

**A Festsetzungen durch Planzeichen**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
<b>WA</b>	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
<b>I+D</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: 1 Vollgeschöß, das Dachgeschöß darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein Vollgeschöß i. S. der BayBO werden
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: 2 Vollgeschosse
<b>GRZ 0,30</b>	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,
<b>o</b>	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
<b>397,30</b>	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**

<b>Hausformen:</b>	einfache, rechteckige Baukörper, Gebäudelänge in Firstrichtung min 20% länger als die Gebäudebreite
<b>Dachformen:</b>	nur symmetrische Satteldächer
<b>Dachneigung:</b>	bei eingeschossiger Bauweise (I+D): DN von 37° bis 43° bei zweigeschossiger Bauweise (II): DN von 22° bis 27°
<b>Dachaufbauten- und Fenster:</b>	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 <sup>2</sup> Glasfläche sind zulässig.
<b>Dacheinschnitte:</b>	nicht zulässig.
<b>Dachdeckung:</b>	nur naturziegelrote oder anthrazitfarbene ebenflächige oder verformte Schuppen (Ziegel, Betondachsteine)
<b>Wandflächen:</b>	Außenwände nur als hell oder pastellfarbene gestrichene Putzfassaden oder Wandverkleidungen aus Holz
<b>Garagen:</b>	gleiche Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude bei offenen Carports sind ausnahmsweise flachgeneigte Dächer bis 5° Neigung zulässig. Grenzangebaute Garagen nur profilig aneinandergelagert.
<b>Höhenlage der Gebäude:</b>	Oberkante Rohfußboden im EG maximal 30 cm über der Oberkante Erschließungsstraße (Zufahrtsseite) in Grundstücksmitte
<b>Wandhöhe:</b>	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.
<b>Kniestockhöhe:</b>	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.

<b>Höhenlage Baugrundstücke:</b>	Die Baugrundstücke sind mindestens bis zur geplanten Oberkante der Erschließungsstraße und höchstens bis zur zulässigen Erdschloßfußbodenhöhe aufzufüllen. Abgrabungen und/oder Stützmauern sind nicht zulässig. Im Zuge der Auffüllung erforderliche Abboßungen auf den benachbarten Baugrundstücken sind zu dulden.		
<b>Gärtnerische Gestaltung:</b>	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 <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.		
<b>Flächenbefestigung:</b>	Asphaltbeton ist nur in reinen Fahrbahnbereichen zulässig. alle übrigen Wege- und Platzflächen, Stellplätze und sind Gargen vorflächen sind versickerungsfähig zu befestigen (Rasenflächen, etc.).		
<b>Einfriedigungen:</b>	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.		
<b>Gehölzauswahlliste:</b>	<b>Bäume großkronig</b>	<b>Laubsträucher</b>	
	Bergahorn Esche Waldahorn Stieleiche Winterlinde Vogelkirsche	Acer pseudoplatanus Fraxinus excelsior Juglans regia Quercus robur Tilia cordata Prunus avium	Roter Hartriegel Corylus avellana Euonymus europaeus Lonicera xylosteum Rhamnus cathartica Sambucus nigra Viburnum opulus Prunus spinosa
	Bäume kleinkronig Feldahorn Hainbuche Eberesche Obstbäume	Acer campestre Carpinus betulus Sorbus aucuparia heimische Arten	Cornus sanguinea Corylus avellana Euonymus europaeus Lonicera xylosteum Rhamnus cathartica Sambucus nigra Viburnum opulus Prunus spinosa

**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-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:

<b>Raumart</b>	Mittlungspegel 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)**

<b>Baugrund:</b>	Der Baugrund besteht nach Aussage des Baugrundgutachtens Nr. 040002 vom 5.5.2000 des Dipl. Geol. S. Gampel, Schrobenuhausen, unter den unterschiedlich dicken Mutterboden- bzw. quartären Schichten aus tertiären Sanden, Kiesen und Schluffen, die im Bereich der üblichen Gründungstiefe anstehen.
<b>Grundwasser:</b>	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.
<b>Oberflächenentwässerung:</b>	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.
<b>Ver- und Entsorgungsleitungen:</b>	Die Einzelheiten der technischen Erschließung sind vor Beginn der Erschließungsplanung mit den zuständigen Versorgungsorganen abzustimmen.
<b>Bodendenkmäler:</b>	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.
<b>Planzeichnung:</b>	Die Planzeichnung wurde auf Grundlage der digitalen Flurkarte (DFK) des Vermessungsamtes Pfaffenhofen, Stand Mai 2001, und der örtlichen geodätischen Aufnahme durch das Ing. Büro Mayer, Alchach, vom Juni 2001, erstellt.
	Grundstücksgrenze (aufzuziehen) mit Grenzzeichen des Vermessungsamtes
<b>555</b>	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 <sup>2</sup>

**E Planzeichnung M 1/1000**



**F Kennzeichnungen 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**

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.10.2015 gemäß § 2 Abs. 2 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.11.2014 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m § 13 BauGB in der Zeit vom 19.11.2014 bis 22.12.2014 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.11.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m § 13 BauGB in der Zeit vom 19.11.2014 bis 22.12.2014 öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Hohenwart hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.01.2015 den Bebauungsplan nach § 10 BauGB in der Fassung vom 19.01.2015 als Satzung beschlossen.

Hohenwart, den .....

Russer, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt  
Hohenwart, den .....

Russer, 1. Bürgermeister

Planbezeichnung:

Markt Hohenwart, Gemarkung Klosterberg  
Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm



**Bebauungsplan Nr. 30  
"Hohenwart - Süd"  
5. 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

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung  
diesen Bebauungsplan als

**S a t z u n g**

Der Bebauungsplan besteht aus dieser Planzeichnung, der Begründung in der Fassung vom 15.03.2003, der Begründung zur 1. Änderung vom 15.09.2006, der Begründung zur 2. Änderung vom 20.10.2010, der Begründung zur 3. Änderung vom 21.10.2013, der Begründung zur 4. Änderung vom 14.07.2014 und der Begründung zur 5. Änderung vom 19.01.2015.

Planfertiger:

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

Datum:

Entwurf 10.11.2014  
Planfassung 19.01.2015