

A Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Umgrenzung Qualifizierter Bebauungsplan
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier: Parkraum des Koppensbachs
- MD Dorfgebiet gem § 9 BauGB i. V.m. § 5 BauWVO;
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen, sowie für kirchliche, soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Tankstellen.
- II Zahl der Geschosse als Höchstmaß; ein Erdgeschoss und ein Übergeschoss
- GRZ 0,40 zulässige Grundflächenzahl bezogen auf das Baugrundstück, nach Maßgabe des § 19 BauWVO; die Überschreitung der Grundflächenzahl ist bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60 zulässig.
- 0 Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauWVO
- Baugrenze:
 - Umgrenzung von Flächen für Garagen.
- MH 6,50 maximal zulässige Wandoberhöhe in Meter, z.B. 6,50 m, gemessen von Oberkante Rohfußboden im EG bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut.
- nur Einzelhaus mit maximal 1 Wohneinheit zulässig;
- festgesetzte Firstrichtung; es sind nur symmetrische Satteldächer zulässig; Dachneigung und Orientierung ist für Sonneneingelenkung geeignet
- Grundstücks-/Garagenzufahrt
- Baum, Bestand, zu erhalten
- vorgeschlagene Standorte von Bäumen ohne Lagerfestsatzung (Streubaumweise).
- Flächen für die Landwirtschaft – Grünland
- Verbindliches Maß: Maßzahl in Metern z.B. 3,0 Meter

B Festsetzungen durch Text

- Hausformen: es sind nur einfache, rechteckige Baukörper zulässig.
- Dachformen: nur geneigte Dächer, Satteldach oder Walmdach
- Dachneigung: DN 22° bis 27°
- Dachaufbauten- und -fenster: Dachaufbauten, Giebeln und Zwerchgiebel sind nicht zulässig; Dachflächenfenster bis 1,0 m² Glasfläche sind zulässig.
- Dachneigung: nicht zulässig
- Dachdeckung: nur naturziegelrote, ebene, ebene oder verformte Schuppen (Ziegel, Betondachsteine)
- Wandflächen: Außenwände nur als hell- oder pastellfarbene gestrichene Putzflächen oder Wandverkleidungen aus Holz
- Garagen: gleiche Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude bei offenen Carports sind ausnahmsweise flächengleiche Dächer bis 5° Neigung zulässig.
- Höhenlage: Oberkante Rohfußboden im EG maximal 50 cm über der Oberkante Erschließungsstraße (Zufahrtsseite) in Grundstücksmitte
- Kniestock: nicht zulässig.
- Flächenbefestigung: Asphaltbeton ist nur in reinen Fahrbahnbereichen zulässig; alle übrigen Wege- und Platzflächen, Stellplätze und Garagenflächen sind versickerungsfähig zu befestigen (Rasenfuge, etc.).
- Einfriedigungen: zur freien Landschaft bzw. zur landwirtschaftlichen Nutzfläche (Bresenrand) nur als sockellose Maschendrahtzäune (Farbton grün) weisseisen nur als senkrechter Holzlatenzäun ohne Sockel bis zu 1,30 m Höhe.
- Gärtnerische Gestaltung: Alle nicht bebauten bzw. befestigten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten; die Gestaltung ist im Einklang mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (entsprechend der Gehölzauswahlhilfe). Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist 1 Stück Laubbau zu pflanzen. Die Mindestpflanzqualifikation beträgt für:
 - Bäume 2 x V, STU 10 – 12 cm
 - Sträucher 2 x V, 60 – 100 cm.
- Die Befanzung der Grundstücke ist in der ersten Vegetationsperiode nach Baubeginn der Wohngebäude herzustellen.

C2 Hinweise durch Text

- Landwirtschaftliche Nutzung: Bedingt durch die Ortsrandlage ist auch bei ordnungsgemäßer Nutzung der Landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Geräusch-, Staub- und Geruchsmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
- Baugrund: Eine Baugrunduntersuchung wurde bisher nicht durchgeführt. Der Baugrund besteht erfahrungsgemäß aus tertiären Kiesen und Sanden mit Einlagerung von schluffigen Anteilen.
- Altlasten: Es sind derzeit keine Altlastlagerungen, Altlastenverachtflächen oder sonstige Bodenverunreinigungen bekannt. Sollten im Zuge der Baugrunduntersuchung Altlasten festgestellt werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu verständigen.
- Grundwasser: Verbindliche Aussagen über den Grundwasserstand liegen nicht vor. Aufgrund der Höhenlage in Bezug auf den Koppensbach kann davon ausgegangen werden, dass die übliche Kellertiefe nicht in den Grundwasserstand einragt.
- Niederschlagswasser: Niederschlagswasser von Dachflächen und unverschlammtes Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern, soweit dies technisch möglich ist. Die oberirdischen Abwasserleitungen (Muffensystem) und die hierzu eingeführten technischen Regeln (TRNBV) sind zu beachten.
- Oberflächenwasser: das Baugelände ist gegen das Eindringen von Oberflächenwasser aus dem Koppensbach zu sichern. Der Oberflächenwasserabfluss darf nicht zu Ungunsten der unterliegenden Grundstücke verändert werden.
- Ver- und Entsorgungslösungen: Die Einzelheiten der technischen Erschließung sind vor Beginn der Baugestaltung mit den zuständigen Versorgungssträgern abzustimmen.
- Bodenkennlinie: Sofern bei der Verwirklichung der Bauvorhaben Bodenkennlinie zutage kommt, sind diese im Rahmen der Baugestaltung dem Bayer. Landesamt für Umweltschutz, Dienststelle Ingolstadt, Untere Graben 37, 85049 Ingolstadt, anzuzeigen.

E Verfahrensmerkmale

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.01.2018 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.01.2018 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB i. V.m. § 13 BauGB in der Zeit vom 14.02.2018 bis 16.03.2018 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.01.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB i. v.m. §13 BauGB in der Zeit vom 14.02.2018 bis 16.03.2018 öffentlich ausgestellt.
- Der Markt Hohenwart hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.04.2018 den Bebauungsplan nach § 10 BauGB in der Fassung vom 16.04.2018 als Satzung beschlossen.

Hohenwart, den 22. Mai 2018

..... 1. Bürgermeister

Russer, 1. Bürgermeister

..... 2. Bürgermeister

Hohenwart, den 22. Mai 2018

..... 1. Bürgermeister

Russer, 1. Bürgermeister

..... 2. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 40 "Koppensbach - Schlagfeld" ist ab dem 22.05.2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu Jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. § 44 Abs. 3 BauGB ist dementsprechend in der Fassung vom 16.03.2018 gemäß § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

D Planzeichnung M 1 / 1000

auf Grundlage der Basisdaten der Bay. Vermessungsverwaltung



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

Bebauungsplan Nr. 40 "Koppensbach - Schlagfeld"

1. Änderung

Der Markt Hohenwart erläßt aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Einzelrichtlinienverordnung (ElnVO), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan als

Satzung

Bestandteile der Satzung sind diese Planzeichnung, die Begründung mit Umweltbericht vom 20.05.2008, die Begründung zur 1. Änderung vom 30.01.2018. Der Bebauungsplan ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 40 "Koppensbach - Schlagfeld".

Planfertiger:
B+B Architekten
Gerhard Brau
Untere Markt 18, 86558 Hohenwart
telefon 08443 8488

Datum:
Entwurf 30.01.2018
Planfassung 16.04.2018