

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 Vollgeschöß, das Dachgeschöß darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein Vollgeschöß i. S. der BayBO werden
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
	Baugrenze: Nebenanlagen mit einer Gesamthöhe über 1,30 m sind außerhalb der Baugrenzen 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 Grenzangebau maximal 6,50 m
	nur Einzelhaus mit maximal 1 Wohneinheit zulässig;
	Einzel- oder Doppelhäuser mit jeweils maximal 1 Wohneinheit sind zulässig; Mindestgrundstücksgröße je Doppelhaushälfte: 450 m ²
	festgesetzte Firstrichtung; es sind nur symmetrische Satteldächer zulässig
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; Verkehrsberuhigter Bereich
	Grundstücks- bzw. Garagenzufahrt
	vorgeschlagene Standorte von Bäumen ohne Lagefestsetzung
	Baum, Bestand, zu erhalten
	öffentliche Grünfläche: Straßenbegleitgrün
	private Grünfläche: Ortsrandeingerünung als freiwachsende Hecke 2-reihig gem. Gehölzauswahlliste
	Spielbereich
	Regenrückhalte- bzw. Versickerungsfläche
	Verbindliches Maß; Maßzahl in Metern z.B. 6,5 Meter

B Festsetzungen durch Text

Hausformen:	einfache, rechteckige Baukörper, Gebäudelänge in Firstrichtung min 20% länger als die Gebäudebreite
Dachformen:	nur symmetrische Satteldächer
Dachneigung:	37° bis 43°
Dachaufbauten- und fenster:	Zwerggiebel 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, 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 profiligleich aneinanderggebaut.
Höhenlage:	Oberkante Rohfußboden im EG maximal 50 cm über der Oberkante Erschließungsstraße (Zufahrtsseite) in Grundstücksmitte
Wandhöhe:	MH maximal zulässig 3,90 m von Oberkante Rohdecke über KG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Kniestockhöhe:	KH maximal zulässig 0,50 m von Oberkante Rohdecke über EG bis Unterkante der konstruktiv erforderlichen Fußpfette.
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 Laubbäum zu pflanzen. Die Mindestpflanzqualifikation beträgt für Bäume 2 x v, STU 10 - 12 cm Sträucher 2 x v, 60 - 100 cm.
	Die Bepflanzung der Grundstücke ist in der ersten Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit der Wohngebäude herzustellen.

Flächenbefestigung:	Asphaltbeton ist nur in reinen Fahrbahnbereichen zulässig. alle übrigen Wege- und Platzflächen, Stellplätze und Garagenvorflächen sind versickerungsfähig zu befestigen (Rasenfuge, 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	Roter Hartriegel
Esche	Haselnuß
Walnuß	Pfaffenhütchen
Stieleiche	Rote Heckenkirsche
Winterlinde	Kreuzdorn
Vogelkirsche	Schwarzer Hollunder
	Gewöhnl. Schneeball
	Schlehern
Bäume kleinkronig	
Feldahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Fraxinus excelsior
Eberesche	Juglans regia
Obstbäume	Quercus robur
	Tilia cordata
	Prunus avium
	Acer campestre
	Carpinus betulus
	Sorbus aucuparia
	heimische Arten

C Hinweise (Text und Planzeichen)

Baugrund:	Der Baugrund besteht nach Aufschlüssen aus benachbarten Bauvorhaben aus unterschiedlich dicken Mutterboden- bzw. quartären Schichten aus tertiären Sanden, Kiesen und Schluffen, die im Bereich der üblichen Gründungstiefe anstehen.
Grundwasser:	Verbindliche Aussagen über den Grundwasserhorizont liegen nicht vor. Aufgrund von Aufschlüssen aus dem benachbarten Baugebiet "Mischgebiet Industriestraße" kann davon ausgegangen werden, daß der Grundwasserhorizont im oberen Bereich der üblichen Kellertiefe liegt und daher die Keller wasserdicht hergestellt werden müssen. Für Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
Oberflächen-entwässerung:	Das Plangebiet wird wegen des hoch liegenden Grundwasserhorizontes im Trennsystem entwässert. Dachflächen und befestigte Fläche sind an den Regenwasserkanal anzuschließen. In die Regenwasserleitungen darf kein Schmutzwasser eingeleitet werden.
Ver- und Entsorgungsleitungen:	Die Einzelheiten der technischen Erschließung sind vor Beginn der Erschließungsplanung mit den zuständigen Versorgungsträgern abzustimmen.
Bodenkennmäler:	Sofern bei der Verwirklichung der Bauvorhaben Bodenkennmäler zutage kommen, sind diese gem. Art. 8 DSchB 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, gefertigt.
	Grundstücksgrenze (aufzuheben) mit Grenzzeichen des Vermessungsamtes
	Flurstücknummer z.B. 772
	vorgeschlagene Grundstücksteilung
	unterirdische Hauptversorgungsleitung (abzubrechen)
	Verrohrung Bachlauf
	bestehende bauliche Anlagen
	vorgeschlagene Form der Baukörper
	Bauparzellennummer mit Angabe der Grundstücksgröße gem. Parzellierungsplan z.B. Nr. 9 / 730 m ²

D Planzeichnung M 1/1000



E Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschuß	am
2. Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB	am
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauG	vom
4. Billigungs- und Auslegungsbeschuß	am
5. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	vom
6. Beteiligung der Träger öffentlicher abgesclossen	am
7. Satzungsbeschuß nach § 10 BauGB	am

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

.....
Russer, 1. Bürgermeister

8. Bekanntmachung nach § 12 BauGB

am

Der Bebauungsplan einschließlich Begründung wird seit dem zu den üblichen Dienststunden im Baumt 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. 34
"Thierham - Angerfeld"
1. Änderung**

Gemarkung Seibersdorf, Flurnummern 770 (Teilfläche), 771, 772, 773, und 774

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

Datum:
Vorentwurf 01.06.2004
Entwurf
Planfassung

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 (PlanZV) 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

(S a t z u n g)

Er ersetzt in seinem Geltungsbereich alle früheren Bebauungspläne.