A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung

WA 3

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
II

a) Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze,
I+D ein Vollgeschoß und 1 Dachgeschoß als Vollgeschoß oder
II zwei Vollgeschosse

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 Höhenentwicklung

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

FD

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

f) nur Einzelhaus zulässig

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 BayBO, der Abs. (7) 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 Sattel-dächer mit der durch Planzeichen festgesetzten Firstrichtung zulässig.
Bei zweigeschossiger Bauweise (II) sind ausnahmsweise auch Walmdächer mit der zulässigen Dachneigung zulässig.
Dachaufbauten in Form von Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern sind nur 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 bei
eingeschossiger Bauweise I+D auf 37 bis 43°,
zweigeschossiger Bauweise II auf 20 bis 27°,
auf Fl.Nr. 564/3 Teilbereich mit Flachdach FD.

d) Dachdeckung:
Als Deckungsmaterial für Dachflächen sind ausschließlich ziegelrote oder anthrazitfarbene, ebenflächige 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 bei
eingeschossiger Bauweise I+D Dachgauben bis zu einer Breite von 1,50 m zulässig, bei zweigeschossiger Bauweise sind Dachgauben nicht 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 Bezug zur Straßenhöhe (Fahrbahnkante) als Höhenangabe in Meter über NN 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	4,00
WH	6,00

a) Wandhöhe WH der straßenseitigen Aussenwand in Meter
Die Bezugshöhe ist die Oberkante des RohfußBodens im Erdgeschoß.
Zulässig sind bei
eingeschossiger Bauweise I+D 4,00 m,
zweigeschossiger Bauweise II 6,00 m.
Die Ermittlung der Wandhöhe WH erfolgt ansonsten entsprechend Art. 6 Abs.(4) Satz 2 BayBO.
Die zulässige Wandhöhe für den eingeschossigen Anbau auf Fl.Nr. 564/3 wird beschränkt auf 3,25 m.

b) Die zulässige Wandhöhe für Garagen ergibt sich aus Art. 6 Abs.(9) Ziff. 1 BayBO. Auf den Fl.Nrn. 565/16 und 565/15 sind, wegen der Geländesituation Wandhöhen bis maximal 3,75 m zulässig.

KH	0,50
KH	0,00

c) Kniestockhöhe KH
Die Kniestockhöhe wird gemessen von der Rohdecke bis Unterkante der konstruktiv erforderlichen Fußbette. Zulässig sind bei
eingeschossiger Bauweise I+D 0,50 m
bei zweigeschossiger Bauweise II ist kein Kniestock zulässig.
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 Mindest-pflanzqualifikation 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 bis 1,20 m Höhe zulässig.
Zum öffentlichen Straßenraum sind Einfriedungen ausserhalb der festgesetzten Flächen mit Einfriedungsverbot nur bis zu einer Höhe von 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 Verkehrs-sicherheit zu dulden.

g) Gehölzauswahlliste:

Bäume großkronig

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Walnuß	Juglans regia
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Vogelkirsche	Prunus avium

Bäume kleinkronig

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Obstbäume	heimische Arten

Laubsträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus euripaeus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus catharica
Schwarzer Hollunder	Sambucus nigra
Gewöhnl. Schneeball	Viburnum opulus
Schlehdorn	Prunus spinosa

D Hinweise

1. Hinweise durch Text

a) Baugrund:
Zur Erkundung des Baugrundes wurden im März 2000 im Bereich der Talsenke 2 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 Geländehöhen sind aus Daten des Digitalen Geländemodells der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Stand April 2016, abgeleitet.

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) Grundstücksgrenze
Grenzzeichen aus digitaler Flurkarte

564

b) Flurstücknummer z.B. 564

OK D
401,68

c) Höhenbezugspunkt, OK Schachtabdeckung mit Angabe der Höhe über NN in m, z.B. 401,68 m ü. NN

d) bestehende bauliche Anlagen

e) zu beseitigende bauliche Anlagen

f) vorgeschlagene Form der Baukörper

610 m2

g) Angabe der ungefähren Grundstücksgröße
zB. 610 m2

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

C Planzeichnung M 1 / 1000

Planzeichnung auf Grundlage der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung
Digitale Flurkarte - DFK
Digitales Geländemodell - DGM
Planzeichnung außerhalb des Geltungsbereiches nur nachrichtlich, zur Maßentnahme nicht geeignet.

F Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.12.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.01.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 1.V.m § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.02.2017 bis zum 10.03.2017 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.01.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 13 1.V.m § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.02.2017 bis zum 10.03.2017 öffentlich ausgelegt.

4. Der Markt Hohenwart hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 03.04.2017 den Bebauungsplan nach § 10 BauGB in der Fassung vom 03.04.2017 als Satzung beschlossen.

Hohenwart, den 21. April 2017

.....
Russer, 1.Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Hohenwart, den 21. April 2017

.....
Russer, 1.Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 21.04.2017 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Hohenwart, den 21. April 2017

.....
Russer, 1.Bürgermeister

Planbezeichnung:

Markt Hohenwart
Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

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

Der Markt Hohenwart erlässt aufgrund

der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB),
des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
der Planzeichenverordnung (PlanzV).

in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g

Die Satzung besteht aus dieser Planzeichnung mit den textlichen und planlichen Festsetzungen. Beigefügt sind:

- die Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 10.07.2000
- die Begründung zur 2. Änderung in der Fassung vom 30.05.2012
- die Begründung zur 3. Änderung in der Fassung vom 04.07.2016.
- die Begründung zur aktuellen Änderung in der Fassung vom 30.01.2017

Planfertiger:

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

Datum:

Entwurf 30.01.2017
Planfassung 03.04.2017