

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich

WA 4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung

MA 4 Baugbiet mit Gebietskategorie und Ordnungszahl (zB 4): Allgemeines Wohngebiet gem. § 9 BauB i.V.m. § 4 BauWO; nicht zulässig sind Anlagen für Kleintierhaltung

3. Maß der baulichen Nutzung

I+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 1 Vollgeschöb und 1 Dachgeschöb als Vollgeschöb

GRZ 0,3 zulässige Grundflächenzahl bezogen auf das Baugrundstück, nach Maßgabe des § 19 BauWO. Die Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch die in § 19 (4) Satz 1 und 3 BauWO bezeichneten Anlagen um mehr als 50 von Hundert ist zulässig, jedoch nur bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45.

c) Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung bzw von Baugebieten

4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

a) Baugrenze

b) Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 14 BauWO; Garagen sind auch innerhalb der Baugrenzen zulässig.

c) offene Bauweise gem. § 22 (2) BauWO

d) nur Einzelhaus zulässig

e) Einzel- oder Doppelhaus zulässig

5. Verkehrsflächen

a) Straßenbegrenzungslinie einschl. Begleitgrün

b) Öffentliche Straßenverkehrsflächen

c) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

d) Verkehrsberuhigter Bereich

e) Öffentliche Parkfläche

f) Stellplatz (im verkehrsberuhigten Bereich)

g) Garagenzufahrt

h) Radius der Ausrundung z.B. 8 m

6. Grünordnung, Aussenanlagen

a) vorhandene und zu erhaltende Einzelbäume

b) vorhandene und zu beseitigende Einzelbäume

c) vorgeschlagene Standorte von Bäumen

d) private Grünfläche mit Pflanz- und Nutzungsbeschränkungen gem. Ziff. B 6 c.)

e) öffentliche Grünfläche

f) private Freifläche mit Einfriedungsverbot

7. Sonstiges

12,0 Verbindliches Maß, Maßzahl in Metern z.B. 12,0 Meter

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Abstandsflächen

Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. (4) und (5) BayBO. Artikel 7 Abs. 1 BayBO findet keine Anwendung.

2. Bauliche Gestaltung

a) Hausformen: Es sind nur einfache, rechteckige Baukörper zulässig, bei welchen die Gebäudelänge in Firstrichtung die Gebäudebreite deutlich (mindestens 20%) überwiegt.

b) Dachformen: Bei den Gebäuden innerhalb der festgesetzten Bauräume sind nur Satteldächer mit der durch Planzeichen festgesetzten Firstrichtung zulässig. Dachaufbauten in Form von Zwerggiebeln und Zwerchhäusern sind nur bei eingeschossiger Bauweise (I+D) zulässig. Die zulässige Breite von Zwerchhäusern und Zwerggiebeln ist auf 1/3 der Gebäudelänge beschränkt. Dachanschnitte für z.B. Balkone sind nicht zulässig.

c) Dachneigungen: Die zulässige Dachneigung DN ist beschränkt auf 27 bis 35° bei zweigeschossiger Bauweise (II) (nur in WA 2) und auf 37 bis 45° bei eingeschossiger Bauweise (I+D).

d) Dachdeckung: Als Deckungsmaterial für Dachflächen sind ausschließlich ziegelrote, ebene, flache oder verformte Schuppen (z.B. Überspann- oder Betonsteine etc.) zulässig; ausnahmsweise können auf untergeordneten Anbauten Metalldeckungen aus Kupfer, Titanblech oder ähnlich wirkenden Materialien zugelassen werden.

e) Dachgauben und Dachflächenfenster: Zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschöb sind Dachgauben bis zu einer Breite von 1,50 m zulässig. Je 5 m Traufenlänge ist eine Dachgaube pro Dachfläche zulässig. Dachflächenfenster sind zulässig, wenn die Fläche der Glaslichte 1,0 m² je Fenster nicht überschreitet.

f) Aussenwandflächen: Aussenwände sind nur als hell oder pastellfarben gestrichene Putzfassaden zulässig. Wandverkleidungen aus Holz sind zulässig.

g) Vordächer: sind nur als sogenannte leichte Konstruktionen aus Holz oder Stahl mit Blech- oder Glasdeckung zulässig.

3. Garagen und Nebengebäude

Neben den Festsetzungen unter Ziff. B 2 b) bis f) gelten bezüglich der Baupestaltung die folgenden Festsetzungen:

a) Garagen und Nebengebäude sind mit der gleichen Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude zu errichten. Bei der Ausführung von offenen Carports sind ausnahmsweise flachgeneigte Dächer bis 5° Neigung zulässig.

b) Grenzangebaute Garagen, die innerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig sind, müssen profilgleich aneinandergelagert werden.

4. Höhenlage, Geländeveränderungen

a) ErdgeschöbFußboden: Der Rohfußboden im Erdgeschöb darf maximal 30 cm über der Oberkante der Erschließungsstraße in Gebäudemitte liegen.

b) Die Veränderung der natürlichen Höhenlage des Geländes, durch Auffüllungen oder Abgrabungen ist nur bis zu einer Höhe bzw Tiefe von max. 50 cm zulässig. Der Böschungswinkel darf max. 1:2 betragen.

c) Stützmauern sind grundsätzlich nicht zulässig, auch nicht im Wege einer Ausnahme.

d) Der Verlauf des natürlichen und des geplanten Geländes ist in den Bauzeichnungen darzustellen.

5. Wandhöhen und Kniestockhöhen

a) Wandhöhe WH: Die Wandhöhe in den Baugebieten ist durch Planzeichen WH festgesetzt. Die Höhe des Kniestocks darf maximal 0,50 m betragen, gemessen von der Rohdecke bis Unterseite der konstruktiv erforderlichen Fußfette. In Baugebiet WA 2 darf die Kniestockhöhe 0,75 m betragen. Die festgesetzte Wandhöhe WH ist jedoch in jedem Fall einzuhalten.

b) Kniestockhöhe KH: Die Kniestockhöhe in den Baugebieten ist durch Planzeichen KH festgesetzt. Die Höhe des Kniestocks darf maximal 0,50 m betragen, gemessen von der Rohdecke bis Unterseite der konstruktiv erforderlichen Fußfette. In Baugebiet WA 2 darf die Kniestockhöhe 0,75 m betragen. Die festgesetzte Wandhöhe WH ist jedoch in jedem Fall einzuhalten.

6. Grünordnung und Aussenanlagen

a) Gärtnersiche Gestaltung: Alle nicht bebauten bzw befestigten Flächen der Grundstücke sind gärtnersich zu gestalten.

b) Bepflanzung: Für die Bepflanzung der Grundstücksflächen sind nur heimische Laubgehölze gem. Auswahlziste Ziff. B.6.b.) zu verwenden. Je 200 m² Grundstücksfläche ist 1 Stück Laubbaum zu pflanzen. Die Mindestpflanzqualifikation beträgt für:

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

c) Flächen mit Pflanz- und Nutzungsbeschränkungen (s. Planzeichen A 6.d)): Der in den Baugebieten WA 1 und WA 2 festgesetzte Schutzzstreifen von 4 m Tiefe ist zur Erhaltung der ökologischen und wasserwirtschaftlichen Funktion der Talenke von jeglicher Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche durch Auffüllung, Abgrabung etc. freizuhalten. Die Errichtung anschluss genehmigungsfreier baulicher Anlagen ist nicht zulässig. Eine Einfriedung ist nur an der haussseitigen Grenze und nur als sockelloser Maschendrahtzaun zulässig.

Als Bepflanzung sind nur freiwachsende Hecken mit Pflanzen aus der Auswahlziste zulässig. Für Grundstücke auf denen ein Schutzzstreifen festgesetzt ist, ist mit dem Bauantrag ein Pflanzplan vorzulegen.

d) Die zum Baugbiet wiesende Flanke des Lärmschutzzweiles ist mit Bäumen und Sträuchern gem. Auswahlziste zu bepflanzen.

e) Befestigte Flächen: Die Befestigung mit Asphaltbeton ist im Bereich der Erschließung und auch innerhalb der Grundstücke nur in reinen Fahrbahnbereichen zulässig. Im Bereich der Wege und Plätze dürfen nur versickerungsfähige Flächenbefestigungen eingebaut werden (z.B. Pflaster mit offener Fuge). Die Stellplätze sind mit Rasenpflaster, Rasengitter oder Schotterrasen zu befestigen.

f) Einfriedungen: Im Bereich des Baugbietes sind Einfriedungen zwischen den Grundstücken und insbesondere zum öffentlichen Grünbereich ausschließlich als sockellose Maschendrahtzäune bis 1,20 m Höhe zulässig. Zum öffentlichen Straßenraum sind Einfriedungen ausserhalb der festgesetzten Flächen mit Einfriedungsverbot nur als senkrechte Holzlatenzäune ohne Sockel mit einer Höhe bis zu 1,20 m oder Hecken zulässig.

g) Verteilerschränke: Die Aufstellung der zur Versorgung mit elektrischer Energie erforderlichen Verteilerschränke auf den Baugrundstücken ist zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit zu dulden.

h) Gehölzauswahlziste:

Table with 4 columns: Bäume großkronig, Laubsträucher, Bäume kleinkronig, Gehölzer. Lists various tree species like Acer pseudoplatanus, Roter Hirtriegel, Cornus sanguinea, etc.

C Immissionschutzrechtliche Festsetzungen

1) Südöstlich der Bundesstraße 8 300 ist eine aktive Lärmschutzeinrichtung (Wall/Wand) zu errichten, deren Höhe 3,0 m über Oberkante Straße beträgt. Länge und Lage sind der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer Al 1055-1/98 - PB der Firma UTP Umwelt- Technik und Planungs GmbH, Augsburg zu entnehmen.

2) Um an den Aussenfassaden von schutzbedürftigen Räumen Beurteilungspegel zu erzielen, die zur Nachtzeit hinsichtlich Schlaf-, Kinder- und Ruhezimmer bzw. zur Tagzeit hinsichtlich Wohnräume möglichst unter den geltenden Orientierungswerten nach DIN 18 005 liegen, ist eine Grundorientierung dieser Räume zu lärmbegrenzten Seiten vorzusehen.

3) Wenn eine Grundorientierung zur straßenabgewandten Seite nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, sind Fenster mit einer ausreichenden Schalldämmung einzubauen. Durch technische Hilfsmittel (z.B. mechanische Lüftungseinrichtungen) oder durch eine Belüftung durch weitere Fenster an wenig belasteten Fassaden ist eine ausreichende Belüftung dieser Räume bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Die Fenster müssen den Anforderungen der Tabelle 6 der VDI 2719 erfüllen. Dies ist in Baugenehmigungsverfahren bzw Baugenehmigungsfreistellungsverfahren anzuzeigen.

4) Alternativ zu Schallschutzfenstern können vorgesezte Wintergärten oder vollverglaste Balkone bzw Laubengänge an den straßenzugewandten Fassaden errichtet werden.

5) Die schalltechnische Dimensionierung der Wohngebäude (einschließlich Wandaufbau, Dachaufbau und Vorbauten) auf den Parzellen 1 bis 5 und 13 bis 15 muß den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109 (Tabelle 6) genügen; dies ist im Baugenehmigungsverfahren bzw im Baugenehmigungsfreistellungsverfahren anzuzeigen.

D Hinweise

1. Hinweise durch Planzeichen

a) bestehende (aufzuhebende) Grundstücksgrenze

b) Flurstücknummer z.B. 81/7

c) vorgeschlagene Grundstücksteilung

d) vorgeschlagene zusätzliche Grundstücksteilung bei Doppelhausbebauung

e) bestehende Gebäude

f) vorgeschlagene Form der Baukörper

g) festgesetzte Firstrichtung und Lage

h) Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen in Metern, zB 200/10, verkleinert dargestellt. Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen, außer Zäunen, neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä., mit dem Grundstück nicht fest verbunden dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnoberfläche erheben. Ebenfalls dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Skulpturen errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauphase. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

i) Pegelbohrung mit Nr., zB 1, entsprechend Baugrundgutachten

k) Bauparzellennummer mit Angabe der ungefähren Grundstücksgröße zB Nr. 2 / 740 m²

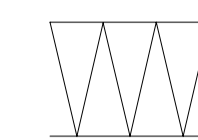
l) Unterterrische Hauptversorgungsleitung (zu beseitigen)

m) Oberirdische Hauptversorgungsleitung (zu beseitigen)

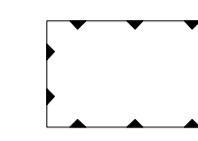
n) Entwässerungsgraben (naturnaher Ausbau wünschenswert)

o) Höhengschichtlinie mit Angabe in Metern über NN, zB 392,5 und 393

E Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen



1) Anbaufreie Zone gemäß Art. 23 und 24 BayStRW.



2) Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Ummissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauB)



3) Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen



4) Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen



5) Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



6) Friedhof

2. Hinweise durch Text

a) Baugrund: Das Baugrundgutachten Nr. 109802 des Büro für Ingenieurgeologie S. Gampel weist aus, daß der Baugrund unter dem ca 0,2 bis 0,4 m mächtigen Mutterboden überwiegend aus tertiären Sanden und Kiesen mit Einlagerungen aus tertiären Tonen und schluffigen besteht. Stellenweise, insbesondere in der Nähe des Entwässerungsgrabens wurden auch quartäre Sedimente wie organischer Schluff und Ton angetroffen. Der Grundwasserflurabstand wurde im November 1998 bei ca 1,20 m unter Gelände bzw bei Pegelbohrung B 1 im Nordosten im gesamten Zustand ca 0,7 m über dem vorhandenen Gelände angetroffen. Die Fließrichtung würde mit NO festgesetzt, das Fließgefälle betrug 3,1 ‰. Die Gebäudekeller müssen druckwasserrecht ausgebildet werden, die Gründung sollte über eine Gründungplatte erfolgen. Für Grundwasserabsenkmaßnahmen ist eine Unterdruckentwässerung erforderlich, als Absenkeziel sollte mind. 1 m unter Gründungsniveau angestrebt werden.

Eine Setzungsgefährdung der angrenzenden Wohnbebauung ist bei einem Gebäudeabstand von min. 5 m und einem Absenkebetrag von bis zu 2 m auszuschließen.

b) Ver- und Entsorgungsleitungen: Die Einzelheiten der Technischen Erschließung sind vor Beginn der Erschließungsplanung mit den zuständigen Versorgungssträgern abzustimmen.

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

d) Planzeichnung: Die Planzeichnung wurde auf digitaler Grundlage erstellt, die Aufnahme der Geländehöhen erfolgte durch das Ing. Büro Kipfler GmbH, Pfaffenhofen im Sept. 1998.

e) Oberflächenentwässerung: Gemäß Gemeinderatsbeschluss ist im Gemeindegebiet von Hohenwart Regenwasser auf den eigenen Grundstücken zu versickern, soweit dies technisch möglich ist. Die Versickerungsfähigkeit wurde durch das Baugrundgutachten nachgewiesen, als Rechenwert kann ein Kf = 0,0009 m/s zugrundegelegt werden. Die einschlägigen technischen Regelwerke sind zu beachten.



F Verfahrensvermerke

Table with 3 columns: Item number, Description, Date. Lists administrative actions like Aufstellungsbeschluss, Bekanntmachung, etc.

(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 BauB wurde hingewiesen.)

Für den Vermerk Nr. 8: Pfaffenhofen, den Für die übrigen Vermerke: Hohenwart, den

i.A. Russler, l. Bürgermeister

Planbezeichnung: Markt Hohenwart Landkreis Pfaffenhofen an der Inn

Bebauungsplan Nr. 18 "Pörnbacher Straße" Ortsteil Weichenried

PLANFASSUNG

Das Planungsgebiet umfaßt nachfolgend aufgeführte Grundstücke mit den Flurnummern: 72/1, 91/2, 91/7, 92, 98 und 99 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr.: 54, 56, 72/3, 78, 93, 94, 94/3, 95, 91 und 1041.

Planfertiger: Helmut Btelenski + Gerhard Breu, Architekten BDA Unterer Markt 16 86558 Hohenwart telefon 08443 8488

Datum: Vorwurf 15.1.1998 Entwurf 10.12.1998 Planfassung 12.4.1999

Der Markt Hohenwart erläßt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.1.1986 (66Bl. I S. 2253), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 1. d. F. vom 23.01.1990 (66Bl. I S. 132), sowie des Artikels 89 Abs. (1) Ziff. 17 und des Artikels 91 Abs. (1) Ziffern 1 und 4 und Abs. (3) und (4) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 4.8.1997 (66Bl. I S. 433) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.1995 (66Bl. I S. 677) diesen Bebauungsplan als

Satzung

Er ersetzt in seinem Geltungsbereich alle früheren Bebauungspläne.