

BEBAUUNGSPLAN Nr. 25
"AM SCHWAIBBACH II"
MARKT HOHENWART
LANDKREIS PFAFFENHOFEN



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. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO)
der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne,
der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
sowie der Planzeichenverordnung

den Bebauungsplan Nr. 25 "Am Schwaibbach II" in Hohenwart
als Satzung

BESTANDTEILE

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

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes
- z.B.: Allgemeines Wohngebiet (gem. §4 BauNVO)
Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten „pro Doppelhaushälfte
max. 1 Wohneinheit zulässig.
- nur Einzelhäuser zulässig
- Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- offene Bauweise
- z.B.: 0,3 Grundflächenzahl
- z.B.: 0,5 Geschossflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
z.B.: 1 Vollgesch., das Dachgesch. darf nur im Rahmen
der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgesch. im
Sinne der BayBO werden

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Firstichtung
- Baugrenze
- öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- Zu erhaltende Bäume
- Private Ortsrandeigrünung
- Pflanzgebot
Bäume und Sträucher mit einer Wuchshöhe von über 2,0 m sind zu land-
wirtschaftlich genutzten Flächen mit einem Mindestabstand von 4,0 m zu pflanzen
- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- Garagenstandort mit Zufahrt

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- bestehende Gebäude
- vorgeschlagene Gebäude
- Flurnummer
- Graben
- Parzellennummer

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt
2. **Bauweise**
 - 2.1 Die Sockelhöhe, gemessen vom natürlichen Gelände bis OK Erdgeschoßrohdecke darf max. 30 cm betragen.
Die Kniestockhöhe, gemessen von OK Dachgeschoßrohdecke bis UK Fußpfette darf max. 50 cm betragen.
 - 2.2 Die Traufhöhe darf – gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit der Dachhaut – max. 3,90 m betragen.
 - 2.3 Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mind. 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen (Ausnahme Parzelle 3b). Der Stauraum darf nicht eingezäunt werden.
 - 2.4 Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO zu bemessen.
 - 2.5 Untergeordnete Bauteile bis zu maximal 1/3 der Gebäudelänge und einer Tiefe von max. 2,0 m sind auch außerhalb der Bauräume zulässig.
3. **Gestaltung**
 - 3.1 Die Hauptgebäude sind als rechteckige, deutlich langgestreckte Baukörper zu planen.
 - 3.2 Die Fassaden sind verputzt mit weißem oder pastellfarbenen Anstrich bzw. heller Holzverschalung auszuführen.
4. **Dächer**
 - 4.1 Als Dachform sind symmetrische, gleichgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 35°–42° festgesetzt.
 - 4.2 Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden, ohne Abschrägungen oder Ausklinkungen. Dachüberstände sind bis maximal 0,70 m zulässig.
 - 4.3 Die Dächer sind mit naturroten Dachziegeln oder entsprechend farbigen Betonziegeln zu decken.
 - 4.4 Pro Gebäude sind je Dachfläche max. 2 Satteldach – oder Schiepgauben 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.
5. **Stellplätze und Zufahrten**
 - 5.1 Zufahrten zu den Garagen, sowie offene Stellplätze sind so versickerungsfähig wie möglich zu halten (z.B.: wassergebundene Decken, Rasensteine, Schotterrasen).

6. **Einfriedungen**
 - 6.1 Als Einfriedungen zum Straßenraum sind senkrechte Holzlattenzäune ohne Sockel, ansonsten auch grüne Maschendrahtzäune ohne Sockel mit einer Höhe von max. 1,30 m zulässig.
7. **Grünordnung**
 - 7.1 Private Grünflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschafts-
gärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbau zu pflanzen (siehe 7.4)
Nadelgehölzhecken (heimische und fremdländische) sind am Ortsrand unzulässig.
 - 7.2 Öffentliche Grünflächen
Die öffentlichen Grünflächen sind im Zuge der Erschließung des Baugebietes zu erstellen und gem. Planfestsetzungen mit heimischen Laubbäumen zu bepflanzen (7.4)
 - 7.3 Ausgleichsfläche
Die Gestaltung der Ausgleichsfläche ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
 - 7.4 Pflanzqualifikation und Artenauswahl
Folgende heimischen Pflanzen sind zu verwenden :

a) Bäume	Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 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	
Grabenbepflanzung:	
Alnus glutinosa	Schwarze Erle
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
b) Sträucher	Mindestpflanzgröße: Sträucher, v. Str.
Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartnagel
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
Grabenbepflanzung	
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball
Salix (verschiedene Arten)	Strauchweiden

8. **Wasserwirtschaft**
 - 8.1 Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.
 - 8.2 Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.
 - 8.3 Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden, eventuell vorhandene Drainagen sind wieder vorfluttauglich zu machen.
 - 8.4 Keller sind wasserdicht auszuführen und Heizbehälter sind gegen Auftrieb zu sichern.
 - 8.5 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABl Nr. 10/1985 S. 279 soweit wie möglich zu vermeiden.
 - 8.6 Eine für die Versickerung von Oberflächenwasser erforderliche wasserrechtliche Genehmigung ist mit dem Bauantrag zu beantragen.
 - 8.7 Eine Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist möglich.

9. **Auffüllungen und Abgrabungen**
 - 9.1 Geländeänderungen sind nur begrenzt zulässig (Auffüllungen und Abgrabungen bis max. 0,50 m). Der Böschungswinkel muß mind. 1:2, – der Abstand des Böschungsfußes von der Grenze muß mind. 1,0 m betragen. Stützmauern sind an der Grundstücksgrenze grundsätzlich unzulässig.
10. **Sonstiges**
 - 10.1 Die Hausanschlüßkabel enden in Wandnischen oder in a.P.–Hausanschlüßkästen im Keller, an der der Straßenseite zugewandten Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.
 - 10.2 Durch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss mit Lärm –, Geruchs- und Staubemissionen (im Rahmen der üblichen Bewirtschaftung) gerechnet werden.

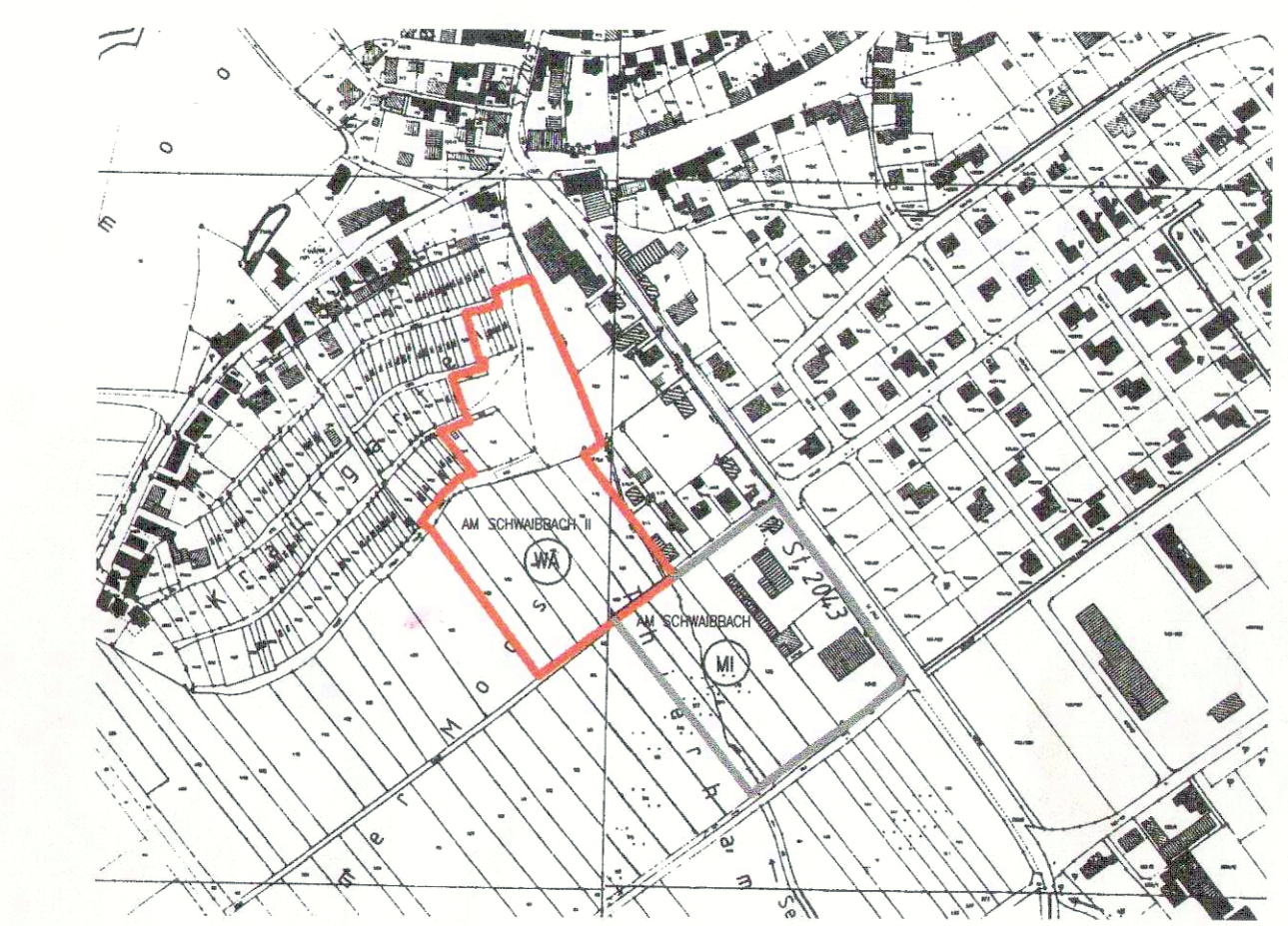
VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung vom 12.10.98 und 2.6.04.99 bis einschließlich 6.7.05.99 im Rathaus öffentlich ausgelegt.
Hohenwart, den 0.7.07.99
Russer, 1. Bürgermeister
2. Der Markt Hohenwart hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB mit Beschluß vom 1.10.95.99 als Satzung beschlossen.
Hohenwart, den 0.7.07.99
Russer, 1. Bürgermeister
3. Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 1.0.05.99 gefaßten Satzungsbeschluß wird bestätigt.
Hohenwart, den 0.7.07.99
Russer, 1. Bürgermeister
4. Der Bebauungsplan mit Begründung wurde mit Bekanntmachung vom 0.7.07.99 rechtskräftig.
Hohenwart, den 0.7.07.99
Russer, 1. Bürgermeister

MARKT HOHENWART LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BP NR. 25 "AM SCHWAIBBACH II" IN HOHENWART

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER PFAFFENHOFEN, DEN 22.06.98

WIPFLER PLANUNGSGESELLSCHAFT mbH
HOHENWARTER STR. 124
85276 PFAFFENHOFEN / ILM

TEL.: 08441/84011-84013
FAX.: 08441/81341

geändert am 21.09.98
geändert am 12.04.99
geändert am 10.05.99