

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung

WA 4 Baugebiet mit Gebietskategorie und Ordnungszahl (zB 4): Allgemeines Wohngebiet gem. § 9 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO; nicht zulässig sind Anlagen für Kleintierhaltung

3. Maß der baulichen Nutzung

I+0 a) Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 1 Vollgesch. und 1 Dachgesch. als Vollgesch.

GRZ 0,3 b) zulässige Grundflächenzahl bezogen auf das Baugrundstück, nach Maßgabe des § 19 BauNVO. Die Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch die in § 19 (4) Satz 1 und 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um mehr als 50 vom 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 BauNVO; Garagen sind auch innerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

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

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

B Baurechtliche 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 Gebäudehöhe in Firstrichtung die Gebäudebreite deutlich (mindestens 20%) überwiegt. In WA 6 sind davon abweichend auch Gebäude mit kürzerer Gebäudehöhe zulässig.

b) Dachformen: Bei den Gebäuden innerhalb der festgesetzten Baukörper sind nur Satteldächer mit der durch Planzeichen festgesetzten Firstrichtung zulässig. Dachaufbauten in Form von Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern sind nur bei eingeschossiger Bauweise (I+0) zulässig. Die zulässige Breite von Zwerchhäusern und Zwerchgiebeln ist auf 1/3 der Gebäudehöhe beschränkt. Dachanschnitte für z.B. Balkone sind nicht zulässig.

c) Dachneigungen: Die zulässige Dachneigung DN ist beschränkt auf 27 bis 33° bei zweigeschossiger Bauweise (II) (nur in WA 2) und auf 37 bis 43° bei eingeschossiger Bauweise (I+0).

d) Dachdeckung: Als Deckungsmaterial für Dachflächen sind ausschließlich ziegelrote, ebene, ebene oder wellenförmige Schuppen (z.B. Biberschwanz oder Betonbacksteine etc.) zulässig; ausnahmsweise können auf untergeordneten Anbauten Metalldeckungen aus Kupfer, Titanzink oder ähnlich wirkenden Materialien zugelassen werden.

e) Dachgauben und Dachflächenfenster: Zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss 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 Glasfläche 1,0 m2 je Fenster nicht überschreitet.

f) Aussenwandflächen: Aussenwände sind nur als hell- oder pastellfarbene gestrichelte Putzfasaden 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 Baugestaltung 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 aneinandergereiht werden.

4. Höhenlage, Geländeveränderungen

a) Erdgeschosfußböden: Der Fußboden im Erdgeschoss 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 Bezugshöhe ist die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss. Die Ermittlung der Wandhöhe WH erfolgt ansonsten entsprechend Art. 6 Abs. (3) Satz 2 BayBO.

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 Unterkante der konstruktiv erforderlichen Fußfette. In den Baugebieten WA 2 und WA 6 darf die Kniestockhöhe 0,75 m betragen. Die festgesetzte Wandhöhe WH ist jedoch in jedem Fall einzuhalten.

6. Grünordnung und Aussenanlagen

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

b) Bepflanzung: Für die Bepflanzung der Grundstücksflächen sind nur heimische Laubgehölze gem. Auswahlliste (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): Für die in den Baugebieten WA 1 und WA 2 festgesetzte Schutzstreifen 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 ansonsten 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 Auswahlliste zulässig. Für Grundstücke auf denen ein Schutzstreifen festgesetzt ist, ist mit dem Bauantrag ein Pflanzplan vorzulegen.

d) Die zum Baugebiet weisende Flanke des Lärmschutzwalles ist mit Bäumen und Sträuchern gem. Auswahlliste 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 Baugebietes 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) Gehölzauswahlliste: Bäume großkronig Laubsträucher

Table with columns for tree types (Bergahorn, Fische, Walnuß, Stieleiche, Winterlinde, Vogelkirsche, etc.) and their botanical names.

C Immissionschutzrechtliche Festsetzungen

1) Südöstlich der Bundesstraße 8 300 ist eine aktive Lärmschutteinrichtung (Wall/Wand) zu errichten, deren Höhe 3,0 m über überkante Straße beträgt. Länge und Lage sind der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer A1 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 tagszeit hinsichtlich Wohnräume möglichst unter den geltenden Orientierungswerten nach DIN 18 005 liegen, ist eine Grundorientierung dieser Räume zu lärmabgewandten 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 im Baugenehmigungsverfahren bzw. Baugenehmigungsfreistellungsverfahren anzuzeigen.

4) Alternativ zu Schallschutzfenstern können vorgesetzte Wintergärten oder vollverglaste Balkone bzw. Laubgänge 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. Baugenehmigungsfreistellungsverfahren anzuzeigen.

D Hinweise

1. Hinweise durch Planzeichen

- List of symbols and their meanings: 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, z.B. 75/10, verkleinert dargestellt. Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen, außer Zäunen, neue Hochbauten nicht errichtet werden; Mäile, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Häufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbunden dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnfläche erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

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 Kieseln mit Einlagerungen aus tertiären Tonen und -schluffen besteht. Stielweise, 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 in gespanntem Zustand ca. 0,7 m über dem vorhandenen Gelände angetroffen. Die Fließrichtung wurde mit N0 festgestellt, das Fließgefälle betrug 3,1 ‰. Die Gebäudekeller müssen druckwasserdicht ausgeführt werden, die Gründung sollte über eine Gründungplatte erfolgen. Für Grundwasserabsenkmaßnahmen ist eine Unterdruckentwässerung erforderlich, als Absenkeziel sollte mind. 1 m unter Gründungsniveau angesetzt werden.

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

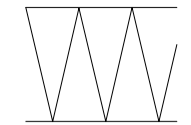
b) Ver- und Entsorgungsleitungen: Die Einzelheiten der technischen Erschließung sind vor Beginn der Erschließungsplanung mit den zuständigen Versorgungsträgern abzustimmen.

c) Bodenkennlinie: Sofern bei der Verwirklichung der Bauvorhaben Bodenkennlinie zugate kommen, sind diese gem. Art. 8 DStGH 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 Wipfler GmbH, Pfaffenhofen im Sept. 1998.

e) Oberflächenentwässerung: Gemäß Gemeinderatsbeschluss ist im Gemeindegebiet von Hohenwart Regenwasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern, soweit dies technisch möglich ist. Die Versickerungsfähigkeit wurde durch das Baugrundgutachten nachgewiesen, als Rechenwert kann ca. KF = 0,00009 m/s zugrundegelegt werden. Die einschlägigen technischen Regelwerke sind zu beachten.

E Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen



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



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



3) Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen



4) Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen



5) Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



6) Friedhof



F Verfahrensvermerke

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.06.2015 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Erweiterung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.03.2016 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB in der Zeit vom 21.03.2016 bis 22.04.2016 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.03.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB i.V.m. §13 BauGB in der Zeit vom 21.03.2016 bis 22.04.2016 öffentlich ausgestellt.
4. Der Markt Hohenwart hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 02.05.2016 den Bebauungsplan nach § 10 BauGB in der Fassung vom 02.05.2016 als Satzung beschlossen.
Hohenwart, den .....
Russer, 1.Bürgermeister
5. Ausgefertigt Hohenwart, den .....
Russer, 1.Bürgermeister
6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 18 "Weichenried - Pörnbacher Straße" - 1. Änderung, wurde am 2016 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 rechtskräftig. 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 Thierham Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm



Bebauungsplan Nr. 18 "Weichenried - Pörnbacher Straße" 1. 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

Satzung

Bestandteile der Satzung sind: Diese Planzeichnung mit textlichen und planlichen Festsetzungen die Begründung zum Ursprungsplan vom 12.04.1999 und die Begründung zur 1. Änderung in der Fassung vom 02.05.2016

Planfertig: B+B Architekten Gerhard Greu Unterer Markt 18, 86558 Hohenwart telefon 08443 8488 Datum: Entwurf 10.03.2016 Planfassung 02.05.2016