

## PRÄMBEL

Die Marktgemeinde Hohenwart erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a : 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

als












## Einbeziehungssatzung "Freinhausen Flur Nr. 27 und 27/2"


als












## SATZUNG.




Eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.


## 2. FESTSETZUNGEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung
-  Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 des Baugesetzbuchs - BauGB)
  -  maximal zulässige Grundrissfläche GRZ 0.3
  -  Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß; II (zwei Vollgeschosse)
-  Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB)
  -  Baugrenze
-  Bodenschutz  
Bedeutige Naturflächen wie Zuhäuser, Schlössen, Lusthäuser u. ä. sind sorgfältig zu gestalten (z. B. durch wasserundurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Senken, Steinlücken, Rasengitter, Schotterstein, Kiesgitter, Zierstein, Zierstein).
-  Einfriedungen  
Einfriedungen der Baugrubenfläche sind nur bis zu einer Höhe von 2,00 m über Gelände, als transparente und saubere, Zäune aus Substrat oder Maschenrost, mit einem Abstand zum Boden von mindestens 10 cm zulässig, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Völlig geschlossene Einfriedungen wie z.B. Gittern, Mauer, etc. sind unzulässig.
-  Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 des Baugesetzbuchs - BauGB)
-  zu stehender Baum: die zur Erhaltung festgestellte Gehölze sind während der Bauphase zu schützen, abgereiht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
-  Die nachfolgend festgestellten gründerischen Maßnahmen sind spätestens eine Planungs- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsabnahme eines Gebäudes herzustellen. Alle Pflanzen sind abgereiht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgestellten Mindestzahl zu ersetzen. Je 100 m² angrenzende private Grundstücksfläche wird mind. ein regelmäßiglicher Obstbaum oder stammspreicher, heimischer Laubbau festgesetzt.  
Mindestzahl Laubbäume: Hochstamm: 3x verpflanzt; Stammumfang 14-18 cm  
Mindestzahl Obstbäume: Halb- oder Hochstamm: 3x verpflanzt; Stammumfang 14-16 cm  
Nadelgehölzarten aus heimischen oder nicht heimischen Arten sind nicht zulässig.

-  Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs - BauGB und Art. 81 BayBO)

Dachform: zu Misch einer gleichseitigen Sattel- und Walmdachform, mit über die Gebäudelängsseite verlaufendem First
-  Sonstige Planzeichen  
 Maßstab in Metern, z.B. 1:4 m
-  HINWEISE
  -  Hinweise durch Planzeichen:
    -  bestehende Flurstücksgrößen mit Flurstücksnummer, z.B. 27/2
    -  bestehendes Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer
    -  festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Paar
    -  Bodendenkmal (822876)
    -  FFH-Gebiet Paar und Ederach (7433-371)
    -  Landschaftsschutzgebiet Paar (LSG-00476,01)
    -  unveränderter Planzustand für zu pflanzende Bäume gem. Festsetzungen 6.2

-  Denkmalschutz  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 9 Abs. 1-2 DSchG der Maßnahme an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.
-  Gehölzrüttungen  
Gehölzrüttungen sind nur außerhalb der Vegetationszeit zulässig (§ 38 BauStättG). Im Vorgriff muss ausgeschlossen werden, dass sich in den Gehölzen keine dauerhaft besiedelten Nester und Höhlen befinden (§ 44 BauStättG).
-  Freilebungsanlagen  
Im Rahmen der Baugenehmigung ist der Freilebungsanlagen einzurichten.

-  VERFAHRENSVERMERKE  
(Verfahren gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)
  - Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 02.03.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.07.2020 öffentlich bekannt gemacht.
  - Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 02.03.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.07.2020 bis 07.09.2020 beteiligt.
  - Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 02.03.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.08.2020 bis 07.09.2020 öffentlich ausgestellt.
  - Die Marktgemeinde Hohenwart hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 18.01.2021 die Einbeziehungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.01.2021 als Satzung beschlossen.
- Marktgemeinde, den .....  
Jürgen Handl  
Erster Bürgermeister
- Ausgefertigt  
Marktgemeinde, den .....  
Jürgen Handl  
Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeinde Hohenwart zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
- Marktgemeinde, den .....  
Jürgen Handl  
Erster Bürgermeister

## MARKT HOHENWART LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM

## EINBEZIEHUNGSSATZUNG "FREINHAUSEN FLUR NR. 27 und 27/2"



ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN 02.03.2020  
PFAFFENHOFEN, DEN 16.01.2021

WipflerPLAN  
Architekten Stadtplaner  
Baugenieur  
Vermessungsgenieure  
Erschließungsträger  
Hohenwarter Straße 124  
85276 Pfaffenhausen  
Tel.: 08441 504620  
Fax: 08441 504629  
Mail: info@wipflerplan.de

Proj.Nr.: 2011.135