

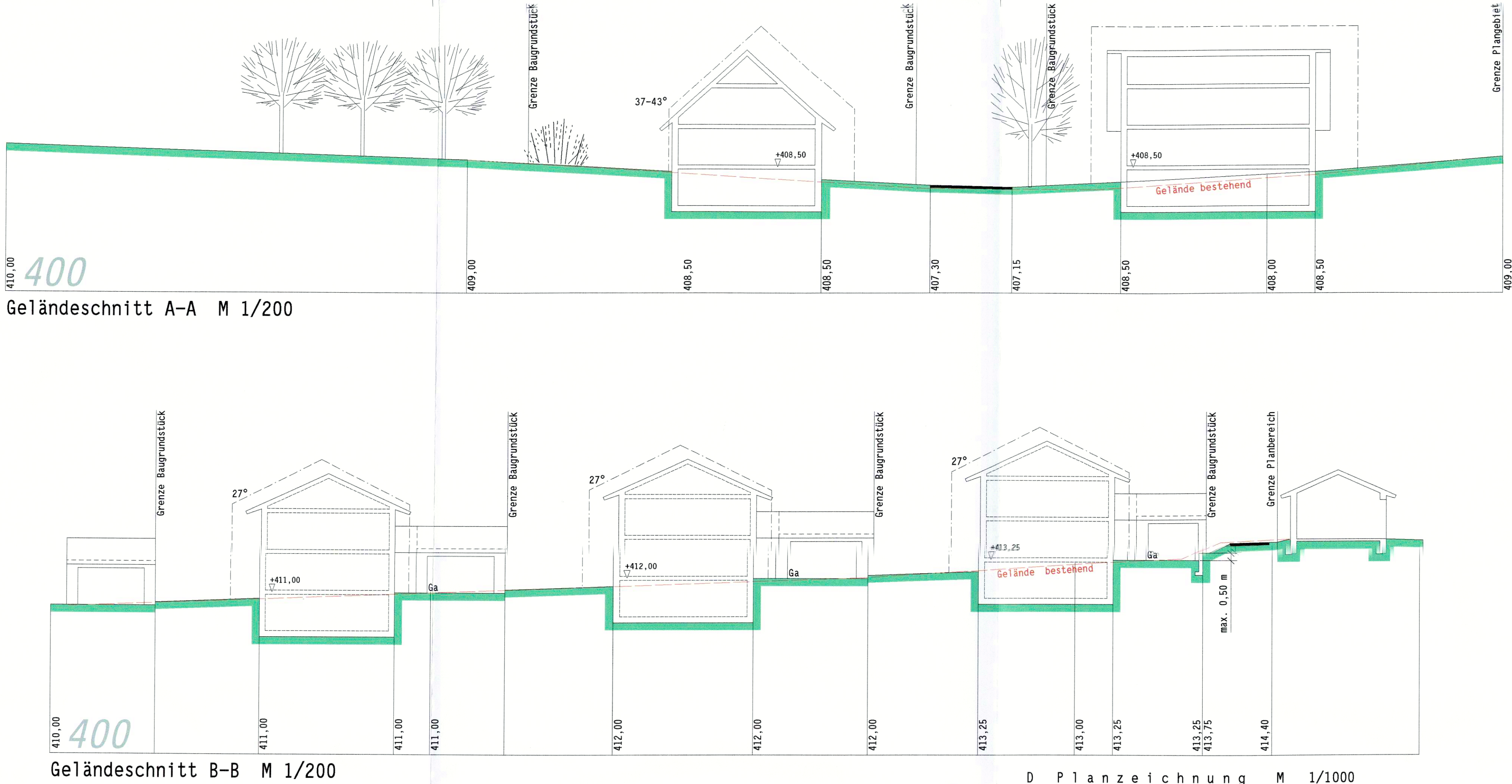
A Festsetzungen durch Planzeichen

	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 festgesetzten Fläche der Ortsrandeingrünung zulässig.
	Umgrenzung von Flächen für Garagen: Garagen, auch grenzübergreifende Garagen, sind sonst nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, giebelständiger Grenzsanbau maximal 6,50 m, sonst gem. BayBO Art. 6 Abs. (9) Ziffer 1.
	nur Einzelhaus mit maximal 1 Wohneinheit zulässig;
	Festgesetzte OK Rohfußboden im EG mit Angabe in Metern über NN, z.B. 413,50, Abweichungen bis 0,30 m nach unten sind zulässig
	geplante Geländehöhe als Höhenlinie mit Angabe in Meter über NN (z.B. 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
	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
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
	öffentliche Verkehrsfläche mit Angabe der Nutzung z.B. F+R: Fuß- und Radweg
	Standort für Abfallbehälter zur Abholung
	Baum mit Lagefestsetzung Abweichungen bis 2 m sind zulässig
	vorgeschlagene Standorte von Bäumen ohne Lagefestsetzung, vorgeschlagene Pflanzabstand Streuobstwiese 10 x 10 m, zu pflanzende Sorten siehe Pflanzenliste
	Ortsrandeingrünung offene Pflanzung mit Wildstrüchern und Bäumen mit Angabe der Mindestbreite in Metern
	Öffentliche Grünfläche: Straßenbegleitgrün und Sickerfläche
	Ausgleichsfläche als private Grünfläche: 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:	Satteldächer und ausnahmsweise auf Parz. 15 und 16 versetzte Pultdächer
Dacheinschnitte:	nicht zulässig
Dachaufbauten- und Fenster:	sind nur bei eingeschossiger Bauweise (I+0) 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 oder anthrazitfarbige ebene Flächen oder verformte Schuppen (Ziegel, Betondachsteine)
Dachneigung:	Bei eingeschossiger Bauweise (I+0): Dachneigung DN von 37° bis 43° auf den Parzellen Nr. 15 und 16 ausnahmsweise DN von 20° bis 27° Bei zweigeschossiger Bauweise (II): Dachneigung DN von 12° bis 27°
Wandhöhe:	Bei eingeschossiger Bauweise (I+0): 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; auf Parzellen Nr. 15 und 16 ausnahmsweise Flachdächer (FD). Grenzangebaute Garagen nur profilgleich aneinandergaubaut.
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 Geländeänderungen müssen 1 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.

G Geländeschnitte M 1/200



Geländeschnitt B-B M 1/200

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 Laubbäum 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:	<table><tr><td>Bäume:</td><td>Sträucher und Hecken*:</td></tr><tr><td>Acer platanoides -Spitzahorn</td><td>Carpinus betulus* -Hainbuche</td></tr><tr><td>Acer pseudoplatanus-Bergahorn</td><td>Cornus mas -Kornelkirsche</td></tr><tr><td>Tilia cordata -Winterlinde</td><td>Cornus sanguinea -Hartleigle</td></tr><tr><td>Fagus sylvatica -Rotbuche</td><td>Corylus avellana -Haselnuß</td></tr><tr><td>Quercus robur -Stieleiche</td><td>Eunonymus europaeus -Pfeifenmütchen</td></tr><tr><td>Acer campestre -Feldahorn</td><td>Ligustrum vulgare* -Liguster</td></tr><tr><td>Carpinus betulus -Hainbuche</td><td>Lonicera xylosteum -Heckenkirsche</td></tr><tr><td>Prunus avium -Vogelkirsche</td><td>Rhamnus catharticus -Kreuzdorn</td></tr><tr><td>Sorbus aucuparia -Eberesche</td><td>Rosa canina -Hundsrose</td></tr><tr><td></td><td>Sambucus nigra -Holher</td></tr><tr><td></td><td>Viburnum opulus -Gew. Schneeball</td></tr></table>	Bäume:	Sträucher und Hecken*:	Acer platanoides -Spitzahorn	Carpinus betulus* -Hainbuche	Acer pseudoplatanus-Bergahorn	Cornus mas -Kornelkirsche	Tilia cordata -Winterlinde	Cornus sanguinea -Hartleigle	Fagus sylvatica -Rotbuche	Corylus avellana -Haselnuß	Quercus robur -Stieleiche	Eunonymus europaeus -Pfeifenmütchen	Acer campestre -Feldahorn	Ligustrum vulgare* -Liguster	Carpinus betulus -Hainbuche	Lonicera xylosteum -Heckenkirsche	Prunus avium -Vogelkirsche	Rhamnus catharticus -Kreuzdorn	Sorbus aucuparia -Eberesche	Rosa canina -Hundsrose		Sambucus nigra -Holher		Viburnum opulus -Gew. Schneeball
Bäume:	Sträucher und Hecken*:																								
Acer platanoides -Spitzahorn	Carpinus betulus* -Hainbuche																								
Acer pseudoplatanus-Bergahorn	Cornus mas -Kornelkirsche																								
Tilia cordata -Winterlinde	Cornus sanguinea -Hartleigle																								
Fagus sylvatica -Rotbuche	Corylus avellana -Haselnuß																								
Quercus robur -Stieleiche	Eunonymus europaeus -Pfeifenmütchen																								
Acer campestre -Feldahorn	Ligustrum vulgare* -Liguster																								
Carpinus betulus -Hainbuche	Lonicera xylosteum -Heckenkirsche																								
Prunus avium -Vogelkirsche	Rhamnus catharticus -Kreuzdorn																								
Sorbus aucuparia -Eberesche	Rosa canina -Hundsrose																								
	Sambucus nigra -Holher																								
	Viburnum opulus -Gew. Schneeball																								
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																									

C1 Hinweise durch Planzeichen

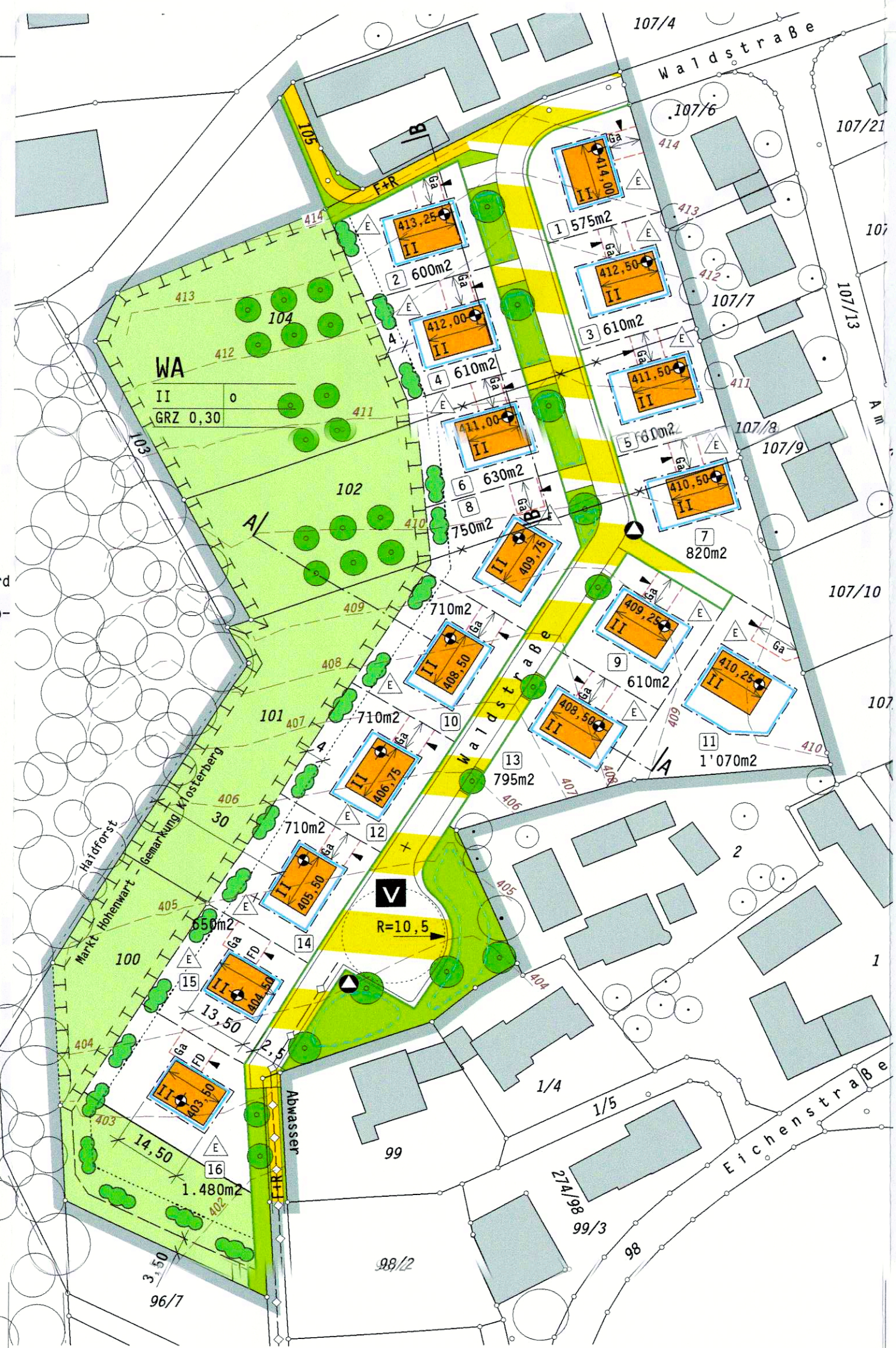
	Grundstücksgrenze (aufzuheben) mit Planzeichen des Vermessungsamtes
107/20	Flurstücknummer z.B. 107/20
	bestehende bauliche Anlagen
	vorgeschlagene Grundstücksteilung
3 610 m2	Bauparzellennummer mit Angabe der Grundstücksgröße gem. Parzellierungsplan z.B. Nr. 3 / 610 m2
	vorgeschlagene Form der Baukörper
Abwasser	Unterirdische Hauptversorgungsleitung mit Angabe der Leitungsart (z.B. 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 gemauerten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und das Arbeitsblatt DWA A-138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) in der jeweils aktuellen 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 zu 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, Absetzloch 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 festgesetzten Dachformen und die Orientierung der Dachflächen bieten für Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen geeignete Voraussetzungen.
Immissionsschutz Wärmepumpen:	Luft-Wärmepumpen sind so aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass sie dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen, ausreichend gedämmt sind und zu keiner Beeinträchtigung der Nachbarschaft führen. Der Beurteilungspegel der vom Gesamtbetrieb der Wärmepumpe ausgehenden Geräusche darf an den nächst gelegenen Immissionsort die festgesetzten Immissionsrichtwerte von tagsüber 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) im Allgemeinen Wohngebiet nicht überschritten werden. Die Tagzeit beginnt um 6:00 Uhr und endet um 22:00 Uhr. Geräusche dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaltig (Anhang A 3.3.5) und nicht ausgeprägt tieffrequent (vorherrschende Energieanteile im Frequenzbereich unter 90 Hertz, vgl. Nr. 7.3 und A.1.5 TA Lärm und DIN 45680:03-1997 und Beiblatt 1) sein.
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

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.03.2015 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.10.2016 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB in der Zeit vom 19.10.2016 bis 21.11.2016 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.10.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB i.V.m. §13 BauGB in der Zeit vom 19.10.2016 bis 21.11.2016 öffentlich ausgelegt.
 - Der Markt Hohenwart hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 23.01.2017 den Bebauungsplan nach § 10 BauGB in der Fassung vom 23.01.2017 als Satzung beschlossen.
- Hohenwart, den 1. März 2017
- Russer, 1. Bürgermeister
- Hohenwart, den 1. März 2017
- Russer, 1. Bürgermeister
- Ausgefertigt
- Hohenwart, den 1. März 2017
- Russer, 1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 43 "Kosterberg - Nordwest II" 1. Änderung, wurde am 05.10.2017 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich 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. Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Planbezeichnung:

Markt Hohenwart, Gemarkung Klosterberg
Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm



Bebauungsplan Nr. 43
"Klosterberg - Nordwest II"
3. Änderung

Der Markt Hohenwart erläßt aufgrund

des Baugesetzbuches (BauGB),
der Bauutzungsverordnung (BauNVO),
der Planzeichenverordnung (PlanZV),
der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
der Gemeindeordnung (BayGO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
diesen Bebauungsplan als

Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus dieser Planzeichnung
der Begründung zum Ursprungsplan in der Fassung vom 15.02.2010
der Begründung zur 1. Änderung vom 05.07.2013
der Begründung zur 2. Änderung vom 15.12.2014
und der Begründung in der Fassung vom 05.10.2016.

Planfertiger:

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

Datum:

Entwurf 05.10.2016
Planfassung 23.01.2017