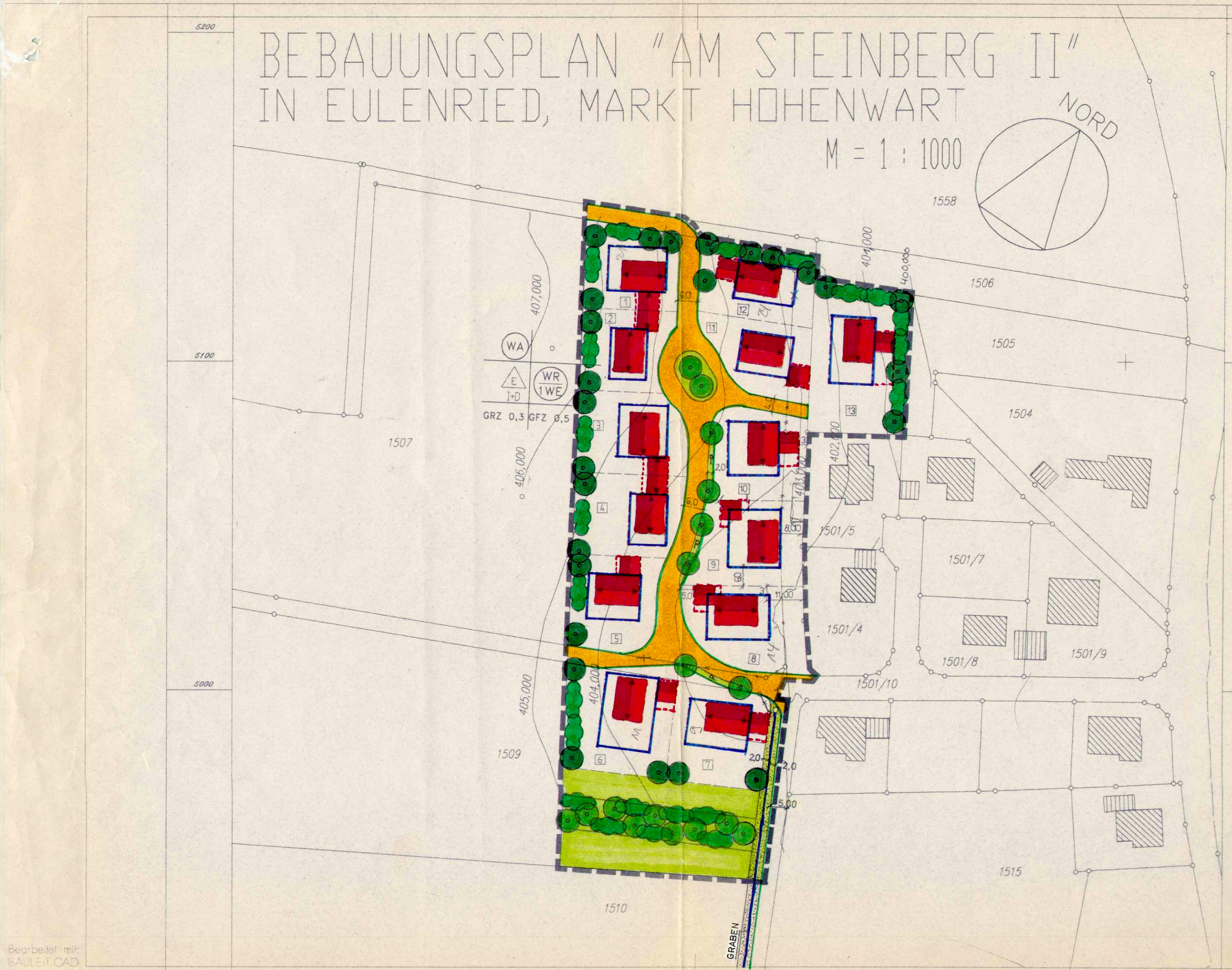




Der Markt Hohenwart, Landkreis Pfaffenhofen erläßt aufgrund
des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)
der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern,
des Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO),
der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne,
der Baunutzungsverordnung (BauNVO),
sowie der Planzeichenverordnung
den Bebauungsplan „Am Steinberg II“ in Eulenried
als Satzung

BESTANDTEILE

- I. Bebauungsplanzeichnung
- II. Festsetzung durch Planzeichen und Text
- III. Begründung

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- (WA) allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Pro Einzelhaus ist eine Wohneinheit zulässig.
Bei Parzellen über 700 m² sind zwei Wohneinheiten zulässig.
Bei Einzelhäusern mit 1 WE ist eine Einliegerwohnung zulässig. Die Einliegerwohnung muß in ihrer Größe der Hauptwohnung deutlich untergeordnet sein. Bei Einliegerwohnungen ist 1 Stellplatz zusätzlich nachzuweisen.
- (WR 1 WE) nur Einzelhäuser zulässig
- o offene Bauweise
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschosflächenzahl
- 1 + D Zahl der Vollgeschosse
z.B.: 1 Vollgeschos, das Dachgeschos darf nur im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschos im Sinne der BayBo werden.
- Baugrenze

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
- Firstrichtung
- öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- Pflanzgebot
- Ortsrandeingrünung (siehe 6.2)
- öffentliche Grünfläche
- Parkplatz

HINWEIS DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- - - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Gebäude
- bestehende Gebäude
- 8.00 Maßangabe in Metern
- 510 Flurnummer
- 2 Parzellennummer
- 430.00 Höhenschichtlinien

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

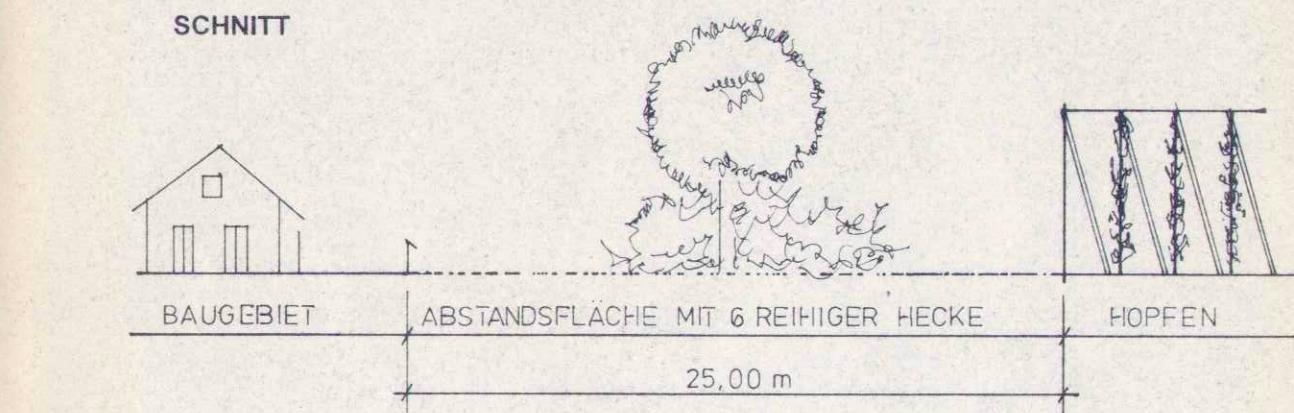
- Bauweise**
1.1 Der Grundriß des Baukörpers, einschließlich möglicher Anbauten ist in Rechteckform mit ausgeprägter Längsrichtung zu planen.
- Die Sockelhöhe, gemessen vom natürlichen Gelände bis OK Erdgeschoßrohdecke darf max. 30 cm betragen. Der Kniestock gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren an der Außenwandseite darf max. 50 cm betragen.**
- Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mind. 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Der Stauraum darf nicht eingezäunt werden. die Länge von Grenzgaragen einschl. Nebenräumen darf 6,50 m nicht überschreiten.**
- Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO zu bemessen.**
- Als Einliegerwohnung ist eine Wohnung anzusehen, welche nicht über einen separaten Zugang von außen zugänglich ist.**
- Gestaltung**
2.1 Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder holzverschaltete Mauerflächen auszuführen. Unruhige Putzstrukturen sind zu vermeiden. Schwarzer Holzanstrich ist unzulässig.
- Werden zwei Gebäude an der Grundstücksgrenze aneinandergebaut so sind sie mit gleicher Dachdeckung, gleichem Dachdeckungsmaterial, gleichen Außenwänden zu versehen und profilgleich zu errichten.**
- Dächer**
3.1 Als Dachform sind ausschließlich symmetrische, gleichgeneigte Satteldächer festgesetzt.
- Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden, ohne Abschrägungen oder Ausklinkungen.**
- Die zulässige Dachneigung wird mit 35° - 42° festgesetzt.**
- Die Dächer sind mit naturroten Dachziegeln oder gleichfarbigen Betonziegeln zu decken.**
- Pro Gebäude sind max. 2 Satteldachgouben mit einer Breite von jeweils max. 1,30 m zulässig. Zwerchgiebel dürfen eine Breite von max. 1/3 der Gebäudelänge aufweisen. Falls neben Dachgauben auch Zwerchgiebel geplant werden, darf die Gesamtbreite der Dachaufbauten max. 50 % der Gebäudelänge betragen.**
- Stellplätze und Zufahrten**
4.1 Zufahrten zu den Garagen, sowie offene Stellplätze sind so versickerungsfähig wie möglich zu halten (z.B.: wassergebundene Decken, Rasensteine, Schotterrassen).
- Die Zufahrten bei Grenzgaragen sind einheitlich zu gestalten.**

5. Einfriedungen

- Als Einfriedungen an der Straßenseite sind nur senkrechte Holzlattenzäune ohne Sockel mit einer Höhe von 1,0 m zulässig.
- Ansonsten sind Maschendrahtzäune mit einer Höhe von 1,00 m zulässig.

6. Grünordnung

- Private Grünflächen**
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 200 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen (siehe 6.4). Nadelgehölzhecken (heimische und fremdländisch) sind am Ortsrand nicht zulässig.
- Ortsrandeingrünung**
Zur Eingrünung des Ortsrandes ist mind. eine zweireihige Strauchbepflanzung mit eingestreuten Einzelbäumen gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen zu bepflanzen (siehe 6.4). Bei Parzellen am Ortsrand sind mit dem Bauantrag Pflanzpläne unaufgefordert mit einzureichen.
- Öffentliche Grünfläche**
Die öffentlichen Grünflächen sind im Zuge der Erschließung des Baugebietes zu erstellen und gem. Planfestsetzungen mit heimischen Laubbäumen zu bepflanzen (6.4).
- Pflanzqualifikation und Artenauswahl**
Folgende heimische Pflanzen sind zu verwenden:
a) Bäume
Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm
Acer plantanoides Spitzahorn
Fraxinus excelsior Gemeine Esche
Quercus robur Stieleiche
Tilia cordata Winterlinde
Betula pendula Sandbirke
Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere
Obstbäume als Halb- und Hochstamm
b) Sträucher
Mindestpflanzgröße: Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm
Acer campestre Feldahorn
Cornus max Kornelkirsche
Cornus saguinea Hartriegel
Corylus avellana Haselnuß
Crataegus monogyna Weißdorn
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Rhamnus frangula Faulbaum
Rosa canina Hundsrose
Salix caprea Salweide
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball



7. Wasserwirtschaftsamt

- Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.
- Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.
- Hausdrägen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

8. Auffüllungen und Abgrabungen

- Geländeveränderungen sind nur begrenzt zulässig. Auffüllungen und Abgrabungen bis max. 0,50 m, Böschungswinkel mind. 1:2, Abstand des Böschungsfußes von der Grenze muß mind. 1,0 m betragen. Stützmauern sind an der Grenze grundsätzlich nicht zulässig.

9. Sonstiges

- Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen oder in a.P.-Hausanschlusskästen im Keller, an der der Straßenseite zugewandten Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheit. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.

VERFAHRENSHINWEISE

Der Markt Hohenwart hat in der Sitzung vom 21.04.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 14. Mai 1994 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20. APR. 1995 - 22. MAI 1995 im Rathaus Hohenwart öffentlich ausgelegt.
7. AUG. 1995 - 8. SEP. 1995

Hohenwart, den 11. OKT. 1995
1. Bürgermeister

Der Markt Hohenwart hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 14. SEP. 1995 diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Hohenwart, den 11. OKT. 1995
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt zugestellt am 11. OKT. 1995 gemäß § 11 BauGB angezeigt.

Das Landratsamt hat

- () bis zum Ablauf der gesetzlichen Frist () keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
- () mit Schreiben vom 12.12.95 erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.

Pfaffenhofen, den 25. März 1996
Dr. Dittberger
Oberamtsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes wurde am 21. DEZ. 1995 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.

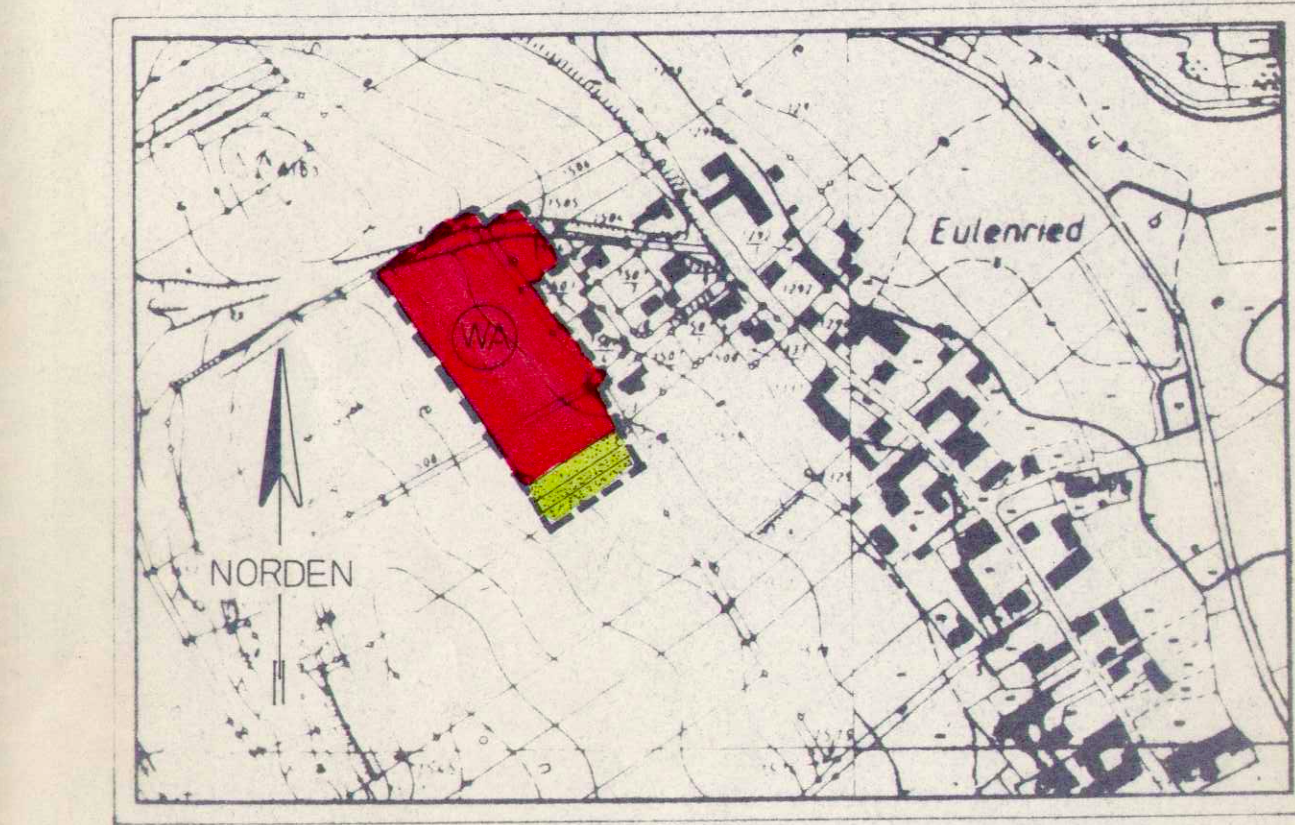
Markt Hohenwart:
Hohenwart, den 13. MRZ. 1996

1. Bürgermeister

MARKT HOHENWART, LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BP „AM STEINBERG II“, IN EULENRIED

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



ENTWURFSVERFASSER:
ING.-BURO K. WIPFLER
HOHENWARTER STR. 124
85276 PFAFFENHOFEN/ILM

ING.-BURO K. WIPFLER BDB
Planung, Bauüberwachung, Bauberatung, Vermessung
für Hoch-, Tief- u. Industriebau
HOHENWARTER STRASSE 124
85276 PFAFFENHOFEN/ILM
Tel. 08441/84011 - 13, Fax 81341

TEL.: 08441/84011 - 84013
FAX.: 08441/81341
geändert: 17.11.1994
06.04.1995
01.06.1995

PFAFFENHOFEN, DEN 14.09.1994

1. Bürgermeister