

## A Planungsrechtliche Festsetzungen

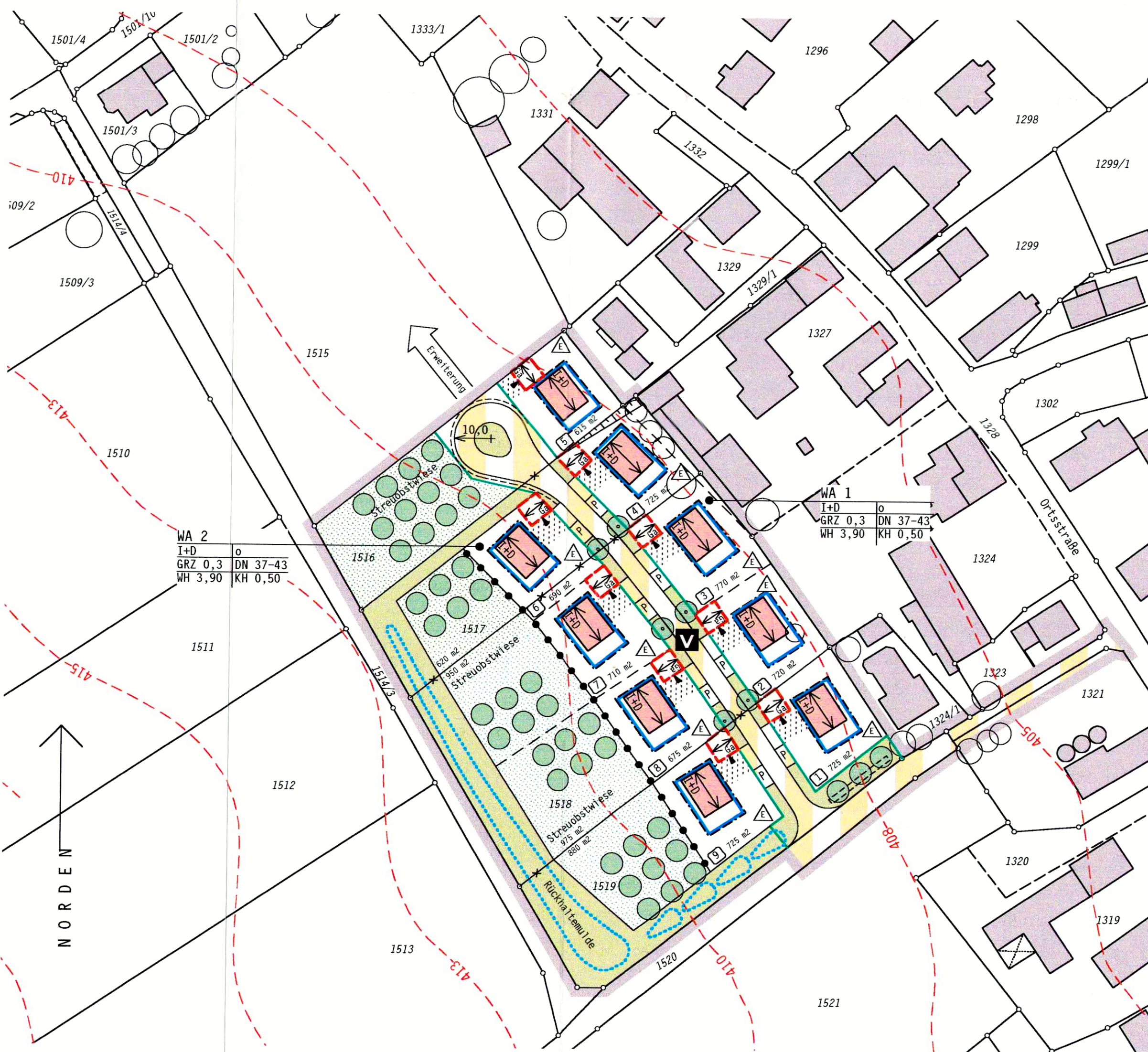
|  |                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans                                                                                                                                                                                            |
|  | Allgemeines Wohngebiet gem. § 9 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO; nicht zulässig sind Anlagen für Kleintierhaltung                                                                                                                                             |
|  | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß:<br>1 Vollgeschos, das Dachgeschoß darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschos i.S. der BayBO werden.                                                                                |
|  | 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 0,40 zulässig, |
|  | Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO                                                                                                                                                                                                                  |
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier:<br>Baugrundstück - private Grünfläche                                                                                                                                                                   |
|  | Baugrenze; Nebenanlagen und Nebengebäude (Schuppen etc.) mit einer Gesamthöhe über 1,30 m sind außerhalb der Baugrenze nur auf dem der Erschließungsstraße abgewandten Teil des Grundstückes zulässig.                                                |
|  | Umgrenzung von Flächen für Garagen;<br>Garagen, auch grenzangebaute Garagen sind sonst nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, giebelständiger Grenznbau maximal 6,50 m                                                                                |
|  | nur Einzelhaus mit 1 Wohneinheit zulässig;<br>Mindestgrundstücksgröße 600 m²                                                                                                                                                                          |
|  | festgesetzte Firstrichtung; es sind nur symmetrische Satteldächer zulässig                                                                                                                                                                            |
|  | Straßenbegrenzungslinie                                                                                                                                                                                                                               |
|  | private, befestigte Freifläche mit Einfriedungsverbot                                                                                                                                                                                                 |
|  | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:<br>Verkehrsberuhigter Bereich                                                                                                                                                                             |
|  | Grundstücks- bzw Garagenzufahrt                                                                                                                                                                                                                       |
|  | vorgeschlagene Standorte von Bäumen ohne Lagefestsetzung                                                                                                                                                                                              |
|  | Baum mit Lagefestsetzung, bei Bedarf Abweichung maximal 3m                                                                                                                                                                                            |
|  | öffentliche Grünfläche:<br>Ortsrandeingerünung bzw Straßenbegleitgrün                                                                                                                                                                                 |
|  | private Grünfläche:<br>Ortsrandeingerünung gemäß Ziff. B Streuobstwiese (siehe Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)                                                                                                                                   |
|  | Regenrückhalte- bzw Versickerungsfläche                                                                                                                                                                                                               |
|  | Verbindliches Maß; Maßzahl in Metern<br>z.B. 7,5 Meter                                                                                                                                                                                                |

## B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hausformen:                    | einfache, rechteckige Baukörper, Gebäudelänge in Firstrichtung min 20% länger als die Gebäudebreite                                                                                                                                                               |
| Dachformen:                    | nur symmetrische Satteldächer                                                                                                                                                                                                                                     |
| Dachneigung:                   | zulässig von 37° bis 43°                                                                                                                                                                                                                                          |
| Dachaufbauten- und fenster:    | Zwerggiebel und Zwerchhäuser bis zu maximal 1/3 der Gebäudelänge je Dachseite;<br>Dachgauben je 5 m Dachlänge 1 St., max. Breite 1,50 m;<br>Dachflächenfenster bis 1,0 m² Glasfläche sind zulässig.                                                               |
| Dacheinschnitte:               | nicht zulässig.                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Dachdeckung:                   | nur naturziegelrote, ebeflächige oder verformte Schuppen (Ziegel, Betondachsteine)                                                                                                                                                                                |
| Wandflächen:                   | Außenwände nur als hell oder pastellfarben gestrichene Putzfassaden oder Wandverkleidungen aus Holz                                                                                                                                                               |
| Garagen:                       | gleiche Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude; bei offenen Carports sind ausnahmsweise flachgeneigte Dächer bis 5° Neigung zulässig.<br>Grenzangebaute Garagen nur profilgleich aneinandergelagert.                                                    |
| Höhenlage:                     | der lotrechte Abstand des Rohfußbodens im Erdgeschoß zur Oberkante der Erschließungsstraße in Grundstücksmitte darf maximal betragen:<br>im Baugebiet WA 1 Parzelle 1 - 5: 40 cm<br>im Baugebiet WA 2 Parzelle 6 - 9: 130 cm                                      |
| Wandhöhe:                      | WH maximal zulässig 3,90 m von Oberkante Rohdecke über KG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.                                                                                                                                                    |
| Kniestockhöhe:                 | KH, maximal zulässig 0,50 m von Oberkante Rohdecke über EG bis zur Unterkante der konstruktiv erforderlichen Fußpfette.                                                                                                                                           |
| Geländeverlauf, Veränderungen: | der Verlauf des natürlichen Geländes ist in den Bauzeichnungen darzustellen.<br>Anschüttungen sind nur bergseitig bis zur Erdgeschoßhöhe zulässig, Abgrabungen nur bis max. 0,5 m zum natürlichen Gelände, erforderliche Böschungen im Verhältnis von maximal 1:2 |
| Stützmauern:                   | grundsätzlich nicht zulässig, auch nicht im Wege einer Ausnahme.                                                                                                                                                                                                  |

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                       |                    |  |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------|--|
| Gärtnerische Gestaltung: | Alle nicht bebauten bzw befestigten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und landschaftsgerecht mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (entsprechend der Gehölzauswahlhilfe).<br>Die Bepflanzung ist in der ersten Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit der Wohngebäude herzustellen.       |                       |                    |  |
|                          | Je angefangene 250 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.   |                    |  |
| Streuobstwiese:          | Bepflanzung mit heimischen Obstbäumen, Hochstamm 2 x v, STU 10 -12<br>Je angefangenen 150 m2 Grundstücksfläche 1 Stück,<br>Pflanzabstand 10 x 10 m,<br>die Bäume sind zu pflegen und zu unterhalten bei Abgang zu ersetzen,<br>Grundfläche als Wiese mit 2 x jährlicher Mahd, ohne Düngung,<br>das Mähgut ist zu beseitigen. |                       |                    |  |
| Flächenbefestigung:      | Asphaltbeton ist nur in reinen Fahrbahnbereichen zulässig.<br>alle übrigen Wege- und Platzflächen, Stellplätze und Garagenvorplätze sind versickerungsfähig zu befestigen (Rasenflächen, etc.).                                                                                                                              |                       |                    |  |
| Einfriedigungen:         | zwischen den Grundstücken nur als<br>sockellose Maschendrahtzäune (Farbton grün) bis 1,30 m Höhe.<br>Zum öffentlichen Straßenraum nur als senkrecht gegliederte,<br>offene Zäune ohne Sockel bis zu 1,30 m Höhe oder Hecken.                                                                                                 |                       |                    |  |
| Gehölzauswahlhilfe:      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                       |                    |  |
| 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 cathartica |  |
| Vogelkirsche             | Prunus avium                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Schwarzer Hollunder   | Sambucus nigra     |  |
|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Gewöhnl. Schneeball   | Viburnum opulus    |  |
|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Schlehendorn          | Prunus spinosa     |  |
| Bäume kleinkronig        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                       |                    |  |
| Feldahorn                | Acer campestre                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                       |                    |  |
| Hainbuche                | Carpinus betulus                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                       |                    |  |
| Eberesche                | Sorbus aucuparia                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                       |                    |  |
| Obstbäume                | heimische Arten                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                       |                    |  |

## D Planzeichnung M 1/1000



## C Hinweise (Text und Planzeichen)

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Baugrund und Grundwasser:      | Der Baugrund besteht nach Aufschlüssen im benachbarten Plangebiet "Am Steinberg II" unter der Mutterbodenschicht aus tertiären Sanden, Kiesen und Schluffen, die im Bereich der üblichen Gründungstiefe anstehen. Grundwasser wurde bei den Baumaßnahmen im Bereich der üblichen Kellertiefen nicht angetroffen. |
| Oberflächenentwässerung:       | Regenwasser und Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Die einschlägigen Regelwerke (Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung, ATV Arbeitsblatt A 136) sind zu berücksichtigen.                                                                                                           |
| Ver- und Entsorgungsleitungen: | Die Einzelheiten der technischen Erschließung sind vor Beginn der Erschließungsplanung mit den zuständigen Versorgungsträgern abzustimmen.                                                                                                                                                                       |
| 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.                                                                          |
| Planzeichnung:                 | auf Grundlage Basisdaten der Bayer. Vermessungsverwaltung (Digitale Flurkarte Vermessungsamt Pfaffenhofen, Stand Juli 2001) Höhenlinien aus Amtl. Höhenflurkarte M 1/5000 fotomechanisch übertragen.                                                                                                             |
|                                | Grundstücksgrenze (aufzuheben) mit Grenzzeichen des Vermessungsamtes                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                | Flurstücknummer z.B. 1515                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                | vorgeschlagene Grundstücksteilung                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                | bestehende bauliche Anlagen                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                | vorgeschlagene Form der Baukörper                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                | Bauparzellennummer mit Angabe der ungefähren Grundstücksgröße z.B. Nr. 2 / 615 m²                                                                                                                                                                                                                                |
|                                | Höhenschnittlinie gem. Amtl. Höhenflurkarte mit Angabe der Höhe über NN in Meter, z.B. 410                                                                                                                                                                                                                       |

## E Verfahrensvermerke

|                                                        |                             |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluß                                | am 8.10.2001                |
| 2. Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB         | am 26.10.2001               |
| 3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauG  | vom 5.11.2001 - 5.12.2001   |
| 4. Billigungs- und Auslegungsbeschluß                  | am 18.11.2002               |
| 5. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB         | vom 28.11.2002 - 30.12.2002 |
| 6. Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluß         | am 08.09.2003               |
| 7. Erneute Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB | vom 14.10.2003 - 17.11.2003 |
| 8. Beteiligung der Träger öffentlicher abgesehen       | am 12.12.2003               |
| 7. Satzungsbeschluß nach § 10 BauGB                    | am 12.01.2004               |

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 12.01.2004 gefassten Satzungsbeschluß wird bestätigt.  
Hohenwart, den 20. Januar 2004

Russer, Bürgermeister

8. Bekanntmachung nach § 12 BauGB

am 21. Januar 2004

(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 20. Januar 2004

Russer, Bürgermeister

Planbezeichnung:

Markt Hohenwart Gemarkung Weichenried  
Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm



## Bebauungsplan Nr.33 "Eulenried - Am Steinberg III"

Planfertiger:

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

Datum:  
Vorentwurf 01.10.2001  
Entwurf 1 15.11.2002  
Entwurf 2 05.09.2003  
Planfassung 15.12.2003

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 (PlanZV) 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 (GVBl. S. 433) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.1995 (GVBl. S. 677) diesen Bebauungsplan als

## Satzung

Er ersetzt in seinem Geltungsbereich alle früheren Bebauungspläne.