

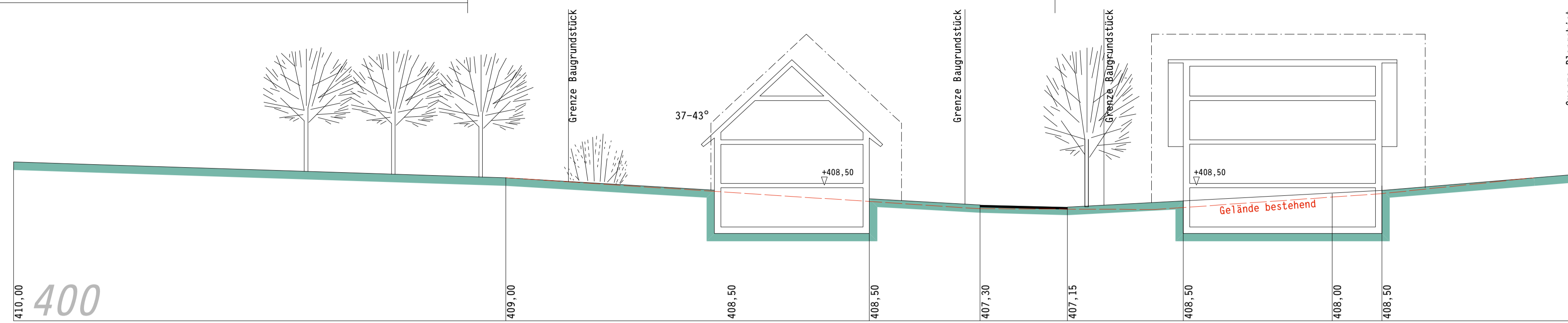
**A Festsetzungen durch Planzeichen**

	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
<b>II</b>	Zahl der Geschosse: 2 Geschosse als Höchstgrenze
<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
	Baugrenze; Nebenanlagen mit einer Gesamthöhe über 1,30 m sind außerhalb der Baugrenzen nur auf dem der Erschließungsstraße abgewandten Teil des Grundstücks und außerhalb der festgesetzten Fläche der Ortsrandeingerüstung zulässig.
	Umgrenzung von Flächen für Garagen; Garagen, auch grenzangebaute Garagen sind sonst nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, giebelseitiger Grenzsanbau maximal 6,50 m, sonst gem. BayBO Art. 6 Abs. (9) Ziffer 1.
	nur Einzelhaus mit maximal 1 Wohneinheit zulässig;
	Festgesetzte OK Rohfußböden im EG mit Angabe in Metern über NN, z.B. 413,50, Abweichungen bis 0,30 m nach unten sind zulässig
	geplante Geländeoberfläche als Höhenlinie mit Angabe in Meter über NN (z.B. 410) geringfügige Abweichungen bis maximal 0,5 m sind zulässig, dies gilt auch für Terrassen.
	Umgrenzung für Flächen zur Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser = Sickermulden. Die Mulden und ihre Ränder sind mit weichen Übergängen naturnah zu gestalten.
	festgesetzte Firstrichtung
	Straßenbegrenzungslinie
	Grundstücks-/Garagenzufahrt
	Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Ausgleichsfläche
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; Verkehrsberuhigter Bereich
	öffentliche Verkehrsfläche mit Angabe der Nutzung z.B. F+R: Fuß- und Radweg
	Standort für Abfallbehälter zur Abholung
	Baum mit Lagefestsetzung Abweichungen bis 2 m sind zulässig
	vorgeschlagene Standorte von Bäumen ohne Lagefestsetzung, vorgeschlagene Pflanzabstand Streuobstwiese 10 x 10 m, zu pflanzende Sorten siehe Pflanzenliste
	Ortsrandeingerüstung offene Pflanzung mit Wildsträuchern und Bäumen mit Angabe der Mindestbreite in Metern
	öffentliche Grünfläche; Straßenbegleitgrün und Sickerfläche
	Ausgleichsfläche als private Grünfläche; Ortsrandeingerüstung als extensiv genutzte Streuobstwiese; Ausführung, Entwicklung und Pflege gem. dem "Entwicklungskonzept Ausgleichsfläche" Umweltbericht Seite 14

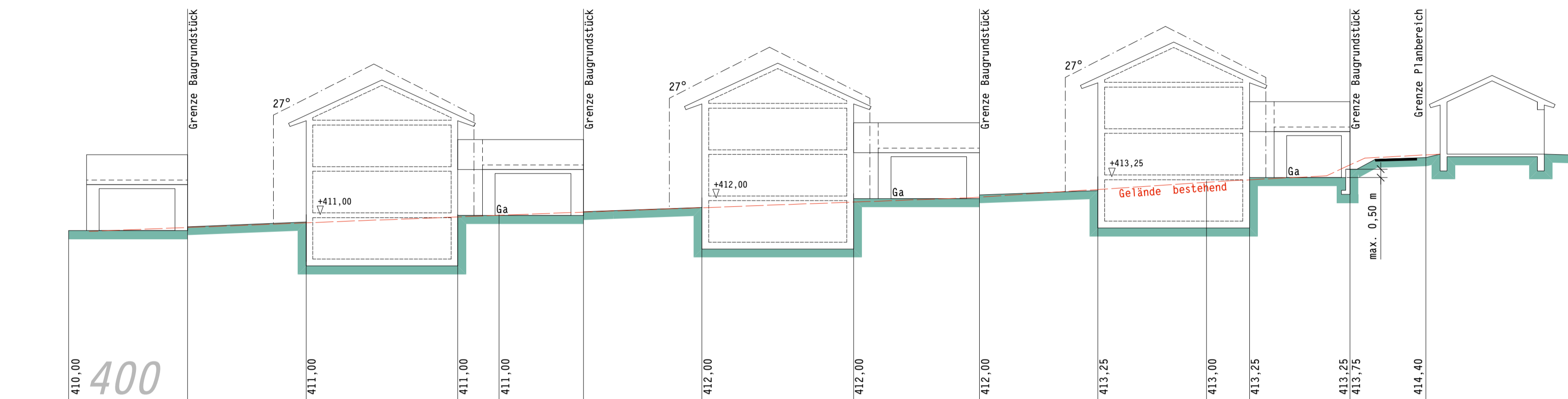
**B Festsetzungen durch Text**

<b>Hausformen:</b>	einfache, rechteckige Baukörper, Gebäudehöhe in Firstrichtung min 20% länger als die Gebäudebreite
<b>Dachformen:</b>	Satteldächer und ausnahmsweise auf Parz. 15 und 16 versetzte Pultdächer
<b>Dacheinschnitte:</b>	nicht zulässig
<b>Dachaufbauten- und Fenster:</b>	sind nur bei eingeschossiger Bauweise (I+D) zulässig, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser bis zu maximal 1/3 der Gebäudehöhe je Dachseite; Dachaufbauten je 5 m Dachlänge 1 St., max. Breite 1,50 m.
<b>Dachdeckung:</b>	nur naturziegelrote oder anthrazitfarbige ebenflächige oder verformte Schuppen (Ziegel, Betondachsteine)
<b>Dachneigung:</b>	Bei eingeschossiger Bauweise (I+D): Dachneigung DN von 37° bis 43° auf den Parzellen Nr. 15 und 16 ausnahmsweise DN von 20° bis 27° Bei zweigeschossiger Bauweise (II): Dachneigung DN von 12° bis 27°
<b>Wandhöhe:</b>	Bei eingeschossiger Bauweise (I+D): WH maximal zulässig 3,90 m von Oberkante Rohdecke über KG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei zweigeschossiger Bauweise (II): WH maximal zulässig 5,90 m von Oberkante Rohdecke über KG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
<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, auf Parzellen Nr. 15 und 16 ausnahmsweise Flachdächer (FD). Grenzangebaute Garagen nur profilig gleich aneinandergelagert.
<b>Geländeangleichung, Abgrabbungen bzw. Auffüllungen:</b>	sind in Bezug zur der mit Planzeichen Höhenlinien festgesetzten Geländeoberfläche bis 0,5 m abweichend zulässig, Böschungen sind mit maximaler Neigung von 1:3 auszuführen, alle Geländeänderungen müssen 1 m vor der Grundstücksgrenze auf das natürliche Gelände auslaufen, Stützmauern sind nur im Bereich der Garagenzufahrten bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

**G Geländeschnitte M 1/200**



Geländeschnitt A-A M 1/200



Geländeschnitt B-B M 1/200

<b>Gärtnerische Gestaltung:</b>	Alle nicht bebauten bzw. befestigten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und landschaftsgerecht mit heimischen Bäumen und Sträuchern nach Gehölzauswahlliste zu bepflanzen. Je angefangene 250 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche ist 1 Stück Laubbaum zu pflanzen, mit Planzeichen festgesetzte Bäume sind anrechenbar.	
<b>Pflanzplan:</b>	Für die Bepflanzung der Grundstücke zum Ortsrand ist mit den Bauvorlagen ein qualifizierter Pflanzplan vorzulegen.	
<b>Auswahlliste Bepflanzung:</b>	<b>Bäume:</b> Acer platanoides -Spitzahorn Acer pseudoplatanus -Bergahorn Tilia cordata -Winterlinde Fagus sylvatica -Rotbuche Quercus robur -Stieleiche Acer campestre -Feldahorn Carpinus betulus -Hainbuche Prunus avium -Frageliche Sorbus aucuparia -Eberesche	<b>Sträucher und Hecken*:</b> Carpinus betulus* -Hainbuche Cornus mas -Kornelkirsche Cornus sanguinea -Hartriegel Corylus avellana -Haselnuß Euonymus europaeus -Pfeifenhütchen Ligustrum vulgare* -Liguster Lonicera xylosteum -Heckenkirsche Rhamnus catharticus -Schlehe Rhamnus sp. -Rhamnus Rosa canina -Hundsrose Sambucus nigra -Holier Viburnum opulus -Gen. Schneeball
<b>Obstbäume Streuobstwiese:</b>	Apfel -Froems Goldronette Apfel -Jakob Fischer Apfel -Jakob Lebel Apfel -Prinz Albrecht von Preußen Apfel -roter Buschtopf Birne -Gute Graue Birne -Josefine von Meckeln Birne -Madame Verte Kirsche -Burlat Kirsche -Große Schwarze Knorpelkirsche Kirsche -Ludwigs Frühe Kirsche -Morellenfeuer	
<b>Flächenbefestigung:</b>	Asphaltbeton ist nur in reinen Fahrbahnbereichen zulässig, alle übrigen Wege- und Platzflächen, Stellplätze und Garagenvorflächen sind versickerungsfähig zu befestigen (Rasenfuge, etc.).	
<b>Einfriedigungen:</b>	zwischen den Grundstücken und zum Ortsrand nur als sockellose Maschendrahtzäune (Farbton grün) bis 1,30 m Höhe, zur Erschließungsstraße nur als senkrecht gegliederte Zäune ohne Sockel bis zu 1,30 m Höhe oder Hecke.	

**C1 Hinweise durch Planzeichen**

	Grundstücksgrenze (aufzuheben) mit Grenzlängen des Vermessungsamtes
	Flurstücknummer z.B. 107/20
	bestehende bauliche Anlagen
	vorgeschlagene Grundstücksteilung
	Bauparzellennummer mit Angabe der Grundstücksgröße gem. Parzellierungsplan z.B. Nr. 3 / 610 m <sup>2</sup>
	vorgeschlagene Form der Baukörper
	Unterirdische Hauptversorgungsleitung mit Angabe der Leitungsart (z.B. Abwasserkanal)

**C2 Hinweise durch Text**

<b>Baugrund:</b>	Der Baugrund besteht gemäß den Baugrunduntersuchungen Nr. 08 1038 vom 22.02.2008 und Nr. 09 1170 vom 16.10.2009, Büro für Ingenieurgeologie, Dr. R. Stadler, Petershausen aus Sand, schluffigem Sand und Schluff des Tertiärs. Versickerungsfähige Schichten wurden erst ab einer Tiefe von 0,50 bis 2,00 m unter Geländeoberkante angetroffen. Ab einer Tiefe über 4,00 m stehen bereichsweise wasserundurchlässige Schichten an. Grundwasser ist bei den Aufschlußbohrungen bis 5,00 m unter Geländeoberkante nicht angetroffen worden.
<b>Niederschlagswasser:</b>	Für die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFFreiV in Verbindung mit den hierzu eingeführten Technischen Regeln - Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und das Arbeitsblatt DWA A-138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) in der jeweils aktuellsten Version, zu beachten. Der Nachweis der Versickerung ist mit den Bauvorlagen vorzulegen. Die Versickerungsfläche muss mindestens 1/15 der angeschlossenen befestigten Fläche betragen. Der Bemessungswert kf für die Versickerungsfähigkeit wird vom Gutachter mit maximal 2,2 bis 2,5 x 10 <sup>-4</sup> m/s angegeben. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist bereichsweise eine flächenhafte Versickerung über Mulden mit einer geeigneten bewachsenen Oberbodenschicht nicht möglich. Für andere Versickerungsarten ist grundsätzlich eine Vorreinigung (Absetzschacht, Absetzteich etc.) erforderlich. Der in DWA A-138 genannte Mindestabstand der Versickerungsanlagen zu Gebäuden ist einzuhalten.
<b>Regenerative Energieformen:</b>	Die Nutzung regenerativer Energieformen zur Versorgung der Wohngebäude wird vom Markt Hohenwart ausdrücklich befürwortet. Die festgesetzten Dachformen und die Orientierung der Dachflächen bieten für Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen geeignete Voraussetzungen.
<b>Immissionsschutz Wärmepumpen:</b>	Luft-Wärmepumpen sind so aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass sie den Stand der Lärmschutztechnik entsprechen, ausreichend gedämmt sind und zu keiner Beeinträchtigung der Nachbarschaft führen. Der Beurteilungspegel der vom Gesamtbetrieb der Wärmepumpe ausgehenden Geräusche darf an dem nächst gelegenen Immissionsort die festgesetzten Immissionsrichtwerte von tagsüber 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) im Allgemeinen Wohngebiet nicht überschreiten werden. Die Tagzeit beginnt um 6:00 Uhr und endet um 22:00 Uhr. Geräusche dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaltig (Anhang A 3.3.5) und nicht ausgeprägt tiefrequent (vorherrschende Energieanteile im Frequenzbereich unter 90 Hertz, vgl. Nr. 7.3 und A.1.5 TA Lärm und DIN 45680-03:1997 und Beiblatt 1) sein.
<b>Ver- und Entsorgungsleitungen:</b>	Die Einzelheiten der technischen Erschließung sind vor Beginn der Erschließungsplanung mit den zuständigen Versorgungsträgern abzustimmen.
<b>Bodenkennblätter:</b>	Sofern bei der Verwirklichung der Bauvorhaben Bodenkennblätter zutage kommen, sind diese gem. Art. 8 DSchG unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Ingolstadt, Unterer Graben 37, 85049 Ingolstadt, anzuzeigen.
<b>Planzeichnung:</b>	Die Planzeichnung wurde auf Grundlage der digitalen Flurkarte (DFK) des Vermessungsamtes Pfaffenhofen, Stand April 2007, gefertigt.
<b>Geländeabstände Straßenhöhen:</b>	Bestandshöhen nach digitaler Geländeaufnahme, WipflerPlan GmbH, Pfaffenhofen, 18. Januar 2008, Straßenhöhen gem. Entwurfsplanung WipflerPlan GmbH, 11.01.2010

**D Planzeichnung M 1/1000**

auf Grundlage der Basisdaten der Bay. Vermessungsverwaltung



**E Verfahrensvermerke**

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.03.2015 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.10.2016 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB in der Zeit vom 19.10.2016 bis 21.11.2016 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.10.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB in der Zeit vom 19.10.2016 bis 21.11.2016 öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Hohenwart hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 23.01.2017 den Bebauungsplan nach § 10 BauGB in der Fassung vom 23.01.2017 als Satzung beschlossen.  
Hohenwart, den .....  
Russer, 1.Bürgermeister
- Ausgefertigt  
Hohenwart, den .....  
Russer, 1.Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 43 "Klosterberg - Nordwest II" 1. Änderung, wurde am 2016 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Planbezeichnung:

Markt Hohenwart, Gemarkung Klosterberg  
Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm



**Bebauungsplan Nr. 43  
"Klosterberg - Nordwest II"  
3. 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

**Satzung**

Der Bebauungsplan besteht aus dieser Planzeichnung der Begründung zum Ursprungsplan in der Fassung vom 15.02.2010 der Begründung zur 1. Änderung vom 05.07.2013 der Begründung zur 2. Änderung vom 15.12.2014 und der Begründung in der Fassung vom 05.10.2016.

Planfertiger:

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

Datum:

Entwurf 05.10.2016  
Planfassung 23.01.2017