

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 II	Anzahl der Geschosse als Höchstmaß: I Erdgeschoß und 1 Dachgeschoß II Erdgeschoß und 1 Obergeschoß
• • • • •	Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung
GRZ 0,30	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,
o	Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
	Baugrenze: Nebenanlagen mit einer Gesamthöhe über 1,30 m sind außerhalb der Baugrenzen nur auf dem der Erschließungsstraße abgewandten Teil des Grundstückes zulässig.
	Umgrenzung von Flächen für Garagen; Garagen, auch grenzübergreifende Garagen, sind sonst nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, giebelseitiger Grenzsanbau maximal 6,50 m
	nur Einzelhaus mit maximal 1 Wohneinheit zulässig;
	Festgesetzte OK Rohfußboden im EG mit Angabe in Metern über NN, z.B. 389,50
	geplante Geländehöhe die dem natürlichen Gelände entspricht Höhenlinie mit Angabe in Meter über NN (z.B. 390) geringfügige Abweichungen bis maximal 0,5 m sind zulässig, dies gilt auch für Terrassen.
	festgesetzte Firstrichtung; es sind nur symmetrische Satteldächer zulässig
	Straßenbegrenzungsline
	Grundstücks-/Garagenzufahrt
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
	Standort für Abfallbehälter zur Abholung
	vorgeschlagene Standorte von Bäumen ohne Lagefestsetzung
	Baum mit Lagefestsetzung Abweichungen bis 2 m sind zulässig
	öffentliche Grünfläche: Ortsrandeingerünung als Extensivwiese
	festgesetzte Ausgleichsgrünfläche als Teilfläche einer Ausgleichsvorratsfläche

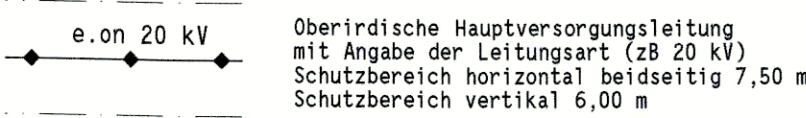
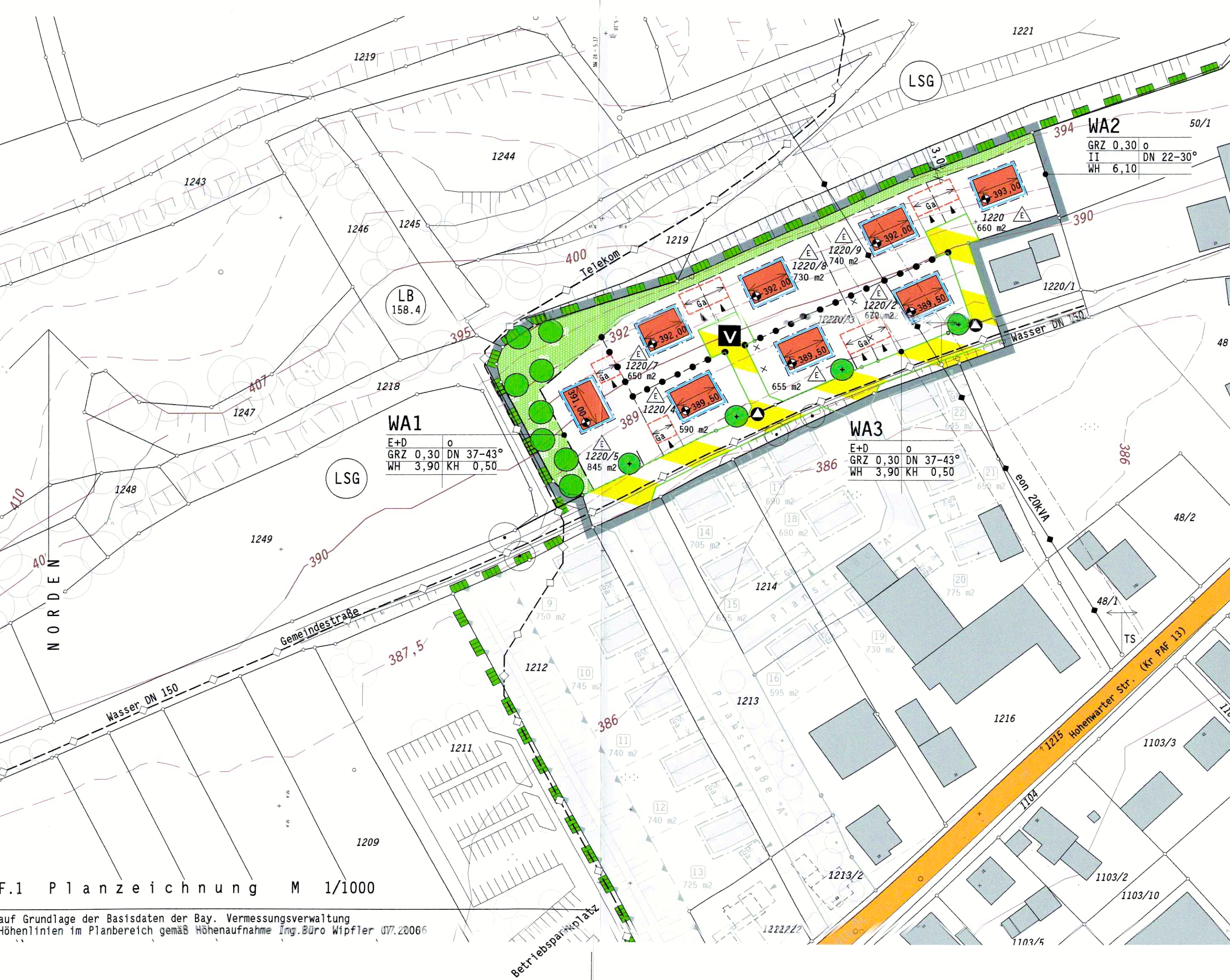
B Festsetzungen durch Text

Hausformen:	einfache, rechteckige Baukörper, Gebäudelänge in Firstrichtung min 20% länger als die Gebäudebreite
Dachformen:	nur symmetrische Satteldächer
Dachneigung:	DN 37° bis 43° bei E+D DN 22° bis 30° bei II
Dachaufbauten- und -fenster:	Zwerchförmel und Zwerchhäuser nur bei E+D bis zu maximal 1/3 der Gebäudelänge je Dachseite; Dachgauben je 5 m Dachlänge 1 St., max. Breite 1,50 m; Dachflächenfenster bis 1,0 m ² Glasfläche sind zulässig.
Dacheinschnitte:	nicht zulässig
Dachdeckung:	nur naturgelegte, ebene 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. Grenzgebäude Garagen nur profilgleich aneinandergebaut.
Höhenlage:	Oberkante Rohfußboden im EG mit Planzeichen in Bezug zu Höhe über NN
Wandhöhe:	WH maximal zulässig 3,90 m bei E+D WH maximal zulässig 6,10 m bei II von Oberkante Rohdecke über KG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Kniestockhöhe:	KH maximal zulässig 0,50 m bei E+D Kniestock nicht zulässig bei II von Oberkante Rohdecke über EG bis Unterseite der konstruktiv erforderlichen Fußplatte.
Gärtnerische Gestaltung:	Alle nicht bebauten bzw. befestigten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und landschaftsgerecht mit heimischen Bäumen und Sträuchern nach Gehölzauswahlliste zu bepflanzen. Je angefangene 250 m ² Grundstücksfläche ist 1 Stück Laubbaum zu pflanzen, mit Planzeichen festgesetzte Bäume sind anrechenbar
Pflanzplan:	Für die Bepflanzung der Grundstücke zum Ortsrand und zur öffentlichen Grünfläche ist ein qualifizierter Pflanzplan bei der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Flächenbefestigung:	Asphaltbetondeckung nur für normalen Fahrbahnbereichen zulässig, alle übrigen Wege- und Platzflächen, Stellplätze und Garagenvorflächen sind versickerungsfähig zu befestigen (Rasenfuge, etc).						
Einfriedungen:	zwischen den Grundstücken und zur öffentlichen Grünfläche (Ortsrand) nur als sockellose Maschendrahtzäune (Farbton grün) bis 1,30 m Höhe; zum öffentlichen Straßenraum nur als senkrecht gegliederte Zäune ohne Sockel bis zu 1,30 m Höhe oder Hecken.						
Abtragungen/ Auffüllungen:	sind in Bezug zur der mit Planzeichen Höhenlinie festgesetzten Geländehöhe bis 0,5 m abweichend zulässig. Böschungen sind mit maximaler Neigung von 1:2 auszuführen, alle Geländeänderungen müssen 1 m vor der Grundstücksgrenze auf das natürliche Gelände auslaufen. Stützwände sind nur im Bereich der Garagenzufahrten bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.						
Gehölzauswahlliste:	<table><tr><td>Bäume großkronig</td><td>Laubsträucher</td></tr><tr><td>Spitzahorn Kalmus Stieleiche Winterlinde Vogelkirsche</td><td>Acer platanoides Juglans regia Quercus robur Tilia cordata Prunus avium</td></tr><tr><td>Bäume kleinkronig Holz-Apfel Feldahorn Hainbuche Eberesche Obstbäume</td><td>Malus sylvestris Acer campestre Carpinus betulus Sorbus aucuparia heimische Arten</td></tr></table>	Bäume großkronig	Laubsträucher	Spitzahorn Kalmus Stieleiche Winterlinde Vogelkirsche	Acer platanoides Juglans regia Quercus robur Tilia cordata Prunus avium	Bäume kleinkronig Holz-Apfel Feldahorn Hainbuche Eberesche Obstbäume	Malus sylvestris Acer campestre Carpinus betulus Sorbus aucuparia heimische Arten
Bäume großkronig	Laubsträucher						
Spitzahorn Kalmus Stieleiche Winterlinde Vogelkirsche	Acer platanoides Juglans regia Quercus robur Tilia cordata Prunus avium						
Bäume kleinkronig Holz-Apfel Feldahorn Hainbuche Eberesche Obstbäume	Malus sylvestris Acer campestre Carpinus betulus Sorbus aucuparia heimische Arten						

C1 Hinweise durch Planzeichen

	Grundstücksgrenze (aufzuheben) mit Grenzzeichen des Vermessungsamtes
1220/3	Flurstücknummer z.B. 1220/3
	bestehende bauliche Anlagen
	vorgeschlagene Grundstücksteilung
	Bauparzellennummer mit Angabe der Grundstücksgröße gem. Parzellierungsplan z.B. Nr. 7 / 650 m ²
	vorgeschlagene Form der Baukörper
	Straßenverkehrsfläche (überörtliche Straße)
	Unterirdische Hauptversorgungsleitung mit Angabe der Leitungsart (z.B. Tiefenleitung)



C2 Hinweise durch Text

Baugrund:	Der Baugrund besteht nach dem Baugrundgutachten Nr. 090608, 31.10.2006 Dipl.-Geol. S. Gampel, unter der Mutterbodenschicht aus einer Auffüllung aus sandig, kiesig, schluffig bis tonigen Bestandteilen von ca 80 bis 160 cm Mächtigkeit unbekannter Herkunft. Darunter liegt eine Schicht von ca 100 bis 300 cm Mächtigkeit aus stark schluffig bis tonigem Sand, der vom Bodengutachter als Fließerde angesprochen wird, auf einer ca 30 bis 50 cm dicken Schicht aus tonigem Schluff, die als Wasserstauer wirkt. Darunter stehen tertiäre Sande und Schluffe an, die für eine Versickerung nicht geeignet sind. Vor Ausführung der Einzelbauvorhaben werden weitergehende Baugrunduntersuchungen empfohlen
Mögliche Altlasten:	Sollten bei der Bebauung ein konkreter Altlastenverdacht, weitere Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt, Auf der Schanz 26, 85049 Ingolstadt, unverzüglich zu benachrichtigen.
Grundwasser/ Bauwasserhaltung:	Im Baugrundgutachten wird der Bemessungsgrundwasserstand talseitig bei einer Höhe von 386,50 m NN und bergseitig bei einer Höhe von 387,50 m NN angegeben. Bei der Gründung auf den talseitigen Parzellen, kann demnach der Grundwasserhorizont erreicht werden. Sofern Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, sind nur Unterdruck-Entwässerungen geeignet, für diese ist beim Landratsamt Pfaffenhofen jeweils ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich.
Oberflächenentwässerung:	Wegen der Baugrundbeschaffenheit ist das Versickern von Oberflächenwasser nicht möglich. Freinhausen wird im Trennsystem entwässert. Regenwasser von Dach- und befestigten Fläche sind an den Regenwasserkanal anzuschließen. In die Regenwasserleitungen darf kein Schmutzwasser eingeleitet werden.
Abfallbehälter:	Die Abfallbehälter der Parzellen 1, 3, 6 und 7 sind zur Abholung an der Gemeindeverbindungsstraße bereitzustellen, die Erschließungsstichstraßen sind nicht für Müllfahrzeuge befahrbar. Für die Bereitstellung werden mit der Baugabietserschließung Stellplätze hergestellt.
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, Dienststelle Ingolstadt, Unterer Graben 37, 85049 Ingolstadt, anzuzeigen.
Planzeichnung:	Die Planzeichnung wurde auf Grundlage der digitalen Flurkarte (DFK) des Vermessungsamtes Pfaffenhofen, Stand Mai 2001, gefertigt.

D Kennzeichen und nachrichtliche Übernahmen

	Umgrenzung von Flächen zum Besonderen Schutz von Natur und Umwelt
	Geschützter Landschaftsbestandteil mit Angabe der Nr. gem. Biotop- und Artenschutzkartierung Bayern z.B. 158.4
	Naturschutzgebiet "Freinhausen - Windsberg"
	Landschaftsschutzgebiet "Paartal"



F.3 Übersichtslageplan M 1/10'000

auf Grundlage der Basisdaten der Bay. Vermessungsverwaltung



F.2 Planzeichnung M 1/1000

auf Grundlage der Basisdaten der Bay. Vermessungsverwaltung

G Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss	am 18.02.2013
2. Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauG	am 24.04.2013
3. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauG	vom 02.05.2013 bis 03.06.2013
4. Beteiligung der Träger öffentlicher abgeschlossen	am 03.06.2013
5. Satzungsbeschluss nach § 10 BauG	am 05.07.2013

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 05.07.2013 gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

Hohenwart, den 11. 7. 13	
Russer, ... Bürgermeister	
6. Bekanntmachung nach § 12 BauG	am 11. 7. 13
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 11. 7. 13	
Russer, ... Bürgermeister	

Planbezeichnung:

Markt Hohenwart, Gemarkung Freinhausen
Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm



Bebauungsplan Nr.37
"Freinhausen - Peuernfleck I"
1. Änderung

DDer Markt Hohenwart ändert aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanzV), 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 und der Begründung.
Er ersetzt in seinem Geltungsbereich alle früheren Bebauungspläne.

Planfertiger:

B+B Architekten
Gerhard Brauer
Unterer Markt 18, 86556 Hohenwart
telefon 08443 8488

Datum:
Planfassung 05.07.2013