A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung

WA 2

Baugebiet mit Gebietskategorie und Ordnungszahl (zB 2): Allgemeines Wohngebiet gem.§ 9 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO; nicht zulässig sind Anlagen für Kleintierhaltung

3. Maß der baulichen Nutzung

I+D

a) Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 1 Vollgeschoß und 1 Dachgeschoß als Vollgeschoß

GRZ 0,3

b) zulässige Grundflächenzahl bezogen auf das Baugrundstück, nach Maßgabe des § 19 BauNVO. Die Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch die in § 19 (4) Satz 1 und 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um mehr als 50 von Hundert ist zulässig, jedoch nur bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45.

c) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: Höhenentwicklung eingeschossig / eingeschossig + Dachgeschoß

4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

a) Baugrenze

Ga

b) Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 14 BauNVO; Garagen sind auch innerhalb der Baugrenzen zulässig.

o

c) offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

d) festgesetzte Firstrichtung. Es sind nur symmetrische Satteldächer zulässig

FD

e) Festsetzung Flachdach
Teilbereich von Fl.Nr. 564/3

1

f) nur Einzelhaus zulässig

2

g) Einzel-oder Doppelhaus zulässig.
Die Mindestgrundstücksfläche für eine Doppelhaushälfte muß mindestens 450 m2 betragen.

5. Verkehrsflächen

a) Straßenbegrenzungslinie (einschl. Begleitgrün)

b) Öffentliche Straßenverkehrsflächen

c) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V

d) Verkehrsberuhigter Bereich

e) Stellplatz (im verkehrsberuhigten Bereich)

f) Garagenzufahrt

6. Grünordnung, Aussenanlagen

a) vorhandene und zu erhaltende Einzelbäume

b) vorhandene und zu erhaltende Einzelbäume

c) vorgeschlagene Standorte von Bäumen ohne Lagefestsetzung

d) private Grünfläche mit Erhaltungsgebot gem. Ziff. B 6. c).

e) öffentliche Grünfläche:
Ortsrandeingrünung bzw Straßenbegleitgrün

f) private Freifläche mit Einfriedungsverbot

7. Sonstiges

11,0

a) Verbindliches Maß; Maßzahl in Metern z.B. 11,0 Meter

403,00

402,50

b) Höhenschichtlinie mit Angabe in Metern über NN, z.B. 402,50 und 403,00. Abweichungen sind nur bis zu 30 cm zulässig (siehe Ziff. B 4).

EG 401,50

c) Festgesetzte Höhe des Rohfußbodens im Erdgeschoß
Angabe in Metern über NN, z.B. 401,50

Plangröße 0,594 x 0,950 m = 0,564 m2

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. (4) und (5) BayBO. Der Artikel 7 Abs.1 BayBO wird nicht angewendet.

2. Bauliche Gestaltung

a) Hausformen
Es sind nur einfache, rechteckige Baukörper zulässig, bei welchen die Gebäudelänge in Firstrichtung die Gebäudebreite deutlich (mindestens 20%) überwiegt.

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

c) Dachneigungen:
Die zulässige Dachneigung DN ist beschränkt auf 37 bis 43°, auf Fl.Nr. 564/3 Teilbereich mit Flachdach FD.

d) Dachdeckung:
Als Deckungsmaterial für Dachflächen sind ausschließlich ziegelrote, ebenfächige oder verformte Schuppen (zb Biberschwanz 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) Aussenwandflächen:
Aussenwände sind nur als hell oder pastellfarben gestrichene Putzfassaden oder Wandverkleidungen aus Holz zulässig.

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

3. Garagen und Nebengebäude

Neben den Festsetzungen unter Ziff. B 2 b) bis f) gelten bezüglich der Baugestaltung für Garagen und Nebengebäude die folgenden Festsetzungen:

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) Grenzangebaute Garagen müssen profilgleich aneinandergebaut werden.

4. Höhenlage, Geländeveränderungen

a) Erdgeschoßfußboden
Die maximal zulässige Höhe des Rohfußbodens im Erdgeschoß ist mit Planzeichen A 7.c) in Abstimmung mit der geplanten Straßenhöhe festgesetzt.

b) Die Abweichung von der natürlichen bzw durch Planzeichen festgesetzten Höhenlage des Geländes ist nur bis zu einer Höhe bzw Tiefe von max. 30 cm zulässig. Der Böschungswinkel darf höchstens 1:2 betragen.

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

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

5. Wandhöhen und Kniestockhöhen

WH 3,75

a) Wandhöhe WH der straßenseitigen Aussenwand in Meter (z.B. 3,75 m)
Die Wandhöhe in den Baugebieten ist durch Planzeichen WH festgesetzt.
Die Bezugshöhe ist die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß.
Die Ermittlung der Wandhöhe WH erfolgt ansonsten entsprechend Art. 6 Abs.(3) Satz 2 BayBO. Die zulässige Wandhöhe für den eingeschossigen Anbau auf Fl.Nr. 564/3 wird beschränkt auf 3,25 m.

KH 0,50

b) Kniestockhöhe KH
Die Kniestockhöhe in den Baugebieten ist durch Planzeichen KH festgesetzt.
Die Höhe des Kniestocks darf maximal 0,50 m betragen, gemessen von der Rohdecke bis Unterkante der konstruktiv erforderlichen Fußfette.
Die festgesetzte Wandhöhe WH ist in jedem Fall einzuhalten.

6. Grünordnung und Aussenanlagen

a) Gärtnerische Gestaltung:
Alle nicht bebauten bzw befestigten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.
Die Ortsrandeingrünung auf öffentlichem Grund ist landschaftsgerecht mit heimischen Bäumen und Sträuchern auszuführen.

b) Bepflanzung:
Für die Bepflanzung der Grundstücksflächen sind nur heimische Laubgehölze gem. Auswahlliste Ziff. B.6.g) zu verwenden. Je 200 m2 Grundstücksfläche ist 1 Stück Laubbaum zu pflanzen.
Die Mindestpflanzqualifikation beträgt für

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

c) Private Grünflächen mit Erhaltungsgebot (s. Planzeichen A 6.d)):
Der im Baugebiet WA 1 festgesetzte Schutzstreifen ist zur Erhaltung der ökologischen Funktion des Rankens und der vorhandenen Obstbäume von jeglicher Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche durch Auffüllung, Abgrabung etc freizuhalten. Die Errichtung ansonsten genehmigungsfreier baulicher Anlagen ist nicht zulässig.

Vorhandene Einzelbäume sind zu erhalten und zu pflegen, bei altersbedingtem oder sonstigem Ausfall ist eine Ersatzpflanzung entsprechend der Mindestpflanzqualifikation vorzunehmen. Dabei sollen ausschließlich Obstbäume verwendet werden.

d) 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).

e) Einfriedungen:
Im Bereich des Baugebietes sind Einfriedungen zwischen den Grundstücken und insbesondere zum öffentlichen Grünbereich ausschließlich als sockellose Maschendrahtzäune (Farbton grün) bis 1,20 m Höhe zulässig.
Zum öffenlichen 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.

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

g) Gehölzauswahlliste:

Bäume großkronig		Laubsträucher	
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Esche	Fraxinus excelsior	Haselnuß	Corylus avellana
Walnuß	Juglans regia	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Stieleiche	Quercus robur	Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Winterlinde	Tilia cordata	Kreuzdorn	Rhamnus catharica
Vogelkirsche	Prunus avium	Schwarzer Hollunder	Sambucus nigra
		Gewöhnl. Schneeball	Viburnum opulus
Bäume kleinkronig		Schlehdorn	Prunus spinosa
Feldahorn	Acer campestre		
Hainbuche	Carpinus betulus		
Eberesche	Sorbus aucuparia		
Obstbäume	heimische Arten		

D Hinweise

1. Hinweise durch Text

a) Baugrund:
Zur Erkundung des Baugrundes wurden im März 2000 im Bereich der Talsenke Z St. Schürfgruben ausgeführt und durch das Ing.Büro Triebenbacher begutachtet.
"Unter einer angespülten, sandigen Mutterbodenschicht von ca 1,5 m Dicke, folgt eine ca 1 m dicke Lehmschicht. Darunter folgt vermutlich der in der Gegend übliche Sand des tertiären Hügellandes."
Im Bereich des Hanges besteht der Baugrund wahrscheinlich vorwiegend aus tertiären Sanden und Feinkiesen. Mit undurchlässigen Lehm- oder Schluffeinlagerungen muß jedoch auch hier gerechnet werden.
Angaben zum Grundwasserstand liegen nicht vor.
Es wird dringend empfohlen,vor Beginn der Objektplanungen Aufschluß über die Beschaffenheit des Baugrundes einzuholen.

b) Gebäudegründung
Die angeschwemmte Mutterbodenschicht weist nur eine eingeschränkte Tragfähigkeit auf.
Im Bereich der Talsenke wird die Ausführung von wasserdichten Kellern empfohlen.

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

d) 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 Grundlage der digitalen Flurkarte (DFK) des Vermessungsamtes Pfaffenhofen, Stand 26.11.1998, erstellt.
Die Aufnahme der Geländehöhen erfolgte durch das Ing.Büro Triebenbacher GmbH, Pfaffenhofen, im März 1999.

e) Oberflächenentwässerung
Gemäß Gemeinderatsbeschluß ist im Gemeindegebiet von Hohenwart Regenwasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern, soweit dies technisch möglich ist.
Die einschlägigen technischen Regelwerke, insbesondere die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung sind zu beachten.

2. Hinweise durch Planzeichen

a) bestehende (aufzuhebende) Grundstücksgrenze
Grenzzeichen aus digitaler Flurkarte

564

b) Flurstücknummer z.B. 564

c) vorgeschlagene Grundstücksteilung

d) bestehende bauliche Anlagen

e) zu beseitigende bauliche Anlagen

f) vorgeschlagene Form der Baukörper

610 m2

g) Angabe der ungefähren Grundstücksgröße
zB. 610 m2

Planzeichnung M 1/1000

E Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

a) Umgrenzung der Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor Oberflächenwasserabfluß aus den außerhalb des Planbereichs gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen.

b) Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

LB 177

c) Geschützter Landschaftsbestandteil mit Angabe der Nr. gem. Biotop- und Artenschutzkartierung Bayern z.B. 177

F Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluß	am 19.03.2012
2. Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB	am . . 26. 3. 12
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauG	vom . . bis . . 04. 5. 12
4. Billigungs- und Auslegungsbeschluß	am 04.06.2012
5. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	vom 11. 7. bis 13. 8. 12
6. Beteiligung der Träger öffentlicher abgeschlossen	am 13. 8. 12
7. Satzungsbeschluß nach § 10 BauGB	am 09.10.2012
8. Bekanntmachung nach § 12 BauGB	am 10. 10. 12

(Der Bebauungsplan einschließlich Begründung wird seit dem . . zu den üblichen Dienststunden im Bauamt 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 07. 11. 12

Markt Hohenwart

Russer

.....
Russer, 1. Bürgermeister

Planbezeichnung:

Markt Hohenwart
Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

Bebauungsplan Nr. 29
"Deimhausen - Marktkreppenäcker"
2. Änderung

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

S a t z u n g

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:
Vorentwurf 20.03.2012
Entwurf 30.05.2012
Planfassung 30.05.2012