

**A Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Geltungsbereich**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

**2. Art der baulichen Nutzung**

WA 2 Baugebiet mit Gebietskategorie und Ordnungszahl (zB 2): Allgemeines Wohngebiet gem. § 9 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO; nicht zulässig sind Anlagen für Kleintierhaltung

**3. Maß der baulichen Nutzung**

I+D a) Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 1 Vollgeschöß und 1 Dachgeschöß als Vollgeschöß

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 von Hundert ist zulässig, jedoch nur bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45.

**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) festgesetzte Firstrichtung. Es sind nur symmetrische Satteldächer zulässig

e) nur Einzelhaus zulässig

f) Einzel- oder Doppelhaus zulässig. Die Mindestgrundstücksfläche für eine Doppelhaushälfte muß mindestens 450 m<sup>2</sup> betragen.

**5. Verkehrsflächen**

- a) Straßenbegrenzungslinie (einschl. Begleitgrün)
- b) öffentliche Straßenverkehrsflächen
- c) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- d) Verkehrsberuhigter Bereich
- e) Stellplatz (im Verkehrsberuhigten Bereich)
- f) Garagenzufahrt

**6. Grünordnung, Aussenanlagen**

- a) vorhandene und zu erhaltende Einzelbäume
- b) vorhandene und zu erhaltende Einzelbäume
- c) vorgeschlagene Standorte von Bäumen ohne Lagefestsetzung
- d) private Grünfläche mit Erhaltungsgebot gem. Ziff. B 6. c.)
- e) öffentliche Grünfläche: Ortsrandeinfriedung bzw. Straßenbegleitgrün
- f) private Freifläche mit Einfriedungsverbot

**7. Sonstiges**

- a) Verbindliches Maß; Maßzahl in Metern z.B. 11,0 Meter
- b) Höhenschichtlinie mit Angabe in Metern über NN, z.B. 402,50 und 403,00. Abweichungen sind nur bis zu 30 cm zulässig (siehe Ziff. B 4).
- c) Festgesetzte Höhe des Rohfußbodens im Erdgeschöß Angabe in Metern über NN, z.B. 401,50

**B Baordnungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Abstandsflächen**

Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. (4) und (5) BayBO. Der Artikel 7 Abs.1 BayBO wird nicht angewendet.

**2. Bauliche Gestaltung**

- a) Hausformen: Es sind nur einfache, rechteckige Baukörper zulässig, bei welchen die Gebäudehöhe 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 Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern sind bei eingeschossiger Bauweise (I+D) zulässig. Die zulässige Breite von Zwerchhäusern und Zwerchgiebeln ist auf 1/3 der Gebäudehöhe beschränkt. Dachanschnitte, z.B. für Balkone, sind nicht zulässig.
- c) Dachneigungen: Die zulässige Dachneigung DN ist beschränkt auf 37 bis 43°.
- d) Dachdeckung: Als Deckungsmaterial für Dachflächen sind ausschließlich ziegelrote, oberflächige oder verformte Schuppen (zB Biberschwanz 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 Dachgeschöß sind Dachgauben bis zu einer Breite von 1,50 m zulässig. Je 5 m Traufentiefe ist eine Dachgaube pro Dachfläche zulässig. Dachflächenfenster sind zulässig, wenn die Fläche der Glaslichte 1,0 m<sup>2</sup> je Fenster nicht überschreitet.
- f) Aussenwandflächen: Aussenwände sind nur als hell oder pastellfarbene gestrichene Putzfassaden oder Wandverkleidungen aus Holz zulässig.
- g) Vordächer: sind nur als so genannte leichte Konstruktionen aus Holz oder Stahl mit Blech- oder Glasdeckung zulässig.

**3. Garagen und Nebengebäude**

- a) Garagen und Nebengebäude sind mit der gleichen Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude zu errichten. Bei der Ausführung von offenen Carports sind ausnahmsweise flächengeneigte Dächer bis 5° Neigung zulässig.
- b) Grenzanbaute Garagen müssen profilgleich aneinandergelagert werden.

**4. Höhenlage, Geländeänderungen**

- a) Erdgeschößfußboden: Die maximal zulässige Höhe des Rohfußbodens im Erdgeschöß ist mit Planzeichen A 7.c) in Abstimmung mit der geplanten Straßenhöhe festgesetzt.
- b) Die Abweichung von der natürlichen bzw durch Planzeichen festgesetzten Höhenlage des Geländes ist nur bis zu einer Höhe bzw Tiefe von max. 30 cm zulässig. Der Böschungswinkel darf höchstens 1:2 betragen.
- c) Stützmauern sind grundsätzlich nicht zulässig, auch nicht im Wege einer Ausnahme.
- d) Der Verlauf des natürlichen bzw festgesetzten und des geplanten Geländes ist in den Bauzeichnungen darzustellen.

**5. Wandhöhen und Kniestockhöhen**

- a) Wandhöhe WH der straßenseitigen Aussenwand in Meter (z.B. 3,75 m): Die Wandhöhe in den Baugebieten ist durch Planzeichen WH festgesetzt. Die Bezugshöhe ist die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschöß. 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. Die festgesetzte Wandhöhe WH ist in jedem Fall einzuhalten.

**6. Grünordnung und Aussenanlagen**

- a) Gärtnereiische Gestaltung: Alle nicht bebauten bzw befestigten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Die Ortsrandeinfriedung auf öffentlichem Grund ist landschaftsgerecht mit heimischen Bäumen und Sträuchern auszuführen.
- b) Bepflanzung: Für die Bepflanzung der Grundstücksflächen sind nur heimische Laubgehölze gem. Auswahlliste Ziff. B.6.g) zu verwenden. Je 200 m<sup>2</sup> 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) Private Grünflächen mit Erhaltungsgebot (s. Planzeichen A 6.d)): Der im Baugebiet WA 1 festgesetzte Schutzstreifen ist zur Erhaltung der ökologischen Funktion des Rankens und der vorhandenen Obstbäume von jeglicher Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche durch Auffüllung, Abgrabung etc freizuhalten. Die Errichtung ansonsten genehmigungsfreier baulicher Anlagen ist nicht zulässig. Vorhandene Einzelbäume sind zu erhalten und zu pflegen, bei altersbedingtem oder sonstigem Ausfall ist eine Ersatzpflanzung entsprechend der Mindestpflanzqualifikation vorzunehmen. Dabei sollen ausschließlich Obstbäume verwendet werden.
- d) 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).

e) Einfriedungen: Im Bereich des Baugebietes sind Einfriedungen zwischen den Grundstücken und insbesondere zum öffentlichen Gründerbereich ausschließlich als sockellose Maschendrahtzäune (Farbton grün) 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.

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

**g) Gehölzauswahlliste:**

Bäume großkronig	Laubsträucher
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Walnuß	Juglans regia
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Vogelkirsche	Prunus avium
Bäume kleinkronig	Acer campestre
Feldahorn	Carpinus betulus
Hainbuche	Sorbus aucuparia
Eberesche	heimische Arten
Obstbäume	

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

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

d) Planzeichnung: Die Planzeichnung wurde auf Grundlage der digitalen Flurkarte (DFK) des Vermessungsamtes Pfaffenhofen, Stand 26.11.1998, erstellt. Die Aufnahme der Geländeformen erfolgte durch das Ing.Büro Triebenbacher GmbH, Pfaffenhofen, im März 1999.

e) Oberflächenentwässerung: Gemäß Gemeinderatsbeschuß ist im Gemeindegebiet von Hohenwart Regenwasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern, soweit dies technisch möglich ist. Die einschlägigen technischen Regelwerke, insbesondere die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung sind zu beachten.

**D Hinweise**

**1. Hinweise durch Text**

- a) Baugrund: Zur Erkundung des Baugrundes wurden im März 2000 im Bereich der Talsenke 2 St. Schürfgruben ausgeführt und durch das Ing.Büro Triebenbacher begutachtet. "Unter einer angespülten, sandigen Mutterbodenschicht von ca 1,5 m Dicke, folgt eine ca 1 m dicke Lehmschicht. Darunter folgt vermutlich der in der Gegend übliche Sand des tertiären Hügellandes." Im Bereich des Hanges besteht der Baugrund wahrscheinlich vorwiegend aus tertiären Sanden und Feinkieseln. Mit undurchlässigen Lehm- oder Schluffeinlagerungen muß jedoch auch hier gerechnet werden. Angaben zum Grundwasserstand liegen nicht vor. Es wird dringend empfohlen, vor Beginn der Objektplanungen Aufschluß über die Beschaffenheit des Baugrundes einzuziehen.
- b) Gebäudegründung: Die angeschwemmte Mutterbodenschicht weist nur eine eingeschränkte Tragfähigkeit auf. Im Bereich der Talsenke wird die Ausführung von wasserdichten Keilern empfohlen.

**2. Hinweise durch Planzeichen**

- a) bestehende (aufzuhebende) Grundstücksgrenze Grenzzeichen aus digitaler Flurkarte
- b) Flurstücknummer z.B. 564
- c) vorgeschlagene Grundstücksteilung
- d) bestehende bauliche Anlagen
- e) zu beseitigende bauliche Anlagen
- f) vorgeschlagene Form der Baukörper
- g) Bauparzellnummer mit Angabe der ungefähren Grundstücksgröße zB Nr. 5 / 610 m<sup>2</sup>



**E Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**

- a) Umgrenzung der Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor Oberflächenwasserabfluß aus den außerhalb des Planbereiches gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen.
- b) Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- c) Geschützter Landschaftsbestandteil mit Angabe der Nr. gem. Biotop- und Artenschutzkartierung Bayern z.B. 177

**F Verfahrensvermerke**

- |   |                               |
|---|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschuß                                | am 14. 1.2000                 |
| 2. Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB        | am 18. 2.2000                 |
| 3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauG | vom 28. 2.2000 bis 10. 3.2000 |
| 4. Billigungs- und Auslegungsbeschuß                  | am 10. 4.2000                 |
| 5. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB        | vom 22. 5.2000 bis 23.6.2000  |
| 6. Beteiligung der Träger öffentlicher abgeschlossen  | am 3. 7.2000                  |
| 7. Satzungsbeschuß nach § 10 BauGB                    | am 17. 7.2000                 |
| 8. Bekanntmachung nach § 12 BauGB                     | am 20.11.2000                 |

(Der Bebauungsplan einschließlich Begründung wird seit dem 20.11.2000 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 BauGB wurde hingewiesen.)  
Hohenwart, den

Russer, 1. Bürgermeister

Planbezeichnung:

Markt Hohenwart  
Landkreis Pfaffenhofen an der 11m

**Bebauungsplan Nr. 29  
"Deimhausen - Marktkreppenäcker"**



**P L A N F A S S U N G**

Das Planungsgebiet umfaßt Teilflächen der nachfolgend aufgeführten Grundstücke mit den Flurnummern: 564 und 565, sowie Teilflächen der Talstraße Flurnummern 46 und 499, Gemarkung Deimhausen.

Planfertiger:

BvB Architekten BDA  
Gerhard Breu  
Unterer Markt 16, 86558 Hohenwart  
telefon 08443 8488

Datum:  
Vorentwurf 14.1.2000  
Entwurf 10.4.2000  
Planfassung 10.7.2000

Der Markt Hohenwart erläßt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), i.d.F. der Bekanntmachung v. 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. 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. 1997 (GVBl. S. 433) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.1995 (GVBl. S. 677) diesen Bebauungsplan als

**S a t z u n g**

Er ersetzt in seinem Geltungsbereich alle früheren Bebauungspläne.