



5. DIE GEMEINDE HOHENWART
Lks. Pfaffenhofen

erläßt aufgrund
- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 91 der Bayerischen Verfassung (BayVerf)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 11
"Sondergebiet Klosterberg"
1. Änderung mit Erweiterung

als

Satzung

Bestandteile der Satzung

Der vom Arch. Büro Handt und vom Landschafts. Arch. Büro Lenzen geleitete
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
in der Fassung vom mit Begründung
in der Fassung vom

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Art und Maß der baulichen Nutzung
Sondergebiet für soziale Zwecke (§11 BauNVO)
Zulässig sind, soweit durch nachfolgende Festsetzungen nicht eingeschränkt, alle Anlagen, die zum Zwecke dieser Einrichtung notwendig sind, wie Therapieeinrichtungen, Wohnheime für Behinderte, Schulen für Behinderte, Werkstätten für Behinderte sowie Wohnungen für Personal.
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (Zahl der Vollgeschosse, höchstzulässige Grundstücksflächen)
GR 1500 M² höchst zulässige Grundfläche, z.B. GR = 1500 qm
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
U+ teilweise freies Untergeschoss zulässig, das der in Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss i.S. der BayGO werden
- Überbaubare Grundstücksfläche
Baugrenze
- Verkehrsflächen
FB/GW öffentliche Fahrbahn, Gehweg
[SL] Fläche für Stellplätze
— Straßenbegrenzungslinie
— öffentliche Verkehrsfläche
— von Bebauung freizuhaltende Flächen, Bauverbotszone
Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten zur St 2043 sind nicht zulässig.
- Grünordnung
private Nutzgrünflächen als unbebaubare Ergänzung der Baugebiete, angelegt als parkartige Grünflächen in Teilbereichen mit Freizeit- und Sportanlagen; Bäume und Sträucher laut Festsetzung 8c sind zu pflanzen.
zu erhaltender Baum- und Strauchbestand
Einzelbaum, zu pflanzen die genaue Lage der Einzelbäume sind in den jeweiligen Freiflächenfestlegungsplänen festzulegen
Sträucher, zu pflanzen die genaue Lage der Strauchgruppen sind in den jeweiligen Freiflächenfestlegungsplänen festzulegen
- Sonstige Zeichen
Botzwiese, § 9 (1) 16 BauGB
Spielplatz, § 9 (1) 22 BauGB

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Bauliche Gestaltung der Baukörper
Die Gestaltung der Gebäude erfolgt in landschaftsbezogener Bauweise, Massivbauweise verputzt, weiß, oder Holzbauweise, Hauptfassaden in Ziegelddeckung neutral.
2. Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen
a) Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise zulässig. Dies gilt auch für Gartenbauten wie z.B. überdachte Sitzplätze oder Pergolen.
b) Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind auch außerhalb überbaubarer Flächen zulässig (§ 14 Abs.2 BauNVO).
c) Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S. des § 23 Abs.5 BauNVO sind in der Bauverbotszone an der St 2043 und in einem Abstand von weniger als 5,00m zur Grundstücksgrenze nicht zulässig.
d) Die Stellplatzoberflächen sind als befestigte Vegetationsflächen auszuführen. Die Fahrfleichen können in herkömmlicher Weise befestigt werden.
- Sichtflächen
Innerhalb der in Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht errichtet werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnoberfläche erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigepflichtige Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauphase. Einzelbaupflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
- Pflanzgebote
Bäume und Sträucher der potentiellen natürlichen Vegetation und deren Ersatzgesellschaften, ergänzt durch standortgerechte Baumarten. (Moos-Kiefernwald, Hanfweiden-Lärchen-Eichen-Hainbuchenwald)
Baumarten:
- Pinus sylvestris
- Acer platanoides
- Cornus sanguinea
- Carpinus betulus
- Fagus sylvatica
- Populus tremula
- Prunus avium
- Quercus robur
- Sorbus aucuparia
- Tilia cordata
Straucharten:
- Cornus mas
- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Crataegus laevigata
- Crataegus monogyna
- Lonicera xylosteum
- Prunus spinosa
- Rosa canina
- Rosa glauca
- Salix purpurea
Als Charaktergrün im gebäudehellen Bereich werden außerdem folgende Baumarten vorgeschlagen, in schwerpunkthafter Auswahl:
Baumarten:
- Prunus in Sorten
- Amelanchier in Sorten
- Syringa in Sorten
- Crataegus in Sorten
- Symphoricarpos in Sorten
- Buxus in Sorten
Straucharten:
- Syringa in Sorten
- Rosa in Sorten
- Ribes in Sorten
- Forsythia in Sorten
Außerdem werden die Obstgehölze Apfel, Birne, Kirsche, Aprikose, Mirabelle und Weibull vorgeschlagen.
Im Spielplatzbereich sind giftige Gehölze nicht zulässig.
Die im verkehrsnahe Bereich (Straßen, Stellplätze) gelegenen Grünflächen sind mit geeigneten Bäumen anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Vorgeschlagene Baumarten in schwerpunkthafter Auswahl:
Baumarten:
- Acer platanoides
- Acer pseudoplatanus
Pflanzgrößen
Bäume in Einzelstellung bzw. Baumgruppen als Hochstämmen und/oder Stammsäulen, STU 14/18, mind. 20v
Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten, sowie bei Ausfall zu ersetzen.

B. HINWEISE

- 12/1 Flurstücksnummer, z.B. 12/1
— bestehende Grundstücksgrenze
12/1 private Wege
- bestehendes Hauptgebäude
bestehendes Nebengebäude
Vorschlag für zu errichtende Gebäude
- Hinsichtlich der Mindestgrenzabstände von Bäumen über 2m Höhe sind die Vorschriften des Ausführungsgesetzes zum BGG (AGBGG) zu beachten (zur Fläche für die Landwirtschaft: Obstbäume 2m, alle übrigen Bäume 4m Abstand von der Grenze, zum benachbarten Grundstück, generell 2m von der Grenze). Gegebenenfalls Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung sind als üblich hinzunehmen.
- Die Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgung Hohenwart und das Kanalnetz (Trennsystem) der Gemeinde Hohenwart anzuschließen. Hausdrainagen sowie Oberflächenwasser ist getrennt vom Abwasser zu versickern, bzw. abzulassen. Dachflächenwasser ist zu versickern.
- Organische Garten- und Küchenabfälle sind zu kompostieren.
Der Mutterboden ist fachgerecht zur Wiederverwendung zu sichern.
— vorhandene Hauptleitung für Wasser, Abwasser
Bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern ist zu Versorgungsleitungen ein Mindestabstand von 1,50m einzuhalten.
- Der Baubeginn ist der Dienststelle Ingolstadt des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege mitzuteilen, um die archäologische Beobachtung des Oberbodenabtrags zu ermöglichen. Aufgeänderte Bodendenkmäler sind unverzüglich der Dienststelle Ingolstadt des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Untere Graben St. 85049 Ingolstadt, Tel. 0841/8088, Fax 0841/777711 zu melden (Art. 6 Abs. 1 Bay. DStSchG) sowie unverändert zu besetzen (Art. 6 Abs. 2 Bay. DStSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 Bay. DStSchG).

C. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss	am	15.01.2003
2. Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB	am	30.06.2003
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	vom	03.07.03 bis 04.08.03
4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB	am	08.08.03
5. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	vom	14.10.03 bis 17.11.03
6. Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss	am	—
7. Erneute Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	vom	— bis —
8. Beteiligung der Träger öffentlicher Abgaben	am	—
9. Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB	am	12.01.2004

Die Übermittlung des Bebauungsplanes mit dem an 12.01.2004 gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.
Hohenwart, den 21.01.2004
Rust 1. Bürgermeister
Bekanntmachung nach § 12 BauGB
am 12.02.04
Der Bebauungsplan einschließlich Begründung wird seit dem zu den üblichen Dienstleistungen im Bauamt des Marktes Hohenwart zu jedermann Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist dem rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 der BauNVO Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.
Hohenwart, den 12.02.04
Rust 1. Bürgermeister

MARKT HOHENWART
LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM

Bebauungsplan Nr. 11
"Sondergebiet Klosterberg"
1. Änderung mit Erweiterung

Hinweis:

Die Fassung der 1. Änderung beinhaltet auch die noch gültigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes und ersetzt diesen!

Planfertiger:

Herbert Lenzen
Freier Landschaftsarchitekt BDA
Grosslanger Strasse 20
82194 Gröbenzell
Telefon 08142/46740
Telefax 08142/467420
Architekturbüro Handt
Dipl. Ing. Friedrich C. Handt
Architekt BDA
Prinzstrasse 9
80639 München
Telefon 089/1307880
Telefax 089/1307889

Unterschrift:

Gefertigt: 02.06.2003
Geändert: 28.08.2003