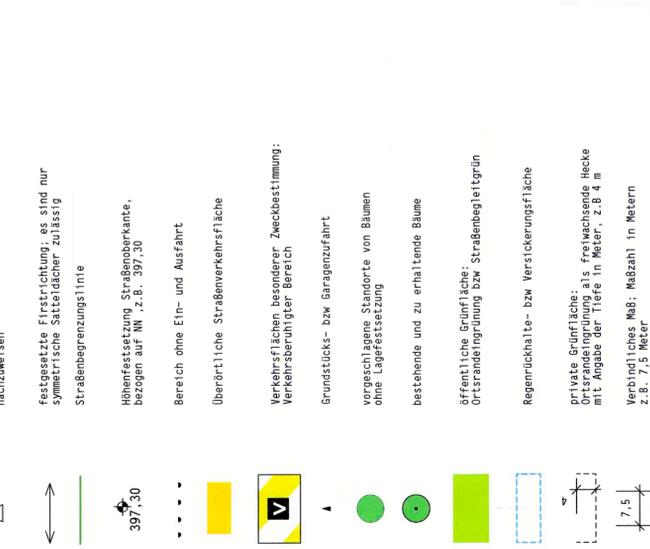


### A Festsetzungen durch Planzeichen

- WA Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Allgemeines Wohngebiet gem. § 9 BauGB i. V.m. § 4 BauNVO; nicht zulässig sind Anlagen für Kleinrentner
- Übergangsbereich für den Gemeinbedarf, hier: Vorbehaltfläche für Pflegeheim
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: 1 Vollgesch. 2 Vollgeschosse
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: 2 Vollgeschosse
- GRZ 0,30
- Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung
- Baugrenze: Nebenanlagen mit einer Gesamthöhe über 1,30 m sind außerhalb der Baugrenze nur auf den der Erschließungsstraße abgewandten Teil des Grundstücks zulässig.
- Umgrenzung von Flächen für Gärten; Garagen sind freizeitsportliche Anlagen; giebeldachgedeckter Garanzaubau maximal 6,50 m nur Einzelehaus mit maximal 1 Wohnfläche zulässig; Je Wohneinheit sind auf den Baugrundstück 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen
- festsetzte Firstrichtung; es sind nur symmetrische Satteldächer zulässig
- Strabengrenzungsline
- Höhenfestsetzung Straßenoberkante, bezogen auf NN, z.B. 397,30
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Überörtliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; Verkehrsberuhigter Bereich
- Grundstücks- bzw. Garagenzufahrt
- vorgeschlagene Standorte von Bäumen ohne Lagerefestigung
- bestehende und zu erhaltende Bäume
- öffentliche Grünflächen; Ortsrandeingerührung bzw. Straßenbegleitgrün
- Regenrückhalte- bzw. Versickerungsfläche
- private Grünfläche; Ortsrandeingerührung als freiwachsende Hecke mit Angabe der Tiefe in Meter, z.B. 4 m
- Verbindliches Maß: Maßzahl in Metern z.B. 7,5 Meter



### B Festsetzungen durch Text

- Hausformen: einfache, rechteckige Baukörper; Gebäudelänge in Firstrichtung min. 20% länger als die Gebäudebreite
- Dachformen: nur symmetrischer Satteldach
- Dachneigung: bei eingeschossiger Bauweise (I+D): DN von 37° bis 43° bei zweigeschossiger Bauweise (II): DN von 22° bis 27°
- Dachaufbauten- und Fenster: sind nur bei eingeschossiger Bauweise (I+D) zulässig; Zwerchebel und Zwerchhauser bis zu maximal 1/3 der Dachneigung; max. Dachlänge 1 St. max. Breite 1,50 m; Dachflächenfenster bis 1,0 m<sup>2</sup> Glasfläche sind zulässig.
- Dachneigebereich: nicht zulässig.
- Dachdeckung: nur naturziegelrote, abertliche oder verformte Schuppen (Ziegel, Betonachseine)
- Manufakturen: Auswendig nur als hell oder pastellfarbene gestrichene Putzfassaden oder Wandverkleidungen aus Holz
- Garagen: gleiche Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude bei offenen Carports sind ausnahmsweise flachgeneigte Dächer Garanzaubau Garagen nur profiligleich einandergebaut.
- Höhenlage der Gebäude: Oberkante Rohfußboden im EG maximal 30 cm über der Oberkante Erschließungsstraße (Zufahrtsseite) in Grundstücksmitte
- Handhöhe: Bei eingeschossiger Bauweise (I+D): WH maximal zulässig 3,90 m von Oberkante Rohdecke bis zum Schrittpunkt der Bauweise (II); Bei eingeschossiger Bauweise (II): WH maximal zulässig 7,50 m von Oberkante Rohdecke bis zum Schrittpunkt der Außenwand mit der Dachhaube.
- Kniestockhöhe: Bei eingeschossiger Bauweise (I+D): KH maximal zulässig 0,50 m von Oberkante Rohdecke bis Unterkante der konstruktiv erforderlichen Fußplatte. Bei eingeschossiger Bauweise (II): kein Kniestock zulässig.

Höhenlage Baugrundstücke: Die Baugrundstücke sind mindestens bis zur geplanten Oberkante der Erschließungsstraße und höchstens bis zur zulässigen Ergeschoßfußbodenhöhe aufzufüllen, Abragungen und/oder Stützmauern sind nicht zulässig. Jederliche Abhöschungen auf den benachbarten Baugrundstücken sind zu dulden.

Gärtnerische Gestaltung: Alle nicht bebauten bzw. befestigten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und landschaftsgerecht mit Bäumen, Sträuchern und Pflanzen zu bepflanzen (entsprechend der Gehölztauhilliste). Die Mindestanzahl der Pflanzen pro Baugrundstück ist 1 Stück Laubbau zu pflanzen. Die Mindestanzahl der Pflanzen beträgt für Bäume 2 x V, 5TU 10 - 12 cm, Sträucher 2 x V, 60 - 100 cm.

Flächenbefestigung: Asphaltbeton ist nur in reinen Fahrbahnbereichen zulässig. alle übrigen Wege- und Platzflächen, Stellplätze und sind Gartenvorflächen sind versickerungsfähig zu befestigen (Kieslagen, etc.).

Einfriederungen: zwischen den Grundstücken nur als soziale Maschenrasterzone (Farbon grün) bis 1,30 m Höhe, zum öffentlichen Straßenraum nur als senkrecht gegliederte Zäune ohne Sockel bis zu 1,30 m Höhe oder Hecken.

- Gehölztauhilliste:**
- |                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Bäume großkronig  | Laubsträucher      |
| Bergahorn         | Roter Hartriegel   |
| Esche             | Haselhub           |
| Flatterulme       | Waldreihern        |
| Stieleiche        | Rote Hainbuche     |
| Winterlinde       | Lonitza xylosteum  |
| Waldahorn         | Rhamnus cathartica |
| Waldweide         | Sambucus nigra     |
| Bäume kleinkronig | Schwarzer Holunder |
| Feldahorn         | Schlehdorn         |
| Hainbuche         | Acer campestre     |
| Hartriegel        | Carpinus betulus   |
| Obstbäume         | Serrula europaea   |
|                   | Malus domestica    |
|                   | Malus sylvestris   |
|                   | Prunus spinosa     |

### C Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Auf den Bauparzellen 1, 2, 7, 8, 13, 14, 15, 29, 30 und 31 sind bauliche Maßnahmen dahingehend zu treffen, daß folgende Raum-Innenschallpegel nach DIN 4109 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzanordnungen) vom August 1987 nicht überschritten werden:

Raumart	Mittelwert- L <sub>in</sub> in dB(A)	Mittlerer- L <sub>in</sub> in dB(A)	Max. L <sub>in</sub> in dB(A)
Schlafräume, nachts:	30 bis 35	40 bis 45	
Köchräume, tagsüber:	35 bis 40	45 bis 50	
Büros für mehrere Personen:	35 bis 45	40 bis 50	

In den oben aufgeführten Bauparzellen sind durch entsprechende Grundrißanordnung die Fenster von Aerenhalträumen nicht auf der ST 203 zugewandten Gesäußseite (Südsseite) der Gebäude anzuordnen.

### D Hinweise (Text und Planzeichen)

- Baugrund: Der Baugrund besteht nach Aussage des Baugrundgutachtens Nr. 040002 vom 5.5.2000 des Dipl.-Geol. S. Gampel, Schrobenhausen, unter den unterschiedlich dicken Mutterboden- bzw. quartären Schichten aus feintenn Sanden, Kiesen und Schluffen, die im Bereich der üblichen Grundwasserläufe anstehen.
- Grundwasser: Der Grundwasserstand lag zum Zeitpunkt der Untersuchung ca. 0,60 bis 1,80 m unter Gelände. Die Beobachtung der Grundwasserpegel zeigen unterschiedliche Grundwasserstände im Bereich von ca. 0,4 m. Die Grundwasserfließrichtung ist Nordost. Bei den Maßnahmen besteht die Notwendigkeit einer Grundwasserabsenkung. Es wird hierzu eine Unterdruckentwässerung (Wellpointen) unter dem Gelände anzuordnen. Der Entwässerungsstand ist auf Höhe des vorhandenen Geländes anzunehmen.
- Oberflächenentwässerung: Regenwasser und Oberflächenwasser ist auf Baugrundstück zu sammeln und in die öffentliche Kanalisation zu entsorgen. Freistellungsanordnungen, die nicht zulässig sind, sind zu berücksichtigen. Bei Rechen für die Bemessung der Versickerungsanlagen kann gen. Baugrundgutachten mit K<sub>f</sub> = 1 x 10<sup>-4</sup> m/s angesetzt werden.
- Ver- und Entsorgungslösungen: Die Einzelheiten der technischen Erschließung sind vor Beginn der Erschließungsplanung mit den zuständigen Versorgungsantragern abzustimmen.
- Bodenkennlinie: Sofern bei der Verwirklichung der Bauvorhaben Bodenkennlinie zulässig kommen, sind diese gem. Art. 8 BImSch unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Umweltschutz, Grabungsbüro Ingolstadt, Unterer Graben 37, 85049 Ingolstadt, anzugeben.
- Planzeichnung: Die Planzeichnung wurde auf Grundlage der digitalen Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsanstalt (BVA) erstellt. Die Flurkarte ist als Grundlage für die planmäßige Entnahme durch das Ing. Büro Mayr, Atchorn, vom Juni 2001, erstellt.
- Grundstücksgrenze (aufzuheben) mit Grenzzeichen des Vermessungsamtes
- Flurstücknummer z.B. 555
- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- bestehende bauliche Anlagen
- bauliche Anlagen, zu beseitigen
- vorgeschlagene Form der Baukörper
- Standort Trafostation
- Bauparzellenummer mit Angabe der Bauparzellenummer gem. Parzellierungsplan z.B. Nr. 2 / 5/5 m

### F Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Anbauzone gemäß Art. 23 und 24 BayStrWG, die im Bereich der Erschließungsstraße und der Pfaffenhofer Straße - ST 2043 zu den Grundstücken sind nicht zulässig.
- GW 3: Grundwasserstände mit Nr. entsprechend dem Baugrundgutachten

### G Verfahrensvermerk

1. Änderungsbescheid am 20.09.2010
  2. Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 25.10.2010
  3. Öffentliche Auslegung vom 28.10.2010 bis 29.11.2010
  4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 28.10.2010 bis 29.11.2010
  7. Satzungsbescheid nach § 10 BauGB am 21.01.2011
- Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 21.01.2011 gefaßten Bebauungsplan Nr. 30 "Hohenwart - Süd" ist festgestellt.
- Rüssler, 1. Bürgermeister
- an 14.02.2011

Der Bebauungsplan einschließlich Begründung wird seit dem 20.09.2010 in der öffentlichen Auslegung im Markt Hohenwart zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 30 "Hohenwart - Süd" gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 und 2 Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hinzugefügt.

Hohenwart, den 14.02.2011

Rüssler, 1. Bürgermeister

Planbezeichnung: Markt Hohenwart, Gemarkung Hohenwart Landkreis Pfaffenhofen an der Elrn

2. Änderung

**Bebauungsplan Nr. 30 "Hohenwart - Süd"**

Der Markt Hohenwart erläßt aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauzonenverordnung (BauZO), der Planzonenverordnung (PlanZO), 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, der Begründung und dem Lagevermerk. Er ersetzt in seinem Geltungsbereich alle früheren Bebauungspläne.

Planfertiger: B&B Architekten Gerhard Brey 86558 Hohenwart Unterer Markt 18, 09558 Hohenwart Telefon 08443 8488

Datum: 20.10.2010  
Vorentwurf: 20.10.2010  
Planfassung: 20.10.2010



### E Planzeichnung M 1/1000



### E Planzeichnung M 1/1000

