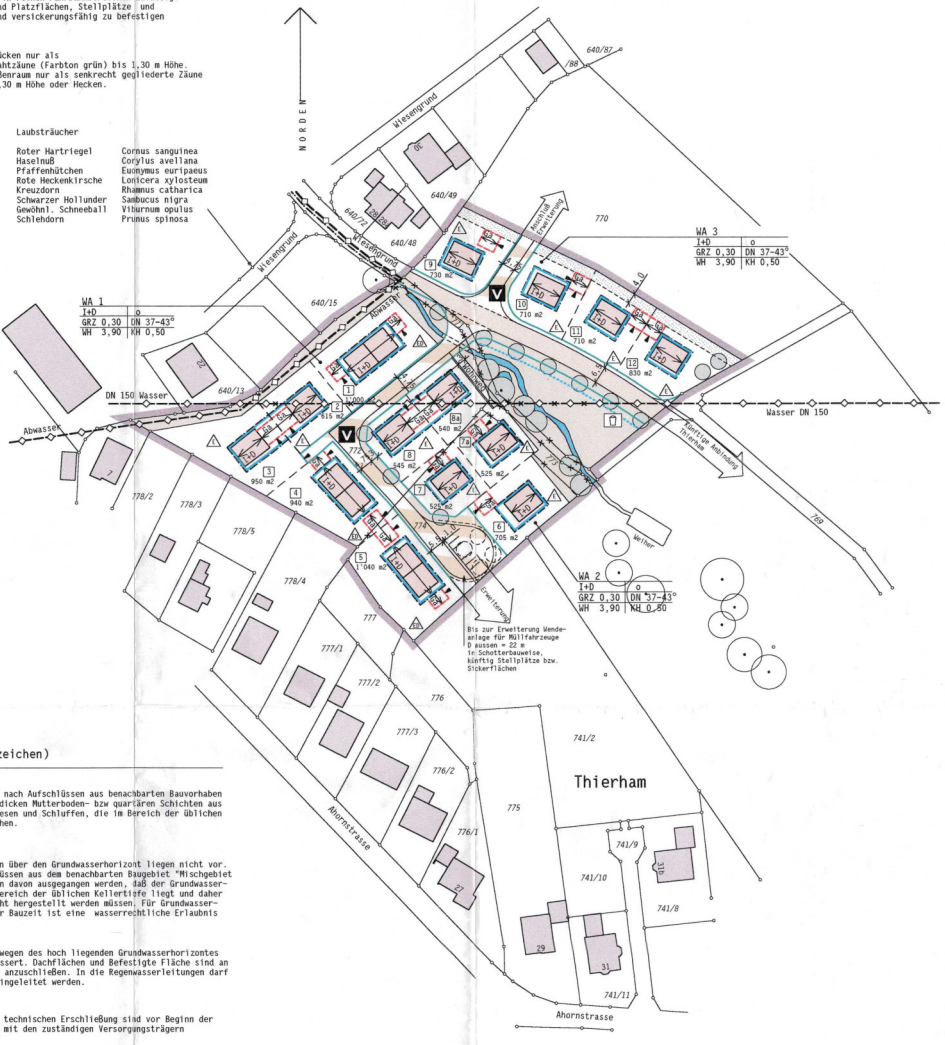
Verrohrung Bachlauf

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. Änderungsbeschluß	am 22.03.2004
2. Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB	am 03.06.2004
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauG	vom 03.06.2004
4. Billigungs- und Auslegungsbeschluß	am 12.07.2004
5. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	vom 28.07.2004 - 30.08.2004
6. Beteiligung der Träger öffentlicher abgeschlossen	am 20.09.2004
7. Satzungsbeschluß nach § 10 BauGB	am 20.09.2004

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 20.09.2004 gefassten Satzungsbeschluß wird bestätigt.
Hohenwart, den

.....
Russer, 1.Bürgermeister

8. Bekanntmachung nach § 12 BauGB	am 18.10.04

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 19.10.04

.....
Russer, 1.Bürgermeister

Planbezeichnung:

Markt Hohenwart
Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

Bebauungsplan Nr. 34
"Thierham - Angerfeld"
1. Änderung

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 01.06.2004
Planfassung 20.09.2004

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

(S a t z u n g)

Er ersetzt in seinem Geltungsbereich alle früheren Bebauungspläne.