

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung

WA 2 Baugelände mit Gebietskategorie und Ordnungszahl (z.B. 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 Vollgeschosß und 1 Dachgeschosß als Vollgeschosß

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.

c) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: Höhenentwicklung eingeschossig / eingeschossig + Dachgeschosß

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) Festsetzung Flachdach Teilbereich von Fl.Nr. 564/3

f) nur Einzelhaus zulässig

g) Einzel- oder Doppelhaus zulässig. Die Mindestgrundstücksfläche für eine Doppelhaushälfte muß mindestens 450 m² 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: Ortsrandeingrünung 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 Erdgeschosß 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 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 Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern sind bei eingeschossiger Bauweise (I+D) zulässig. Die zulässige Breite von Zwerchhäusern und Zwerchgiebeln ist auf 1/3 der Gebäudelänge beschränkt. Dacheinschnitte, z.B. für Balkone, sind nicht zulässig.

c) Dachneigungen: Die zulässige Dachneigung DN ist beschränkt auf 37 bis 43°, auf Fl.Nr. 564/3 Teilbereich mit Flachdach FD.

d) Dachdeckung: Als Deckungsmaterial für Dachflächen sind ausschließlich ziegelrote, ebene oder verformte 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 Dachgeschosß 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 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

Neben den Festsetzungen unter Ziff. B 2 b) bis f) gelten bezüglich der Baugestaltung für Garagen und Nebengebäude 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 müssen profilgleich aneinandergelagert werden.

4. Höhenlage, Geländeänderungen

a) Erdgeschosßfußboden: Die maximal zulässige Höhe des Rohfußbodens im Erdgeschosß 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 Erdgeschosß. Die Ermittlung der Wandhöhe WH erfolgt ansonsten entsprechend Art. 6 Abs.(3) Satz 2 BayBO. Die zulässige Wandhöhe für den eingeschossigen Anbau auf Fl.Nr. 564/3 wird beschränkt auf 3,25 m.

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 Rotdecke bis Unterkante der konstruktiv erforderlichen Fußplatte. Die festgesetzte Wandhöhe WH ist in jedem Fall einzuhalten.

6. Grünordnung und Aussenanlagen

a) Gärtnerische Gestaltung: Alle nicht bebauten bzw befestigten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Die Ortsrandeingrünung auf öffentlichem Grund ist landschaftsgerecht mit heimischen Bäumen und Sträuchern auszuführen.

b) Bepflanzung: Für die Bepflanzung der Grundstücksflächen sind nur heimische Laubgehölze gem. Auswahlhilfe Ziff. B.6.g) zu verwenden. Je 200 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

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

g) Gehölzauswahlhilfe:

Bäume großkronig	Laubsträucher
Bergahorn Esche Walnuß Stieleiche Winterlinde Vogelkirsche	Roter Hartriegel Haselnuß Pflaumenhülchen Rote Heckenkirsche Kreuzdorn Schwarzer Hollunder Gewöhnl. Schneeball Schlehorn
Bäume kleinkronig Feldahorn Hainbuche Eberesche Obstbäume	Cornus sanguinea Corylus avellana Euonymus europaeus Lonicera xylosteum Rhamnus cathartica Sambucus nigra Viburnum opulus Prunus spinosa

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 angesäuerten 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 angestammelte Mutterbodenschicht weist nur eine eingeschränkte Tragfähigkeit auf. Im Bereich der Talsenke wird die Ausführung von wasserdichten Keilern empfohlen.

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

d) 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.

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.

2. Hinweise durch Planzeichen

- a) bestehende (aufzuhebende) Grundstücksgrenze Grenzzichen 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) Angabe der ungefähren Grundstücksgröße z.B. 610 m²



E Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- a) Umgrenzung der Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor Oberflächenwasserabfluß aus den außerhalb des Planbereichs 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. Änderungsbeschuß am 19.03.2012
- 2. Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am
- 3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauG vom bis
- 4. Billigungs- und Auslegungsbeschuß am 04.06.2012
- 5. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom bis
- 6. Beteiligung der Träger öffentlicher abgeschlossen am
- 7. Satzungsbeschuß nach § 10 BauGB am 09.10.2012
- 8. Bekanntmachung nach § 12 BauGB am

(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 BauGB wurde hingewiesen.)

Hohenwart, den

Russer, 1. Bürgermeister

Planzeichnung:

Markt Hohenwart Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm



Bebauungsplan Nr. 29 "Deimhausen – Marktkeppenacker" 2. Änderung

Der Markt Hohenwart erläßt aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern diesen Bebauungsplan als

Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus dieser Planzeichnung, und der Begründung. Er ersetzt in seinem Geltungsbereich alle früheren Bebauungspläne.

Planfertiger:

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

Datum:
Vorentwurf 20.03.2012
Entwurf 30.05.2012
Planfassung 30.05.2012