

II Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 **MD** Dorfgebiet § 5 BauNVO
- 1.2 **WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- Randparzellen Nr. 13-22
- 2.1 **E+D** als Höchstgrenzen
Erdgeschoß und Dachgeschoß
GRZ = 0,4 GFZ = 0,7
- 2.2 **E+I** als Höchstgrenzen
Erdgeschoß und Obergeschoß
GRZ = 0,4 GFZ = 0,7

3. Baulinien, Baugrenzen, Bauweise

- Baugrenze
- O offene Bauweise

4. Verkehrsflächen

- 5,3/1,2
5,3/1,2
20,0
20,0
- Sichtdreiecke: in dieser Fläche darf die Sicht ab 0,80 m ü. OK Straße durch nichts behindert werden.
- Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen

- Umformerstation
- Die Versorgungsleitungen werden unterirdisch verlegt.

6. Grünflächen

- private Grünfläche mit Bepflanzung zum Schutze der Landschaft (Ortsrandeingußung)

7. Sonstige Festsetzungen

- Ga** Flächen für Garagen, vor den Garagen sind Stauräume mit einer Tiefe von min. 5,0 m vorzusehen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Gebietskategorien: Dorfgebiet MD / Allgemeines Wohngebiet WA

8. Immissionsschutzrechtliche Hinweise

Auf den Parzellen 1 und 2 werden durch den Verkehrslärm der B300 die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 tags gering und nachts erheblich überschritten. Es wird empfohlen, die Wohnhäuser in lärmorientierter Bauweise (Schlaf- und Kinderzimmer auf der von der Bundesstraße abgewandten Seite) zu errichten.

9. Kartenzeichen

- Flurstückgrenze mit Grenzzeichen
- 272/9 Flurstücknummer
- Vorhandene Haupt- oder Nebengebäude

III Festsetzungen durch Text

10. Festsetzungen

- 10.1 Bauweise bei frei stehenden Einzelhäusern – offen
- 10.2 Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke
Einzelhausgrundstücke min. 540 m²
Doppelhausgrundstücke min. 270 m²

11. Festsetzung

- 11.1 Einfriedungen
Wohngebiet: An den Straßenseiten vertikaler Holzlattenzaun mit Heckenhinterpflanzung mit einer Höhe von 1,30 m Pfeiler an den Gartentüren und -toren sind zulässig.
- 11.2 Doppelhäuser sind in ihrer äußeren Form baulich aufeinander, bei nicht gleichzeitiger Errichtung an das zuerst Errichtete, anzupassen.

12. Gebäude

- Zu den planlichen Festsetzungen Ziffer 2.1 und 2.2
- Dachform : Wohngebiet – Satteldach 25° – 44°
- Dachdeckung: naturrot oder dunkelgrau/anthrazit
- Sockelhöhe: max. 40 cm
- Kniestock: bei E+D bis max. 75 cm
bei E+I bis max. 25 cm
- Ortgang: Überstand 0 bis max. 60 cm
- Traufe: Überstand 0 bis max. 70 cm
- Wandhöhe auf den Randparzellen Nr. 13 bis 22: E+D bis max. 3,75 m
auf den übrigen Parzellen: E+I bis max. 6,60 m
ausnahmsweise bei eingeschossiger Bauweise E+D max 4,60 m
- Firststrichung: der Grundriss des Baukörpers einschl. etwaiger Anbauten ist in der festgesetzten Firststrichung zu planen.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Straßenoberkante an der Zufahrtsseite bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Kniestockhöhe ist von OK Rohdecke bis UK Sparren an der Außenwand gemessen. Auf die Anforderungen an den 2. Rettungsweg gem. Art. 35 Abs. (4) BayBO (... Unterkante nicht höher als 1,20 m über der Fußbodenoberkante ... und ... von der Traufkante ... nicht mehr als 1 m entfernt) wird hingewiesen.

13. Garagen

Sind dem Hauptgebäude in Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Putz und Anstrich anzupassen, außerdem zulässig sind:

Dachform: Flachdach oder Pultdach bis 15° DN

Die max. Grenzbebauung wird auf 9,00 m festgelegt. Die Wandhöhe wird auf max. 3,10 m festgelegt, gemessen von OK Straße bis OK Dachhaut.

Gemeinsame Grenzgaragen sind einander anzupassen. Der 5,0 m Stauraum vor den Garagen darf nicht eingezäunt werden.

14. Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Je Baugrundstück sind max. 2 Wohnungen zulässig.
15. Entlang des südlichen Planungsbereiches und der westlichen Straße ist von den Grundstückseigentümern ein durchgehender Grünstreifen anzulegen.
16. Die Bepflanzung der Grünstreifen hat mit heimischen Gehölzen zu erfolgen, z.B. Hartriegel, Hasel, Holunder, Liguster, Schlehdorn, Heckenkirsche und dgl.
17. Die von Osten nach Westen verlaufende innere Erschließungsstraße ist entlang der Nordseite mit einem 1,20 m breiten Gehstreifen ausgebildet. Die Abgrenzung zwischen Fahrbahn und Gehstreifen erfolgt durch eine Wasserrinne – 3-Zeiler.

V Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.08.2014 gemäß § 2 Abs.1 Satz 1 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 13.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.04.2015 wurde gemäß § 13 BauGB i.V. m. § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 20.04.2015 bis zum 20.05.2015 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.04.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 BauGB i.V. m. § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 20.04.2015 bis zum 20.05.2015 beteiligt.
4. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.02.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs.3 BauGB in der Zeit vom 07.03.2016 bis zum 21.03.2016 erneut öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.02.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 BauGB i.V. m. § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 07.03.2016 bis zum 21.03.2016 beteiligt.
6. Der Markt Hohenwart hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 02.05.2016 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 02.05.2016 als Satzung beschlossen.
- Hohenwart, den 18. MAI 2016
- Russer, Bürgermeister
7. Ausgefertigt
- Hohenwart, den 18. MAI 2016
- Russer, Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 18.05.2016 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 wird hingewiesen.
- Hohenwart, den 18. MAI 2016
- Russer, Bürgermeister

IV Planzeichnung M 1/1000

erneuert auf Grundlage der Basisdaten der Bay. Vermessungsverwaltung



Planbezeichnung:

Markt Hohenwart, Gemarkung Weichenried
Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm



Bebauungsplan Nr. 17
"Zellerfeld"
im Ortsteil Weichenried

3. Änderung

I. Satzung

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

Bestandteile der Satzung sind:
Diese Planzeichnung mit textlichen und planlichen Festsetzungen
die Begründung zum Ursprungsplan vom 22.12.1986,
die Begründung zur 1. Änderung vom 15.04.1992
die Begründung zur 2. Änderung in der Fassung vom 18.11.2013
die Begründung zur 3. Änderung in der Fassung vom 02.05.2016

Planfertiger:

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

Datum:

Entwurf 10.04.2014
Entwurf 2 15.02.2016
Planfassung 02.05.2016