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.

(II) — Zahl der Geschosse: ein Erdgeschoß und ein Obergeschoß

WH 6,00 — maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 6,00m, gemessen von Oberkante Rohfußboden im EG bis zum Schnittpunkt der Aussenkante der Aussenwand mit der Dachhaut.

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

Baugrenze

Ga — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, offene Carports oder Garagen giebelständiger Grenzanbau maximal 6,50 m

△1 — nur Einzelhaus mit maximal 1 Wohneinheit zulässig;

△2 — Einzel- oder Doppelhaus mit jeweils maximal 1 Wohneinheit je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte zulässig; Mindestgrundstücksgröße je Doppelhaushälfte: 250 m2

festgesetzte Firstrichtung; es sind nur symmetrische Satteldächer zulässig

EG 421,30 — festgesetzte Höhenlage als Oberkante Rohfussboden im Erdgeschoß EG als maximal zulässige Höhe über NN, z.B. 421,30 m über Normalnull

Straßenbegrenzungslinie

V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich als private Erschließungsanlage

mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu belegende Fläche: Erschließung Parzelle 6 (privater Wohnweg begrenzter Länge)

Grundstücks-/Garagenzufahrt

3,5 — Verbindliches Maß; Maßzahl in Metern z.B. 3,5 Meter

1 — Umgrenzung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, als öffentliche Grünfläche mit Ordnungszahl. z.B. 1. vgl. Umweltbericht

Überschwemmungsfläche beim Hochwasserereignis HQ100 Bebauung, Auffüllungen und Geländeveränderungen sich nicht zulässig.

öffentliche Grünfläche: Talwiese mit Wiesenweiher und gewässerbegleitenden Baumpflanzungen

private Grünfläche: Talwiese mit Wiesenweiher und gewässerbegleitenden Baumpflanzungen

Wasserfläche: Bachlauf Koppenbach, naturnaher Ausbau mit mäandrierendem Verlauf und bachbegleitenden Retentionsmulden; private Weiher.

Baum mit Lagefestsetzung Abweichungen bis 2 m sind zulässig

Baum, Bestand, zu erhalten

B Festsetzungen durch Text

Hausformen: einfache, rechteckige Baukörper, Gebäudelänge in Firstrichtung min 20% länger als die Gebäudebreite

Dachformen: nur symmetrische Satteldächer

Dachneigung: DN 15° bis 25°

Dacheinschnitte: nicht zulässig

Dachdeckung: nur als naturziegelrote oder antrazithfarbene, 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 mit Planzeichen in Bezug als Höhe über NN

Wandhöhe: WH maximal zulässig 6,00 m von Oberkante Rohdecke über KG bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut.

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. Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

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

Einfriedungen: sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m und nur ohne Sockel zulässig.

Gehölzauswahlliste:

Bäume großkronig

Spitzahorn	Acer platanoides
Walnuß	Juglans regia
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Vogelkirsche	Prunus avium

Bäume kleinkronig

Holz-Apfel	Malus sylvestris
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Obstbäume	heimische Arten

Laubsträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus catharicus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnl. Schneeball	Viburnum opulus
Schlehdorn	Prunus spinosa
Gemeine Heckenrose	Rosa canina

Mindestpflanzqualität:

Bäume = Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Sträucher = 2x verpflanzt, 5-7 Triebe, 60 - 100 cm.

C1 Hinweise durch Planzeichen

Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen des Vermessungsamtes

24 — Flurstücknummer z.B. 24

WFP OKO 423,66 NN — Höhenbezugspunkt mit Angabe der Höhe Über NN, z.B. 423,66 OK Regenwasserschacht Gehweg vor Blütenstr. 35, aus Kanalbestandsplan

421 — geplante Geländeoberfläche, die dem natürlichen Gelände entspricht Höhenlinie mit 0,50 m Höhenabstand auf Grundlage Digitales Geländemodell DGM 1, mit Höhenangabe z.B. 421,00 m NN Abweichungen bis 0,5 m sind zulässig

bestehende bauliche Anlagen

vorgeschlagene Grundstücksteilung

oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser (z.B. Muldenrinne)

5 / 400 m2 — Bauparzellennummer mit Angabe der Grundstücksgröße gem. Parzellierungsplan z.B. Nr. 5 / 400 m2

vorgeschlagene Form der Baukörper

Regenwasser — Unterirdische Hauptversorgungsleitung mit Angabe der Leitungsart (zB Regenwasser)

H — Bushaltestelle mit Wartehäuschen

Fläche Bodendenkmal D-7434-0150

C2 Hinweise durch Text

Baugrund: Der Baugrund besteht nach dem Geotechnischen Bericht Nr. 0318-01 des geotechnischen Büros INGEOTECH vom 07.05.2018 unter einer Schicht Mutterboden /Auffüllung von ca. 0,5 bis 0,8 m Mächtigkeit, aus einer ca. 0,55 bis 3,30 m mächtigen Talfüllung, die nicht durchwegs als ausreichend tragfähig zu bewerten ist. Darunter folgt mitteldicht bis dicht gelagerter Tertiärsand und Kies.
Aufgrund der gering tragfähigen Talfüllung können Sondermaßnahmen zur Gründung erforderlich werden. Für die Ausführung der Gebäude eine geotechnische Beratung erforderlich.
Der Bemessungswasserstand für die Gebäude soll mit 421,00 m NN angesetzt werden, für Versickerungsanlagen mit 420,50 m NN.

Grundwasser: Das bei der Baugrunduntersuchung in Tiefen zwischen 1,13 und 1,97 m unter GOK angetroffene Grundwasser wird vom Geologen als lokaler Quartär-Grundwasserleiter mit Fließrichtung zum Koppenbach interpretiert.
Falls Kellergeschosse gebaut werden sollen, sind diese nach dem Stand der Technik wasserdicht auszuführen, Kellerlichtschächte sind wasserdicht anzuschließen.

Hochwasser: Das Plangebiet befindet sich nach dem Informationsdienst "Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern" in einem wassersensiblen Bereich in dem mit hohen Grundwasserständen und lokalen, kurzfristigen Überschwemmungen aufgrund von Starkregenereignissen zu rechnen ist.
Zur Bestimmung des Überschwemmungsgebietes des Koppenbaches bei einem HQ100 Abfluss wurde im Auftrag des Marktes Hohenwart, von den Beratenden Ingenieuren Dr. Blasy und Dr. Øverland ein Hydraulischer Nachweis (22.11.18) angefertigt.
Die im Gutachten dargestellte Überschwemmungsfläche ist im Plan als Bauverbotszone eingetragen.

Niederschlagswasser: Das Niederschlagswasser von Dachflächen und unverschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist oberflächig über Muldenrinnen in den Bereich der öffentlichen Grünfläche zu leiten und dort über vorgeschaltete Retentionsbecken in den Koppenbach einzuleiten.
Die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und die hierzu eingeführten Technischen Regeln (TRENOG) sind zu beachten.

Landwirtschaft: Bedingt durch die Ortsrandlage ist, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.

Altlasten: Im Plangebiet sind nach derzeitiger Aktenlage keine Altlasten (Altstandorte oder Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen bekannt.
Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen festgestellt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen unverzüglich zu informieren.

Erneuerbare Energien: Zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie sind bei der Errichtung bzw. der späteren Nutzung von Gebäuden durch bestimmte sonstige bauliche Anlagen bzw. durch sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung zu treffen.

Ver- und Entsorgungsleitungen: Die Einzelheiten der technischen Erschließung sind vor Beginn der Erschließungsplanung mit den zuständigen Versorgungsträgern abzustimmen.

Bodendenkmäler: Nördlich des Plangebietes befindet sich ein in die Denkmalliste eingetragenes Bodendenkmal: D-1-7434-0150 - Siedlung vor- oder frühgeschichtlicher Zeitstellung.
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eingenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutbehörde beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen ist.

Planzeichnung: Die Planzeichnung wurde auf Grundlage der digitalen Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Stand April 2007, gefertigt. Die Höhenlinien wurden aus dem Digitalen Geländemodell DGM-1 der Bayerischen Vermessungsverwaltung Stand Februar 2018 erzeugt.

D Planzeichnung M 1/1000

auf Grundlage der Basisdaten der Bay. Vermessungsverwaltung

E Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.04.2006 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Koppenbach - Bachwiesen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.01.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.12.2007 hat in der Zeit vom 21.01.2008 bis zum 22.02.2008 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.12.2007 hat in der Zeit vom 22.04.2016 bis 23.05.2016 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.05.2018 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB in der Zeit vom 02.08.2018 bis 03.09.2018 beteiligt.

5. 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 vom 02.08.2018 bis 03.09.2018 öffentlich ausgelegt.

6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.12.2018 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB in der Zeit vom 02.01.2019 bis 18.01.2019 beteiligt.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.12.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB i.v.m. §13 BauGB in der Zeit vom 02.01.2018 bis 18.01.2019 erneut öffentlich ausgelegt.

8. Der Markt Hohenwart hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.02.2018 den Bebauungsplan nach § 10 BauGB in der Fassung vom 18.02.2018 als Satzung beschlossen.

Hohenwart, den 26. Feb. 2019

.....
Russer, 1.Bürgermeister

7. Ausgefertigt
Hohenwart, den 26. Feb. 2019

.....
Russer, 1.Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 41 "Koppenbach - Bachwiesen" wurde am 27.02.2019 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 Koppenbach
Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

Bebauungsplan Nr. 41
"Koppenbach - Bachwiesen"

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 vom 18.02.2019 und der Umweltbericht in der Fassung vom 18.02.2019.

Planfertiger:

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

Umweltbericht:

WipflerPlan GmbH
Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm
telefon 08441 - 504 622

Datum:
Vorentwurf 10.12.2007
Entwurf 1 28.05.2018
Entwurf 2 17.12.2018
Planfassung 18.02.2019