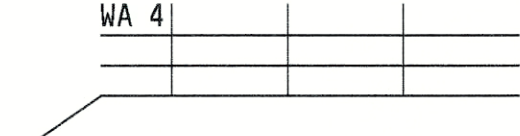


A Planungsrechtliche Festsetzungen

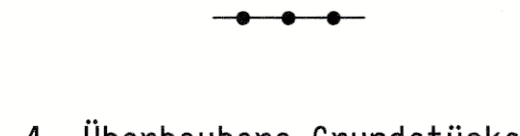
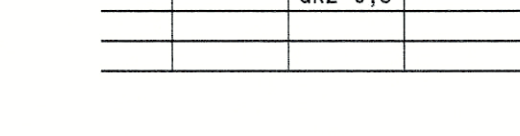
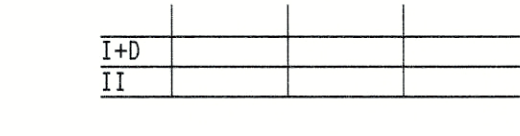
1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

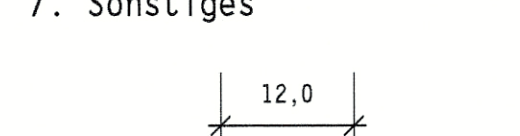
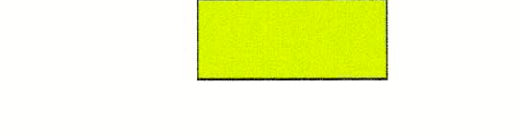
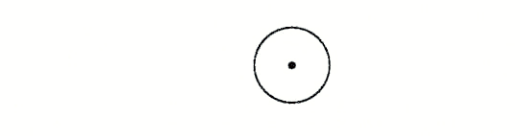
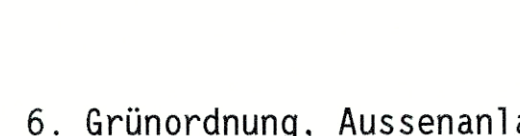
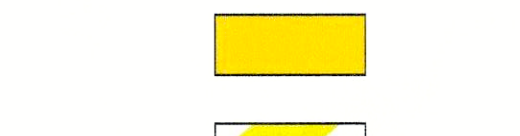
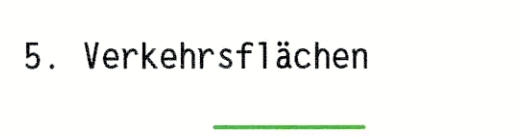
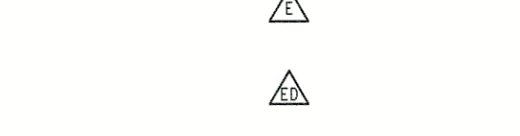
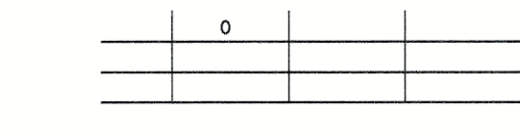
2. Art der baulichen Nutzung



3. Maß der baulichen Nutzung



4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise



B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Abstandsflächen

Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. (4) und (5) BayBO. Artikel 7 Abs. 1 BayBO findet keine Anwendung.

2. Bauliche Gestaltung

a) Hausformen: Es sind nur einfache, rechteckige Baukörper zulässig, bei welchen die Gebäudehöhe in Firstrichtung die Gebäudebreite deutlich (mindestens 20%) überwiegt. Im WA 5 sind davon abweichend auch Gebäude mit kürzerer Gebäudehöhe zulässig.

b) Dachformen: Bei den Gebäuden innerhalb der festgesetzten Bauweise sind nur Satteldächer mit der durch Planzeichen festgesetzten Firstrichtung zulässig. Dachaufbauten in Form von Zwerggiebeln und Zwerchhäusern sind nur bei eingeschossiger Bauweise (I+0) zulässig. Die zulässige Breite von Zwerchhäusern und Zwerggiebeln ist auf 1/3 der Gebäudehöhe beschränkt. Dachanschnitte für z.B. Balkone sind nicht zulässig.

c) Dachneigungen: Die zulässige Dachneigung DN ist beschränkt auf 20 bis 24° bei zweigeschossiger Bauweise (II) und auf 37 bis 43° bei eingeschossiger Bauweise (I+0). Die Dachneigungen sind in der jeweiligen Nutzungsschablone angegeben.

d) Dachdeckung: Als Deckungsmaterial für Dachflächen sind ausschließlich ziegelrote, ebene, flache oder verformte Schuppen (z.B. Fiberschwanz oder Betondachsteine etc.) zulässig; ausnahmsweise können auf untergeordneten Anbauten Metalldeckungen aus Kupfer, Titanzink oder ähnlich wirkenden Materialien zugelassen werden.

e) Dachgauben und Dachflächenfenster: Zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss sind Dachgauben bis zu einer Breite von 1,50 m zulässig. Je 5 m Traufenlänge ist eine Dachgaube pro Dachfläche zulässig. Dachflächenfenster sind zulässig, wenn die Fläche der Glaslichte 1,0 m² je Fenster nicht überschreitet.

f) Aussewandflächen: Aussewandflächen sind nur als hell oder pastellfarben gestrichene Putzfassaden zulässig. Wandverkleidungen aus Holz sind zulässig.

g) Vordächer: sind nur als sogenannte leichte Konstruktionen aus Holz oder Stahl mit Blech- oder Glasdeckung zulässig.

3. Garagen und Nebengebäude

a) Garagen und Nebengebäude sind mit der gleichen Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude zu errichten. Bei der Ausführung von offenen Carports sind ausnahmsweise flachgeneigte Dächer bis 5° Neigung zulässig.

b) Grenzangebauten Garagen, die innerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig sind, müssen profilgleich aneinandergebaut werden.

4. Höhenlage, Geländeveränderungen

a) Erdgeschößfußboden: Der Rohfußboden im Erdgeschoss darf maximal 30 cm über der Oberkante der Erschließungsstraße in Gebäudemitte liegen.

b) Die Veränderung der natürlichen Höhenlage des Geländes, durch Auffüllungen oder Abgrabungen ist nur bis zu einer Höhe bzw Tiefe von max. 50 cm zulässig. Der Böschungswinkel darf max. 1:2 betragen.

c) Stützmauern sind grundsätzlich nicht zulässig, auch nicht im Wege einer Ausnahme.

d) Der Verlauf des natürlichen und des geplanten Geländes ist in den Bauzeichnungen darzustellen.

5. Wandhöhen und Kniestockhöhen

a) Wandhöhe WH: Die Wandhöhe ist, je nach Bauweise E+0 oder II durch Planzeichen WH festgesetzt. Die Bezugshöhe ist die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss. Die Ermittlung der Wandhöhe WH erfolgt nach Art. 6 Abs.(3) Satz 2 BayBO.

b) Kniestockhöhe KH: Die Kniestockhöhe in den Baugebieten ist durch Planzeichen KH festgesetzt. Die Höhe des Kniestocks wird gemessen von der Rohdecke bis Unterkante der konstruktiv erforderlichen Fußfette.

6. Grünordnung und Aussenanlagen

a) Gärtnische Gestaltung: Alle nicht bebauten bzw befestigten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.

b) Bepflanzung: Für die Bepflanzung der Grundstücksflächen sind nur heimische Laubbäume gem. Auswahlliste (Ziff. 8.6.d.h) zu verwenden. Je 200 m² Grundstücksfläche ist 1 Stück Laubbau zu pflanzen. Die Mindestpflanzqualifikation beträgt für:

Bäume 2 x v. STU 10 - 12 cm
Sträucher 2 x v. 60 - 100 cm.

c) Flächen mit Pflanz- und Nutzungsbeschränkungen (s. Planzeichen A 6.d): Der in den Baugebieten WA 1 und WA 2 festgesetzte Schutzstreifen von 4 m Tiefe ist zur Erhaltung der ökologischen und wasserwirtschaftlichen Funktion der Talenke von jeglicher Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche durch Auffüllung, Abgrabung etc. freizuhalten. Die Errichtung ansonsten genehmigungsfreier baulicher Anlagen ist nicht zulässig. Eine Einfriedung ist nur an der haussseitigen Grenze und nur als sockelloser Maschendrahtzaun zulässig.

Als Bepflanzung sind nur freiwachsende Hecken mit Pflanzen aus der Auswahlliste zulässig. Für Grundstücke auf denen ein Schutzstreifen festgesetzt ist, ist mit dem Bauantrag ein Pflanzplan vorzulegen.

d) Die zum Baugebiet weisende Flanke des Lärmschutzwalles ist mit Bäumen und Sträuchern gem. Auswahlliste zu bepflanzen.

e) Befestigte Flächen: Die Befestigung mit Asphaltbeton ist im Bereich der Erschließung und auch innerhalb der Grundstücke nur in reinen Fahrbahnbereichen zulässig. Im Bereich der Wege und Plätze dürfen nur versickerungsfähige Flächenbefestigungen eingebaut werden (z.B. Pflaster mit offener Fuge). Die Stellplätze sind mit Rasepflaster, Rasengitter oder Schotterrassen zu befestigen.

f) Einfriedungen: Im Bereich des Baugebietes sind Einfriedungen zwischen den Grundstücken und insbesondere zum öffentlichen Grünbereich ausschließlich als sockellose Maschendrahtzäune bis 1,20 m Höhe zulässig. Zum öffentlichen Straßenraum sind Einfriedungen ausserhalb der festgesetzten Flächen mit Einfriedungsverbot nur als senkrechte Holzlattenzäune ohne Sockel mit einer Höhe bis zu 1,20 m oder Hecken zulässig.

g) Verteilerschränke: Die Aufstellung der zur Versorgung mit elektrischer Energie erforderlichen Verteilerschränke auf den Baugrundstücken ist zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit zu dulden.

h) Gehölzauswahlliste:

Bäume großkronig	Laubsträucher	
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Roter Hartriegel
Esche	Fraxinus excelsior	Haseleib
Waldreißer	Juglans regia	Pfaffenhütchen
Stieleiche	Quercus robur	Rote Heckenkirsche
Kreuzlinde	Tilia cordata	Schwarzer Holunder
Vogelkirsche	Prunus avium	Gewöhnl. Schneeball
Bäume kleinkronig	Acer campestre	Strauchweiden
Feldahorn	Carpinus betulus	
Hainbuche	Salix caprea	
Salweide	Sorbus aucuparia	
Eberesche	Alnus glutinosa	
Obstbäume	heimische Arten	

C Immissionschutzrechtliche Festsetzungen

1) Südöstlich der Bundesstraße B 300 ist eine aktive Lärmschutzeinrichtung (Wall/Wand) zu errichten, deren Höhe 3,0 m über Oberkante Straße beträgt. Länge und Lage sind der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer A1 1055-1/98 - PB der Firma UTP Umwelt- Technik und Planungs GmbH, Augsburg zu entnehmen.

2) Um an den Aussenfassaden von schutzbedürftigen Räumen Beurteilungspegel zu erzielen, die zur Nachtzeit hinsichtlich Schlärf-, Kinder- und Ruhezimmer bzw. zur Tagzeit hinsichtlich Wohnräume möglichst unter den geltenden Orientierungspegeln nach DIN 18 005 liegen, ist eine Grundrißorientierung dieser Räume zu lärmabgewandten Seiten vorzusehen.

3) Wenn eine Grundrißorientierung zur straßenabgewandten Seite nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, sind Fenster mit einer ausreichenden Schalldämmung einzubauen. Durch technische Hilfsmittel (z.B. mechanische Lüftungseinrichtungen) oder durch eine Belüftung durch weitere Fenster an wenig belasteten Fassaden ist eine ausreichende Belüftung dieser Räume bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Die Fenster müssen den Anforderungen der Tabelle 6 der VOI 2719 erfüllen. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. Baugenehmigungsfeststellungsverfahren unaufgefordert nachzuweisen.

4) Alternativ zu Schallschutzfenstern können vorgesetzte Wintergärten oder vollverglaste Balkone bzw Laubengänge an den straßenabgewandten Fassaden errichtet werden.

5) Die schalltechnische Dimensionierung der Wohngebäude (einschließlich Wandaufbau, Dachaufbau und Vorbauten) auf den Parzellen 1 bis 5 und 13 bis 15 muß den "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen" der DIN 4109 (Tabelle 8) genügen. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Baugenehmigungsfeststellungsverfahren unaufgefordert nachzuweisen.

6) Aufstellung von Luft-Wärmepumpen: Luft-Wärmepumpen sind so zu planen, aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass sie dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen, ausreichend gedämmt sind und zu keiner Geräuschbelästigung in der Nachbarschaft führen. Der Beurteilungspegel der vom Gesamtbetrieb der Wärmepumpe ausgehenden Geräusche darf am nächst gelegenen Immissionsort die festgesetzten Immissionswerte von tagsüber 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet nicht überschreiten. Die Tagzeit beginnt um 6:00 Uhr und endet um 22:00 Uhr. Geräusche dürfen am Immissionsort nicht tonhaltig und nicht ausgeprägt tieffrequent sein.

D Hinweise

1. Hinweise durch Planzeichen

a) bestehende (aufzuhebende) Grundstücksgrenze

b) Flurstücknummer z.B. 81/7

c) vorgeschlagene Grundstücksteilung

d) vorgeschlagene zusätzliche Grundstücksteilung bei Doppelhausbebauung

e) bestehende Gebäude

f) vorgeschlagene Form der Baukörper

g) festgesetzte Firstrichtung und Lage

h) Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen in Metern, z.B. 75/10, verteilert dargestellt: Innerhalb der 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 verbunden dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnfläche erheben. Ebensowenig dürfen ort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

i) Pegelbohrung mit Nr., z.B. 1, entsprechend Baugrundgutachten

k) Bauparzellennummer mit Angabe der ungefähren Grundstücksgröße z.B. Nr. 2 / 740 m²

l) Unterirdische Hauptversorgungsleitung (zu beseitigen)

m) Oberirdische Hauptversorgungsleitung (zu beseitigen)

n) Entwässerungsgraben (naturnaher Ausbau wünschenswert)

o) Höhenrichtlinie mit Angabe in Metern über NN, z.B. 392,5 und 393

2. Hinweise durch Text

a) Baugrund: Das Baugrundgutachten Nr. 109902 des Büro für Ingenieurgeologie S. Gampel weist aus, daß der Baugrund unter dem ca 0,2 bis 0,4 m mächtigen Mutterboden überwiegend aus tertiären Sanden und Kiesen mit Einlagerungen aus tertiären Tonen und -schluffen besteht. Stellenweise, insbesondere in der Nähe des Entwässerungsgrabens wurden auch quartäre Sedimente wie organischer Schluff und Ton angetroffen. Der Grundwasserspiegel wurde im November 1998 bei ca 1,20 m unter Gelände bzw bei Pegelbohrung B 1 im Nordosten in gesamtum Zustand ca 0,7 m über den vorhandenen Gelände angetroffen. Die Fließrichtung wurde mit NO festgelegt, das Fließgefälle betrug 2,1 ‰. Die Gebäudekeller müssen druckwasserdicht ausgebildet werden, die Gründung sollte über eine Gründungsplatte erfolgen.

Für Grundwasserabsenkmaßnahmen ist eine Unterdruckentwässerung erforderlich, als Absenksziel sollte mind. 1 m unter Gründungsniveau angestrebt werden.

Eine Setzungsgefährdung der angrenzenden Wohnbebauung ist bei einem Gebäudeabstand von min. 5 m und einem Absenkbetrag von bis zu 2 m auszuschließen.

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

c) Bodendenkmäler: Sofern bei der Verwirklichung der Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage kommen, sind diese gem. Art. 8 DSchG unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Grabungsbüro Ingolstadt, Unterer Graben 37, 85049 Ingolstadt, anzuzeigen.

d) Planzeichnung: Die Planzeichnung wurde auf digitaler Grundlage erstellt, die Aufnahme der Geländehöhen erfolgte durch das Ing.Büro Wipfler GmbH, Pfaffenhofen im Sept. 1998.

e) Oberflächenentwässerung: Gemäß Gemeinderatsbeschluss ist im Gemeindegebiet von Hohenwart Regenwasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern, soweit dies technisch möglich ist. Die Versickerungsfähigkeit wurde durch das Baugrundgutachten nachgewiesen, als Rechenwert kann ca kf = 0,0009 m/s zugrundegelegt werden. Die einschlägigen technischen Regelwerke sind zu beachten.



E Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen



1) Anbaufreie Zone gemäß Art. 23 und 24 BayStrWG.



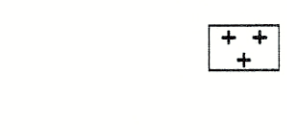
2) Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissions-schutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB).



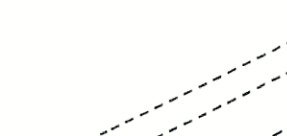
3) Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen.



4) Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen.



5) Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.



6) Friedhof.

F Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.07.2016 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. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.07.2017 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB in der Zeit vom 07.08.2017 bis 22.08.2017 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.07.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB in der Zeit vom 07.08.2017 bis 22.08.2017 erneut öffentlich ausgelegt.

6. Der Markt Hohenwart hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.09.2017 den Bebauungsplan nach § 10 BauGB in der Fassung vom 11.09.2017 als Satzung beschlossen.

Hohenwart, den 13. Sep. 2017
Russer, 1. Bürgermeister

Hohenwart, den 13. Sep. 2017
Russer, 1. Bürgermeister

Hohenwart, den 13. Sep. 2017
Russer, 1. Bürgermeister

Hohenwart, den 13. Sep. 2017
Russer, 1. Bürgermeister

Hohenwart, den 13. Sep. 2017
Russer, 1. Bürgermeister

Hohenwart, den 13. Sep. 2017
Russer, 1. Bürgermeister

Hohenwart, den 13. Sep. 2017
Russer, 1. Bürgermeister

Hohenwart, den 13. Sep. 2017
Russer, 1. Bürgermeister

Hohenwart, den 13. Sep. 2017
Russer, 1. Bürgermeister

Hohenwart, den 13. Sep. 2017
Russer, 1. Bürgermeister

Hohenwart, den 13. Sep. 2017
Russer, 1. Bürgermeister

Hohenwart, den 13. Sep. 2017
Russer, 1. Bürgermeister

Hohenwart, den 13. Sep. 2017
Russer, 1. Bürgermeister

Hohenwart, den 13. Sep. 2017
Russer, 1. Bürgermeister

Hohenwart, den 13. Sep. 2017
Russer, 1. Bürgermeister

Hohenwart, den 13. Sep. 2017
Russer, 1. Bürgermeister

Hohenwart, den 13. Sep. 2017
Russer, 1. Bürgermeister

Hohenwart, den 13. Sep. 2017
Russer, 1. Bürgermeister

Hohenwart, den 13. Sep. 2017
Russer, 1. Bürgermeister

Hohenwart, den 13. Sep. 2017
Russer, 1. Bürgermeister

Hohenwart, den 13. Sep. 2017
Russer, 1. Bürgermeister

Hohenwart, den 13. Sep. 2017
Russer, 1. Bürgermeister

Hohenwart, den 13. Sep. 2017
Russer, 1. Bürgermeister

Hohenwart, den 13. Sep. 2017
Russer, 1. Bürgermeister

Hohenwart, den 13. Sep. 2017
Russer, 1. Bürgermeister