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

II — Zahl der Geschosse: 2 Geschosse als Höchstgrenze

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 und außerhalb der festgesetzen Fläche der Ortsrandeingrünung zulässig.

Ga — Umgrenzung von Flächen für Garagen; Garagen, auch grenzangebaute Garagen sind sonst nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, giebelständiger Grenzanbau maximal 6,50 m

E — nur Einzelhaus mit maximal 1 Wohneinheit zulässig;

413,50 — Festgesetzte OK Rohfußboden im EG mit Angabe in Metern über NN, z.B. 413,50, Abweichungen bis 0,30 m nach unten sind zulässig

410 — geplante Geländehöhe als Höhenlinie mit Angabe in Meter über NN (zB 410) geringfügige Abweichungen bis maximal 0,5 m sind zulässig, dies gilt auch für Terrassen.

Umgrenzung für Flächen zur Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser = Sickermulden. Die Mulden und ihre Ränder sind mit weichen Übergängen naturnah zu gestalten.

festgesetzte Firstrichtung; es sind nur symmetrische Satteldächer zulässig

Straßenbegrenzungslinie

Grundstücks-/Garagenzufahrt

Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Ausgleichsfläche

V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

F+R — öffentliche Verkehrsfläche mit Angabe der Nutzung z.B. F+R: Fuß- und Radweg

Baum mit Lagefestsetzung Abweichungen bis 2 m sind zulässig

vorgeschlagene Standorte von Bäumen ohne Lagefestsetzung, vorgeschlagener Pflanzabstand Streuobstwiese 10 x 10 m, zu pflanzende Sorten siehe Pflanzenliste

Ortsrandeingrünung offene Pflanzung mit Wildsträuchern und Bäumen mit Angabe der Mindestbreite in Metern

öffentliche Grünfläche: Straßenbegleitgrün und Sickerfläche

Ausgleichsfläche als private Grünflache: Ortsrandeingrünung als extensiv genutzte Streuobstwiese; Ausführung, Entwicklung und Pflege gem. dem "Entwicklungskonzept Ausgleichsfläche" Umweltbericht Seite 14

B Festsetzungen durch Text

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

Dachformen: nur symmetrische Satteldächer

Dacheinschnitte: nicht zulässig

Dachaufbauten- und Fenster: sind nur bei eingeschossiger Bauweise (I+D) zulässig, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser bis zu maximal 1/3 der Gebäudelänge je Dachseite; Dachgauben je 5 m Dachlänge 1 St., max. Breite 1,50 m.

Dachdeckung: nur naturziegelrote, ebenflächige oder verformte Schuppen (Ziegel, Betondachsteine)

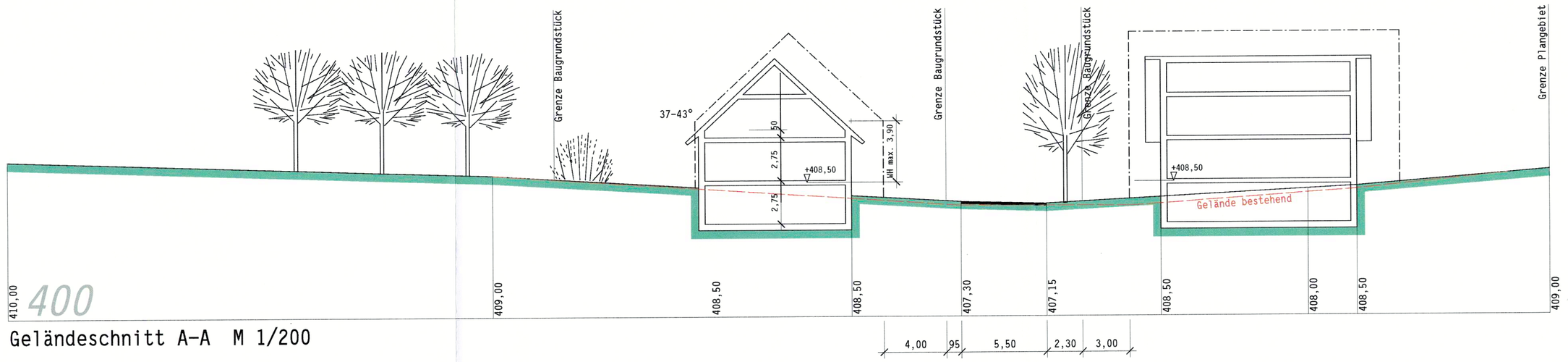
Dachneigung: Bei eingeschossiger Bauweise (I+D): Dachneigung DN von 37° bis 43°
Bei zweigeschossiger Bauweise (II): Dachneigung DN von 18° bis 27°

Wandhöhe: Bei eingeschossiger Bauweise (I+D): WH maximal zulässig 3,90 m von Oberkante Rohdecke über KG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Bei zweigeschossiger Bauweise (II): WH maximal zulässig 5,90 m von Oberkante Rohdecke über KG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

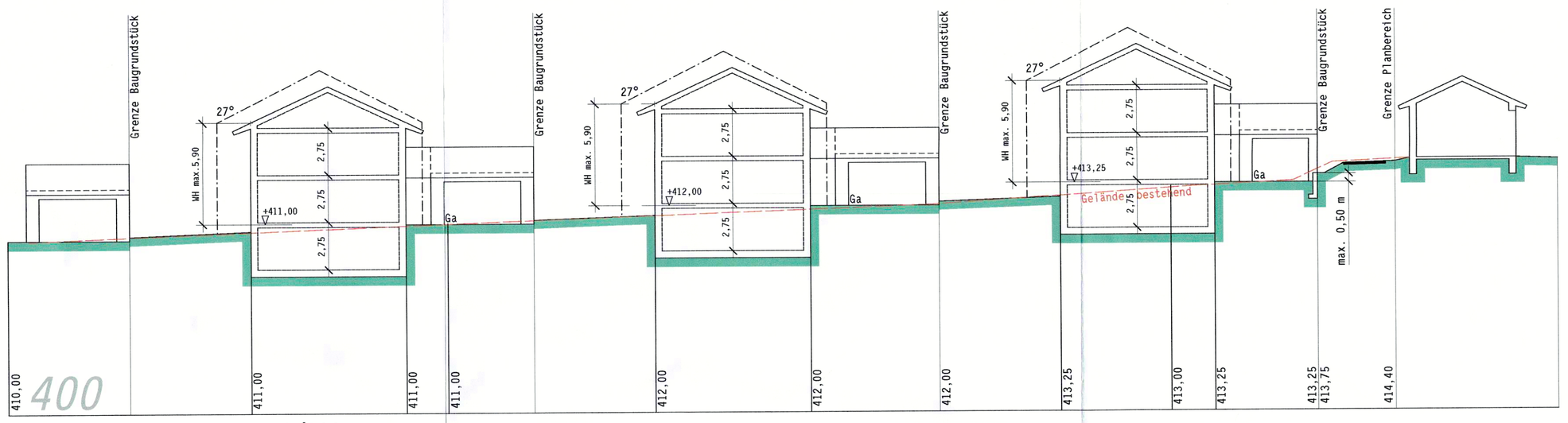
Wandflächen: Aussenwände nur als hell oder pastellfarben gestrichene Putzfassaden oder Wandverkleidungen aus Holz

Garagen: gleiche Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude bei offenen Carports sind ausnahmsweise flachgeneigte Dächer bis 5° Neigung zulässig.
Grenzangebaute Garagen nur profilgleich aneinandergebaut.

G Geländeschnitte M 1/200



Geländeschnitt A-A M 1/200



Geländeschnitt B-B M 1/200

Geländeangleichung, Abgrabungen bzw Auffüllungen: sind in Bezug zur der mit Planzeichen Höhenlinien festgesetzten Geländehöhe bis 0,5 m abweichend zulässig, Böschungen sind mit maximaler Neigung von 1:3 auszuführen, alle Geländeveränderungen müssen i m vor der Grundstücksgrenze auf das natürliche Gelände auslaufen. Stützmauern sind nur im Bereich der Garagenzufahrten bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

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 m2 Grundstücksfläche ist 1 Stück Laubbaum zu pflanzen, mit Planzeichen festgesetzte Bäume sind anrechenbar.

Pflanzplan: Für die Bepflanzung der Grundstücke zum Ortsrand ist mit den Bauvorlagen ein qualifizierter Pflanzplan vorzulegen.

Auswahlliste Bepflanzung:

Bäume:

Acer platanoides -Spitzahorn
Acer pseudoplatanus -Bergahorn
Tilia cordata -Winterlinde
Fagus sylvatica -Rotbuche
Quercus robur -Stieleiche
Acer campestre -Feldahorn
Carpinus betulus -Hainbuche
Prunus avium -Vogelkirsche
Sorbus aucuparia -Eberesche

Obstbäume Streuobstwiese:

Apfel -Fromms Goldrenette
Apfel -Jakob Fischer
Apfel -Jakob Lebel
Apfel -Prinz Albrecht von Preußen
Apfel -Roter Boskoop
Birne -Gute Graue
Birne -Josefine von Mecheln
Birne -Madame Verte
Kirsche -Burlat
Kirsche -Große Schwarze Knorpelkirsche
Kirsche -Ludwigs Frühe
Kirsche -Morellenfeuer

Sträucher und Hecken°:

Carpinus betulus° -Hainbuche
Cornus mas -Kornelkirsche
Cornus sanguinea -Hartriegel
Corylus avellana -Haselnuß
Euonymus europaeus -Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare° -Liguster
Lonicera xylosteum -Heckenkirsche
Prunus spinosa -Schlehe
Rhamnus catharticus -Kreuzdorn
Rosa canina -Hundsrose
Sambucus nigra -Holler
Viburnum opulus -Gem. Schneeball

Flächenbefestigung: Asphaltbeton ist nur in reinen Fahrbahnbereichen zulässig. alle übrigen Wege- und Platzflächen, Stellplätze und Garagenvorflächen sind versickerungsfähig zu befestigen (Rasenfuge, etc).

Einfriedungen: zwischen den Grundstücken und zum Ortsrand nur als sockellose Maschendrahtzäune (Farbton grün) bis 1,30 m Höhe; zur Erchließungsstraße nur als senkrecht gegliederte Zäune ohne Sockel bis zu 1,30 m Höhe oder Hecke.

C1 Hinweise durch Planzeichen

Grundstücksgrenze (aufzuheben) mit Grenzzeichen des Vermessungsamtes

107/20 — Flurstücknummer z.B. 107/20

bestehende bauliche Anlagen

vorgeschlagene Grundstücksteilung

3 / 610 m2 — Bauparzellennummer mit Angabe der Grundstücksgröße gem. Parzellierungsplan z.B. Nr. 3 / 610 m2

vorgeschlagene Form der Baukörper

Abwasser — Unterirdische Hauptversorgungsleitung mit Angabe der Leitungsart (zB Abwasserkanal)

C2 Hinweise durch Text

Baugrund: Der Baugrund besteht gemäß den Baugrunduntersuchungen Nr. 08 1038 vom 22.02.2008 und Nr. 09 1170 vom 16.10.2009, Büro für Ingenieurgeologie, Dr. R. Stadler, Petershausen aus Sand, schluffigem Sand und Schluff des Tertiärs. Versickerungsfähige Schichten wurden erst ab einer Tiefe von 0,50 bis 2,00 m unter Geländeoberkante angetroffen. Ab einer Tiefe über 4,00 m stehen bereichsweise wasserundurchlässige Schichten an. Grundwasser ist bei den Aufschlußbohrungen bis 5,00 m unter Geländeoberkante nicht angetroffen worden.

Niederschlagswasser: Für die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV in Verbindung mit den hierzu eingeführten Technischen Regeln - Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und das Arbeitsblatt DWA A-138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) in der jeweils akutellen Version, zu beachten. Der Nachweis der Versickerung ist mit den Bauvorlagen vorzulegen. Die Versickerungsfläche muss mindestens 1/15 der angeschlossenen befestigten Fläche betragen. Der Bemessungswert kf für die Versickerungsfähigkeit wird vom Gutachter mit maximal 2,2 bis 2,5 x 10-4 m/s angegeben. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist bereichsweise eine flächenhafte Versickerung über Mulden mit einer geeigneten bewachsenen Oberbodenschicht nicht möglich. Für andere Versickerungsarten ist grundsätzlich eine Vorreinigung (Absetzschacht, Absetzteich etc.) erforderlich. Der in DWA A-138 genannte Mindestabstand der Versickerungsanlagen zu Gebäuden ist einzuhalten.

Regenerative Energieformen: Die Nutzung regenerativer Energieformen zur Versorgung der Wohngebäude wird vom Markt Hohenwart ausdrücklich befürwortet. Die festgesetzen Dachformen und die Orientierung der Dachflächen bieten für Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen geeignete Voraussetzungen.

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

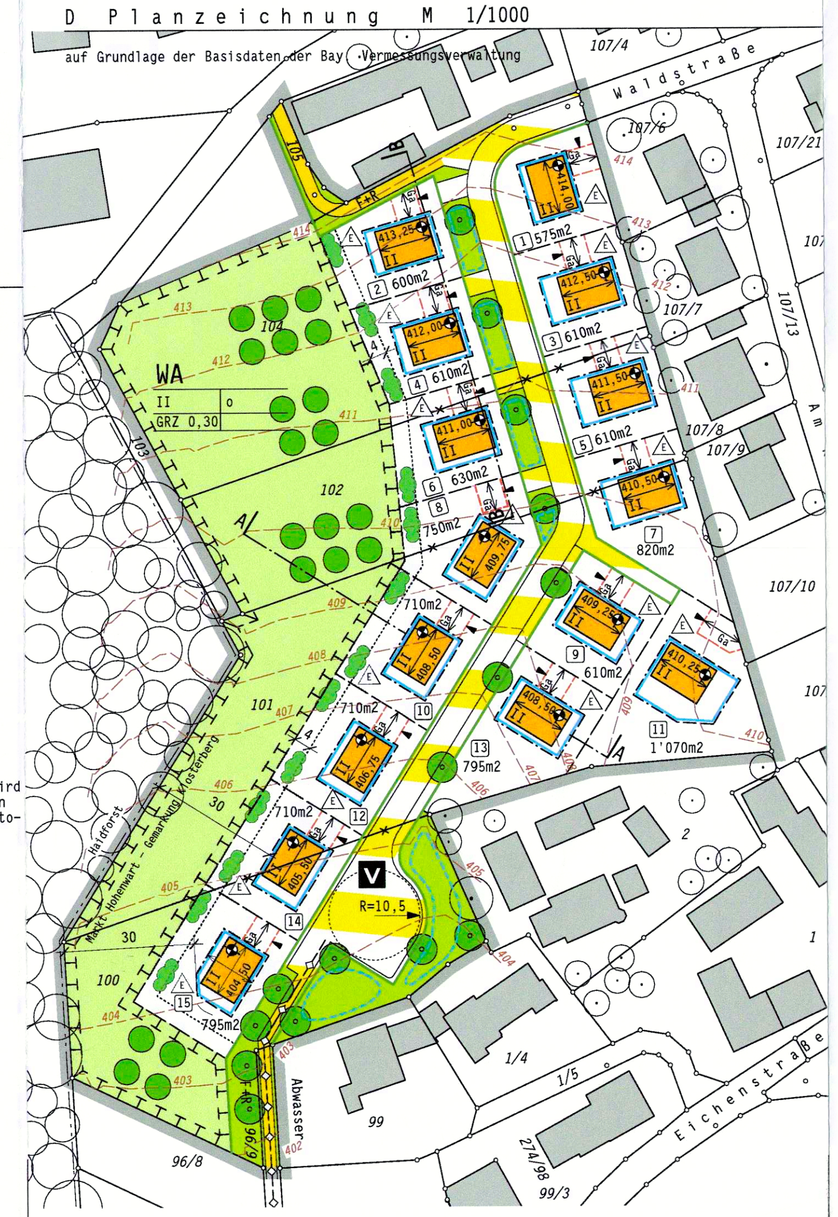
Bodendenkmäler: Sofern bei der Verwirklichung der Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage kommen, sind diese gem. Art. 8 DSchG unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Ingolstadt, Unterer Graben 37, 85049 Ingolstadt, anzuzeigen.

Planzeichnung: Die Planzeichnung wurde auf Grundlage der digitalen Flurkarte (DFK) des Vermessungsamtes Pfaffenhofen, Stand April 2007, gefertigt.

Geländehöhen Straßenhöhen: Bestandshöhen nach digitaler Geländeaufnahme, WipflerPlan GmbH, Pfaffenhofen, 18. Januar 2008, Straßenhöhen gem. Entwurfsplanung Wipflerplan GmbH, 11.01.2010

D Planzeichnung M 1/1000

auf Grundlage der Basisdaten der Bay. Vermessungsverwaltung



E Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluß am 15.10.2007
2. Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauG am 19.02.2008
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauG vom 19.02.2008 bis 19.03.2008
4. Billigungs- und Auslegungsbeschluß am 16.02.2009
5. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.04.2009 bis 19.03.2009
6. Erneute Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.03.2010 bis 19.04.2010
7. Beteiligung der Träger öffentlicher abgeschlossen am 19.04.2010
8. Satzungsbeschluß nach § 10 BauGB am 27.04.2010

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 27.04.2010 gefassten Satzungsbeschluß wird bestätigt.
Hohenwart, den 28.10.2010

.....
Russer, 1.Bürgermeister

8. Bekanntmachung nach § 12 BauGB am 28.10.2010

(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 28.10.2010

.....
Russer, 1.Bürgermeister

Planbezeichnung:

Markt Hohenwart, Gemarkung Klosterberg
Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

Bebauungsplan Nr. 43 "Klosterberg - Nordwest II"

Der Markt Hohenwart erläßt 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

S a t z u n g

Der Bebauungsplan besteht aus dieser Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltbericht.
Er ersetzt in seinem Geltungsbereich alle früheren Bebauungspläne.

Planfertiger:

B+B Architekten
Gerhard Breu
Unterer Markt 18, 86558 Hohenwart
telefon 08443 8488

Datum:
Vorentwurf 15.02.2008
28.03.2008
Entwurf 10.02.2009
15.02.2010
Planfassung 15.02.2010