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.

II — Zahl der Geschosse als Höchstmaß: ein Erdgeschoß und ein Obergeschoß

GRZ 0,40 — 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 0,60 zulässig,

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

Baugrenze;

Umgrenzung von Flächen für Garagen.

WH 6,50 — maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 6,50 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:	es sind nur einfache, rechteckige Baukörper zulässig.
Dachformen:	nur geneigte Dächer, Satteldach oder Walmdach
Dachneigung:	DN 22° bis 27°
Dachaufbauten- und -fenster:	Dachaufbauten, Gauben und Zwerchgiebel sind nicht 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.
Höhenlage:	Oberkante Rohfußboden im EG maximal 50 cm über der Oberkante Erschließungsstraße (Zufahrtsseite) in Grundstücksmitte
Kniestock:	nicht zulässig.
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 Streuobstwiese

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

C1 Hinweise durch Planzeichen

Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen des Vermessungsamtes

40 — Flurstücknummer z.B. 40

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: landwirtschaftliche Hoffläche / Wohnhaus

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

426,00 — Höhenlinien bestehendes Gelände mit 0,50 m Höhenabstand auf Grundlage Digitales Geländemodell DGM mit Höhenangabe, z.B. 426,00 m NN

C2 Hinweise durch Text

Landwirtschaftliche Nutzung:	Bedingt durch die Ortsrandlage ist auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mit den üblichen Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
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 Planzeichnung M 1 / 1000

auf Grundlage der Basisdaten der Bay. Vermessungsverwaltung

E Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.01.2018 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.01.2018 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB in der Zeit vom 14.02.2018 bis 16.03.2018 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.01.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB i.v.m. §13 BauGB in der Zeit vom 14.02.2018 bis 16.03.2018 öffentlich ausgelegt.

4. Der Markt Hohenwart hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.04.2018 den Bebauungsplan nach § 10 BauGB in der Fassung vom 16.04.2018 als Satzung beschlossen.

Hohenwart, den 22 Mai 2018

Russer, 1.Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Hohenwart, den 22 Mai 2018

Russer, 1.Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 40 "Koppenbach - Schlagfeld" - 1. Änderung, wurde am 30.05. 2018 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, Gemarkung Freinhausen
Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

Bebauungsplan Nr. 40 "Koppenbach - Schlagfeld"

1. Änderung

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

Bestandteile der Satzung sind
diese Planzeichnung,
die Begründung mit Umweltbericht vom 20.05.2008,
die Begründung zur 1. Änderung vom 30.01.2018.
Der Bebauungsplan ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 40 "Koppenbach - Schlagfeld".

Planfertiger:

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

Datum:

Entwurf 30.01.2018
Planfassung 16.04.2018