

A Festsetzungen durch Planzeichen

- WA**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
Allgemeines Wohngebiet gem. § 9 BauOB i.V.m. § 4 BauWO;
nicht zulässig sind Anlagen für Kleintierhaltung
Umsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf, hier:
Vorhaltemöglichkeiten für Pflanzstein
- I+D**
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: 1 Vollgeschoss;
die darüber liegenden Festsetzungen
ein Vollgeschoss i. S. der BauOB werden.
- II**
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß:
2 Vollgeschosse
- GRZ 0,30**
Zulässige Grundflächenzahl bezogen auf das Baugrundstück, nach Maßgabe des § 19 BauWO. Die Überschreitung der Grundflächen durch die in § 19 (4) Satz 1 und 3 BauWO bezeichneten Anlagen ist bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 zulässig.
- 0**
Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauWO
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung**
Bebauungsanlagen mit einer Gesamthöhe über 1,30 m sind adernab im Bereich der Erschließungsstraße abgewandten Teil des Grundstückes zulässig.
- Übersetzung von Flächen für Garagen:**
Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig;
giebeldiständer Grenzabmaß maximal 6,50 m
- Nur Einzelschneit mit maximal 1 Höhenmeter zulässig;**
Je Höhenmeter sind auf den Baugrundstück 2 Pkw-Stellplätze nachzuweisen
- festgesetzte Firstrichtung; es sind nur symmetrische Sattelächer zulässig**
- Sträßenbegrenzungslinie**
- Höhenfestsetzung Straßenoberkante,**
bezogen auf NN, z.B. 397,30
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
- Überörtliche Straßenverkehrsfähige**
- Verkehrsfähigen besonderer Zweckbestimmung;**
Verkehrsberuhigter Bereich
- Grundstücks- bzw. Garagenzufahrt**
- vorgeschlagene Standorte von Bäumen**
ohne Lagrestsetzung
- bestehende und zu erhaltende Bäume**
- öffentliche Grünfläche;**
Umschlingung bzw. Straßengeleitgrün
- Regenrückhalte- bzw. Versickerungsfläche**
- privates Grünfläche;**
Umschlingung 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, Gebäudehöhe in Firstrichtung min 20% länger als die Gebäudebreite
- Dachformen:**
nur symmetrische Sattelächer
- Dachneigung:**
bei eingeschossiger Bauweise (I+D):
DN von 37° bis 43°
DN von 22° bis 27°
- Dachaufbauten- und Fenster:**
sind nur bei eingeschossiger Bauweise (I+D) zulässig;
Zwerchgehle und Zwerchhäuser bis zu maximal 1/2 der Gebäudehöhe je Dachseite;
Dachhöhe max. 1 St. max. Breite 1,50 m;
Dachflächenfenster bis 1,0 m² Glasfläche sind zulässig.
- Dachneinschnitte:**
nicht zulässig.
- Dachdeckung:**
nur naturziegelrote oder anthrazitfarbene ebene/flächen- oder verformte Schuppen (Ziegel, Betondecksteine)
- Wandflächen:**
Ausseiwände nur hell oder pastellfarbene gestrichene Putzfassaden oder Handverkleidungen aus Holz
- Garagen:**
Gleiche Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude
bei offenen Carports sind ausnahmsweise flachgeneigte Dächer zulässig;
Garagegebäude dürfen nur profingleich aneinandergelagert.
- Höhenlage der Gebäude:**
Oberkante Rohfußboden in EG maximal 30 cm über der Oberkante Erschließungsstraße (Zufahrtsseite) in Grundstückmitte
- Wandhöhe:**
Bei eingeschossiger Bauweise (I+D):
NH maximal zulässig 3,90 m von Oberkante Rohdecke bis zum Dachstuhl;
Bei eingeschossiger Bauweise (II):
NH maximal zulässig 7,50 m von Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 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 Erschließungsstraße und höchstens bis zur zulässigen Oberkante im Zuge der Aufführung erforderliche Abhörschichten auf den benachbarten Baugrundstücken sind zu dulden.

Gärtnerische Gestaltung:
Alle nicht bebauten bzw. befestigten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und landschaftsrechtlich mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (entsprechend der jeweiligen Festsetzung).
Der vorgeschlagene Baugrundstück ist 1 Stück Laubbäum zu pflanzen. Die Mindestanzahlqualifikation beträgt für:
Bäume: 2 x V, STU 10 - 15 cm
Sträucher: 2 x V, 60 - 100 cm

Flächenbefestigung:
Alle übrigen Wege- und Pflasterflächen sind zulässig.
sind Garagenvorflächen sind versickerungsfähig zu befestigen (Rasenflächen, etc.)

Einfridungen:
zwischen den Grundstücken nur als
zum öffentlichen Straßenraum nur als senkrecht gepflanzte Zäune ohne Sockel bis zu 1,30 m Höhe oder Hecken.

- Gehölztauhilfsliste:**
- Bäume großkronig: Bergahorn, Acer pseudoplatanus, Fraxinus excelsior, Juglans regia, Linde, Winterlinde, Tilia cordata, Prunus avium
 - Bäume kleinkronig: Acer campestre, Feldahorn, Carpinus betulus, Sorbus aucuparia, Obstbäume heimische Arten
 - Laubsträucher: Roter Hartriegel, Haselnuß, Präfröhlichen, Kreuzdorn, Schwarzer Holunder, Gewöhnl. Schneeball, Schneidorn
 - Cornus sanguinea, Corylus avellana, Eonymus europaeus, Rhamnus xylocastan, Sambucus nigra, Viburnum opulus, Prunus spinosa

C Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Auf den Bauparzellen 1, 2, 7, 8, 13, 14, 15, 29, 30 und 31 sind bauliche Maßnahmen abzunehmend zu treffen, die folgende Raum- (Innen- und Außenluftschall) nach VOI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusätzlichen" vom August 1987 nicht überschritten werden:

Raumart	Mittlerer L _m in dB(A)	maximaler L _m in dB(A)
Schlafräume, nachts	30 bis 35	40 bis 45
Wohnräume, tagsüber	35 bis 40	45 bis 50
Personen für mehrere:	35 bis 45	40 bis 50

In den oben aufgeführten Bauparzellen sind durch entsprechende Maßnahmen die Immissionen nicht auf der der ST 2003 zugewandten Gebäudesseite (Übersseite) der Gebäude anzunehmen.

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. quaritären Schichten aus Tonen und Schluffen, die im Bereich der üblichen Gründungstiefe anstehen.

Grundwasser:
Der Grundwasserstand lag zum Zeitpunkt der Untersuchung ca. 0,60 bis 1,40 m unterhalb der Geländeoberfläche. Die Grundwasserpegel zeigten innerhalb eines Jahres einen Schwankungsbereich von ca. 0,4 m. Die Grundwasserfließrichtung ist Nordnordost.
Bei den Bauarbeiten besteht die Notwendigkeit einer Grundwasserab- senkung. Die Grundwasserab- senkung ist durch eine entsprechende Vor- anlagen im Bereich der Gründungstiefe festzulegen. Der Bemessungswasserstand ist auf Höhe des vorhandenen Gelände anzunehmen.

Überflächen- entwässerung:
Regenwasser und Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Die einschlägigen Regelwerke (Wiederschlagswasser- Freistellungsverordnung, ATU Arbeitsblatt A 138) sind zu berücksichtigen. Die Bemessung der Vor- sickerungs- anlagen kann gem. Baugrundgutachten mit Nr. 1 x 10-4 m/s angenommen werden.

Vor- und Entsor- gungseinrichtungen:
Die Einzelheiten der technischen Erschließung sind vor Beginn der Bauarbeiten abzustimmen.

Bodenkennblätter:
Sofort bei der Verwirklichung der Bauvorhaben Bodenkennblätter zuzugehen. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Grabungsbüro Ingolstadt, Unterer Graben 37, 85049 Ingolstadt, anzufordern.

Planzeichnung:
Die Planzeichnung wurde auf Grundlage der digitalen Flurstücks (DFK) des Vermessungsamtes Pfaffenhofen, Stand Mai 2001, und der örtlichen geodätischen Aufnahme durch das Ing. Büro May, Aichach, vom Juni 2001, erstellt.

555
Flurstücksnummer z.B. 555
vorgeschlagene Grundstücksstellung
bestehende bauliche Anlagen
bauliche Anlagen, zu beseitigen
vorgeschlagene Form der Baukörper
Standort Trafostation
Baugrößennummer mit Angabe der Grundstücksgröße, gem. Parzellierungsplan z.B. Nr. 2 / 515 m²

F Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- **GW 3**
Grundwassermeßstelle mit Nr., entsprechend dem Baugrundgutachten

G Verfahrensmerkmale

1. Der Entwurf hat in der Sitzung vom 14.04.2014 die Fassung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.06.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.05.2014 werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauOB in der Zeit vom 10.06.2014 bis 25.06.2014 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.05.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauOB i.V.m. § 13 BauOB in der Zeit vom 10.06.2014 bis 25.06.2014 öffentlich ausgestellt.
4. Der Markt Hohenwart hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 14.07.2014 den Bebauungsplan nach § 10 BauOB in der Fassung vom 14.07.2014 als Satzung beschlossen.

Hohenwart, den 14.07.2014
Russer, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt
Hohenwart, den 29.7.2014
Russer, 1. Bürgermeister

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

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

Der Markt Hohenwart erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Gemeindeordnung (BayGO) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), und der Planzonenverordnung (PlanzV) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 30 "Hohenwart - Süd". 4. Änderung als

Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus dieser Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltbericht.

Planfertiger:
B+B Architekten
Gerhard Breyer
Unterer Markt 18, 86558 Hohenwart
Telefon 08443 8488

Datum: 30.05.2014
Entwurf: 14.07.2014
Planfassung: 14.07.2014

