

A Festsetzungen durch Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
	Allgemeines Wohngebiet gem. § 9 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO; nicht zulässig sind Anlagen für Kleintierhaltung
	Umgrenzung von Flächen für den Gemeinbedarf, hier: Vorbehaltsfläche für Pflegeheim
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: 1 Vollgeschöß, das Dachgeschöß darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein Vollgeschöß i. S. der BayBO werden
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: 2 Vollgeschosse
	zulässige Grundflächenzahl bezogen auf das Baugrundstück, nach Maßgabe des § 19 BauNVO. Die Überschreitung der Grundflächen durch die in § 19 (4) Satz 1 und 3 BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 zulässig,
	Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung
	Baugrenze: Nebenanlagen mit einer Gesamthöhe über 1,30 m sind außerhalb der Baugrenze nur auf dem der Erschließungsstraße abgewandten Teil des Grundstückes zulässig.
	Umgrenzung von Flächen für Garagen; Garagen, auch grenzangebaute Garagen, sind sonst nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, giebelständiger Grenznbau maximal 6,50 m
	nur Einzelhaus mit maximal 1 Wohneinheit zulässig; je Wohneinheit sind auf den Baugrundstück 2 Pkw-Stellplätze nachzuweisen
	festgesetzte Firstrichtung; es sind nur symmetrische Satteldächer zulässig
	Straßenbegrenzungslinie
	Höhenfestsetzung Straßenerkante, bezogen auf NN z.B. 397,30
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Überörtliche Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
	Grundstücks- bzw Garagenzufahrt
	vorgeschlagene Standorte von Bäumen ohne Lagerfestsetzung
	bestehende und zu erhaltende Bäume
	öffentliche Grünfläche: Ortsrandeintrünung bzw Straßenbegleitgrün
	Regenrückhalte- bzw Versickerungsfläche
	private Grünfläche: Ortsrandeintrünung als freiwachsende Hecke mit Angabe der Tiefe in Meter, z.B. 4 m
	Verbindliches Maß; Maßzahl in Metern z.B. 7,5 Meter

B Festsetzungen durch Text

Hausformen:	einfache, rechteckige Baukörper, Gebäudelänge in Firstrichtung min 20% länger als die Gebäudebreite
Dachformen:	nur symmetrische Satteldächer
Dachneigung:	bei eingeschossiger Bauweise (I+D): DN von 37° bis 43° bei zweigeschossiger Bauweise (II): DN von 22° bis 27°
Dachaufbauten- und -fenster:	sind nur bei eingeschossiger Bauweise (I+D) zulässig, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser bis zu maximal 1/3 der Gebäudelänge je Dachseite; Dachgauben je 5 m Dachlänge 1 St, max. Breite 1,50 m; Dachflächenfenster bis 1,0 m ² Glasfläche sind zulässig.
Dacheinschnitte:	nicht zulässig.
Dachdeckung:	nur naturziegelrote, ebeflächige oder verformte Schuppen (Ziegel, Betondachsteine)
Wandflächen:	Außenwände nur als hell oder pastellfarbene gestrichene Putzfassaden oder Wandverkleidungen aus Holz
Garagen:	gleiche Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude bei offenen Carports sind ausnahmsweise flachgeneigte Dächer bis 5° Neigung zulässig. Grenzangebaute Garagen nur profilgleich aneinanderggebaut.
Höhenlage der Gebäude:	Oberkante Rohfußboden im EG maximal 30 cm über der Oberkante Erschließungsstraße (Zufahrtsseite) in Grundstücksmitte
Wandhöhe:	Bei eingeschossiger Bauweise (I+D): WH maximal zulässig 3,90 m von Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei zweigeschossiger Bauweise (II): WH maximal zulässig 7,50 m von Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Kniestockhöhe:	Bei eingeschossiger Bauweise (I+D): KH maximal zulässig 0,50 m von Oberkante Rohdecke bis Unterseite der konstruktiv erforderlichen Fußfette. Bei zweigeschossiger Bauweise (II): kein Kniestock zulässig.

Höhenlage Baugrundstücke:	Die Baugrundstücke sind mindestens bis zur geplanten Oberkante der Erschließungsstraße und höchstens bis zur zulässigen Erdschößfußbodenhöhe aufzufüllen. Abgrabungen und/oder Stützmauern sind nicht zulässig. Im Zuge der Auffüllung erforderliche Abboßungen auf den benachbarten Baugrundstücken sind zu dulden.		
Gärtnerische Gestaltung:	Alle nicht bebauten bzw befestigten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und landschaftsgerecht mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (entsprechend der Gehölzauswahlliste). Je angefangene 250 m ² 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.		
Flächenbefestigung:	Asphaltbeton ist nur in reinen Fahrbahnbereichen zulässig. alle übrigen Wege- und Platzflächen, Stellplätze und sind Garagenvorflächen sind versickerungsfähig zu befestigen (Rasenfugen, etc).		
Einfriedigungen:	zwischen den Grundstücken nur als sockellose Maschendrahtzäune (Farbton grün) bis 1,30 m Höhe. zum öffentlichen Straßenraum nur als senkrecht gegliederte Zäune ohne Sockel bis zu 1,30 m Höhe oder Hecken.		
Gehölzauswahlliste:			
Bäume großkronig	Laubsträucher		
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Esche	Fraxinus excelsior	Haselnuß	Corylus avellana
Walnuß	Juglans regia	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Stieleiche	Quercus robur	Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Winterlinde	Tilia cordata	Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Vogelkirsche	Prunus avium	Schwarzer Hollunder	Sambucus nigra
		Gewöhnl. Schneeball	Viburnum opulus
		Schlehdorn	Prunus spinosa
Bäume kleinkronig	Acer campestre		
Feldahorn	Acer campestre		
Hainbuche	Carpinus betulus		
Eberesche	Sorbus aucuparia		
Obstbäume	heimische Arten		

C Immissionschutzrechtliche Festsetzungen

Auf den Bauparzellen 1, 2, 7, 8, 13, 14, 15, 29, 30 und 31 sind bauliche Maßnahmen dahingehend zu treffen, daß folgende Raum-innenschallpegel (gültig nur für den Aufenthaltsräume einwirkenden Schall) nach VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vom August 1987 nicht überschritten werden:

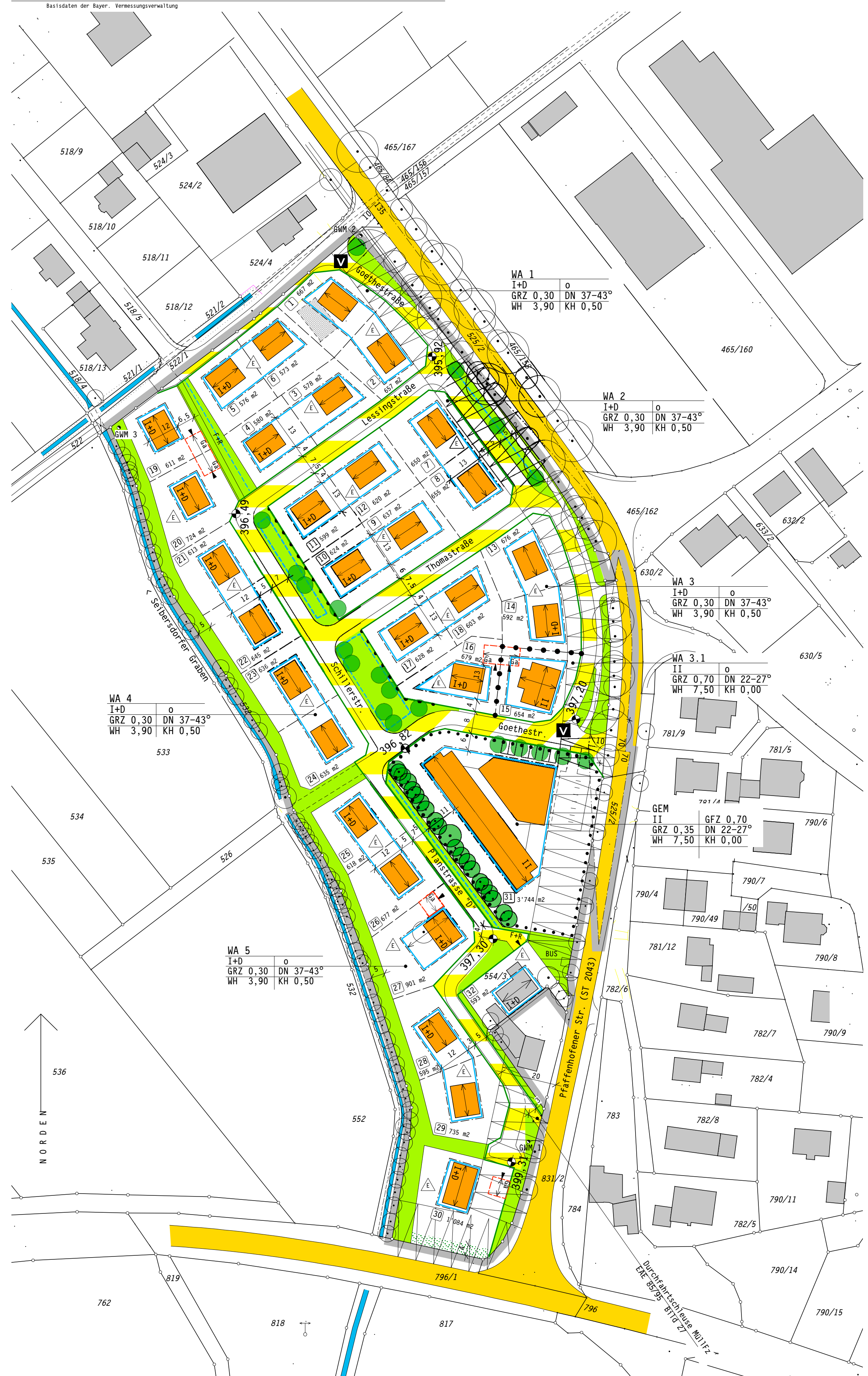
Raumart	Mittelungs-Pegel Lm in dB(A)	mittlerer Maximalpegel Lmax in dB(A)
Schlafräume, nachts:	30 bis 35	40 bis 45
Wohnräume, tagsüber:	35 bis 40	45 bis 50
Büros für mehrere Personen:	35 bis 45	40 bis 50

In den oben aufgeführten Bauparzellen sind durch entsprechende Grundrißanordnung die Fenster von Aufenthaltsräumen nicht auf der der ST 2043 zugewandten Gebäudeseite (Ostseite) der Gebäude anzuordnen.

D Hinweise (Text und Planzeichen)

Baugrund:	Der Baugrund besteht nach Aussage des Baugrundgutachtens Nr. 040002 vom 5.5.2000 des Dipl.-Geol. S. Gampertl, Schrobenuhausen, unter den unterschiedlich dicken Mutterboden- bzw quartären Schichten aus tertiären Sanden, Kiesen und Schluffen, die im Bereich der üblichen Gründungstiefe anstehen.
Grundwasser:	Der Grundwasserstand lag zum Zeitpunkt der Untersuchung ca. 0,60 bis 1,80 m unter Gelände. Die Beobachtung der Grundwasserpegel zeigten innerhalb eines Jahres einen Schwankungsbereich von ca. 0,4 m. Die Grundwasserfließrichtung ist Nordnordost. Bei den Baumaßnahmen besteht die Notwendigkeit einer Grundwasserabsenkung. Es wird hierzu eine Unterdruckentwässerung (Wellpoint-verfahren) empfohlen, das Absenkenziel ist mit mindestens 0,50 m unter der Gründungsohle festzulegen. Der Bemessungswasserstand ist auf Höhe des vorhandenen Geländes anzunehmen.
Oberflächenentwässerung:	Regenwasser und Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Die einschlägigen Regelwerke (Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung, ATV Arbeitsblatt A 138) sind zu berücksichtigen. Der Rechenwert für die Bemessung der Versickerungsanlagen kann gem. Baugrundgutachten mit kf = 1 x 10 ⁻⁴ m/s angenommen werden.
Ver- und Entsorgungsleitungen:	Die Einzelheiten der technischen Erschließung sind vor Beginn der Erschließungsplanung mit den zuständigen Versorgungsträgern abzustimmen.
Bodendenkmäler:	Sofern bei der Verwirklichung der Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage kommen, sind diese gem. Art. 8 DSchN unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Grabungsbüro Ingolstadt, Unterer Graben 37, 85049 Ingolstadt, anzuzeigen.
Planzeichnung:	Die Planzeichnung wurde auf Grundlage der digitalen Flurkarte (DFK) des Vermessungsamtes Pfaffenhofen, Stand Mai 2001, und der örtlichen geodätischen Aufnahme durch das Ing.Büro Mayr, Aichach, vom Juni 2001, erstellt.
	Grundstücksgrenze (aufzuheben) mit Grenzzeichen des Vermessungsamtes
	Flurstücknummer z.B. 555
	vorgeschlagene Grundstückstellung
	bestehende bauliche Anlagen
	bauliche Anlagen, zu beseitigen
	vorgeschlagene Form der Baukörper
	Standort Trafostation
	Bauparzellennummer mit Angabe der Grundstücksgröße gem. Parzellierungsplan zB Nr. 2 / 575 m ²

E Planzeichnung M 1/1000



Sichtdreieck mit Angabe der maßgeblichen Schenkellängen in Metern, zB 70/10, 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 Fahrbahnhöhe erheben. Ebensowenig 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.

F Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

	Anbaufreie Zone gemäß Art. 23 und 24 BayStrWG, unmittelbare Zugänge und Zufahrten von der Pfaffenhoferer Straße - ST 2043 zu den Grundstücken sind nicht zulässig.
	Grundwassermeßstelle mit Nr. entsprechend dem Baugrundgutachten

G Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschuß	am	20.09.2010
2. Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB	am	25.10.2010
3. Öffentliche Auslegung	vom	28.10.2010 bis 29.11.2010
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	vom	28.10.2010 bis 29.11.2010
7. Satzungsbeschuß nach § 10 BauGB	am	25.01.2011

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 25.01.2011 gefassten Satzungsbeschuß wird bestätigt.
Hohenwart, den

Russer, 1. Bürgermeister

9. 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

Planbezeichnung:

Markt Hohenwart, Gemarkung Hohenwart Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

2. Änderung

Bebauungsplan Nr. 30 "Hohenwart - Süd"

Der Markt Hohenwart erläßt aufgrund

des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) der Gemeindeordnung (BayGO) der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan als

Satzung

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

Planfertiger:

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

Datum:
Vorentwurf 20.10.2010
Planfassung 20.10.2010

