

II. Festsetzungen durch Planzeichen

Die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans richtet sich nach den nachfolgend genannten Festsetzungen und im Übrigen nach § 34 BauGB.

- Art der baulichen Nutzung
 - MD
- Maß der baulichen Nutzung
 - II-D
 - 0,6
 - WH max 8,5m
 - FH max 11,5m
 - OK FFB 0,0m
 - OK FFB 4,00m
 - Baulinien, Baugrenzen, Bauweise
 - Baugrenze
 - offene Bauweise
 - Verkehrflächen
 - Privat
- Sonstige Festsetzungen
 - Festgelegte Flächrichtung
 - Flächen für Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze. Die zulässige GRZ darf auf max. 0,8 erhöht werden. Die für die Erschließung erforderliche private Straße ist dabei nicht mitzurechnen.
 - Zufahrt
 - Bereich ohne Zufahrt
 - Spielbereich
 - Sichtdreieck
 - Im Bereich des in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecks mit den Schenkellängen 10 m / 70m darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung (auch Stapel-, Haufen oder ähnliches) die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrands um nicht mehr als 0,8m überragen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauanlagen oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Die Schenkellänge von 10m muss vom Fahnbahnrand der Kreisstraße gewährleistet werden.

- Bauweise
 - offene Bauweise gem. § 22 BauNVO
 - Bei der Berechnung der Abstandsflächen sind Art 6 Abs. 5 Satz 3 und Art 6 Abs. 7 BauBO nicht anzuwenden. Im Übrigen gilt Art 6 BayBO
 - Einfriedungen
 - Als Einfriedung sind entlang der öffentlichen Flächen Holzlattenzäune oder verzinkte Stahlzäune mit einer Höhe von max. 1,30m - innerhalb des Sichtdreiecks max. 0,8m - zulässig. Für die seitlichen und rückwärtigen Grenzen sind zudem Maschendrahtzäune mit einer Höhe bis 1,30m zulässig. Durchgehende Sockelmauern sind unzulässig.
 - Gebäude
 - zu den planlichen Festsetzungen aus Ziffer II
- Dachformen
 - Hauptdach
 - Satteldach
 - untergeordnete Gebäudeteile bis 6m Länge
 - Satteldach, Pultdach, Flachdach
 - Dachneigung
 - 38° - 45°
 - Hauptdach
 - Ziegel rot | naturrot
 - Dachdeckung
 - Hauptdach
 - Ziegel, Metall rot oder grau
 - untergeordnete Gebäudeteile bis 6m Länge
 - Wandhöhe
 - An den Traufseiten der Gebäude dürfen untergeordnete Bauteile (Auszugsschächte / Dachgauben) mit einer Länge von max. 6m pro Seite die zulässige Wandhöhe von 8,50m ü OK FFB um 1m überschreiten.
 - Pro Gebäude sind maximal fünf Wohneinheiten zulässig.
 - Der First kann innerhalb des jeweiligen Baufensters in seiner Lage verschoben werden; dabei ist die Flächrichtung gemäß der Planzeichnung einzuhalten
 - Es dürfen keine stark glänzenden oder reflektierenden Materialien oder leuchtende, grelle Farben verwendet werden. Die Fassaden der einzelnen Gebäude sind farblich und in ihrer Materialität einheitlich und der Umgebung angepasst zu gestalten.
 - Die Hauptbaukörper der Gebäude sind rechteckig im minimale Seitenverhältnis von 1:1,2 zu gestalten, untergeordnete Bauteile - Balkone, Treppentürme - bleiben unberücksichtigt.
 - Stellplätze und Garagen
 - Der 5,0m Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen gegenüber dem öffentlichen Raum darf nicht eingezäunt werden. Die Garagen sind auf den Baugrundstücken gem. Art 65 BayBO herzustellen.
 - Zur Berechnung des Stellplatzbedarfs gilt die Stellplatzsetzung des Marktes Hohenwart in der gültigen Fassung. Hofeinbauten, Stellplätze, Fußwege und sonstige befestigte Flächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen auszustatten.
- Nebenanlagen
- Gründonorische Festsetzungen
 - Private Grundstücksfläche
 - Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
 - Die Bepflanzung mit Ziergehölzen, außer Nadelgehölzen ist zulässig.
 - Durchführung gründerischer Maßnahmen
 - Die festgesetzten Gehölzpfanzungen sind spätestens nach der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen. Sie sind zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.
 - Für jeden Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplanz zu erstellen.
- Geländegestaltung
 - Bei der Geländegestaltung sind die bestehenden Höhen an den Grundstücksgrenzen und an den Grenzen des Geltungsbereich zu erhalten
 - Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss aller Baufelder wird auf + 0,00m festgesetzt.

- Kartenzeichen
 - Flurstücksgrenze
 - vorhandene Haupt- und Nebengebäude
 - vorgeschlagene Bebauung
 - 717
 - 4,86
 - Zufahrt
 - Sichtdreieck außerhalb des Geltungsbereichs
 - Schnittlinie
- Hinweise durch Text
 - Schadhafte Bodenverunreinigungen und Altlasten
 - Bestehen konkrete Anhaltspunkte bezüglich einer schädlichen Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder einer Altlast (z.B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen), sind diese dem Landratsamt Pfaffenhofen und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt unverzüglich anzuzeigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen in diesem Bereich Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schadhafte Bodenverunreinigungen bekannt sein oder werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.
 - Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse ist es möglich, dass geplante Baukörper in Grundwasser führende Schichten eingreifen werden. Sollten Bauwasserhaltungen bei Baumaßnahmen erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen.
 - Bei der Ausführung der Tiefgarage ist zu beachten, dass es für die umliegenden Grundstücke zu keinen nachteiligen Veränderungen der Grundwasserfließrichtung bzw. des Grundwasserstandes kommt. Ggf. ist eine Umströmungsmöglichkeit für Grundwasser vorzusehen. Es wird empfohlen die Keller wasserdicht auszubilden, die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern und bei Ölkantens am Auftriebssicherung vorzusehen. Bzgl. Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle des Landratsamtes Pfaffenhofen zu beteiligen. Es ist darauf zu achten, dass keine wasserführenden Stoffe in den Untergund gelangen können. Dies gilt vor allem während Baumaßnahmen. Sämtliche beim Rückbau von Gebäuden und Anlagen anfallenden Abfälle sind zu separieren, ordnungsgemäß zwischen zu lagern, zu deklarieren und zu entsorgen / verwerten. Bzgl. Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle des Landratsamtes zu beteiligen.
 - Denkmalpflege
 - Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestätigt.
 - Immissionsschutz
 - Von den umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben oder landwirtschaftlich genutzten Flächen können, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.
 - Erschließung, Ver- und Entsorgung
 - Die Grundstücke Fl.-Nr. 717 und 1043/1 Gmkg. Thierham sind bereits über die Ziegelstraße erschlossen. Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser sowie die Entsorgung von Abwasser erfolgt durch die entsprechenden Einrichtungen des Marktes Hohenwart. Der Anschluss an die Stromversorgung des Grundstücks ist mit Erdkabeltrassen herzustellen.
 - Abfließendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist in technischen Einrichtungen bzw. flächhaft über geeignete bewachsene Oberbodenschichten in das Grundwasser einzuleiten. Der Strauß und ihrer Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie serabfluss darf nicht zuungunsten umliegender Grundstücke verlagert oder be-schleunigt abgeführt werden

- Verfahrensvermerke
 - Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.09.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 51 Thierham „Ziegelstraße“ gemäß § 13a BauGB beschlossen.
 - Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 15.12.2014 den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und beschlossen, die Beteiligung Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchzuführen.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.12.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.12.2014 bis 30.01.2015 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.02.2015 den geänderten Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen, die Beteiligung Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 9 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erneut durchzuführen.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.02.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.03.2015 bis 20.03.2015 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.02.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.03.2015 bis 20.03.2015 öffentlich ausgestellt.
 - Der Gemeinderat des Marktes Hohenwart hat mit Beschluss vom 27.04.2015 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.04.2015 als Satzungs beschlossen.
- Die Übereinstimmung der Auffertigung des Bebauungsplans mit dem am 27.04.2015 gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.
 - Russer, Erster Bürgermeister
- Der Bebauungsplan samt Begründung wird seit dem 17. Juni 2015 den üblichen Dienststunden im Bauamt des Marktes Hohenwart zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. 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 17. Juni 2015
 - Russer, Erster Bürgermeister



Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 51 „Ziegelstraße“ Gemarkung Seibersdorf im Ortsteil Thierham

Der Markt Hohenwart erläßt aufgrund des Baugesetzbücher - 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

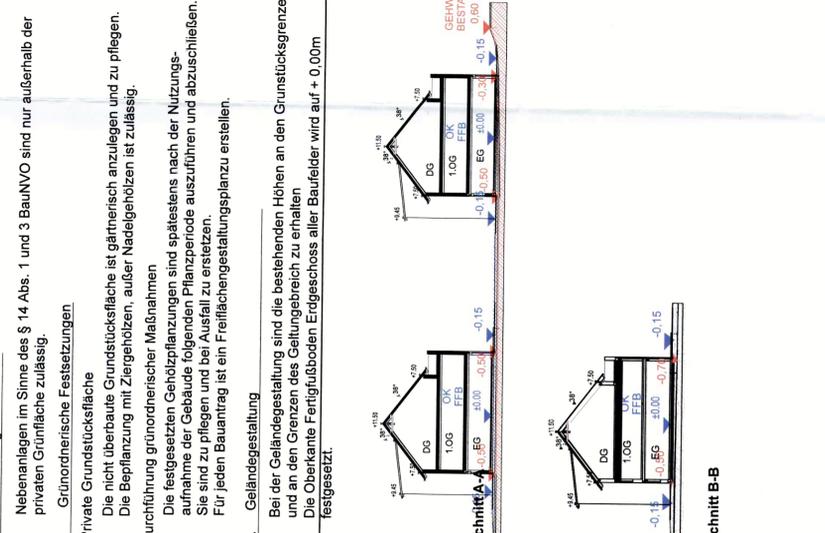
Planfertiger: Planungsbüro Aschenbrenner Max-Emanuel-Str. 7a 86529 Schrobenhausen Tel 0178/6610727 Email: info@asaplan.de

Datum 16.04.2015 Entwurf 15.09.2014 Planfassung 27.04.2015



Übersichtsliageplan ohne Maßstab

- Private Grünflächen
 - Im Planungsbereich ist von den Grundstückseigentümern eine durchgehende Grünfläche anzulegen. Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen sind zu 20% mit Sträuchern und Heistern, sowie 5 Stk großkronige Bäume und 5 Stk kleinkronige Bäume der nachfolgenden Liste zu bepflanzen und bei Verlust zu ersetzen. Die verbleibende Fläche ist als Wiese zu entwickeln. Pflanzen, die eine Höhe von mehr als 2 m erreichen, müssen gem. Art 48 AGBGB einen Mindestabstand von 4 m gegenüber der landwirtschaftlichen Flur aufweisen. Bei Obstbäumen reichen gem. Art 50 Abs. 2 AGBGB 2m Abstand. Ziergehölze sind hier unzulässig.
 - Bepflanzung
 - (1) Bäume großkronig
 - Mindestqualität - STU 14 - 16 cm, bzw. Sol. H. 250 - 300 cm
 - jugans regia
 - seuodiplatanus
 - Walnuss
 - Prunus avium
 - Vogel-Kirsche
 - Quercus robur
 - Sitl-Eiche
 - Tilia cordata
 - Tilia platyphyllos
 - Sommer-Linde
 - (2) Bäume kleinkronig
 - Mindestqualität: STU 10 - 12 cm, bzw. Sol. H. 150 - 200 cm
 - jugans regia
 - Sorbus aucuparia
 - Carpinus betulus
 - Hainbuche
 - (3) Sträucher
 - Obstbäume als Hochstamm heimische Arten
 - Mindestqualität:
 - Cornus sanguinea
 - Corylus avellana
 - Ligustrum vulgare
 - Lonicera xylosteum
 - Rosa arvensis
 - Sambucus nigra
 - Viburnum lantana
 - Viburnum opulus
 - Strauch, verpflanzt, H 100 - 125 cm
 - Hartriegel
 - Hasel
 - Liguster
 - Gemeine Heckenkirsche
 - Kirsch-Rose
 - Schwarzer Holunder
 - Gemeiner Schneeball
 - Wasser-Schneeball
 - Bereenträucher
 - Höhentote, Gelände Bestand
- Geltungsbereich
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



- Entwässerung
 - Abfließendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist in technischen Einrichtungen bzw. flächhaft über geeignete bewachsene Oberbodenschichten in das Grundwasser einzuleiten. Der Strauß und ihrer Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie serabfluss darf nicht zuungunsten umliegender Grundstücke verlagert oder be-schleunigt abgeführt werden
- Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Änderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFFrV) zu beachten. Ist die NWFFrV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind beim Landratsamt Pfaffenhofen einzureichen. Bei ungeeigneten Boden-Verhältnissen kann das Wasser der Abwasserbereisungsanlage zugeführt werden. Die Herstellung von Mulden bzw. technischen Einrichtungen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist in der privaten Grünfläche möglich. Die Anordnung einer Zisterne vor der Versickerungseinrichtung zum Zwecke der Regenwassernutzung, z. B. zur Gartenbewässerung, ist grundsätzlich möglich. Das Betreiben einer Regenwasser-nutzungsanlage ist dem Markt Hohenwart und dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Die entsprechenden Gesetzeswerke (Infektionsschutzgesetz, Trinkwasser-Verordnung) sind zu beachten.
- Kommunale Abfallwirtschaft
 - Die Müllbehälter sind an die Ziegelstraße zur Entleerung bereitzustellen.