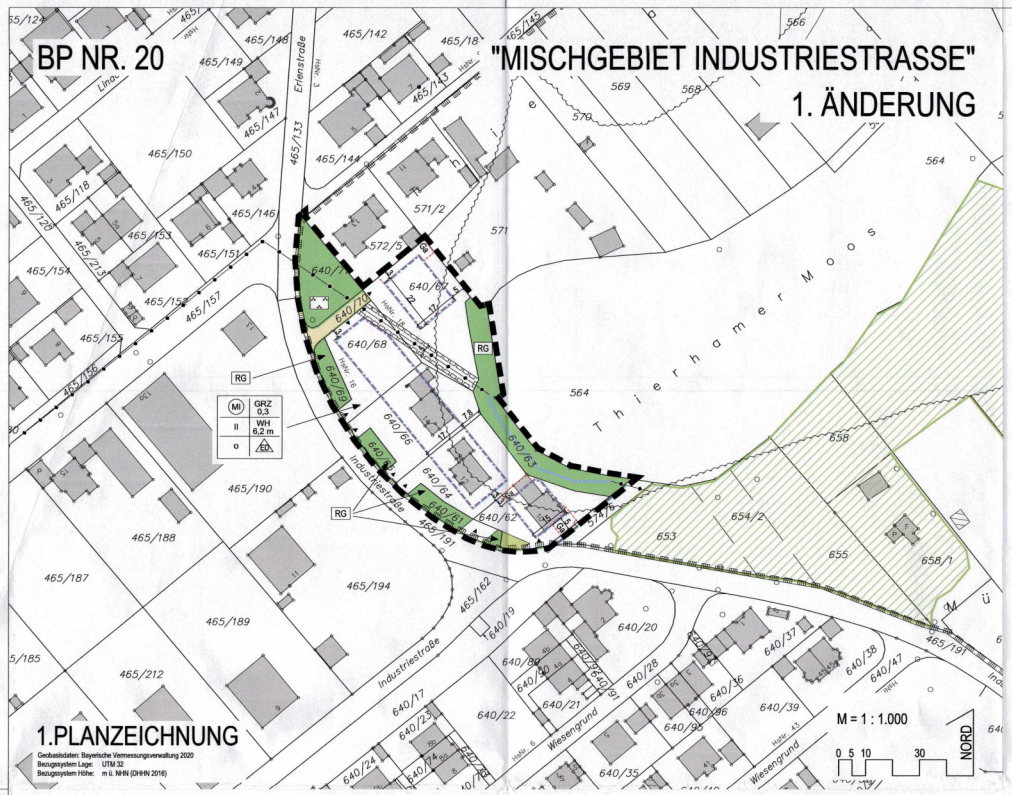


1.PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2020
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHHN 2016)

PRÄAMBEL

Der Markt Hohenwart erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a ; 9; 10 und 13a 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)

den

Bebauungsplan Nr. 20 "Mischgebiet Industriestraße" - 1. Änderung

als

SATZUNG.

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 MI — Mischgebiet gem. 6 BauNVO

2.8 Im MI sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

2.9 Im MI werden alle gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB)

3.1 GRZ 0,3 — max. Grundflächenzahl, z.B. 0,3

3.2 II — max. Zahl der Vollgeschosse, z.B. zwei (II) Vollgeschosse

3.3 WH 6,2 m — max. Wandhöhe in m, z.B. 6,20m

Die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK EG RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante des Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut zu messen.

Wandhöhe

3.4 Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK EG RFB) darf max. 0,5 m über der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße liegen, gemessen von der Mitte der straßenzugewandten Gebäudefassade bis zur Mitte der Fahrbahn.

4 Baugrenzen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 o — offene Bauweise

4.2 ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4.3 Baugrenze

4.4 Ga — Umgrenzung von Flächen für Garagen

4.5 Garagen
Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche) und der festgesetzten Flächen für Garagen zulässig. Vor Garageneinfahrten ist ein mindestens 5,0 m tiefer Stauraum zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Dieser darf bis zu einer Tiefe von 5,0 m weder zur Straßenbegrenzungslinie, noch zu unmittelbar angrenzenden Stauräumen auf Nachbargrundstücken hin eingefriedet werden.

4.6 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
Nebenanlagen sind, ausgenommen der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Fläche, auch außerhalb der Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche) zulässig. Sie müssen öffentlichen Flächen (Verkehrs- oder Grünflächen) einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten.
Die Gesamtgröße von Nebenanlagen wird je zugehörigem Hauptgebäude auf max. 30 m² begrenzt.

5 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

5.2 ▲ Einfahrt

6. Bodenschutz (§ Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Befestigte Flächen wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Wege etc. sind sickerfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrasen, wassergeb. Decke).

7. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 sowie Abs. 6 BauGB)

7.1 Öffentliches Grün

Öffentliche Grünfläche

Parkanlage

RG — Randeingrünung

7.2 Privates Grün

zu begrünender Grundstücksanteil zur Ortsrandeingrünung;
bauliche Anlagen (wie z.B. Garagen, Stellplätze, Terrassen, Freisitze, Nebenanlagen wie Holzlegen, Gartenhäuschen, u.ä.) sind unzulässig.

7.3 Erhaltung Gehölzbestand

Die im Plangebiet vorhandenen heimischen Gehölze sind zu erhalten, während der Bauphase zu schützen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

8 Auf Landesrecht beruhende Regelungen
(§ 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs - BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

8.1 Abstandsflächen
Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO).

8.2 Dächer der Hauptgebäude

Dachform:	Zulässig sind gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit mittigem, über die Gebäudelängsseite verlaufenden First.
Dachneigung:	bei I bis 38° (Grad) bei II bis 30° (Grad)
Dachdeckung:	Zu verwenden sind naturrote, rotbraune oder anthrazitfarbene Dachziegel oder Betondachsteine. Glänzende und stark reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind allgemein zulässig.

8.3 Geländeveränderungen und Stützmauern
Das Gelände darf bis zum Niveau der entlang der Grundstücksgrenzen verlaufenden öffentlichen Verkehrsfläche aufgeschüttet oder abgegraben werden. Darüber hinaus sind Aufschüttungen an den Hauptgebäuden bis zum Niveau der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB) zulässig.
Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von höchstens 2:1 (Länge:Höhe) auszubilden. Stützmauern sind unzulässig.
Von der Beschränkung für Böschungen und Stützmauern sind die Grundstücksfreiflächen entlang der östlichen öffentlichen Grünfläche (mit Graben) in einer Breite von 5 m ausgenommen. Hier sind anpasst an die natürliche Topographie Böschungen bis zu einem Neigungsverhältnis von 1:1 (Länge:Höhe) zulässig. Zudem dürfen Stützmauern zur Böschungssicherung bis zu einer Ansichtshöhe von 0,5 m errichtet werden.

8.4 Einfriedungen
Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,2 m über Gelände zulässig. Vollflächig geschlossene Zaunanlagen, wie z.B. Mauern, Gabionenwände etc. sind unzulässig. Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig.

9 Sonstige Festsetzungen

9.1 5 — Maßzahl in Metern, z.B. 5 m

verrohrter Graben

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Hohenwart in einer Breite von 5,0 m (Sicherung verrohrter Graben)

3. Hinweise

1 Hinweise durch Planzeichen

bestehende Flurstücksgrenze

465/194 — Flurstücksnummer, z.B. 465/194

bestehendes Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer

festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Paar (HQ100)

FFH-Gebiet Paar und Ecknach (DE7433-371.01)

Landschaftsschutzgebiet Paartal (LSG-00476.01)

offener Graben

2 Landwirtschaft
Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.

3 Denkmalpflege
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

4 Wassersensibler Bereich
Das Plangebiet liegt vollständig im wassersensiblen Bereich. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

5 Altlasten, Grundwasser und Bodenschutz, Geländeauffüllungen
Sollten bei Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren.

6 Kläranlage
Aufgrund der Nähe zur Kläranlage kann es witterungs- und anlagenbedingt zu Geruchsemissionen kommen.

6. VERFAHRENSVERMERKE
(Verfahren nach § 13a BauGB)

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.07.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.04.2020 bis 10.06.2020 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.07.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.05.2020 bis 10.06.2020 öffentlich ausgelegt.

4. Die Marktgemeinde Hohenwart hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.07.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.07.2020 als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt
Hohenwart, den 26. AUG. 2020

Jürgen Haindl
Erster Bürgermeister

Siegel

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 26. AUG. 2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Hohenwart, den 26. AUG. 2020

Jürgen Haindl
Erster Bürgermeister

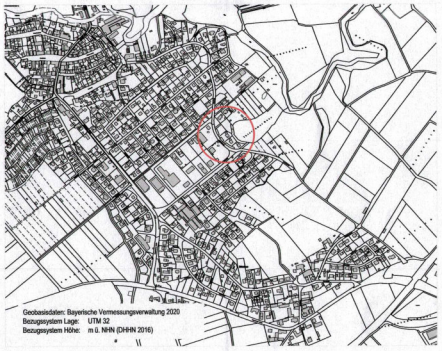
Siegel

Der Bebauungsplan Nr. 20 "Mischgebiet Industriestraße" - 1. Änderung ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20 "Mischgebiet Industriestraße" vollständig. Etwaige Gutachten sowie der Umweltbericht zum Ursprungsbebauungsplan bleiben in ihrer Wirksamkeit erhalten.

MARKT HOHENWART
LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM

BP NR. 20 "MISCHGEBIET INDUSTRIESTRASSE" 1. ÄNDERUNG

ÖBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 10.000



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2020
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHHN 2016)

ENTWURFSVERFASSER:

WipflerPLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 504629
Mail info@wipflerplan.de

PFAFFENHOFEN, DEN 29.07.2019
GEÄNDERT AM, DEN 27.07.2020