

## Bebauungsplan Nr. 11 Sondergebiet "Klosterberg" - 2. Änderung/Erweiterung

Der Markt Hohenwart erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Bauzulassungsverordnung (BauVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsschlusses gültigen Fassung den als Satzung

### Bebauungsplan Sondergebiet "Klosterberg" - 2. Änderung/Erweiterung

als Satzung

Bestandteile:

A = Planzeichnung

B = Festsetzungen durch Planzeichen

C = Hinweise durch Planzeichen

D = Festsetzungen durch Text

E = Hinweise durch Text

F = Verfahrensvermerke

G = Begründung

- Übersichtslageplan

### B. Festsetzungen durch Planzeichen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 SO Sondergebiet Schule, Kindergartenstätte gem. § 11 Abs. 2 BauVO, mit Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, wie Anlagen zur Aufrechterhaltung der Zweckbestimmung, wie Lager- und Verwaltungsräume

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 GR=2.500 max. zulässige Grundfläche, hier: 2.500m<sup>2</sup>

2.2 II Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse hier: 2 Vollgeschosse max. zulässig

2.3 SD Satteldach

2.4 PD Pultdach

#### 3. Bauweise

3.1 Baugrenze

#### 4. Verkehrsflächen

4.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Zubringergeweg zum Geltungsbereich

#### 5. Grünflächen

5.1 G1 Nördliche Grünfläche

5.2 G2 Südliche Grünfläche

5.3 A1 Ausgleichsfläche

#### 5.4 Pflanzgebiet, zu pflanzende Bäume Artenauswahl entsprechend Pkt. 9 "Festsetzungen durch Text"; Pflanzenliste 1: Standort in der Lage geringfügig veränderbar

5.5 Pflanzgebiet, zu pflanzende Kleinsträucher und Stauden Artenauswahl entsprechend Pkt. 9 "Festsetzungen durch Text"; Pflanzenliste 2: Standort in der Lage geringfügig veränderbar

#### 5.6 Grünfläche

5.7 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Randeingrünung

#### 6. Sonstige Planzeichen

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

6.2 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freihalten sind, insbesondere Sicherheitsabstand zu best. Baumkronen und frei abhängende Fläche für eine mögliche weitere Zukunft;

6.3 Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Verhältnisse gegen Bauwerke Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hier: baulich-konstruktive Maßnahmen zur Sicherung der Gebäude bei evtl. umfassenden Bäumen oder herabfallenden Ästen/Kronenfallen, wie Verstärkung des Dachstuhls oder dgl.)

6.4 Zufahrtsbereich zum Geltungsbereich

### 5.8 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

#### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das mit "SO" bezeichnete Gebiet wird als Sonstiges "Sondergebiet Schule, Kindergartenstätte" gem. § 11 Abs. 2 BauVO mit Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" festgesetzt.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässig sind als Obergrenze: - 2 Vollgeschosse [II]

#### 3. geplantes Gebäude (Lagerhalle) im Geltungsbereich

#### 4. Maßgabe in Meter

5. Flurnummer, hier: 112, Gemarkung Hohenwart

6. Gesamtgröße Geltungsbereich

7. (517m<sup>2</sup>) Größte Grün-/Maßnahmenbereich [in Gesamtgröße enthalten]

#### 8. Bauweise

8.1 Haupt-, Nebengebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

8.2 Für die Abstandsregelung gilt Art. 6 der Bayerischen Bauordnung.

#### 9. Bauliche Gestaltung

9.1 Dächer zulässig sind:

- gleichgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25°

- Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 25°

- Dacheindeckung mit kleinformatigen natur- und anthrazitfarbenen Metallplättchen (z. B. Sandwichpaneele) rot und anthrazitfarben nicht zulässig sind mehrfarbige und glänzende Dacheindeckungen

#### 10. Baukörper

10. Der Gebäudefirst muss parallel zur Gebäudelängsseite verlaufen.

#### 11. Außenwände

11. Begehbarkeit der Außenwände ist ausreichend.

12. Geltungsbereich südlich und östlich angrenzendes Sondergebiet "Klosterberg-1, Änderung"

13. Geltungsbereich nördliche Fläche eines in Aufstellung befindlichen Bauobjekts (Festsetzung EBS-Wasserstoffproduktion)

### C. Hinweise durch Planzeichen

#### 1. bestehende Grundstücksgrenzen

#### 2. bestehende Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches

#### 3. geplantes Gebäude (Lagerhalle) im Geltungsbereich

#### 4. Maßgabe in Meter

#### 5. Flurnummer, hier: 112, Gemarkung Hohenwart

#### 6. Gesamtgröße Geltungsbereich

#### 7. Flurnummer, hier: 112, Gemarkung Hohenwart

#### 8. Bauweise

8.1 Haupt-, Nebengebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

8.2 Für die Abstandsregelung gilt Art. 6 der Bayerischen Bauordnung.

#### 9. Bauliche Gestaltung

9.1 Dächer zulässig sind:

- gleichgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25°

- Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 25°

- Dacheindeckung mit kleinformatigen natur- und anthrazitfarbenen Metallplättchen (z. B. Sandwichpaneele) rot und anthrazitfarben nicht zulässig sind mehrfarbige und glänzende Dacheindeckungen

#### 10. Baukörper

10. Der Gebäudefirst muss parallel zur Gebäudelängsseite verlaufen.

#### 11. Außenwände

11. Begehbarkeit der Außenwände ist ausreichend.

#### 12. Geltungsbereich südlich und östlich angrenzendes Sondergebiet "Klosterberg-1, Änderung"

13. Geltungsbereich nördliche Fläche eines in Aufstellung befindlichen Bauobjekts (Festsetzung EBS-Wasserstoffproduktion)

### D. Festsetzungen durch Text

#### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das mit "SO" bezeichnete Gebiet wird als Sonstiges "Sondergebiet Schule, Kindergartenstätte" gem. § 11 Abs. 2 BauVO mit Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" festgesetzt.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässig sind als Obergrenze: - 2 Vollgeschosse [II]

#### 3. Grundfläche

3. Die Fläche A1 ist im Geltungsbereich als Ausgleichsfläche mit 117 m<sup>2</sup> für den Zweck der baulichen Sicherung bestimmt. Der entstehende Eingriff durch die geplante Bebauung ist damit ausgeglichen.

Ausgleichsflächen sind mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde dinglich zu sichern und notariell zu beurkunden.

#### 4. Hinweise durch Text

4.1 Alle nicht für Befahrung, Betrieb und Wartung benötigten Flächen sind als bewachsene Bodenflächen zu belassen bzw. herzustellen.

4.2 Für sämtliche Ansiedlungen ist geeignetes autochthones bzw. gebietsseigene Sachgut bzw. lokal gewonnenes Mühgut aus dem Ursprungsbereich („Unterbayern“) oder „Hochalpen-Pfostenregion“ (Produktionsum 8 „Alpen und Alpenvorland“) zu verwenden.

4.3 Für sämtliche Ansiedlungen ist geeignete autochthone Pflanzgut aus dem Vorkommandgebiet „Alpenvorland“ entsprechend der unter stehenden Artenliste zu verwenden.

4.4 Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, Mulchen sowie das Lagern von Material in Vegetationsflächen sind nicht zulässig.

4.5 Bezuglich der Pfläge sind obwegsweise Tiere zu belassen. Außerdem sind kleine jährlich wechselnde Brache-Inseln bis zu 15 % der Fläche des Gartens zu belassen. Die übrigen Flächen sind gleichmäßig und fachgerecht zu entsorgen. Allerdings zur Menge kann eine extensive Beweidung mit anschließendem Stüberungsschnitt erfolgen.

4.6 Nicht zulässig sind:

- bauliche Anlagen, auch untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des §14 BauVO

- geschnittenen Hecken und Nadelgehölze

- Mauern und Einfriedungen, Zäune

Für die einzelnen Flächen werden zusätzlich festgesetzt:

5. Höhen der Gebäude

5.1 Bei Satteldächern - max. Wandhöhe WH<sub>1</sub> = 6,5 m

5.2 Bei Pultdächern frontseitig - max. Wandhöhe WH<sub>2,front</sub> = 6,5 m

firstseitig - max. Wandhöhe WH<sub>2,front</sub> = 8,5 m

### E. Hinweise durch Planzeichen

#### 1. bestehende Grundstücksgrenzen

#### 2. bestehende Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches

#### 3. geplantes Gebäude (Lagerhalle) im Geltungsbereich

#### 4. Maßgabe in Meter

#### 5. Flurnummer, hier: 112, Gemarkung Hohenwart

#### 6. Gesamtgröße Geltungsbereich

#### 7. Flurnummer, hier: 112, Gemarkung Hohenwart

#### 8. Bauweise

8.1 Haupt-, Nebengebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

8.2 Für die Abstandsregelung gilt Art. 6 der Bayerischen Bauordnung.

#### 9. Bauliche Gestaltung

9.1 Dächer zulässig sind:

- gleichgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25°

- Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 25°

- Dacheindeckung mit kleinformatigen natur- und anthrazitfarbenen Metallplättchen (z. B. Sandwichpaneele) rot und anthrazitfarben nicht zulässig sind mehrfarbige und glänzende Dacheindeckungen

#### 10. Baukörper

10. Der Gebäudefirst muss parallel zur Gebäudelängsseite verlaufen.

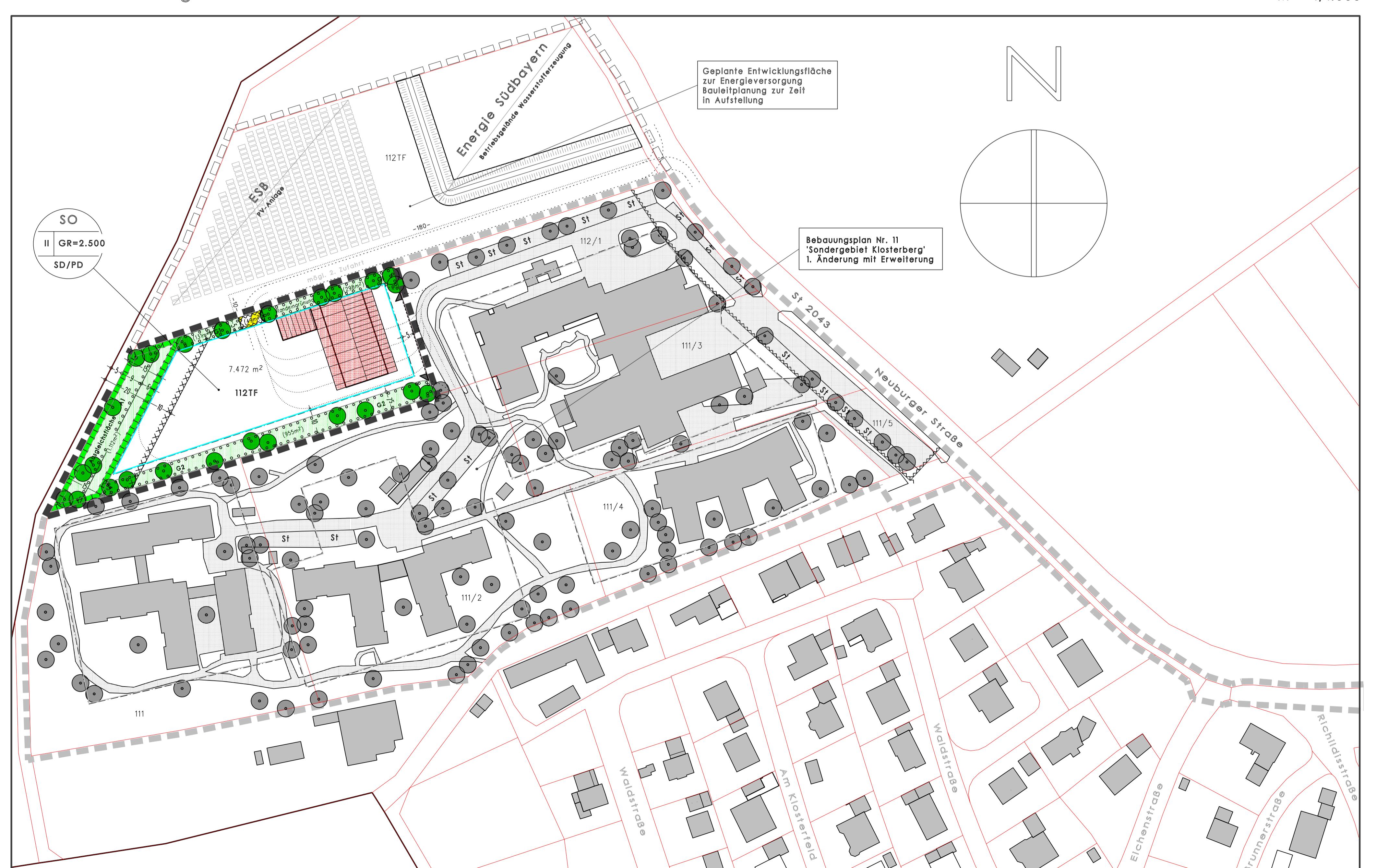
#### 11. Außenwände

11. Begehbarkeit der Außenwände ist ausreichend.

#### 12. Geltungsbereich südlich und östlich angrenzendes Sondergebiet "Klosterberg-1, Änderung"

13. Geltungsbereich nördliche Fläche eines in Aufstellung befindlichen Bauobjekts (Festsetzung EBS-Wasserstoffproduktion)

### A. Planzeichnung



M = 1/1000

### F. Verfahrensvermerke

a) Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes am 28. April 2025.

Ortsübliche Bekanntmachung am