

**Markt Hohenwart**  
Marktplatz 1, 86558 Hohenwart  
Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm

## **Innenbereichssatzung Nr. 7 „Freinhausen-Ingolstädter Straße“**

**für den Gemeindeteil Freinhausen**  
des Marktes Hohenwart

### **Satzung**

Der Markt Hohenwart erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches - BauGB- i.V.m. dem Art. 23 GO, dem Art. 91 BayBO, der BauNVO und der PlanzV in den zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassungen, folgende Satzung mit zugehöriger Begründung:

#### **§ 1**

Zur Abrundung des Innenbereichs im Gemeindeteil Freinhausen wird eine Teilfläche der Grundstücke Fl.Nr. 779 und 780 der Gemarkung Freinhausen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Der Lageplan i.d.F. vom 05.12.2005, ist Bestandteil dieser Satzung.

#### **§ 2**

Für die künftige bauliche Nutzung der im abgerundeten Bereich liegenden Grundstücke werden folgende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB getroffen:

1. Zulässig sind Einzelhäuser –maximal E + D (keine Doppelhäuser oder Hausgruppen mit 1 Wohneinheit. Dachgeschoßausbau ist zulässig.

Maß der baulichen Nutzung: GRZ = 0,35.

Bauweise: offen  
Grenzgaragen sind zulässig.

2. Die Dachneigung beträgt 38° bis 45 °. Die maximale Kniestockhöhe beträgt 0,50 m, gemessen von OK Erdgeschoßdecke bis UK Pfette.

Die Dächer sind mit naturroten Dachziegeln zu decken. Dachform: Satteldach. Dacheinschnitte in Form von Dachterrassen sind nicht zulässig.

Dachaufbauten (Gauben) sind auf 1/3 der Gebäudelänge je Dachseite zu begrenzen. Zwerchgiebel sind zulässig.

3. Die Baukörper müssen rechteckig in Erscheinung treten. Das Verhältnis der Gebäudebreite zur Gebäudelänge wird mit 1:1,2 festgelegt. Fassadenvor- und Rücksprünge sind auf 1/3 der jeweiligen Gebäudefront zu begrenzen. Die Fassaden der Gebäude sind mit einem hellen bzw. weißen Anstrich zu versehen.
4. Die sichtbare Sockelhöhe (gemessen von OK natürlichem Gelände bis OK Rohfußboden im EG) wird mit max. 0,50 m festgelegt. Stützmauern sind grundsätzlich nicht zulässig. Lediglich im Bereich der Garagen-Zufahrten können Stützmauern angelegt werden. Diese haben sich an den natürlichen Geländeverlauf anzugleichen.
5. Die im Plan eingetragene (private) Grünfläche dient der Ortsrandeinguinung und ist mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Zusätzlich zum Grünstreifen ist auf den Grundstücken je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein großkroniger (heimischer) Laubbaum zu pflanzen. Die geplante Bepflanzung ist in einem Pflanzplan als Teil des Bauantrages darzustellen.
6. Der Mindestabstand vom Rand der befestigten Fahrbahn für den am weitesten gegen die Ortsstraße vorspringenden Bauteil muss 6,0 Meter betragen.
7. Niederschlags- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden, auch nicht von den Abdeckungen der Einfriedungen.
8. Die Gesamthöhe der Einfriedungen, an der Straße gemessen, darf 1,00 Meter nicht überschreiten. Entlang der Straße sind nur senkrechte Holz- und Metallstabzäune zulässig. An den übrigen Grundstücksgrenzen sind nur Maschendrahtzäune mit 1,00 Metern Höhe zulässig.
9. Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
10. Eventuell vorhandene Dränagen sind bei Bedarf wieder vorfluttauglich zu machen.
11. Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABl. Nr. 10/1985 S. 279 „Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen“ soweit wie möglich zu vermeiden.
12. Das Bauvorhaben ist an den öffentlichen Kanal anzuschließen.

Anfallendes Niederschlagswasser sollte breitflächig versickert werden, soweit eine Versickerung aufgrund der Untergrundverhältnisse und der Grundwasserflurabstände möglich ist. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung

von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung –NWFreiV) und die hierzu eingeführten Technischen Regeln (TRENGW) zu beachten.

-Ist die NWFreiV nicht anwendbar, so ist für die Versickerung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung ist das Merkblatt ATV-DVWK-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, April 2005) zu berücksichtigen.

-Sollte eine Versickerung aufgrund der Untergrundverhältnisse oder der Grundwasserflurabstände nicht möglich sein, kann das Niederschlagswasser in ein ausreichend aufnahmefähiges oberirdisches Gewässer erlaubnisfrei eingeleitet werden, falls ein solches vorhanden ist. Für das erlaubnisfreie Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen in oberirdische Gewässer sind die hierzu eingeführten Technischen Richtlinien (TREN OG) beachtet werden.

-Ist die TREN OG nicht anwendbar, so ist für die Einleitung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen ist, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung ist das Merkblatt ATV-DVWK-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen) zu berücksichtigen.

-Steht auch kein geeignetes Gewässer zur Verfügung, in das eingeleitet werden kann, so ist das anfallende Niederschlagswasser in die Kanalisation des Marktes Hohenwart einzuleiten. Möglicherweise erforderliche Regenrückhaltmaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken sind dann mit dem Markt Hohenwart abzustimmen.

13. Das Bauvorhaben ist an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.
14. Wegen des vermutlich hoch anstehenden Grundwassers wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszuführen und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern.

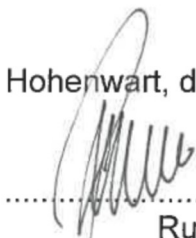
Wenn im Zuge der Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen. Für die Bereiche Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundliche Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen. Es dürfen auf keinen Fall

wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

### § 3

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hohenwart, den 20.02.2006



Russer  
1. Bürgermeister



Markt Hohenwart  
Marktplatz 1  
86558 Hohenwart

### **Innenbereichssatzung Nr. 7 „Freinhausen-Ingolstädter Straße“**

für den **Gemeindeteil Freinhausen**, des Marktes Hohenwart

#### **Begründung:**

Das zur Abrundung vorgesehene Gebiet bzw. Grundstück ist im gültigen Flächennutzungsplan für den Markt Hohenwart weitgehend als Dorfgebiet dargestellt. Lediglich der Teilbereich des Grundstücks Fl.Nr. 780 der Gemarkung Freinhausen stellt landwirtschaftliche Fläche und damit Außenbereichsfläche dar. Die Abrundungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechend § 34 Abs. 4 BauGB vereinbar. Die Satzung wird erlassen, damit eine geordnete Bebauung der Grundstücke Fl.Nr. 779 und 780 gewährleistet und eine Ausdehnung der Bebauung nach Süden verhindert wird.

Hohenwart, 5. Oktober 2005



Russer  
1. Bürgermeister

### Verfahrensvermerke:

Der Gemeinderat des Marktes Hohenwart hat in seiner Sitzung am 11.07.2005 die Aufstellung der Innenbereichssatzung Nr. 7 „Freinhausen-Ingolstädter Straße“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschuß wurde am 06.10.2005 ortsüblich bekannt gemacht.



86558 Hohenwart, 20.04.2006

Russer  
1. Bürgermeister

Der Entwurf der Innenbereichssatzung Nr. 7 „Freinhausen Ingolstädter Straße“ in der Fassung vom wurde gemäß § 34 Abs. 5 BauGB in der Zeit vom 02.01.2006 bis 02.02.2006 öffentlich ausgelegt. In dieser Zeit wurde auch den von der Satzung berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.



86558 Hohenwart, 20.04.2006

Russer  
1. Bürgermeister

Der Markt Hohenwart hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 20.03.2006 die Innenbereichssatzung Nr. 7 „Freinhausen-Ingolstädter Straße“ in der Fassung vom 20.02.2006 zusammen mit der Begründung i.d.F. vom 05.10.2005 als Satzung beschlossen.



86558 Hohenwart, 20.04.2006

Russer  
1. Bürgermeister

Die Innenbereichssatzung Nr. 7 „Freinhausen-Ingolstädter Straße“ wurde dem Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm am 31.03.2006 gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i.V. mit § 6 Abs. 2 und 4 BauGB zur Genehmigung vorgelegt.

Das Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm hat mit Schreiben vom 11.04.2006 mitgeteilt, dass die Satzung aufgrund einer Änderung des BauGB nicht genehmigt werden muss, bzw., dass die Genehmigungspflicht nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB entfallen ist.



86558 Hohenwart, 20.04.2006

Russer  
1. Bürgermeister

Die Innenbereichssatzung Nr. 7 „Freinhausen-Ingolstädter Straße“ wurde am 19.04.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Satzung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Marktes Hohenwart, Zi.Nr. 14 zu jedermanns Einsichtnahme bereit gehalten. Über den Inhalt der Innenbereichssatzung wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Die Innenbereichssatzung Nr. 7 „Freinhausen-Ingolstädter Straße“ ist damit rechtsverbindlich (siehe § 12 BauGB).



86558 Hohenwart, 20.04.2006

Russer  
1. Bürgermeister