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: 2 Geschosse als Höchstgrenze

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 und außerhalb der festgesetzen Fläche der Ortsrandeingrünung zulässig.

Ga — Umgrenzung von Flächen für Garagen; Garagen, auch grenzangebaute Garagen sind sonst nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, giebelständiger Grenzanbau maximal 6,50 m, sonst gem. BayBO Art. 6 Abs. (9) Ziffer 1.

nur Einzelhaus mit maximal 1 Wohneinheit zulässig;

413,50 — Festgesetzte OK Rohfußboden im EG mit Angabe in Metern über NN, z.B. 413,50, Abweichungen bis 0,30 m nach unten sind zulässig

410 — geplante Geländehöhe als Höhenlinie mit Angabe in Meter über NN (zB 410) geringfügige Abweichungen bis maximal 0,5 m sind zulässig, dies gilt auch für Terrassen.

Umgrenzung für Flächen zur Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser = Sickermulden. Die Mulden und ihre Ränder sind mit welchen Übergängen naturnah zu gestalten.

festgesetzte Firstrichtung

Straßenbegrenzungslinie

Grundstücks-/Garagenzufahrt

Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Ausgleichsfläche

V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

F+R — Öffentliche Verkehrsfläche mit Angabe der Nutzung z.B. F+R: Fuß- und Radweg

Standort für Abfallbehälter zur Abholung

Baum mit Lagefestsetzung Abweichungen bis 2 m sind zulässig

vorgeschlagene Standorte von Bäumen ohne Lagefestsetzung, vorgeschlagener Pflanzabstand Streuobstwiese 10 x 10 m, zu pflanzende Sorten siehe Pflanzenliste

Ortsrandeingrünung offene Pflanzung mit Wildsträuchern und Bäumen mit Angabe der Mindestbreite in Metern

Öffentliche Grünfläche: Straßenbegleitgrün und Stickerfläche

Ausgleichsfläche als private Grünfläche: Ortsrandeingrünung als extensiv genutzte Streuobstwiese; Ausführung, Entwicklung und Pflege gem. dem "Entwicklungskonzept Ausgleichsfläche" Umweltbericht Seite 14

B Festsetzungen durch Text

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

Dachformen: Satteldächer und ausnahmsweise auf Parz. 15 und 16 versetzte Pultdächer

Dacheinschnitte: nicht zulässig

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

Dachdeckung: nur naturziegelrote oder anthrazitfarbige ebenflächige oder verformte Schuppen (Ziegel, Betondachsteine)

Dachneigung: Bei eingeschossiger Bauweise (I+D): Dachneigung DN von 37° bis 43° auf den Parzellen Nr. 15 und 16 ausnahmsweise DN von 20° bis 27°
Bei zweigeschossiger Bauweise (II): Dachneigung DN von 12° bis 27°

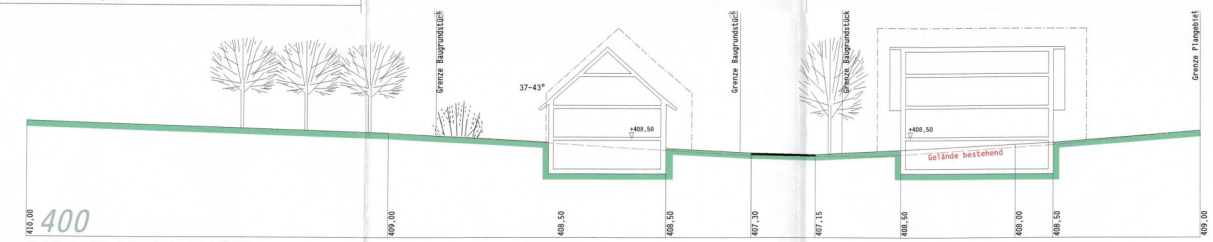
Wandhöhe: Bei eingeschossiger Bauweise (I+D): WH maximal zulässig 3,90 m von Oberkante Rohdecke über KG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Bei zweigeschossiger Bauweise (II): WH maximal zulässig 5,90 m von Oberkante Rohdecke über KG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

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,
auf Parzellen Nr. 15 und 16 ausnahmsweise Flachdächer (FD). Grenzangebaute Garagen nur profilgleich aneinandergebaut.

Geländeangleichung, Abgrabungen bzw Auffüllungen: sind in Bezug zur der mit Planzeichen Höhenlinien festgesetzten Geländehöhe bis 0,5 m abweichend zulässig. Böschungen sind mit maximaler Neigung von 1:3 auszuführen, alle Geländeveränderungen müssen 1 m vor der Grundstücksgrenze auf das natürliche Gelände auslaufen. Stützmauern sind nur im Bereich der Garagenzufahrten bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

G Geländeschnitte M 1/200



Geländeschnitt A-A M 1/200

Geländeschnitt B-B M 1/200

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 ist mit den Bauvorlagen ein qualifizierter Pflanzplan vorzulegen.

Auswahlliste Bepflanzung:

Bäume:

Acer platanoides -Spitzahorn
Acer pseudoplatanus -Bergahorn
Tilia cordata -Winterlinde
Fagus sylvatica -Rotbuche
Quercus robur -Stieleiche
Acer campestre -Feldahorn
Carpinus betulus -Hainbuche
Prunus avium -Vogelkirsche
Sorbus aucuparia -Eberesche

Obstbäume Streuobstwiese:

Apfel -Fromms Goldrenette
Apfel -Jakob Fischer
Apfel -Jakob Lebel
Apfel -Prinz Albrecht von Preußen
Apfel -Roter Boskoop
Birne -Gute Graue
Birne -Josefine von Mecheln
Birne -Madame Verte
Kirsche -Burlat
Kirsche -Große Schwarze Knorpelkirsche
Kirsche -Ludwigs Frühe
Kirsche -Morellenfeuer

Sträucher und Hecken*:

Carpinus betulus* -Hainbuche
Cornus mas -Kornelkirsche
Cornus sanguinea -Hartriegel
Corylus avellana -Haselnuß
Euonymus europaeus -Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare* -Liguster
Lonicera xylosteum -Heckenkirsche
Prunus spinosa -Schlehe
Rhamnus catharticus -Kreuzdorn
Rosa canina -Hundsrose
Sambucus nigra -Holler
Viburnum opulus -Gem. Schneeball

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 und zum Ortsrand nur als sockellose Maschendrahtzäune (Farbton grün) bis 1,30 m Höhe;
zur Erschließungsstraße nur als senkrecht gegliederte Zäune ohne Sockel bis zu 1,30 m Höhe oder Hecke.

C1 Hinweise durch Planzeichen

Grundstücksgrenze (aufzuheben) mit Grenzzeichen des Vermessungsamtes

107/20 — Flurstücknummer z.B. 107/20

bestehende baulliche Anlagen

vorgeschlagene Grundstücksteilung

3 / 610 m2 — Bauparzellennummer mit Angabe der Grundstücksgröße gem. Parzellierungsplan z.B. Nr. 3 / 610 m2

vorgeschlagene Form der Baukörper

Abwasser — Unterirdische Hauptversorgungsleitung mit Angabe der Leitungsart (zB Abwasserkanal)

C2 Hinweise durch Text

Baugrund: Der Baugrund besteht gemäß den Baugrunduntersuchungen Nr. 08 1038 vom 22.02.2008 und Nr. 09 1170 vom 16.10.2009, Büro für Ingenieurgeologie, Dr. R. Stadler, Petershausen aus Sand, schluffigem Sand und Schluff des Tertiärs. Versickerungsfähige Schichten wurden erst ab einer Tiefe von 0,50 bis 2,00 m unter Geländeoberkante angetroffen. Ab einer Tiefe über 4,00 m stehen bereichsweise wasserundurchlässige Schichten an. Grundwasser ist bei den Aufschlußbohrungen bis 5,00 m unter Geländeoberkante nicht angetroffen worden.

Niederschlagswasser: Für die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV in Verbindung mit den hierzu eingeführten Technischen Regeln – Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und das Arbeitsblatt DWA A-138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) in der jeweils akuellen Version, zu beachten. Der Nachweis der Versickerung ist mit den Bauvorlagen vorzulegen. Die Versickerungsfläche muss mindestens 1/15 der angeschlossenen befestigten Fläche betragen. Der Bemessungswert kf für die Versickerungsfähigkeit wird vom Gutachter mit:=maximal 5,0 mrs 2,5 x 10-4 m/s angegeben.
Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist bereichsweise eine flächenhafte Versickerung über Mulden mit einer geeignneten bewachsenen Oberbodenschicht nicht möglich. Für andere Versickerungsarten ist grundsätzlich eine Vorreinigung (Absetzschacht, Absetzteich etc.) erforderlich. Der in DWA A-138 genannte Mindestabstand der Versickerungsanlagen zu Gebäuden ist einzuhalten.

Regenerative Energieformen: Die Nutzung regenerativer Energieformen zur Versorgung der Wohngebäude wird vom Markt Hohenwart ausdrücklich befürwortet. Die festgesetzen Dachformen und die Orientierung der Dachflächen bieten für Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen geeignete Voraussetzungen.

Immissionsschutz Wärmepumpen: Luft-Wärmepumpen sind so aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass sie dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen, ausreichend gedämmt sind und zu keiner Beeinträchtigung der Nachbarschaft führen. Der Beurteilungspegel der vom Gesamtbetrieb der Wärmepumpe ausgehenden Geräusche darf an dem nächst gelegenen Immissionsort die festgesetzten Immissionrichtwerte von tagsüber 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) im Allgemeinen Wohngebiet nicht überschritten werden. Die Tagzeit beginnt um 6:00 Uhr und endet um 22:00 Uhr.

Geräusche dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaltig (Anhang A 3.3.5) und nicht ausgeprägt tieffrequent (vorherrschende Energieanteile im Frequenzbereich unter 90 Hertz, vgl. Nr. 7.3 und A.1.5 TA Lärm und DIN 45680:03-1997 und Beiblatt 1) sein.

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 April 2007, gefertigt.

Geländehöhen Straßenhöhen: Bestandshöhen nach digitaler Geländeaufnahme, WipflerPlan GmbH, Pfaffenhofen, 18. Januar 2008,
Straßenhöhen gem. Entwurfsplanung Wipflerplan GmbH, 11.01.2010

D Planzeichnung M 1/1000

auf Grundlage der Basisdaten der Bay. Vermessungsverwaltung

Planbezeichnung:

Markt Hohenwart, Gemarkung Klosterberg
Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

Bebauungsplan Nr. 43 "Klosterberg - Nordwest II" 3. 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

Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus dieser Planzeichnung
der Begründung zum Ursprungsplan in der Fassung vom 15.02.2010
der Begründung zur 1. Änderung vom 05.07.2013
der Begründung zur 2. Änderung vom 15.12.2014
und der Begründung in der Fassung vom 05.10.2016.

Planfertiger:

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

Datum:

Entwurf 05.10.2016
Planfassung 23.01.2017

E Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.03.2015 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.10.2016 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB in der Zeit vom 19.10.2016 bis 21.11.2016 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.10.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB i.v.m. §13 BauGB in der Zeit vom 19.10.2016 bis 21.11.2016 öffentlich ausgelegt.

4. Der Markt Hohenwart hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 23.01.2017 den Bebauungsplan nach § 10 BauGB in der Fassung vom 23.01.2017 als Satzung beschlossen.

Hohenwart, den 10. März 2017

Russer, 1.Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Hohenwart, den 10. März 2017

Russer, 1.Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 43 "Kosterberg - Nordwest II" 1. Änderung, wurde am 10.03. 2017 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.