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

nur Einzelhaus mit maximal 1 Wohneinheit zulässig;

389,50 — Festgesetzte OK Rohfußboden im EG mit Angabe in Metern über NN, z.B. 389,50

390 — geplante Geländehöhe die dem natürlichen Gelände entspricht Höhenlinie mit Angabe in Meter über NN (zB 390) geringfügige Abweichungen bis maximal 0,5 m sind zulässig, dies gilt auch für Terrassen.

festgesetzte Firstrichtung; es sind nur symmetrische Satteldächer zulässig

Straßenbegrenzungslinie

Grundstücks-/Garagenzufahrt

V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Standort für Abfallbehälter zur Abholung

vorgeschlagene Standorte von Bäumen ohne Lagefestsetzung

Baum mit Lagefestsetzung
Abweichungen bis 2 m sind zulässig

öffentliche Grünfläche:
Ortsrandeingrünung als Extensivwiese

festgesetzte Ausgleichsgrünfläche
als Teilfläche einer Ausgleichsvorratsfläche

B Festsetzungen durch Text

Hausformen:	einfache, rechteckige Baukörper, Gebäudelänge in Firstrichtung min 20% länger als die Gebäudebreite
Dachformen:	nur symmetrische Satteldächer
Dachneigung:	DN 37° bis 43°
Dachaufbauten- und -fenster:	Zwerchgiebel und Zwerchhäuser bis zu maximal 1/3 der Gebäudelänge je Dachseite; Dachgauben je S 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 mit Planzeichen in Bezug zu Höhe über NN
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 nach Gehölzauswahlliste zu bepflanzen. Je angefangene 250 m2 Grundstücksfläche ist 1 Stück Laubbaum zu pflanzen, mit Planzeichen festgesetzte Bäume sind anrechenbar
Pflanzplan:	Für die Bepflanzung der Grundstücke zum Ortsrand und zur öffentlichen Grünfläche ist ein qualifizierter Pflanzplan bei der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.
Flächen-befestigung:	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 und zur öffentlichen Grünfläche (Ortsrand) 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.
Abrabungen/ Auffüllungen:	sind in Bezug zur der mit Planzeichen Höhenlinie festgesetzten Geländehöhe bis 0,5 m abweichend zulässig. Böschungen sind mit maximaler Neigung von 1:2 auszuführen, alle Geländeveränderungen müssen 1 m vor der Grundstücksgrenze auf das natürliche Gelände auslaufen. Stützwände sind nur im Bereich der Garagenzufahrten bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Gehölzauswahlliste:

Bäume großkronig		Laubsträucher	
Spitzahorn	Acer platanoides	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Walnuß	Juglans regia	Haselnuß	Corylus avellana
Stieleiche	Quercus robur	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Winterlinde	Tilia cordata	Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Vogelkirsche	Prunus avium	Kreuzdorn	Rhamnus catharicus
		Schwarzer Hollunder	Sambucus nigra
Bäume kleinkronig		Gewöhnl. Schneeball	Viburnum opulus
Holz-Apfel	Malus sylvestris	Schlehdorn	Prunus spinosa
Feldahorn	Acer campestre	Gemeine Heckenrose	Rosa canina
Hainbuche	Carpinus betulus		
Eberesche	Sorbus aucuparia		
Obstbäume	heimische Arten		

C1 Hinweise durch Planzeichen

Grundstücksgrenze (aufzuheben) mit Grenzzeichen des Vermessungsamtes

1220/3 — Flurstücknummer z.B. 1220/3

bestehende bauliche Anlagen

vorgeschlagene Grundstücksteilung

7 / 650 m2 — Bauparzellennummer mit Angabe der Grundstücksgröße gem. Parzellierungsplan z.B. Nr. 7 / 650 m2

vorgeschlagene Form der Baukörper

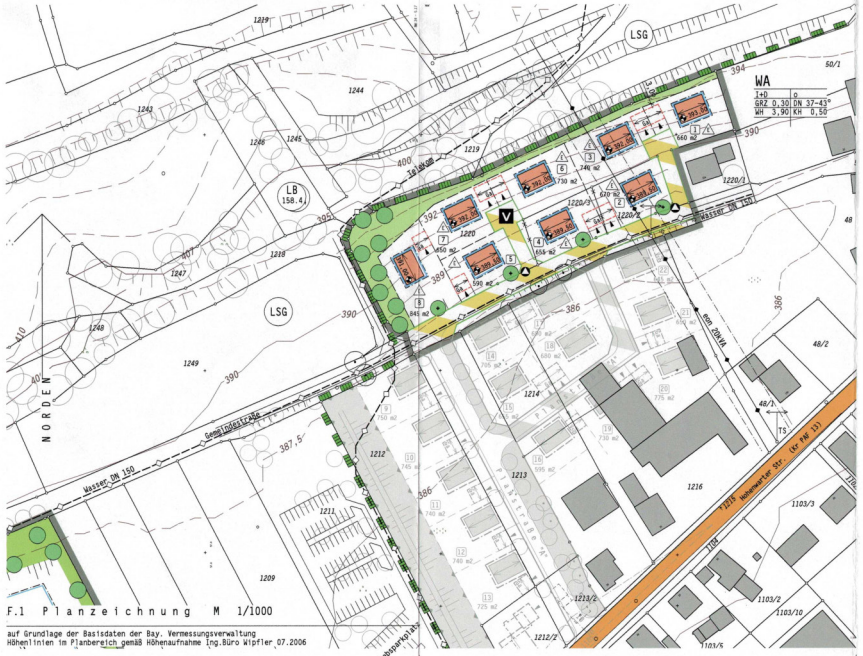
Straßenverkehrsfläche (Überörtliche Straße)

Telekom — Unterirdische Hauptversorgungsleitung mit Angabe der Leitungsart (zB Telefonleitung)

e.on 20 kV — Oberirdische Hauptversorgungsleitung mit Angabe der Leitungsart (zB 20 kV) Schutzbereich horizontal beidseitig 7,50 m Schutzbereich vertikal 6,00 m

C2 Hinweise durch Text

Baugrund:	Der Baugrund besteht nach dem Baugrundgutachten Nr. 090608, 31.10.2006 Dipl.Geol. S. Gamperl, unter der Mutterbodenschicht aus einer Auffüllung aus sandig, kiesig, schluffig bis tonigen Bestandteilen von ca 80 bis 160 cm Mächtigkeit unbekannter Herkunft. Darunter liegt eine Schicht von ca 100 bis 300 cm Mächtigkeit aus stark schluffig bis tonigem Sand, der von Bodengutachter als Fließerde angesprochen wird, auf einer ca 30 bis 50 cm dicken Schicht aus tonigem Schluff, die als Wasserstauer wirkt. Darunter stehen tertiäre Sande und Schluffe an, die für eine Versickerung nicht geeignet sind. Vor Ausführung der Einzelbauvorhaben werden weitergehende Baugrunduntersuchungen empfohlen
Mögliche Altlasten:	Sollten bei der Bebauung ein konkreter Altlastenverdacht, weitere Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt, Auf der Schanz 26, 85049 Ingolstadt, unverzüglich zu benachrichtigen.
Grundwasser/ Bauwasserhaltung:	Im Baugrundgutachten wird der Bemessungsgrundwasserstand talseitig bei einer Höhe von 386,50 m NN und bergseitig bei einer Höhe von 387,50 m NN angegeben. Bei der Gründung auf den talseitigen Parzellen, kann demnach der Grundwasserhorizont erreicht werden. Sofern Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, sind nur Unterdruck-Entwässerungen geeignet, für diese ist beim Landratsamt Pfaffenhofen jeweils ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich.
Oberflächen-entwässerung:	Wegen der Baugrundbeschaffenheit ist das Versickern von Oberflächenwasser nicht möglich. Freinhausen wird im Trennsystem entwässert. Regenwasser von Dach- und befestigten Fläche sind an den Regenwasserkanal anzuschließen. In die Regenwasserleitungen darf kein Schmutzwasser eingeleitet werden.
Abfallbehälter:	Die Abfallbehälter der Parzellen 1, 3, 6 und 7 sind zur Abholung an der Gemeindeverbindungsstraße bereitzustellen, die Erschließungsstichstraßen sind nicht für Müllfahrzeuge befahrbar. Für die Bereitstellung werden mit der Baugebietserschließung Stellplätze hergestellt.
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, Dienststelle Ingolstadt, Unterer Graben 37, 85049 Ingolstadt, anzuzeigen.
Planzeichnung:	Die Planzeichnung wurde auf Grundlage der digitalen Flurkarte (DFK) des Vermessungsamtes Pfaffenhofen, Stand Mai 2001, gefertigt.



F.1 Planzeichnung M 1/1000

auf Grundlage der Basisdaten der Bay. Vermessungsverwaltung
Höhenlinien im Planbereich gemäß Höhenaufnahme Ing.Büro Wipfler 07.2006

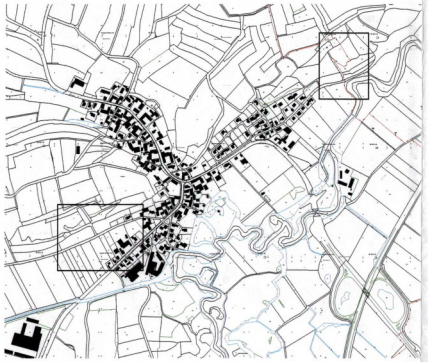
D Kennzeichen und nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von Flächen zum Besonderen Schutz von Natur und Umwelt

LB 158.4 — Geschützter Landschaftsbestandteil mit Angabe der Nr. gem. Biotop- und Artenschutzkartierung Bayern z.B. 158.4

NSG — Naturschutzgebiet "Freinhausen - Windsberg"

LSG — Landschaftsschutzgebiet "Paartal"



F.3 Übersichtslageplan M 1/10'000

auf Grundlage der Basisdaten der Bay. Vermessungsverwaltung

F.2 Planzeichnung M 1/1000

auf Grundlage der Basisdaten der Bay. Vermessungsverwaltung

G Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluß	am 23.01.2006	
2. Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauG	am 01.02.2006	
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauG	vom 13.02.	bis 15.03.2006
4. Billigungs- und Auslegungsbeschluß	am 14.05.2007	
5. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	vom 06.06.	bis 06.07.2007
6. Beteiligung der Träger öffentlicher abgeschlossen	am 23.08.2007	
7. Satzungsbeschluß nach § 10 BauGB	am 18.09.2007	

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 18.09.2007 gefassten Satzungsbeschluß wird bestätigt.

Hohenwart, den 12.11.2007

.....
Russer, 1. Bürgermeister

8. Bekanntmachung nach § 12 BauGB — am 12.11.2007

Der Bebauungsplan einschließlich Begründung wird seit dem 13.11.2007 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 12.11.2007

.....
Russer, 1. Bürgermeister

Planbezeichnung:

Markt Hohenwart, Gemarkung Freinhausen
Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

Bebauungsplan Nr.37 "Freinhausen - Peuernfleck I"

Planfertiger:

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

Datum:
Vorentwurf 10.02.2006
Entwurf 10.05.2007
Planfassung 17.09.2007

Der Markt Hohenwart erläßt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (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.