A Festsetzungen durch Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

WA 1 — Allgemeines Wohngebiet gem.§ 9 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO, mit Ordnungszahl z.B. 1, nicht zulässig sind Anlagen für Kleintierhaltung

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

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 bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,50 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, glebelständiger Grenzanbau maximal 6,50 m

1 — nur Einzelhaus mit maximal 1 Wohneinheit zulässig;

1D — Einzel- oder Doppelhäuser mit jeweils maximal 1 Wohneinheit bzw. je Doppelhaushälfte sind zulässig;
Mindestgrundstücksgröße je Doppelhaushälfte: 350 m2

festgesetzte Firstrichtung; es sind nur symmetrische Satteldächer zulässig

398,90 — Höhenfestsetzung Straßenoberkante, bezogen auf NN, z.B. 398,90, OK Deckel bestehender Kanalschacht

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 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

Dachneigung:

I+D	DN 37-43
II	DN 15-25

Die zulässige Dachneigung DN ist beschränkt auf 37 bis 43° bei eingeschossiger Bauweise (I+D) und auf 15 bis 25° bei zweigeschossiger Bauweise (II)

Dachaufbauten- und fenster:
Zwerchgiebel und Zwerchhäuser bis zu maximal 1/3 der Gebäudelänge je Dachseite nur bei Bauweise I+D zulässig;
Dachgauben je 5 m Dachlänge 1 St, max. Breite 1,50 m nur bei Bauweise I+D zulässig;
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

I+D	WH 3,90
II	WH 6,50

Die Wandhöhe ist, je nach Bauweise E+D oder II durch Planzeichen WH festgesetzt. Die Bezugshöhe ist die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss. Die Ermittlung der Wandhöhe WH erfolgt nach Art. 6 Abs.(3) Satz 2 BayBO.

Kniestockhöhe KH

I+D	KH 0,50
II	KH 0,25

Die Kniestockhöhe ist, je nach Bauweise E+D oder II durch Planzeichen KH festgesetzt. Die Höhe des Kniestocks wird gemessen von der Rohdecke bis Unterkante der konstruktiv erforderlichen Fußfette.

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

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 euripaeus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus catharica
Schwarzer Hollunder	Sambucus nigra
Gewöhnl. Schneeball	Viburnum opulus
Schlehdorn	Prunus spinosa

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 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.

D Planzeichnung M 1/1000

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

E Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.09.2018 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.02.2019 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB in der Zeit vom 27.02.2019 bis 29.03.2019 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.05.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB i.v.m. §13 BauGB in der Zeit 27.02.2019 bis zum 29.03.2019 öffentlich ausgelegt.

4. Der Markt Hohenwart hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 08.04.2019 den Bebauungsplan nach § 10 BauGB in der Fassung vom 08.04.2019 als Satzung beschlossen.

Hohenwart, den 11. April 2019

Russer, 1.Bürgermeister

5. Ausgefertigt
Hohenwart, den 11. April 2019

Russer, 1.Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 34 "Thierham - Angerfeld 2.Änderung" wurde am 11.04.19 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.

Planbezeichnung:

Markt Hohenwart
Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

Bebauungsplan Nr. 34
"Thierham - Angerfeld"
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 (BauNVO),
der Planzeichenverordnung (PlanzV).

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

S a t z u n g

Die Satzung besteht aus dieser Planzeichnung mit den textlichen und planlichen Festsetzungen. Beigefügt sind:

- die Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 10.07.2000,
- die Begründung zur 1. Änderung in der Fassung vom 01.06.2004,
- die Begründung zur aktuellen Änderung in der Fassung vom 08.04.2019.

Planfertiger:

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

Datum:

Entwurf 15.02.2019
Planfassung 08.04.2019