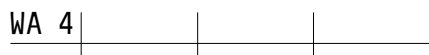


A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich

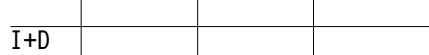
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung



Baugebiet mit Gebietskategorie und Ordnungszahl (z.B. 2): Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauVO; nicht zulässig sind Anlagen für Kleintierhaltung

3. Maß der baulichen Nutzung



a) Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: I+0 ein Vollgeschoss und 1 Dachgeschoss als Vollgeschoss oder II zwei Vollgeschosse ohne ausbaubares Dach

b) zulässige Anzahl der Wohneinheiten als Höchstgrenze: Einzelhaus 2 Wohnungen Doppelhaus 1 Wohnung je Doppelhaushälfte

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

d) Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung bzw. von Baugebieten

4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

a) Baugrenze

b) Umgrenzung von Flächen für Garagen. Garagen sind auch innerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

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).

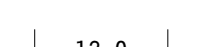


e) öffentliche Grünfläche



f) private Freifläche mit Einfriedungsverbot

7. Sonstiges



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

B 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 Gebäuhöhe in Firstrichtung die Gebäuhöhe deutlich (mindestens 20%) überwiegt. Im WA 6 sind davon abweichend auch Gebäude mit kürzerer Gebäuhöhe zulässig.

b) Dachformen: Bei den Gebäuden innerhalb der festgesetzten Bau Räume sind nur Satteldächer mit der durch Planzeichen festgesetzten Firstrichtung zulässig.

c) Dachneigungen: Die zulässige Dachneigung DN ist beschränkt auf 20 bis 24° bei zweigeschossiger Bauweise (II) und auf 37 bis 43° bei eingeschossiger Bauweise (I+0). Die Dachneigungen sind in der jeweiligen Nutzungsschablone angegeben.

d) Dachdeckung: Als Deckungsmaterial für Dachflächen sind ausschließlich ziegelrote, ebene oder verformte Schuppen (z.B. Blenschwanz oder Betondachsteine 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 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 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 aneinandergelagert werden.

4. Höhenlage, Geländeänderungen

a) Erdgeschoßfußboden: Der Rohfußboden 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) Stützwauern 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 MH: Die Wandhöhe ist, je nach Bauweise E+0 oder II durch Planzeichen festgesetzt. Die Bezugshöhe ist die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss. Die Ermittlung der Wandhöhe MH erfolgt nach Art. 6 Abs.(5) Satz 2 BayBO.

b) Kniestockhöhe KH: Die Kniestockhöhe in den Baugebieten ist durch Planzeichen KH festgesetzt. Die Höhe des Kniestocks wird gemessen von der Rohdecke bis Unterkante der konstruktiv erforderlichen Fußfette.

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 Laubbäume gem. Auswahlliste Ziff. B 6.h) zu verwenden. Je 200 m² Grundstücksfläche ist 1 Stück Laubbau zu pflanzen. Die Mindestpflanzqualifikation beträgt für:

Table with columns: Bäume, Sträucher, and dimensions (2 x v, STU 10 - 12 cm, 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 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 hausseitigen Grenze und nur als sockellose 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.

C Immissionschutzrechtliche Festsetzungen

1) Südöstlich der Bundesstraße 8 300 ist eine aktive Lärmschutzanlage (Wahl/Wand) zu errichten, deren Höhe 3,0 m über Oberkante Straße beträgt. Länge 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 Ruheräume bzw. zur Tagzeit hinsichtlich Wohnräume möglichst unter den geltenden Orientierungswerten nach DIN 18 005 liegen, ist eine Grundrißorientierung dieser Räume zu lärmabgewandten Seiten vorzusehen.

3) Wenn eine Grundrißorientierung 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 2710 erfüllen. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. Baugenehmigungsfreistellungsverfahren unaufgefordert nachzuweisen.

4) Alternativ zu Schallschutzfenstern können vorgesetzte Wintergärten oder vollverglasete 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 8) genügen. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Baugenehmigungsfreistellungsverfahren unaufgefordert nachzuweisen.

6) Aufstellung von Luft-Wärmepumpen: Luft-Wärmepumpen sind so zu planen, aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass sie dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen, ausreichend gedämmt sind und zu keiner Geräuschbelastung in der Nachbarschaft führen. Der Beurteilungspegel der vom Gesamttrieb der Wärmepumpe ausgehenden Geräusche darf am nächst gelegenen Immissionsort die festgesetzten Immissionswerte von tagsüber 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet nicht überschreiten. Die Tagzeit beginnt um 6:00 Uhr und endet am 22:00 Uhr. Geräusche dürfen am Immissionsort nicht tonhaltig und nicht ausgeprägt tiefrequent sein.

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, 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, 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. Ebenensinnig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und gegenläufig 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.

i) Pegelbohrung mit Nr., z.B. 1, entsprechend Baugrundgutachten

k) Bauparzellennummer mit Angabe der ungefähren Grundstückgröße z.B. Nr. 2 / 740 m²

l) Unterirdische Hauptversorgungsleitung (zu beseitigen)

m) Oberirdische Hauptversorgungsleitung (zu beseitigen)

n) Entwässerungsgraben (naturnaher Ausbau wünschenswert)

o) Höhenschichtlinie mit Angabe in Metern über NN, z.B. 392,5 und 393

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 fertilen Sanden und Kiesen mit Einlagerungen aus fertilen Tonen und -schluffen 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 in Nordosten im gesamten 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 ausgebildet werden, die Gründung sollte über eine Gründungsplatte erfolgen. Für Grundwasserabsenkmaßnahmen ist eine Unterdruckentwässerung erforderlich, als Absenksziel sollte mind. 1 m unter Gründungsniveau angestrebt werden.

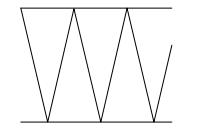
b) Ver- und Entsorgungsleitungen: Die Einzelheiten der technischen Erschließung sind vor Beginn der Erschließungsplanung mit dem zuständigen Versorgungs träger abzustimmen.

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 Wipfler GmbH, Pfaffenhofen im Sept. 1998.

e) Oberflächenerosionsvermeidung: 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 ein KF = 0,00009 m³ zugrundegelegt werden. Die einschlägigen technischen Regelwerke sind zu beachten.

E Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen



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



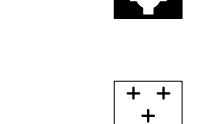
2) Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissions- schutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauB).



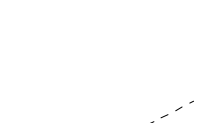
3) Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen



4) Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen



5) Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



6) Friedhof



F Verfahrensvermerke

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.07.2016 gemäß § 2 Abs.1 BauB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
2. 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 BauB i.V.m. § 13 BauB in der Zeit vom 19.10.2016 bis 21.11.2016 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.10.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauB i.v.m. §13 BauB in der Zeit vom 19.10.2016 bis 21.11.2016 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.07.2017 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauB i.V.m. § 13 BauB in der Zeit vom 07.08.2017 bis 22.08.2017 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.07.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauB i.v.m. §13 BauB in der Zeit vom 07.08.2017 bis 22.08.2017 erneut öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Hohenwart hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.09.2017 den Bebauungsplan nach § 10 BauB in der Fassung vom 11.09.2017 als Satzung beschlossen.

Hohenwart, den
Russer, 1.Bürgermeister
Hohenwart, den
Russer, 1.Bürgermeister
Hohenwart, den
Russer, 1.Bürgermeister
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 18 "Weichenried - Pörbacher Straße" - 1. Änderung, wurde am ... 2017 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und 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 BauB und die §§ 214 und 215 BauB wird hingewiesen.

Planbezeichnung: Markt Hohenwart, Gemarkung Weichenried Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

Bebauungsplan Nr. 18 "Weichenried - Pörbacher Straße" 2. Änderung

Der Markt Hohenwart erlässt aufgrund der §§ 2 Abs.1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauBG), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNV), 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 die Begründung zur 2. Änderung in der Fassung vom 11.09.2017

Planfertigter: B+B Architekten Gerhard Breu Unterer Markt 18, 86558 Hohenwart telefon 08443 8488 Datum: Entwurf 05.10.2016 Entwurf 2 17.07.2017 Planfassung 11.09.2017