

A Festsetzungen durch Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 9 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO; nicht zulässig sind Anlagen für Kleintierhaltung

I+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: 1 Vollgeschoss, das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein Vollgeschoss i. S. der BayBO werden

GRZ 0,25 zulässige Grundflächenzahl bezogen auf das Baugrundstück, nach Maßgabe des § 19 BauNVO. Die Überschreitung der Grundflächen durch die in § 19 (4) Satz 1 und 3 BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 zulässig,

Baugrenze

Umgrenzung von Flächen für Garagen; fließständiger Grenzanzbau maximal 6,50 m

nur Einzelhaus mit einer Wohneinheit zulässig; Mindestgrundstücksgröße 600 m²

festgesetzte Firstrichtung; es sind nur symmetrische Satteldächer zulässig

Straßenbegrenzungslinie

Überörtliche Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; Verkehrsberuhigter Bereich

Grundstücks- bzw. Garagenzufahrt

vorgeschlagene Standorte von Bäumen ohne Lagerfestsetzung

Standorte von Bäumen Lagerfestsetzung, bei Bedarf Abweichung maximal 3 m.

öffentliche Grünfläche; Ortsrandeingerüstung bzw. Straßenbegleitgrün

private Grünfläche; Ortsrandeingerüstung als freiwachsende Hecke 2-reihig gem. Gehölzauswahlliste

Verbindliches Maß; Maßzahl in Metern z. B. 6,0 Meter

Festgesetzte Fertighöhe mit Angabe in Metern über NN, z. B. 413,50

B Festsetzungen durch Text

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

Hausformen: einfache, rechteckige Baukörper, Gebäudelänge in Firstrichtung min 20% länger als die Gebäudebreite

Dachformen: symmetrische Satteldächer, Dachneigung von 37° bis 43°

Dachaufbauten- und Fenster: Zwerchgiebel und Zwerchhäuser bis zu 1/3 der Gebäudelänge; Dachgauben je 5 m Dachlänge 1 St., max. Breite 1,50 m; Summe der Dachaufbauten maximal die Hälfte der Gebäudelänge;

Gebäudehöhe: Dachflächenfenster bis 1,0 m² Glasfläche sind zulässig.

Dacheinschnitte: nicht zulässig.

Dachdeckung: nur ziegelrote, ebeflächige oder verformte Schuppen (Ziegel, Betondachsteine) ohne glänzende Oberflächen

Wandflächen: Außenwände nur als hell oder pastellfarben gestrichene Putzfasaden oder Wandverkleidungen aus Holz

Wandhöhe: maximal zulässig 3,90 m von Oberkante Rohdecke über KG

Wohngebäude: bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut

Wandhöhe: maximal zulässig 2,75 m über der mit Planzeichen

Wandhöhe: Einfahrtshöhe

Kniestockhöhe: maximal zulässig 0,50 m von Oberkante Rohdecke über EG bis Unterkante der konstruktiv erforderlichen Fußplatte

Garagen: gleiche Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude bis 6° Neigung zulässig

Garagen: Grenzgebäude Garagen profiligleich aneinandergelagert, Länge Grenzanzbau maximal 6,50 m,

Garagen: Einfahrtshöhe Garage in m über NN mit Planzeichen festgesetzt

Geländeverlauf, Veränderungen: der Verlauf des natürlichen Geländes ist in den Bauzeichnungen darzustellen, Anschüttungen sind nur bergseitig bis zur Erdschichtoberfläche zulässig.

Geländeverlauf, Veränderungen: Abgrabungen nur bis max. 0,5 m zum Urgelände,

Geländeverlauf, Veränderungen: erforderliche Böschungen im Verhältnis von maximal 1:2

Geländeverlauf, Veränderungen: grundsätzlich nicht zulässig, auch nicht im Wege einer Ausnahme.

Geländeverlauf, Veränderungen: Alle nicht bebauten bzw. befestigten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und landschaftsgerecht mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (entsprechend der Gehölzauswahlliste).

Geländeverlauf, Veränderungen: Für die Parzellen 1 und 2 sind für die Ortsrandeingerüstung nach Norden mit dem Bauantrag Pflanzpläne einzureichen.

Geländeverlauf, Veränderungen: Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist 1 Stück Laubbaum zu pflanzen. Die Mindestpflanzqualifikation beträgt für

Geländeverlauf, Veränderungen: Bäume 2 x v, STU 10 - 12 cm

Geländeverlauf, Veränderungen: Sträucher 2 x v, 60 - 100 cm.

Geländeverlauf, Veränderungen: Flächenbefestigung: Asphaltbeton ist nur in reinen Fahrbahnbereichen zulässig.

Geländeverlauf, Veränderungen: alle übrigen Wege- und Platzflächen, Stellplätze sind

Geländeverlauf, Veränderungen: versickerungsfähig zu befestigen (Rasenfugen, etc.).

Einflriedungen:

zwischen den Grundstücken und insbesondere zum Grünrand nur als sockellose Maschendrahtzäune (Farbton grün), Höhe 1,30 m; zum öffentlichen Straßenraum nur als senkrecht strukturierte Zäune ohne Sockel, Höhe max. 1,30 m oder Hecken.

Gehölzauswahlliste:

Bäume großkronig	Laubsträucher
Bergahorn	Roter Hartriegel
Esche	Hasselnuß
Kornel	Präferhütchen
Stieleiche	Rote Heckenkirsche
Winterlinde	Kreuzdorn
Vogelkirsche	Schwarz Holzlunder
Bäume kleinkronig	Gewöhnl. Schneeball
Feidorn	Schlehorn
Hainbuche	Acer campestre
Eberesche	Carpinus betulus
Obstbäume	Sorbus aucuparia
	heimische Arten

Sichtdreieck mit Angabe der maßgeblichen Schenkellängen in Metern, zb 70/3, verkleinert dargestellt;

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen, außer Zäunen, neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wäله, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Häufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbunden dürfen angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnfläche erheben. Ebenso dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Bauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

C Hinweise (Text und Planzeichen)

Baugrund: Der Baugrund besteht erfahrungsgemäß aus tertiären Kiesen und Sanden mit Einlagerung von schluffigen Anteilen. Grundwasser ist bei Bauvorhaben im benachbarten Baugebiet "Bergstraße" im Bereich der üblichen Keilertiefe nicht angetroffen worden.

Ver- und Entsorgungslösungen: Die Einzelheiten der technischen Erschließung sind vor Beginn der Erschließungsplanung mit den zuständigen Versorgungsträgern abzustimmen.

Bodenkennblätter: Sofern bei der Verwirklichung der Bauvorhaben Bodenkennblätter zutage kommen, sind diese gem. Art. 8 DStG unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Grabungsbüro Ingolstadt, Unterer Graben 37, 85049 Ingolstadt, anzuzeigen.

Planzeichnung: Die Planzeichnung wurde auf Grundlage der digitalen Flurkarte (DFK) des Vermessungsamtes Pfaffenhofen, Stand 27.6.2000, erstellt.

Oberflächenentwässerung: Gemäß Gemeinderatsbeschluss ist im Gemeindegebiet von Hohenwart Regenwasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern, soweit dies technisch möglich ist.

Oberflächenentwässerung: Die einschlägigen technischen Regelwerke, insbesondere die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung sind zu beachten.

Grundstückshöhe: Geländehöhe über NN in Meter, z. B. 411,05 m entsprechend Grundplan Ing. Büro Mayr vom Mai 2001

Grundstückshöhe: Grenzzeichen des Vermessungsamtes

Grundstückshöhe: Flurstücknummer z. B. 148/2

Grundstückshöhe: vorgeschlagene Grundstücksteilung

Grundstückshöhe: bestehende bauliche Anlagen

Grundstückshöhe: vorgeschlagene Form der Baukörper

Grundstückshöhe: Bauparzellennummer mit Angabe der ungefähren Grundstückgröße zB Nr. 2 / 755 m²

Grundstückshöhe: Hauptversorgungsleitung unterirdisch (Mischwasserkanal)

Planzeichnung M 1/1000



D Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen



Anbaufreie Zone gemäß Art. 23 und 24 BayStrWG; unmittelbare Zugänge und Zufahrten von der Neuburger Straße - ST 2043 zu den Grundstücken sind nicht zulässig

E Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss am 18.09.2000
2. Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 21.03.2001
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung vom 22.03.2001 - 23.04.2001 nach § 3 Abs. 1 BauG
4. Beteiligungs- und Auslegungsbeschluss am 19.11.2001
5. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.11.2001 - 02.01.2002

6. Beteiligung der Träger öffentlicher abgeschlossenen

am 31.12.2001

7. Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB am 18.11.2002

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 18.11.2002 gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt. Hohenwart den 28.11.2002



.....
Russer, I. Bürgermeister
am 28.11.2002

(Der Bebauungsplan einschließlich Begründung wird seit dem 28.11.2002 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 28.11.2002

.....
Russer, I. Bürgermeister

Planbezeichnung:

Markt Hohenwart
Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

Bebauungsplan Nr. 31 "Klosterberg - Neuburger Straße"



Das Planungsgebiet umfasst die nachfolgend aufgeführten Grundstücke mit den Flurnummern: 148/3 und 148/7, sowie eine Teilfläche der Neuburger Straße (ST 2043) Flurnummer 114, Gemarkung Klosterberg.

Planfertigter:

B+B Architekten BDA
Gerhard Breu
Unterer Markt 16, 86558 Hohenwart
Telefon 08443 8488

Datum: 12.3.2001
Vorwurf: 15.11.2001
Planfassung: 15.11.2002

Der Markt Hohenwart erläßt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), i. d. F. der Bekanntmachung v. 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), der Planzeichenverordnung (PlanZVO) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), sowie des Artikels 89 Abs. (1) Ziff. 17. und des Artikels 91 Abs. (1) Ziffern 1 und 4 und Abs. (3) und (4) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 4.8.1997 (BGBl. S. 433) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.1995 (GBl. S. 677) diesen Bebauungsplan als

Satzung

Er ersetzt in seinem Geltungsbereich alle früheren Bebauungspläne.