

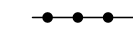
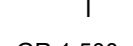

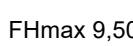
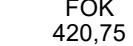


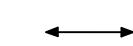
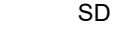










B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. Geltungsbereich**
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
Teilgeltungsbereiche 1 und 2
- 2. Art und Maß der baulichen Nutzung**
-  Sondergebiet nach §11 BauNV für tiergestützte Therapie und Reittherapie
-  Umgrenzung des Sondergebietes
-  I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 1
-  GR 1.500 m² max. zulässige Grundfläche, z.B. 1.500 m²
-  WHmax 5,80 Wandhöhe maximal 5,80m über OK Fertigfußboden
-  FHmax 9,50m Firsthöhe maximal 9,50m über OK Fertigfußboden
-  Im Baufenster zulässige Fertigfußbodenhöhe über NN, z.B. 420,75 NN

**3. Bauweise, Bemaßung, Stellung der baulichen Anlagen**

-  Baugrenze
-  o offene Bauweise
-  Hauptflrichtung
-  SD Satteldach
- 4. Verkehrsflächen**
-  private Verkehrsfläche
-  befestigte, nicht versiegelte Flächen für Reittherapie und Tierhaltung (Außenreitplatz, Paddock) Umzäunung und Teilabzäunung ist zulässig
-  öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie Staatsstraße
-  öffentlicher Fuß- und Radweg frei für landwirtschaftliche Fahrzeuge
-  öffentlicher Fußweg
-  St Fläche für Kfz-Stellplätze
-  Spielbereich
-  Ein- und Ausfahrtsbereich; es ist kein weiterer direkter Anschluss des Grundstücks durch Zufahrten oder Zugänge von der St2043 gestattet

A.1 PLANZEICHNUNG Maßstab 1:1000

Teilgeltungsbereich 1



C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

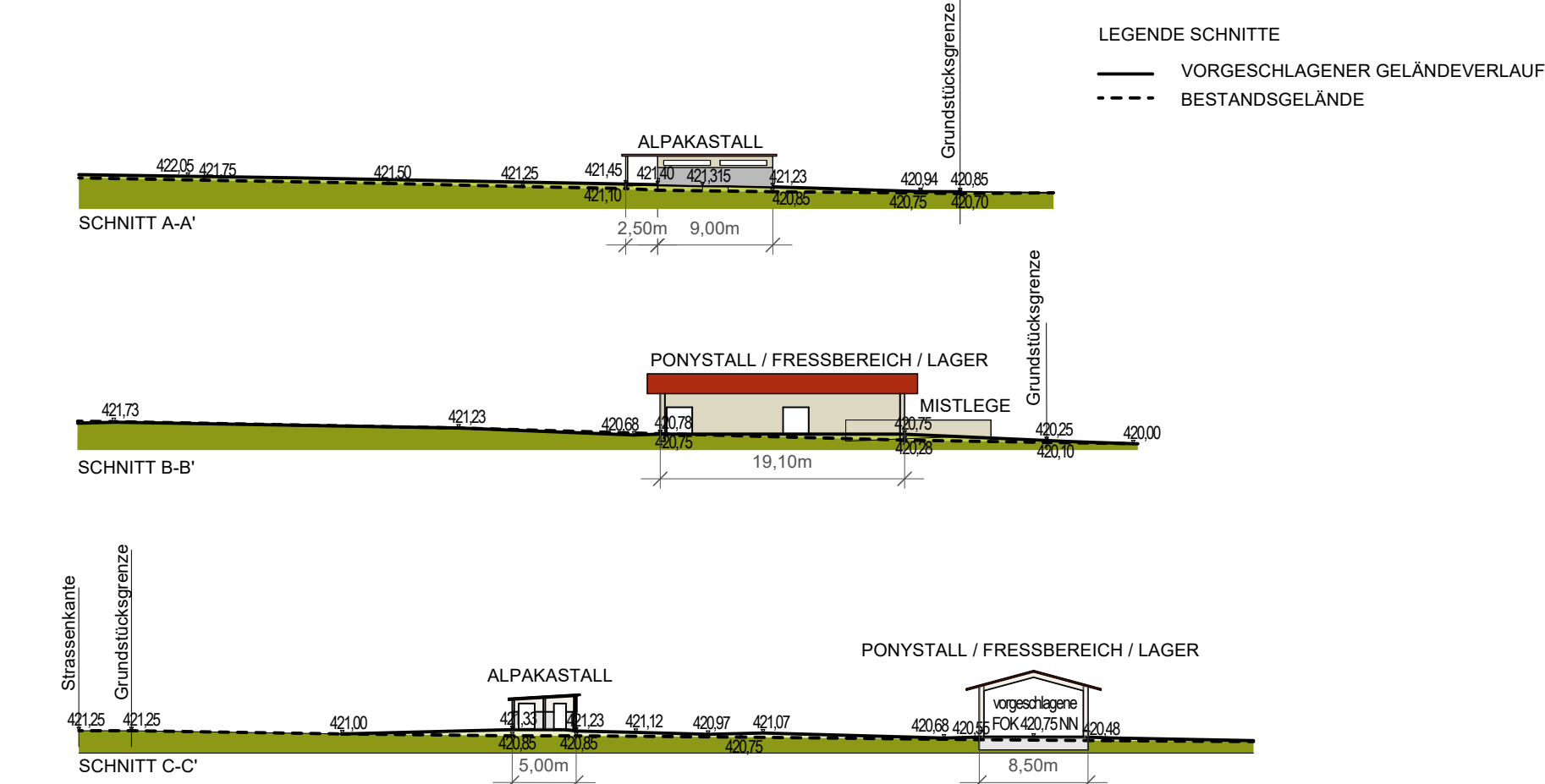
- 1. Maß der Baulichen Nutzung**
- Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist nach § 19 Abs. 3 BauNVO die Fläche innerhalb der Umgrenzung des Sondergebietes hinter der Straßenbegrenzungslinie als Bauland heranzuziehen. Private Verkehrs- und Grünflächen im Sondergebiet sind als Bauland zu betrachten.
- 2. Gebäude**
- Die Gebäudedächer sind als Satteldächer auszubilden. Zulässige Neigung für Satteldächer 14 bis 22 Grad. Für untergeordnete Gebäude im südwestlichen Baufenster ist die Ausbildung von Pultdächern zulässig. Zulässig sind ausschließlich rote und rotbraune Dachfarben. Fassadenputze mit weißen und pastellfarbene Anstrichen sind zulässig. Grelle und leuchtende Farben werden ausgeschlossen. Zulässig sind zudem Holzverschalungen, naturbelassen oder braun lasiert.
- 3. Einfriedungen**
- Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,8m nicht überschreiten und dürfen nicht vollständig ausgeführt werden. Zulässig sind Stabgitterzäune, Maschendrahtzäune, Holzzäune und Paddockzäune aus Metall. Zur Einfriedung der Pferdeköpfe sind nur Holzzäune zulässig. Grelle und leuchtende Farben sind ausgeschlossen. Zur Sicherung der Durchlässigkeit für Kleintiere darf die Zaununterkante erst 15cm über dem natürlichen bzw. hergestellten Gelände beginnen. Ausgenommen hiervon sind Teil-umzäunungen für Kleintierhaltung im Zuge der Tiertherapie wie Hasen, Meerschweinchen u.ä. Der Abstand der Einfriedungen zur Staatsstraße St2043 muss mind. 10m betragen (§1 Abs. 5 und 6 Nr. 9 BauGB).
- 4. Verkehrsflächen**
- Parkplatzoberflächen sind als befestigte Vegetationsflächen bzw. als wasserdurchlässige Pflasterbeläge auszuführen. Im Einmündungsbereich zur Staatsstraße 2043 darf auf einer Länge von mind. 20m die Längsneigung 2,5% nicht überschritten werden. Erschließungsstraßen sind auf einer Länge von 20m in Asphaltbauweise zu befestigen. Die Eckausrundungen zur Staatsstraße 2043 müssen so ausgebildet sein, dass sie von den größten nach der StVO zugelassenen Fahrzeuge mit Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können. Die entsprechende Schleppkurve nach der Richtlinie für die Anlage von Landstraßen ist einzuhalten. (§1 Abs. 5 und 6 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG)
- 5. Grünordnung**
- Die festgesetzten Bäume sind als Hochstämme Mindestqualität STU 18/20 3kv zu pflanzen. Von den festgesetzten Baumsorten kann in Lage und Fläche geringfügig abgewichen werden.
- 6. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung**
- Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan Nr. 52 "Sondergebiet Strassacker" 1. Änderung sind Flächen für den Ausgleich von **1.707 m²** bereitzustellen. Die Ausgleichsflächen werden mit 384 m² auf Fl.Nr. 115 Teilfläche, Gemarkung Klosterberg und 1.323 m² auf Fl.Nr. 81 Teilfläche, Gemarkung Klosterberg festgesetzt und sind diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Auf Flurnummer 115 Teilfläche, ist eine Hecke mit einheimischen Baum- und Straucharten auszubilden. Die Teilfläche auf Fl.Nr. 81 ist zu einem feuchten, artenreichen extensiven Grünland aufzuwerten. Die Fläche ist auszuagern; das Aufbringen von Pflanzenschutzmitteln ist zu unterlassen. Das Mähgut ist aufzunehmen, abzufahren und fachgerecht zu verwerten bzw. zu entsorgen. Um das gewünschte Artenspektrum herzustellen ist entsprechendes Saatgut über Schiltsaatsaat oder in Form von Spendermähgut aufzubringen.
- 7. Geländegestaltung**
- Die Bestandshöhen an den Grundstücksgrenzen und an den Grenzen des Geltungsbereiches sind zu erhalten.

D HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 115 Flurstücksnummer, z.B. 115
- Bestehende Grundstücksgrenze
- 421,00-- Höhenlinien Bestandsgeände z.B. NN 421,00
- Vorhandene Überflurleitung mit Strommasten
- Vorschlag für zu errichtende Gebäude
- Vorschlag Mistliege nicht überdacht
- Bestehende Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- 8a Heimische Bäume - Wuchsordnung I bis III (keine abschließende Auflistung):  
Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Fraxinus excelsior, Quercus robur, Tilia cordata, Salix alba, Acer campestre, Betula pubescens, Carpinus betulus, Ulmus carpinifolia, Prunus avium, Malus sylvestris, Alnus glutinosa, Juglans regia, Sorbus intermedia, Pyrus communis, Prunus avium, Malus sylvestris
- 8b Heimische Sträucher (keine abschließende Auflistung):  
Amelanchier ovalis, Ligustrum vulgare, Rosa canina, Berberis vulgaris, Lonicera xylosteum, Salix purpurea, Cornus mas, Prunus spinosa, Salix rosmarinifolia, Cornus sanguinea, Ribes alpinum, Sambucus nigra, Corylus avellana, Rhamnus cathartica, Viburnum lantana, Crataegus monogyna, Rosa canina, Viburnum opulus
- Hauptabsteckachse, Hauptvermessungsachse
- Schnittlinie
- Maßangabe in Meter, z.B. 9,00 m
- Vorgeschlagene Querungshilfe bodenmarkierter Fußgängerschutzweg mit Fußgängersignalanlage
- Flächen zum Ausgleich von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches
- Das anfallende Niederschlagswasser ist außerhalb des Wasserschutzgebietes auf dem Grundstück zu versickern.
- Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Bodenverunreinigungen bekannt werden, ist die fachkundige Stelle im Landratsamt Pfaffenhofen sowie das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren
- Für Geländeauffüllungen darf nur schadstofffreier Erdaushub ohne Fremdbestandteile (Zu-Material) verwendet werden.
- Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Bodendenkmäler aufgefunden werden, ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und Fundorte sind bis zum Ablauf einer Woche oder bis zur Freigabe durch die Untere Denkmalschutzbehörde unverändert zu belassen.
- Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen hat spätestens in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.
- Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, aus dem die Lage und Ausführung der Zufahrten, Stellplätze sowie die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen hervorgehen.
- Die naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen im Umfang von 1.707m² wurden im Umweltbericht zum Bebauungsplan vom Büro S² Beratende Ingenieure Stelzenberger, Scholz & Partner vom 22.10.2025 erarbeitet. 384 m² werden auf der Fl.Nr. 115 Teilfläche umgesetzt. Der Ausgleich der restlichen 1.323 m² findet auf einer Teilfläche der Fl.Nr.81 statt. Änderungen bzgl. der Pflege der Ausgleichsflächen sind nur nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- Vorgeschlagene Geländegestaltung siehe nachfolgende Geländeschnitte
- Nutzungsschablonen mit Darstellung der folgenden Inhalte:

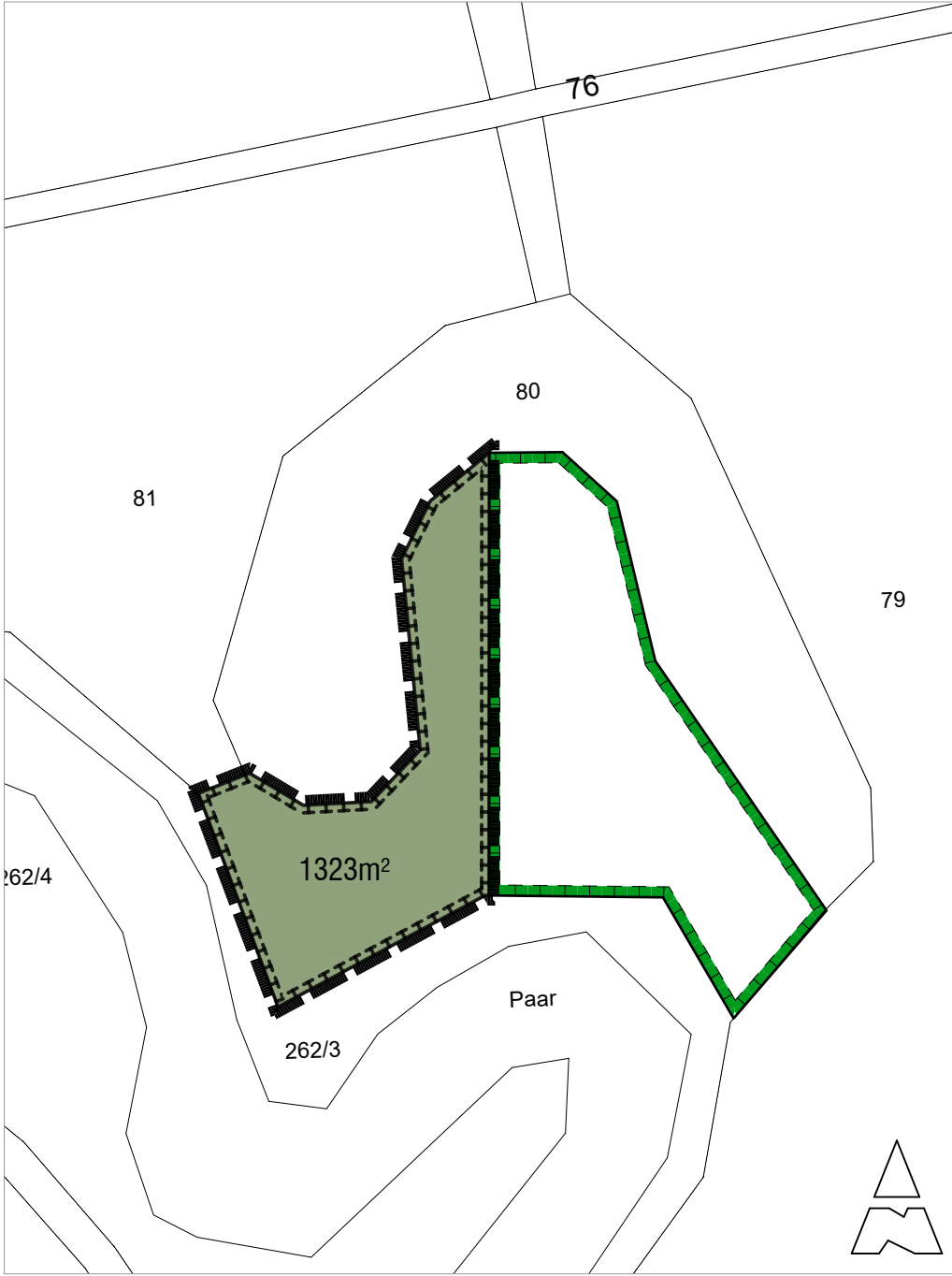
SO	I	Art des Baugebietes, Maximale Zahl der Vollgeschosse
o	SD	Bauweise, zulässige Dachform
WHmax 5,8 m		Wandhöhe
FHmax 9,50 m		Firsthöhe
GR 1500 m²		Grundfläche

Geländeschnitte Maßstab 1:500 zu Hinweisen Punkt 21



A.2 PLANZEICHNUNG AUSGLEICHSFLÄCHE Maßstab 1:1000

Teilgeltungsbereich 2



Teilgeltungsbereich 2 Lageplan M1:5000



E ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Zuwerdhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO.

F VERFAHRENSVERMERKE

- Der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Sondergebiet Strassacker" wurde vom Marktgemeinderat am ..... gefasst und am ..... ortsüblich bekannt gemacht. (§2 Abs. 1 BauGB).
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§3 Abs. 1 BauGB).
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§4 Abs. 1 BauGB).
- Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§4 Abs. 2 BauGB).
- Die öffentliche Auslegung nach §3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... ausgeführt (Parallelbeteiligung nach §4a Abs. 2 BauGB).
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde vom Marktgemeinderat am ..... gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
- Ausgefertigt

Gemeinde Hohenwart, den .....  
Jürgen Haindl  
Erster Bürgermeister

Gemeinde Hohenwart .....  
Jürgen Haindl  
Erster Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 "Sondergebiet Strassacker" wurde am ..... gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplans s.Nr. 52 "Sondergebiet Strassacker" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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.

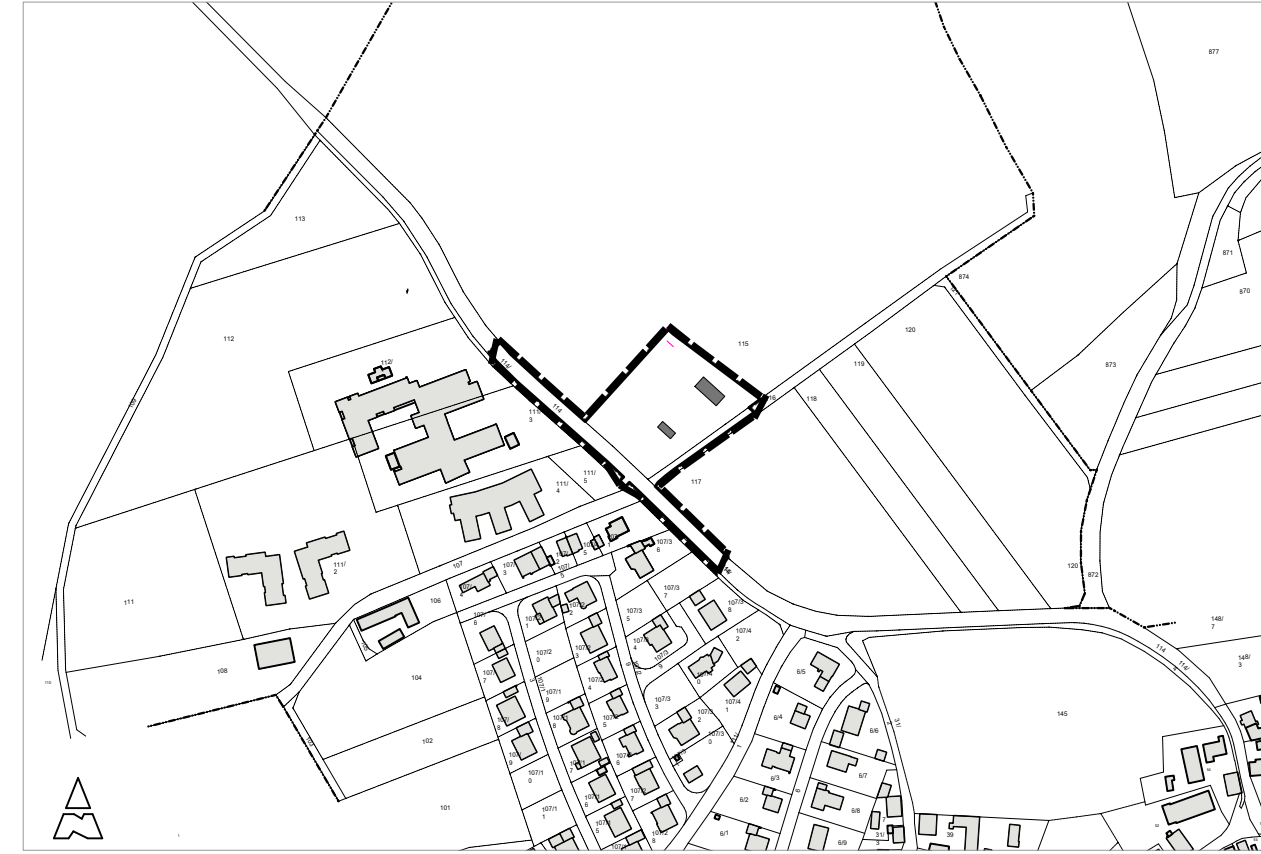
MARKT HOHENWART  
LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM



1. Änderung  
BP NR. 52

KLOSTERBERG  
"SONDERGEBIET STRASSACKER"  
DES MARKTES HOHENWART

LAGEPLAN M1:5000



Der Markt Hohenwart erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81, Abs. 2 Bayerische Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der jeweils zum Zeitpunkt des Beschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Bestandteile der Satzung:  
Der Bebauungsplan Nr. 52 Klosterberg "Sondergebiet Strassacker" 1. Änderung i.d. Fassung vom 11.12.2025  
Mit beigefügt sind:  
- die Begründung in der Fassung vom 11.12.2025  
- der Umweltbericht in der Fassung vom 26.11.2025

Planfertiger:  
WELSCH + EGGER  
Landschaftsarchitekten Partmbb  
Bahnhofplatz 7, 85354 Freising  
Tel.: 08161 - 862562 0  
Fax: 08161 - 862562 99  
Mail: info@we-la.de

Auskünfte:  
Markt Hohenwart  
Marktplatz 1, 86558 Hohenwart  
Tel.: 08443 - 690, Fax: 08443 - 6969  
E-Mail: post@markt-hohenwart.de

Datum:  
Entwurf: 11.12.2025  
Planfassung: .....

1. Änderung  
BP Nr. 52