

A Festsetzungen durch Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Umgrözung Qualifizierter Bebauungsplan

Umgrözung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier: Talraum des Koppenbaches

MD
Dorfgebiet gem. § 9 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO;
nicht zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Tankstellen.

I+D
Zahl der Geschosse als Höchstmaß;
ein Erdgeschöb und ein Dachgeschöb

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.

0
Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

Baugrenze;

Umgrözung von Flächen für Garagen; giebelständiger Grenznbau maximal 6,50 m lang

WH 3,90
maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 3,90 m, gemessen von Oberkante Rohfußboden im EG bis zum Schnittpunkt der Aussenkante der Aussenwand mit der Dachhaut.

nur Einzelhaus mit maximal 1 Wohneinheit zulässig;

festgesetzte Firstrichtung; es sind nur symmetrische Satteldächer zulässig, Dachneigung und Orientierung ist für Sonnenenergienutzung geeignet

Grundstücks-/Garagenzufahrt

Baum, Bestand, zu erhalten

vorgeschlagene Standorte von Bäumen ohne Lagefestsetzung (Streuobstwiese).

Flächen für die Landwirtschaft - Grünland

Verbindliches Maß; Maßzahl in Metern z.B. 3,0 Meter

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 Gewöhl Schneeball Schlehorn
Feldahorn Hainbuche Eberesche Obstbäume	Acer campestre Carpinus betulus Sorbus aucuparia heimische Arten	Cornus sanguinea Corylus avellana Euonymus euripaeus Lonicera xylosteum Rhamnus cathartica Sambucus nigra Viburnum opulus Prunus spinosa

C1 Hinweise durch Planzeichen

Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen des Vermessungsamtes

Flurstücknummer z.B. 40

vorgeschlagene Grundstücksteilung

bestehende bauliche Anlagen

abzubrechende bauliche Anlagen

vorgeschlagene Form der Baukörper

Bauparzellennummer mit Angabe der Grundstücksgröße gem. Parzellierungsplan z.B. Nr. 1 / 650 m²

C2 Hinweise durch Text

Baugrund: Eine Baugrunduntersuchung wurde bisher nicht durchgeführt. Der Baugrund besteht erfahrungsgemäß aus tertiären Kiesen und Sanden mit Einlagerung von schluffigen Anteilen.

Altlasten: Es sind derzeit keine Altablagerungen, Altlastenverdachtsflächen oder sonstige Bodenverunreinigungen aktenkundig. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen ein konkreter Altlastenverdacht oder eine sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu verständigen.

Grundwasser: Verbindliche Aussagen über den Grundwasserhorizont liegen nicht vor. Aufgrund der Höhenlage in Bezug auf den Koppenbach kann davon ausgegangen werden, daß die übliche Kellertiefe nicht in den Grundwasserhorizont eingreift.

Niederschlagswasser: Niederschlagswasser von Dachflächen und unverschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern, soweit dies technisch möglich ist. Die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und die hierzu eingeföhrten technischen Regeln (TRENW) sind zu beachten.

Oberflächenwasser: das Baugebiet ist gegen das Eindringen von Oberflächenwasser aus dem höherliegenden Einzugsgebiet mit geeigneten Maßnahmen zu schützen. Der Oberflächenwasserabfluß darf nicht zu Ungunsten der Unterlieger Grundstücke verändert werden.

Ver- und Entsorgungslösungen: 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 DSchÜ unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Ingolstadt, Unterer Graben 37, 85049 Ingolstadt, anzuzeigen.

D Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschuß	am	12.06.2006
2. Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauG	am	23.03.2007
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauG	vom	27.03. bis 27.04.2007
4. Billigungs- und Auslegungsbeschuß	am	10.12.2007
5. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	vom	25.01. bis 26.02.2008
6. Beteiligung der Träger öffentlicher abgeschlossener	am	26.02.2008
7. Satzungsbeschuß nach § 10 BauGB	am	26.05.2008
Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 26.05.2008 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 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		

B Festsetzungen durch Text

Hausformen: einfache, rechteckige Baukörper, Gebäudelänge in Firstrichtung min 20% länger als die Gebäudebreite

Dachformen: nur symmetrische Satteldächer

Dachneigung: DN 37° bis 43°

Dachaufbauten- und -fenster: 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 m² 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 flächgeneigte Dächer bis 5° Neigung zulässig.

Höhenlage: Oberkante Rohfußboden im EG maximal 50 cm über der Oberkante Erschließungsstraße (Zufahrtsseite) in Grundstücksmittle

Kniestockhöhe: KH maximal zulässig 0,50 m von Oberkante Rohdecke über EG bis Unterkante der konstruktiv erforderlichen Fußpfette.

Flächenbefestigung: Asphaltbeton ist nur in reinen Fahrbahnbereichen zulässig. alle übrigen Wege- und Platzflächen, Stellplätze und Garagenvorflächen sind versickerungsfähig zu befestigen (Rasenfuge, etc).

Einfriedigungen: zur freien Landschaft bzw zur landwirtschaftlichen Nutzfläche (Ortsrand) nur als sockellose Maschendrahtzäune (Farbton grün) bis 1,30 m Höhe oder freiwachsende Hecken, weggelast nur als senkrechter Holzlattenzaun ohne Sockel bis zu 1,30 m Höhe.

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 m² 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.

Die Bepflanzung der Grundstücke ist in der ersten Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit der Wohngebäude herzustellen.

D Planzeichnung M 1 / 1000

auf Grundlage der Basisdaten der Bay. Vermessungsverwaltung



Planbezeichnung:

Markt Hohenwart, Gemarkung Freinhausen
Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm



**Bebauungsplan Nr. 40
"Koppenbach - Schlagfeld"**

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

Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus dieser Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht. Er ersetzt in seinem Geltungsbereich alle früheren Bebauungspläne.

Planfertiger:

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

Datum:
Vorentwurf 22.03.2007
Entwurf 30.11.2007
Planfassung 20.05.2008