

A Festsetzungen durch Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
WA 1	Allgemeines Wohngebiet gem. § 9 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO, mit Ordnungszahl z.B. 1, nicht zulässig sind Anlagen für Kleintierhaltung
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: I+D ein Vollgeschoss und 1 Dachgeschoss als Vollgeschoss oder II zwei Vollgeschosse ohne ausbaubares Dach
	zulässige Grundflächenzahl bezogen auf das Baugrundstück, nach Maßgabe des § 19 BauNVO z.B. 0,30. Die Überschreitung der Grundflächen durch die in § 19 (4) Satz 1 und 3 BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,50 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 grenzangebaute Garagen sind sonst nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, giebelständiger Grenzsanbau maximal 6,50 m
	nur Einzelhaus mit maximal 1 Wohneinheit zulässig;
	Einzel- oder Doppelhäuser mit jeweils maximal 1 Wohneinheit bzw. je Doppelhaushälfte sind zulässig; Mindestgrundstücksgröße je Doppelhaushälfte: 350 m ²
	festgesetzte Firstrichtung; es sind nur symmetrische Satteldächer zulässig
	Höhenfestsetzung Straßeneberkante, bezogen auf NN, z.B. 398,90, OK Deckel bestehender Kanalschacht
	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; Verkehrsberuhigter Bereich
	Grundstücks- bzw. Garagenzufahrt
	vorgeschlagene Standorte von Bäumen ohne Lagefestsetzung
	Baum, Bestand, zu erhalten
	öffentliche Grünfläche; Straßenbegleitgrün
	private Grünfläche; Ortsrandeingerünung als freiwachsende Hecke 2-reihig gem. Gehölzauwahlliste
	Spielbereich
	Regenrückhalte- bzw. Versickerungsfläche
	Verbindliches Maß; Maßzahl in Metern z.B. 6,5 Meter

B Festsetzungen durch Text

Hausformen:	einfache, rechteckige Baukörper, Gebäudehöhe in Firstrichtung min 20% länger als die Gebäudebreite
Dachneigung:	Die zulässige Dachneigung DN ist beschränkt auf 37 bis 43° bei eingeschossiger Bauweise (I+D) und auf 15 bis 25° bei zweigeschossiger Bauweise (II)
Dachaufbauten- und Fenster:	Zwerggiebel und Zwerghäuser bis zu maximal 1/3 der Gebäudelänge je Dachseite nur bei Bauweise I+D zulässig; Dachgauben je 5 m Dachlänge 1 St., max. Breite 1,50 m nur bei Bauweise I+D zulässig; Dachflächenfenster bis 1,0 m ² Glasfläche sind zulässig.
Dacheinschnitte:	nicht zulässig.
Dachdeckung:	nur naturziegelrote, ebenflächige oder verformte Schuppen (Ziege), 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; Grenzangebaute Garagen nur profilgleich aneinanderggebaut.
Höhenlage:	Oberkante Rohfußboden im EG maximal 50 cm über der Oberkante Erschließungsstraße (Zufahrtsseite) in Grundstücksmitte
Wandhöhe WH	Die Wandhöhe ist, je nach Bauweise E+D oder II durch Planzeichen WH festgesetzt. Die Bezugshöhe ist die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss. Die Ermittlung der Wandhöhe WH erfolgt nach Art. 6 Abs.(3) Satz 2 BayBO.
Kniestockhöhe KH	Die Kniestockhöhe ist, je nach Bauweise E+D oder II durch Planzeichen KH festgesetzt. Die Höhe des Kniestocks wird gemessen von der Rohdecke bis Unterkante der konstruktiv erforderlichen Fußtette.

Gärtnerische Gestaltung:

Alle nicht bebauten bzw. befestigten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und landschaftsgerecht mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (entsprechend der Gehölzauwahlliste).

Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist 1 Stück Laubbäum zu pflanzen. Die Mindestpflanzqualifikation beträgt für

Bäume	2 x v, STU 10 – 12 cm
Sträucher	2 x v, 60 – 100 cm.

Die Bepflanzung der Grundstücke ist in der ersten Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit der Wohngebäude herzustellen.

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

Einfriedigungen: zwischen den Grundstücken 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.

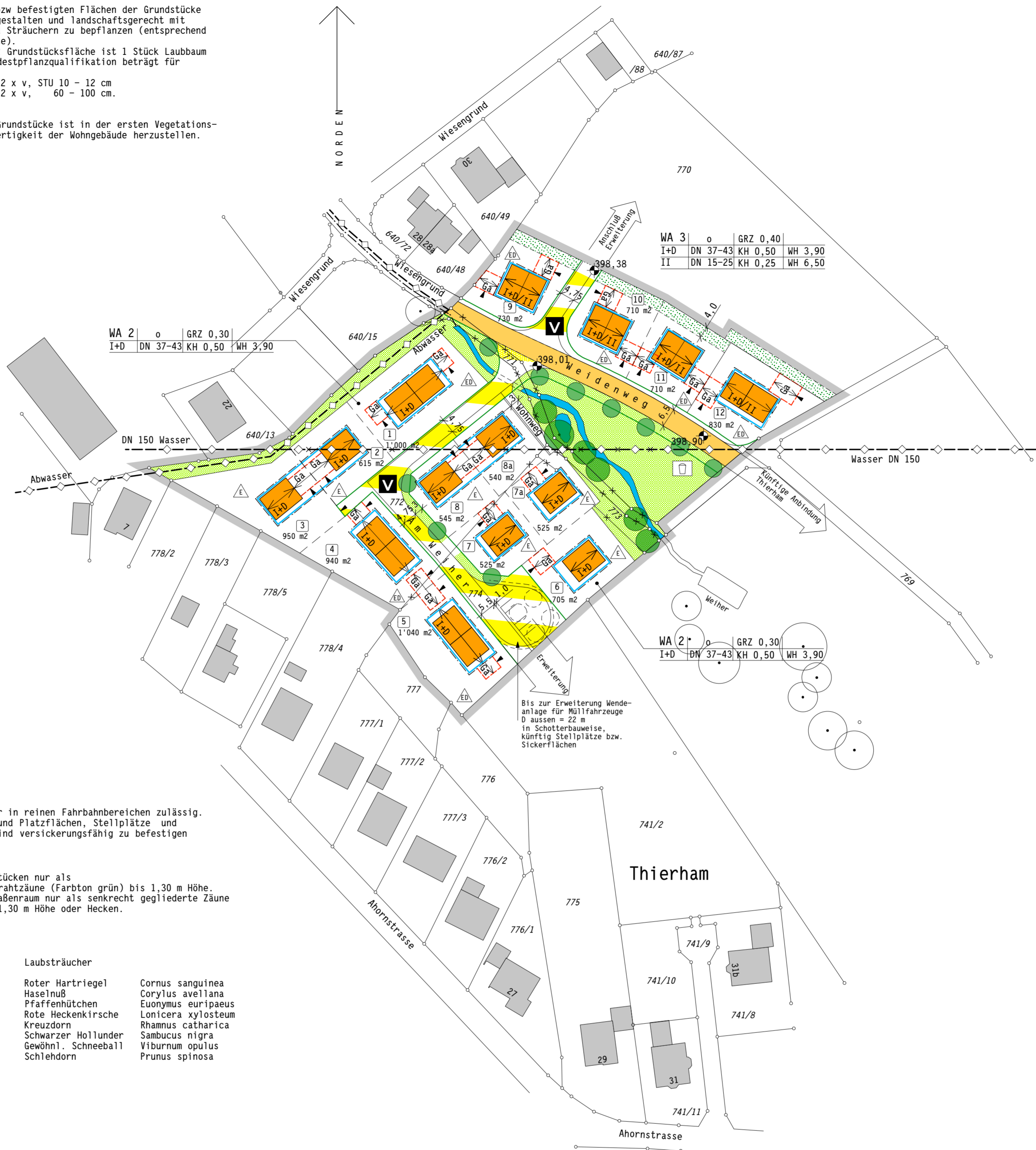
Gehölzauwahlliste:

Bäume großkronig	Laubsträucher
Bergahorn Esche Walnuß Stieleiche Winterlinde Vogelkirsche	Acer pseudoplatanus Fraxinus excelsior Quercus robur Tilia cordata Prunus avium
Bäume kleinkronig Feldahorn Hainbuche Eberesche Obstbäume	Acer campestre Carpinus betulus Sorbus aucuparia heimische Arten
	Roter Hartriegel Haselnuß Pfaffenhütchen Rote Heckenkirsche Kreuzdorn Schwarzer Hollunder Gewöhnl. Schneeball Schlehorn
	Cornus sanguinea Corylus avellana Euonymus europaeus Lonicera xylosteum Rhamnus cathartica Sambucus nigra Viburnum opulus Prunus spinosa

C Hinweise (Text und Planzeichen)

Baugrund:	Der Baugrund besteht nach Aufschlüssen aus benachbarten Bauvorhaben aus unterschiedlich dicken Mutterboden- bzw quartären Schichten aus tertiären Sanden, Kiesen und Schluffen, die im Bereich der üblichen Gründungstiefe anstehen.
Grundwasser:	Verbindliche Aussagen über den Grundwasserhorizont liegen nicht vor. Aufgrund von Aufschlüssen aus dem benachbarten Baugebiet "Mischgebiet Industriestraße" kann davon ausgegangen werden, daß der Grundwasserhorizont im oberen Bereich der üblichen Kelleriefe liegt und daher die Keller wasserdicht hergestellt werden müssen. Für Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
Oberflächenentwässerung:	Das Plangebiet wird wegen des hoch liegenden Grundwasserhorizontes im Trennsystem entwässert. Dachflächen und Befestigte Fläche sind an den Regenwasserkanal anzuschließen. In die Regenwasserleitungen darf kein Schmutzwasser eingeleitet werden.
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, Grabungsbüro 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 Planzeichnung M 1/1000



	Grundstücksgrenze (aufzuheben) mit Grenzzeichen des Vermessungsamtes
772	Flurstücknummer z.B. 772
	vorgeschlagene Grundstücksteilung
	unterirdische Hauptversorgungsleitung (abzubrechen)
	Verrohrung Bachlauf
	bestehende bauliche Anlagen
	vorgeschlagene Form der Baukörper
	Bauparzellennummer mit Angabe der Grundstücksgröße gem. Parzellierungsplan z.B. Nr. 9 / 730 m ²

E Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.09.2018 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.02.2019 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB in der Zeit vom 27.02.2019 bis 29.03.2019 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.05.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB i.v.m. §13 BauGB in der Zeit 27.02.2019 bis zum 29.03.2019 öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Hohenwart hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 08.04.2019 den Bebauungsplan nach § 10 BauGB in der Fassung vom 08.04.2019 als Satzung beschlossen.

Hohenwart, den

Russer, 1.Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Hohenwart, den

Russer, 1.Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 34 "Thierham - Angerfeld 2. Änderung" wurde am 15.02.2019 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
Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm



**Bebauungsplan Nr. 34
"Thierham - Angerfeld"
2. Änderung**

Der Markt Hohenwart erlässt aufgrund

der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanzV).

in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g

Die Satzung besteht aus dieser Planzeichnung mit den textlichen und planlichen Festsetzungen. Beigefügt sind:

- die Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 10.07.2000,
- die Begründung zur 1. Änderung in der Fassung vom 01.06.2004,
- die Begründung zur aktuellen Änderung in der Fassung vom 08.04.2019.

Planfertiger:

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

Datum:

Entwurf 15.02.2019
Planfassung 08.04.2019