

B 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
I+D II	Anzahl der Geschosse als Höchstmaß: 1 Erdgeschoß und 1 Dachgeschoß 1 Erdgeschoß und 1 Obergeschoß
• • • • •	Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung
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,
0	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 zulässig.
	Umgrenzung von Flächen für Garagen; Garagen, auch grenzangebaute Garagen sind sonst nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, giebelseitiger Grenznbau maximal 6,50 m
	nur Einzelhaus mit maximal 1 Wohneinheit zulässig;
	Festgesetzte OK Rohfußboden im EG mit Angabe in Metern über NN als Höchstgrenze, z.B. 389,50
	geplante Geländehöhe die dem natürlichen Gelände entspricht Höhenlinie mit Angabe in Meter über NN (zB 390) geringfügige Abweichungen bis maximal 0,5 m sind zulässig, dies gilt auch für Terrassen.
	festgesetzte Firststrichtung; es sind nur symmetrische Satteldächer zulässig
	Straßenbegrenzungslinie
	Grundstücks-/Garagenzufahrt
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
	Standort für Abfallbehälter zur Abholung
	vorgeschlagene Standorte von Bäumen ohne Lagefestsetzung
	Baum mit Lagefestsetzung Abweichungen bis 2 m sind zulässig
	öffentliche Grünfläche: Ortsrandeingrünung als Extensivwiese
	festgesetzte Ausgleichsgrünfläche als Teilfläche einer Ausgleichsvorratsfläche

B Festsetzungen durch Text

Hausformen:	einfache, rechteckige Baukörper, Gebäudelänge in Firstrichtung min 20% länger als die Gebäudebreite
Dachformen:	nur symmetrische Satteldächer
Dachneigung:	DN 37° bis 43° bei E+0 DN 22° bis 30° bei II
Dachaufbauten- und -fenster:	Zwerggiebel und Zwerchhäuser nur bei E+0 bis zu maximal 1/3 der Gebäudelänge je Dachseite; Dachgauben je 5 m Dachlänge 1 St. max. Breite 1,50 m; Dachflächenfenster bis 1,0 m ² Glasfläche sind zulässig.
Dacheinschnitte:	nicht zulässig
Dachdeckung:	nur naturziegelrote, ebeflächige oder verformte Schuppen (Ziegel, Betondachsteine)
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. Grenzangebaute Garagen nur profilgleich aneinanderggebaut.
Höhenlage:	Oberkante Rohfußboden im EG mit Planzeichen in Bezug zu Höhe über NN
Wandhöhe:	WH maximal zulässig 3,90 m bei E+0 WH maximal zulässig 6,10 m bei II von Oberkante Rohdecke über KG bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut.
Kniestockhöhe:	KH maximal zulässig 0,50 m bei E+0 Kniestock nicht zulässig bei II von Oberkante Rohdecke über EG bis Unterkannte der konstruktiv erforderlichen Fußpfette.
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 m ² Grundstücksfläche ist 1 Stück Laubbaum zu pflanzen, mit Planzeichen festgesetzte Bäume sind anrechenbar
Pflanzplan:	Für die Bepflanzung der Grundstücke zum Ortsrand und zur öffentlichen Grünfläche ist ein qualifizierter Pflanzplan bei der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

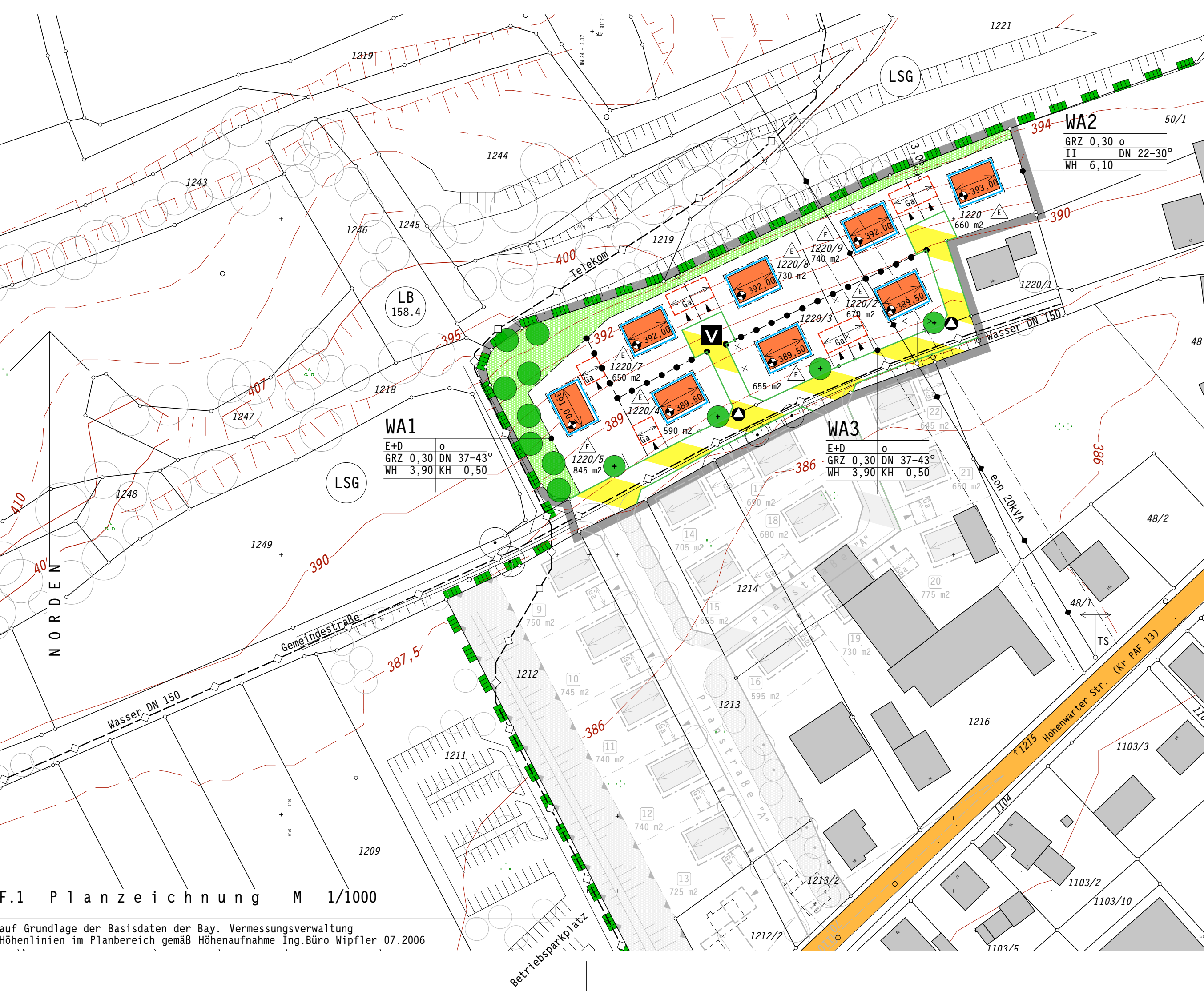
Flächenbefestigung:	Asphaltbeton ist nur in reinen Fahrbahnbereichen zulässig. alle übrigen Wege- und Platzflächen, Stellplätze und Garagenvorflächen sind versickerungsfähig zu befestigen (Rasenfuge, etc).
Einfriedungen:	zwischen den Grundstücken und zur öffentlichen Grünfläche (Ortsrand) nur als sockellose Maschendrahtzäune (Farbton grün) bis 1,30 m Höhe; zum öffentlichen Straßenraum nur als senkrecht gegliederte Zäune ohne Sockel bis zu 1,30 m Höhe oder Hecken.

Abrabungen/ Auffüllungen/ Stützmauern:	sind in Bezug zur der mit Planzeichen Höhenlinie festgesetzten Geländehöhe bis 1,0 m abweichend zulässig, Böschungen sind mit maximaler Neigung von 1:2 auszuführen, alle Geländeänderungen müssen 1 m vor der Grundstücksgrenze auf das natürliche Gelände auslaufen. Stützmauern sind nur zu den nordnordwestlichen Parzellengrenzen (hangseitig) und im Bereich der Garagenzufahrten auf den Baugrundstücken Fl.Nr. 1220, 1220/7 bis/9 bis zu einer Höhe von max. 1,50 m ab Geländeoberkante zulässig. Auf der öffentlichen Grünfläche im Bereich der Fl.Nr. 1220/6 sind keine Stützmauern zulässig.
--	--

Gehölzauswahlliste:	
Bäume großkronig	Laubsträucher
Spitzahorn Walnuß Stieleiche Winterlinde Vogelkirsche	Acer platanoides Juglans regia Quercus robur Tilia cordata Prunus avium
Bäume kleinkronig Holz-Apfel Feldahorn Heinbuche Eberesche Obstbäume	Roter Hartriegel Haselnuß Pfaffenhütchen Rote Heckenkirsche Kreuzdorn Schwarzer Hollunder Gewöhl, Schneeball Schlehorn Gemeine Heckenrose
	Cornus sanguinea Corylus avellana Euonymus europaeus Lonicera xylosteum Rhamnus catharicus Sambucus nigra Viburnum opulus Prunus spinosa Rosa canina
	Malus sylvestris Acer campestre Carpinus betulus Sorbus aucuparia heimische Arten

C1 Hinweise durch Planzeichen

	Grundstücksgrenze (aufzuheben) mit Grenzzeichen des Vermessungsamtes
1220/3	Flurstücknummer z.B. 1220/3
	bestehende bauliche Anlagen
1220/9 740 m ²	Fl.St.Nr. mit Angabe der Grundstücksgröße z.B. Nr. 1220/9; 740 m ²
	vorgeschlagene Form der Baukörper
	Straßenverkehrsfläche (überörtliche Straße)
Telekom	Unterirdische Hauptversorgungsleitung mit Angabe der Leitungsart (zB Telefonleitung)



C2 Hinweise durch Text

Baugrund:	Der Baugrund besteht nach dem Baugrundgutachten Nr. 090608, 31.10.2006 (Dipl.Geo). S. Gampel, unter der Mutterbodenschicht aus einer Auffüllung aus sandig, kiesig, schluffig bis tonigen Bestandteilen von ca 80 bis 160 cm Mächtigkeit unbekannter Herkunft. Darunter liegt eine Schicht von ca 100 bis 300 cm Mächtigkeit aus stark schluffig bis tonigem Sand, der vom Bodengutachter als Fließerde angesprochen wird, auf einer ca 30 bis 50 cm dicken Schicht aus tonigem Schluff, die als Wasserstauer wirkt. Darunter stehen tertäre Sande und Schluffe an, die für eine Versickerung nicht geeignet sind. Vor Ausführung der Einzelbauvorhaben werden weitergehende Baugrunduntersuchungen empfohlen
-----------	--

Mögliche Altlasten:	Sollten bei der Bebauung ein konkreter Altlastenverdacht, weitere Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt, Auf der Schanz 26, 85049 Ingolstadt, unverzüglich zu benachrichtigen.
---------------------	---

Grundwasser/ Bauwasserhaltung:	Im Baugrundgutachten wird der Bemessungsgrundwasserstand talseitig bei einer Höhe von 386,50 m NN und bergseitig bei einer Höhe von 387,50 m NN angegeben. Bei der Gründung auf den talseitigen Parzellen, kann demnach der Grundwasserhorizont erreicht werden. Sofern Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, sind nur Unterdruck-Entwässerungen geeignet, für diese ist beim Landratsamt Pfaffenhofen jeweils ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich.
--------------------------------	---

Oberflächenentwässerung:	Wegen der Baugrundbeschaffenheit ist das Versickern von Oberflächenwasser nicht möglich. Freinhausen wird im Trennsystem entwässert. Regenwasser von Dach- und befestigten Fläche sind an den Regenwasserkanal anzuschließen. In die Regenwasserleitungen darf kein Schmutzwasser eingeleitet werden.
--------------------------	---

Abfallbehälter:	Die Abfallbehälter der Parzellen 1, 3, 6 und 7 sind zur Abholung an der Gemeindeverbindungsstraße bereitzustellen, die Erschließungsstichstraßen sind nicht für Müllfahrzeuge befahrbar. Für die Bereitstellung werden mit der Baugebieterschließung Stellplätze hergestellt.
-----------------	---

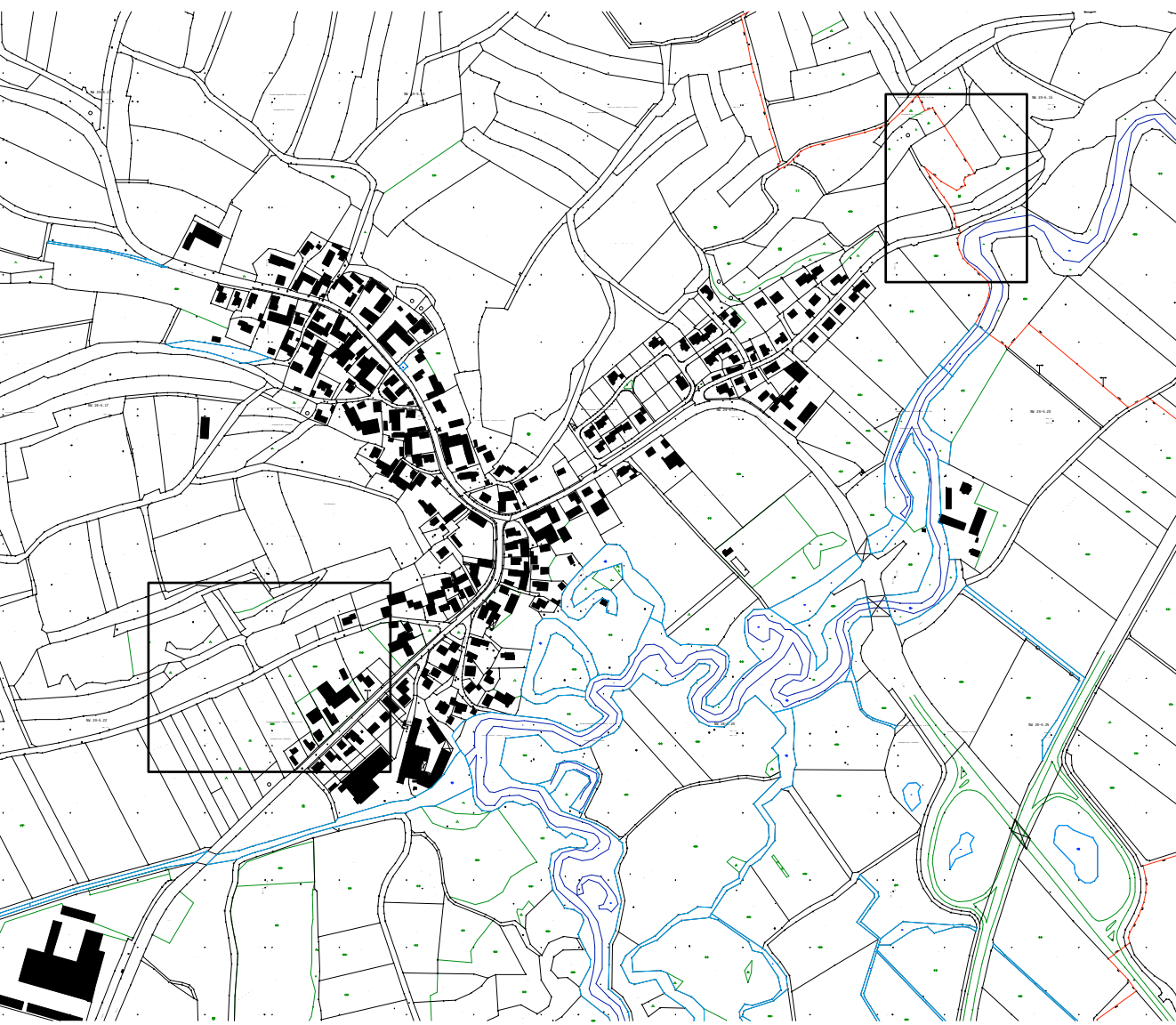
Ver- und Entsorgungsleitungen:	Die Einzelheiten der technischen Erschließung sind vor Beginn der Erschließungsplanung mit den zuständigen Versorgungsträgern abzustimmen.
--------------------------------	--

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 Mai 2001, gefertigt.
----------------	---

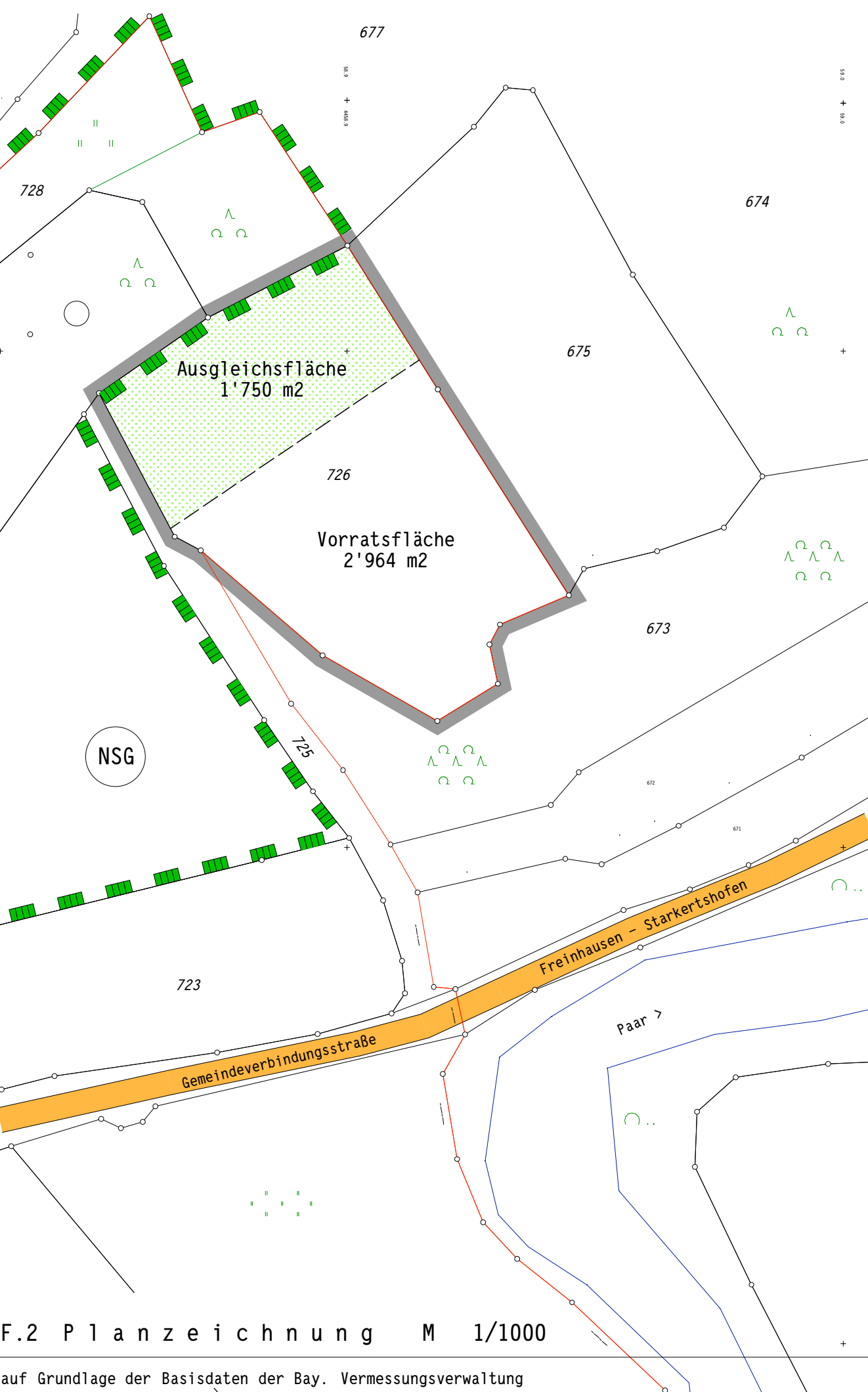
D Kennzeichen und nachrichtliche Übernahmen

	Umgrenzung von Flächen zum Besonderen Schutz von Natur und Umwelt
LB 158.4	Geschützter Landschaftsbestandteil mit Angabe der Nr. gem. Biotop- und Artenschutzkartierung Bayern z.B. 158.4
NSG	Naturschutzgebiet "Freinhausen - Windsberg"
LSG	Landschaftsschutzgebiet "Paartal"



F.3 Übersichts-lageplan M 1/10'000

auf Grundlage der Basisdaten der Bay. Vermessungsverwaltung



G Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschuß	am	21.10.2013
2. Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauG	am	02.12.2013
3. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	vom	09.12.2013 bis 10.01.2014
4. Beteiligung der Träger öffentlicher abgeschlossen	am	24.01.2014
5. Satzungsbeschuß nach § 10 BauGB	am	03.02.2014

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 03.02.2015 gefassten Satzungsbeschuß wird bestätigt.
Hohenwart, den

.....
Russer, 1.Bürgermeister

6. Bekanntmachung nach § 12 BauGB

am

Der Bebauungsplan einschließlich Begründung wird seit dem zu den üblichen Dienststunden im Baumt des Marktes Hohenwart zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Hohenwart, den

.....
Russer, 1.Bürgermeister

Planbezeichnung:

Markt Hohenwart, Gemarkung Freinhausen
Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm



Bebauungsplan Nr.37
"Freinhausen – Peuernfleck I"
2. Änderung

DDer Markt Hohenwart ändert 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 und der Begründung.
Er ersetzt in seinem Geltungsbereich alle früheren Bebauungspläne.

Planfertiger:

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

Datum:
Entwurf 15.11.2013
Planfassung 30.01.2014