

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
I+D	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: 1 Vollgeschosß, das Dachgeschosß darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein Vollgeschosß i. S. der BayBO werden
GRZ 0,25	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 0,35 zulässig,
	Baugrenze
	Umgrenzung von Flächen für Garagen; giebelständiger Grenzsanbau maximal 6,50 m
	nur Einzelhaus mit einer Wohneinheit zulässig; Mindestgrundstücksgröße 600 m ²
	festgesetzte Firstrichtung; es sind nur symmetrische Satteldächer zulässig
	Straßenbegrenzungslinie
	Überörtliche Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
	Grundstücks- bzw. Garagenzufahrt
	vorgeschlagene Standorte von Bäumen ohne Lagefestsetzung
	Standorte von Bäumen Lagefestsetzung, bei Bedarf Abweichung maximal 3 m.
	öffentliche Grünfläche: Ortsrandeingrünung bzw. Straßenbegleitgrün
	private Grünfläche: Ortsrandeingrünung als freiwachsende Hecke 2-reihig gem. Gehölzauswahlliste
	Verbindliches Maß; Maßzahl in Metern z.B. 6,0 Meter
	Festgesetzte Fertighöhe mit Angabe in Metern über NN, z.B. 413,50

B Festsetzungen durch Text

Abstandsflächen:	Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. (4) und (5) BayBO. Der Artikel 7 Abs.1 BayBO wird nicht angewendet.
Hausformen:	einfache, rechteckige Baukörper, Gebäudehöhe in Firstrichtung min 20% länger als die Gebäudebreite
Dachformen:	symmetrische Satteldächer, Dachneigung von 37° bis 43°
Dachaufbauten- und Fenster:	Zwerchgiebel und Zwerchhäuser bis zu 1/3 der Gebäudehöhe; Dachgauben je 5 m Dachlänge 1 St. max. Breite 1,50 m; Summe der Dachaufbauten maximal die Hälfte der Gebäudehöhe; Dachflächenfenster bis 1,0 m ² Glasfläche sind zulässig.
Dacheinschnitte:	nicht zulässig.
Dachdeckung:	nur ziegelrote, ebenflächige oder verformte Schuppen (Ziegel, Betondachsteine) ohne glänzende Oberflächen
Wandflächen:	Außenwände nur als hell oder pastellfarben gestrichene Putzfassaden oder Wandverkleidungen aus Holz
Wandhöhe Wohngebäude:	maximal zulässig 3,90 m von Oberkante Rohdecke über KG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut
Wandhöhe Garagen:	maximal zulässig 2,75 m über der mit Planzeichen Einfahrtshöhe
Kniestockhöhe:	maximal zulässig 0,50 m von Oberkante Rohdecke über EG bis Unterkante der konstruktiv erforderlichen Fußpfette
Garagen:	gleiche Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude bei offenen Carports sind ausnahmsweise flachgeneigte Dächer bis 5° Neigung zulässig. Grenzanbaue Garagen profiligleich aneinandergelagert, Länge Grenzanbau maximal 6,50 m, Einfahrtshöhe Garage in m über NN mit Planzeichen festgesetzt
Geländeverlauf, Veränderungen:	der Verlauf des natürlichen Geländes ist in den Bauzeichnungen darzustellen, Anschüttungen sind nur bergseitig bis zur Erdgeschosßhöhe zulässig, Abgrabungen nur bis max. 0,5 m zum Urgelände, erforderliche Böschungen im Verhältnis von maximal 1:2
Stützmauern:	grundsätzlich nicht zulässig, auch nicht im Wege einer Ausnahme.
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).
Pflanzplan:	Für die Parzellen 1 und 2 sind für die Ortsrandeingrünung nach Norden mit dem Bauantrag Pflanzpläne einzureichen. Je angefangene 200 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 sind versickerungsfähig zu befestigen (Rasenfugen, etc).

Einfriedigungen: zwischen den Grundstücken und insbesondere zum Ortsrand nur als sockellose Maschendrahtzäune (Farbton grün), Höhe 1,30 m; zum öffentlichen Straßenraum nur als senkrecht strukturierte Zäune ohne Sockel, Höhe max. 1,30 m oder Hecken.

Gehölzauswahlliste:

Bäume großkronig	Bäume kleinkronig	Laubsträucher
Bergahorn Esche Walnuß Stieleiche Winterlinde Vogelkirsche	Acer pseudoplatanus Fraxinus excelsior Juglans regia Quercus robur Tilia cordata Prunus avium	Roter Hartriegel Haselnuß Pfaffenhütchen Rote Heckenkirsche Kreuzdorn Schwarzer Hollunder Gewöhnl. Schneeball Schlehndorn
Feldahorn Hainbuche Eberesche Obstbäume	Acer campestre Carpinus betulus Sorbus aucuparia heimische Arten	Cornus sanguinea Corylus avellana Euonymus europaeus Lonicera xylosteum Rhamnus catharica Sambucus nigra Viburnum opulus Prunus spinosa

Sichtdreieck mit Angabe der maßgeblichen Schenkellängen in Metern, z.B. 70/3, 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 Fahrbahnfläche 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 Straßbauverwaltung abzustimmen.

C Hinweise (Text und Planzeichen)

Baugrund: Der Baugrund besteht erfahrungsgemäß aus tertiären Kiesen und Sanden mit Einlagerung von schluffigen Anteilen. Grundwasser ist bei Bauvorhaben im benachbarten Baugebiet "Bergstraße" im Bereich der üblichen Kellertiefe nicht angetroffen worden.

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 27.6.2000, erstellt.

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.

○ 411,05 Geländebestandshöhe über NN in Meter, z.B. 411,05 m entsprechend Grundplan Ing.Büro Mayr vom Mai 2001

— x — Grundstücksgrenze (aufzuheben) mit Grenzzeichen des Vermessungsamtes

148/2 Flurstücknummer z.B. 148/2

--- vorgeschlagene Grundstücksteilung

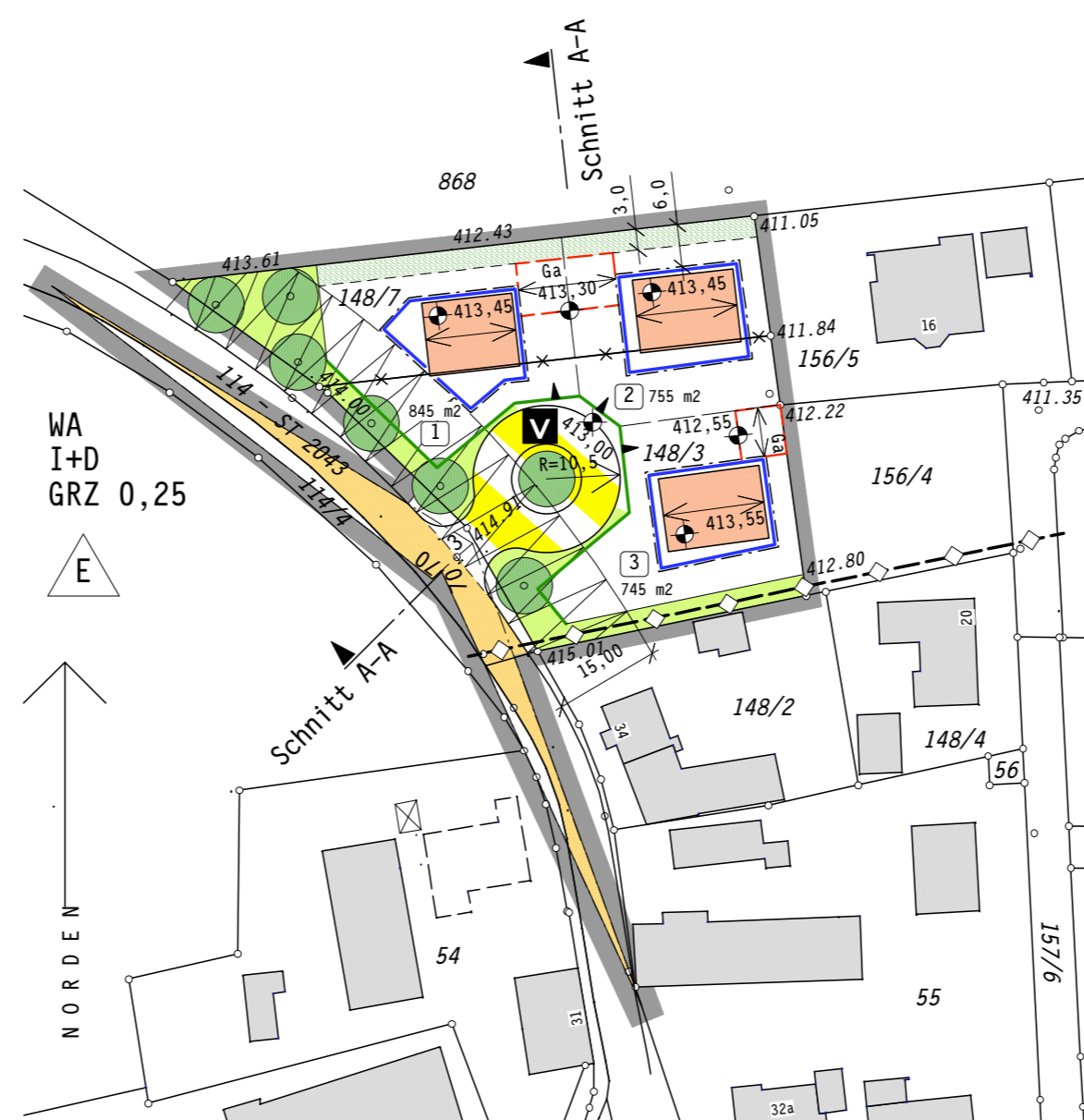
■ bestehende bauliche Anlagen

□ vorgeschlagene Form der Baukörper

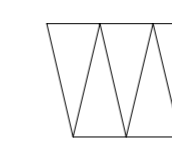
② 755 m² Bauparzellennummer mit Angabe der ungefähren Grundstücksgröße z.B. Nr. 2 / 755 m²

— Hauptversorgungsleitung unterirdisch (Mischwasserkanal)

Planzeichnung M 1/1000



D Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen



Anbauzone gemäß Art. 23 und 24 BayStrWG; unmittelbare Zugänge und Zufahrten von der Neuburger Straße - ST 2043 zu den Grundstücken sind nicht zulässig

E Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschuß	am 18.09.2000
2. Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB	am 21.03.2001
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauG	vom 22.03.2001 - 23.04.2001
4. Billigungs- und Auslegungsbeschuß	am 19.11.2001
5. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	vom 26.11.2001 - 02.01.2002
6. Beteiligung der Träger öffentlicher abgeschlossen	am 31.12.2001
7. Satzungsbeschuß nach § 10 BauGB	am 18.11.2002

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 18.11.2002 gefassten Satzungsbeschuß wird bestätigt.
Hohenwart, den

.....
Manfred Russer, 1. Bürgermeister

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

Planbezeichnung:

Markt Hohenwart
Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

Bebauungsplan Nr. 31 "Klosterberg - Neuburger Straße"



Das Planungsgebiet umfaßt die nachfolgend aufgeführten Grundstücke mit den Flurnummern: 148/3 und 148/7, sowie eine Teilfläche der Neuburger Straße (ST 2043) Flurnummer 114, Gemarkung Klosterberg.

Planfertiger:

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

Datum:
Vorentwurf 12. 3.2001
Entwurf 15.11.2001
Planfassung 15.11.2002

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) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl I. S.132), der Planzeichenverordnung (PlanZVO) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl I. S.58), 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 4.8.1997 (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

Satzung

Er ersetzt in seinem Geltungsbereich alle früheren Bebauungspläne.