

A Festsetzungen durch Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
WA	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
I+D	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: 1 Vollgeschöb, das Dachgeschöb darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein Vollgeschöb i. S. der BayBO werden
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: 2 Vollgeschosse
GRZ 0,30	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,
o	Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung
	Baugrenze; Nebenanlagen mit einer Gesamthöhe über 1,30 m sind außerhalb der Baugrenze nur auf den 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
397,30	Höhenfestsetzung Straßenoberkante, 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 Lagefestsetzung
	bestehende und zu erhaltende Bäume
	öffentliche Grünfläche; Ortsrandeingerünung bzw. Straßenbegleitgrün
	Regenrückhalte- bzw. Versickerungsfläche
	private Grünfläche; Ortsrandeingerünung 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 oder anthrazitfarbene ebenflächige oder verformte Schuppen (Ziegel, Betondachsteine)
Wandflächen:	Außenwände nur als hell oder pastellfarben 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 profilig aneinandergelagert.
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 Unterkante der konstruktiv erforderlichen Fußplatte. Bei zweigeschossiger Bauweise (II): kein Kniestock zulässig.

Höhenlage Baugrundstücke:	Die Baugrundstücke sind mindestens bis zur geplanten Oberkante der Erschließungsstraße und höchstens bis zur zulässigen Ergeschloßfußbodenhöhe aufzufüllen. Abgrabungen und/oder Stützmauern sind nicht zulässig. Im Zuge der Auffüllung erforderliche Abboßchungen 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 Gargenverflächen sind versickerungsfähig zu befestigen (Rasenflächen, 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
Waldnuß	Juglans regia	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Stieleiche	Quercus robur	Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Winterlinde	Tilia cordata	Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Vogelkirsche	Prunus avium	Schwarzer Holländer	Sambucus nigra
		Gewöhnl. Schneeball	Viburnum opulus
		Schlehdorn	Prunus spinosa
Bäume kleinkronig			
Feldahorn	Acer campestre		
Hainbuche	Carpinus betulus		
Eberesche	Sorbus aucuparia		
Obstbäume	heimische Arten		

C Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

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

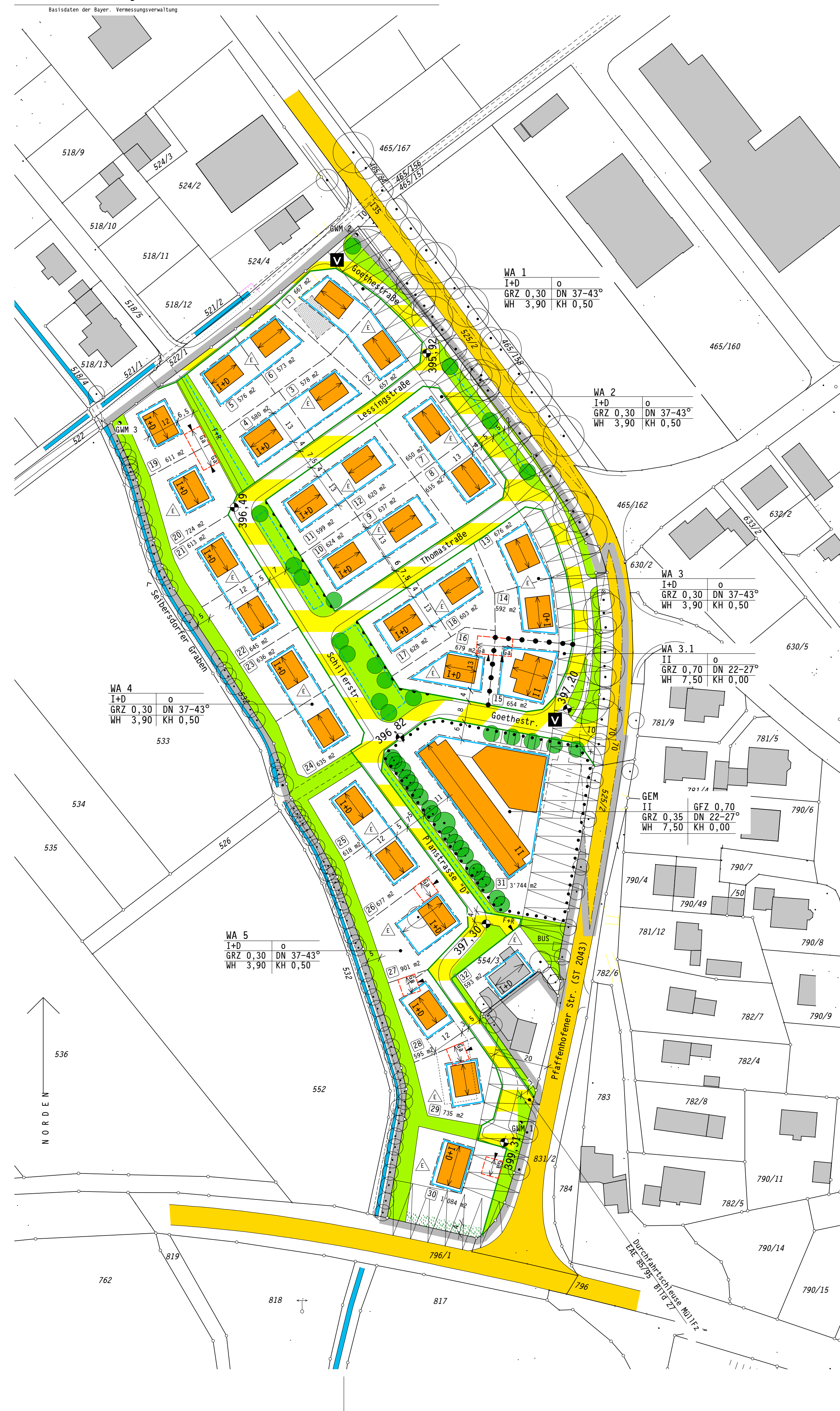
Raumart	Mittelungspegel Lm in dB(A)	mittlerer Maximalpegel Lmax in dB(A)
Schlafräume, nachts:	30 bis 35	40 bis 45
Wohnräume, tagsüber:	35 bis 40	45 bis 50
Büros für mehrere Personen:	35 bis 45	40 bis 50

In den oben aufgeführten Bauparzellen sind durch entsprechende Grundrißanordnung die Fenster von Aufenthaltsräumen nicht auf der der ST 2043 zugewandten Gebäudesseite (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. Gampel, Schrobenhausen, 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 zeigt 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 (Wellpointverfahren) 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 DSchG 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 (aufzuziehen) mit Grenzzeichen des Vermessungsamtes
555	Flurstücknummer z.B. 555
	vorgeschlagene Grundstücksteilung
	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



F Zeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

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

G Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluß	am	14.04.2014
2. Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB	am	
3. Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB	vom	bis
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB abgeschlossen	am	
5. Satzungsbeschluß nach § 10 BauGB	am	

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

Russer, 1. Bürgermeister

6. 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



4. Änderung

Bebauungsplan Nr. 30 "Hohenwart - Süd"

Der Markt Hohenwart erläßt aufgrund

des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzielenverordnung (PlanZV), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) 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 Umweltbericht. Er ersetzt in seinem Geltungsbereich alle früheren Bebauungspläne.

Planfertiger:

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

Datum:
Entwurf 30.05.2014
Planfassung