A Festsetzungen durch Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Umgrenzung Qualifizierter Bebauungsplan

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier: Talraum des Koppenbaches

MD — Dorfgebiet gem.§ 9 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO; nicht zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Tankstellen.

I+D — Zahl der Geschosse als Höchstmaß: ein Erdgeschoß und ein Dachgeschoß

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;

Umgrenzung von Flächen für Garagen; giebelständiger Grenzanbau maximal 6,50 m lang

WH 3,90 — maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 3,90 m, gemessen von Oberkante Rohfußboden im EG bis zum Schnittpunkt der Aussenkante der Aussenwand mit der Dachhaut.

nur Einzelhaus mit maximal 1 Wohneinheit zulässig;

festgesetzte Firstrichtung; es sind nur symmetrische Satteldächer zulässig, Dachneigung und Orientierung ist für Sonnenenergienutzung geeignet

Grundstücks-/Garagenzufahrt

Baum, Bestand, zu erhalten

vorgeschlagene Standorte von Bäumen ohne Lagefestsetzung (Streuobstwiese).

Flächen für die Landwirtschaft - Grünland

3,0 — Verbindliches Maß; Maßzahl in Metern z.B. 3,0 Meter

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 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.

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

Kniestockhöhe: KH maximal zulässig 0,50 m von Oberkante Rohdecke über EG bis Unterkante der konstruktiv erforderlichen Fußpfette.

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

Einfriedungen: zur freien Landschaft bzw zur landwirtschaftlichen Nutzfläche (Ortsrand) nur als sockellose Maschendrahtzäune (Farbton grün) bis 1,30 m Höhe oder freiwachsende Hecken, wegseitig nur als senkrechter Holzlattenzaun ohne Sockel bis zu 1,30 m Höhe.

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.

Gehölzauswahlliste:

Bäume großkronig

Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Laubsträucher	
Esche	Fraxinus excelsior	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 catharica
		Schwarzer Hollunder	Sambucus nigra
		Gewöhnl. Schneeball	Viburnum opulus
		Schlehdorn	Prunus spinosa

Bäume kleinkronig

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

C1 Hinweise durch Planzeichen

Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen des Vermessungsamtes

40 — Flurstücknummer z.B. 40

vorgeschlagene Grundstücksteilung

bestehende bauliche Anlagen

abzubrechende bauliche Anlagen

vorgeschlagene Form der Baukörper

1 / 650 m2 — Bauparzellennummer mit Angabe der Grundstücksgröße gem. Parzellierungsplan z.B. Nr. 1 / 650 m2

C2 Hinweise durch Text

Baugrund: Eine Baugrunduntersuchung wurde bisher nicht durchgeführt. Der Baugrund besteht erfahrungsgemäß aus tertiären Kiesen und Sanden mit Einlagerung von schluffigen Anteilen.

Altlasten: Es sind derzeit keine Altablagerungen, Altlastenverdachtsflächen oder sonstige Bodenverunreinigungen aktenkundig. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen ein konkreter Altlastenverdacht oder eine sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu verständigen.

Grundwasser: Verbindliche Aussagen über den Grundwasserhorizont liegen nicht vor. Aufgrund der Höhenlage in Bezug auf den Koppenbach kann davon ausgegangen werden, daß die übliche Kellertiefe nicht in den Grundwasserhorizont eingreift.

Niederschlagswasser: Niederschlagswasser von Dachflächen und unverschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern, soweit dies technisch möglich ist. Die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und die hierzu eingeführten Technischen Regeln (TRENGW) sind zu beachten.

Oberflächenwasser: das Baugebiet ist gegen das Eindringen von Oberflächenwasser aus dem höherliegenden Einzugsgebiet mit geeigneten Maßnahmen zu schützen. Der Oberflächenwasserabfluß darf nicht zu Ungunsten der Unterlieger Grundstücke verändert 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, Dienststelle Ingolstadt, Unterer Graben 37, 85049 Ingolstadt, anzuzeigen.

D Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluß am 12.06.2006
2. Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauG am 23.03.2007
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauG vom 27.03. bis 27.04.2007
4. Billigungs- und Auslegungsbeschluß am 10.12.2007
5. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.01. bis 26.02.2008
6. Beteiligung der Träger öffentlicher abgeschlossen am 26.02.2008
7. Satzungsbeschluß nach § 10 BauGB am 26.05.2008

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 26.05.2008 gefassten Satzungsbeschluß wird bestätigt.
Hohenwart, den

.....
Russer, 1.Bürgermeister

8. Bekanntmachung nach § 12 BauGB am . .

(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

.....
Russer, 1.Bürgermeister

D Planzeichnung M 1 / 1000

auf Grundlage der Basisdaten der Bay. Vermessungsverwaltung

Planbezeichnung:

Markt Hohenwart, Gemarkung Freinhausen
Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

Bebauungsplan Nr. 40 "Koppenbach - Schlagfeld"

Der Markt Hohenwart erläßt aufgrund

des Baugesetzbuches (BauGB),
der Baunutzungsverordnung (BauNVO),
der Planzeichenverordnung (PlanzV),
der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g

Der Bebauungsplan besteht aus dieser Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht. Er ersetzt in seinem Geltungsbereich alle früheren Bebauungspläne.

Planfertiger:

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

Datum:
Vorentwurf 22.03.2007
Entwurf 30.11.2007
Planfassung 20.05.2008