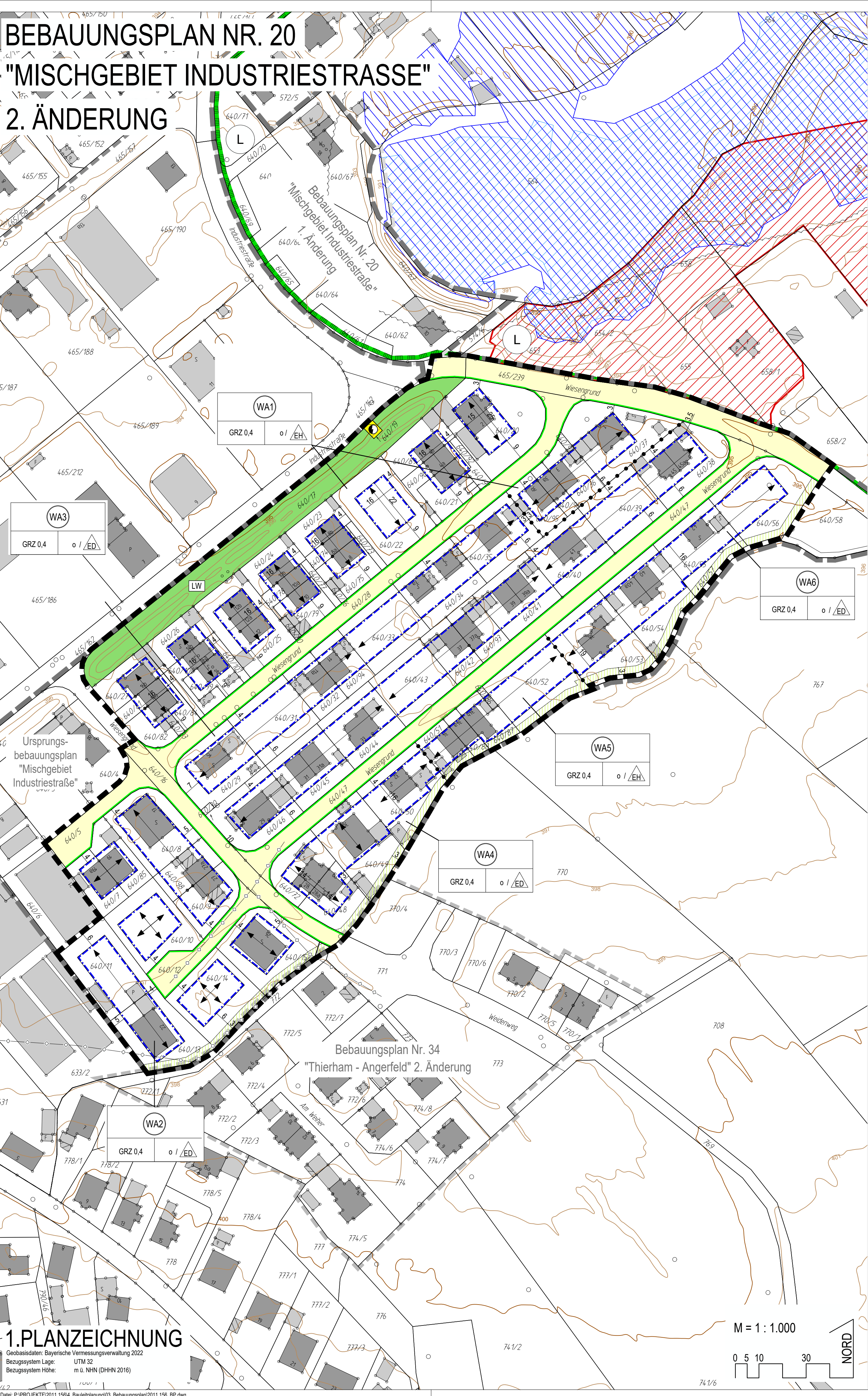


BEBAUUNGSPLAN NR. 20  
"MISCHGEBIET INDUSTRIESTRASSE"  
2. ÄNDERUNG



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2022  
Bezugssystem Lage: UTM 32  
Bezugssystem Höhe: m ü. NNH (DHN 2016)

Date: P:\PROJEKTE\2011\1564\_Bau\Bauplanung\03\_Bebauungsplan\2011\_156\_BP.dwg

PRAAMBEL

Die Marktgemeinde 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" - 2. Änderung

als SATZUNG.

2. FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB)

WA

Wohngebiet gem. 4. BauNVO

2.2 Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig.

- 2.3 Folgende Anzahl an Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude sind zulässig:
- in Einzelhäusern: je volle 200 m² Grundstücksfläche 1 WE, je weitere volle 150 m² Grundstücksfläche 1 weitere WE, max. jedoch 5 WE;
  - in Reihenhäusern: max. 1 WE je Reiheneinheit;
  - in Doppelhäusern: max. 2 WE je Doppelhaushälfte.

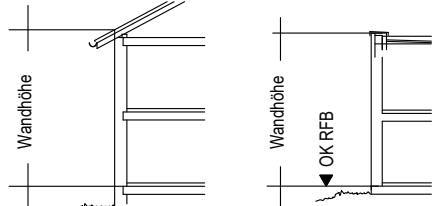
3 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)

GRZ 0,4

max. Grundflächenzahl, z. B. 0,4

3.2 Die zulässige Grundfläche darf abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im WA1, WA2 und WA5 bis zu einer GRZ II von 0,8, überschritten werden.

- 3.3 Wandhöhe
- Es ist eine Wandhöhe von max. 7,0 m zulässig. Sie ist traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante des Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut zu messen oder bis zur Oberkante Attika zu messen. Bei Pultdächern ist die niedrigere Wandhöhe maßgebend.



3.4 Firsthöhe

Es ist eine Firsthöhe von max. 11,5 m zulässig. Sie ist von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) bis zum höchstgelegenen Dachabschluss zu messen.

3.5 Höhenlage

OK RFB muss mind. 0,3 m und darf max. 0,5 m über der Oberkante der den Grundstücken jeweils zugeordneten Erschließungsstraße (Zufahrt) liegen. Gemessen wird am tiefstgelegenen Punkt der straßenbegleitenden Grundstücksgrenze. (Straßenbegrenzungslinie)

Für die Neuerrichtung von Gebäuden darf alternativ die Höhenlage des OK RFB aus dem Baugenehmigungsbescheid des Baubestandes verwendet werden.

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

o

offene Bauweise

ED

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

EH

nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig

Baugrenze

4.5 Überschreitung der Baugrenzen

Über das nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreiten der Baugrenzen hinaus dürfen die seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen für Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen um maximal 2,0 m überschritten werden. Dabei ist ein Mindestabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten, sofern aufgrund anderer Bestimmungen nicht an die Grenze gebaut werden darf. Insgesamt darf nicht mehr als 50% der Länge der Gebäudefassade für diese Überschreitungen durch Balkone und Terrassenüberdachungen in Anspruch genommen werden.

4.6 Garagen

Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche) zulässig, sofern sie zu Straßenverkehrsflächen einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten. 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.

4.7 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche) zulässig. Sie müssen zu Straßenverkehrsflächen einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten. Die Gesamtgröße von Nebenanlagen wird je zugehörigem Hauptgebäude auf max. 30 m² begrenzt.

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

Strassenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Strassenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

6 Bodenschutz (§ Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

7 Fläche für Versorgungsanlagen

Versorgungsfläche Elektrizität

Versorgungsfläche Elektrizität

8 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 sowie Abs. 6 BauGB)

Öffentliches Grün

Öffentliche Grünfläche

LW

Lärmschutzwall

8.2 Privates Grün

zu begründender Grundstücksanteil zur Ortsrandeigrünung. Je Baugrundstück sind mind. 60% der Fläche mit heimischen und standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern (zweireihig in versetzter Anordnung) zu bepflanzen. Bauliche Anlagen (wie z.B. Garagen, Stellplätze, Terrassen, Freizeite, Nebenanlagen wie Holzliegen, Gartenhäuschen, u.ä.) sind unzulässig. Die Fläche darf bei der Ermittlung der GRZ dem Baugrundstück zugeordnet werden. Mindestpflanzdichte: 1 Gehölz pro 2 m² Mindestanteil Laubbäume: mind. 2 Laubbäume pro Baugrundstück Mindestqualität Laubbäume: verpflanzter Heister, Höhe 125-150 Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100

8.3 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.

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

9.1 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO.

9.2 Dächer der Hauptgebäude

Hauptfirstrichtung

Dachdeckung: für geneigte Dächer im Farbspektrum von naturrot bis rotbraun und grau bis anthrazitfarben; begrünte Flachdächer

Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind allgemein zulässig und in gleicher Neigung wie die darunter liegende Dachfläche zu errichten.

9.3 Geländeänderungen und Stützmauern

Das Gelände darf bis zum Niveau der entlang der Grundstücksgrenzen verlaufenden öffentlichen Verkehrsfläche aufgeschüttet oder abgetragen 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.

9.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,5 m über Gelände zulässig. Vollflächig geschlossene Zuanlagen, wie z.B. Mauern, Gabionenwände etc. sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Terrassentrennwände auf einer Länge von max. 3,0 m. Einfriedungen sind am Boden durchlässig für Kleintiere auszuführen (Bodenfreiheit von mind. 10 cm). Davon ausgenommen sind Sockelmauern zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser.

10 Sonstige Festsetzungen

Maßzahl in Metern, z.B. 5 m

10.2 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

3. Hinweise

1 Hinweise durch Planzeichen

bestehende Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer, z.B. 640/21

bestehendes Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer

festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Paar

Risikogebiet HQ100

Risikogebiet HQhäufig

Fauna-Flora-Habitat-Gebiet

Landschaftsschutzgebiet Paartal (LSG-00476.01)

besteh. Abwasserkanal unterirdisch

Grenze des Ursprungsbebauungsplanes "Mischgebiet Industriestraße"

Grenze des besteh. Bebauungsplanes Nr. 20 "Mischgebiet Industriestraße" - 1. Änderung

Grenze des besteh. Bebauungsplanes Nr. 34 "Tierham - Angerfeld" - 2. Änderung

2 Landwirtschaft

Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen 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.

4. VERFAHRENSVERMERKE  
(Verfahren nach § 13a BauGB)

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 01.07.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.08.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.07.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2024 bis 23.09.2024 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.07.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.08.2024 bis 23.09.2024 öffentlich ausgelegt.
- Die Marktgemeinde Hohenwart hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 06.02.2025 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.02.2025 als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt

Hohenwart, den .....

Jürgen Haindl  
Erster Bürgermeister



6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeinde 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.

Hohenwart, den .....

Jürgen Haindl  
Erster Bürgermeister

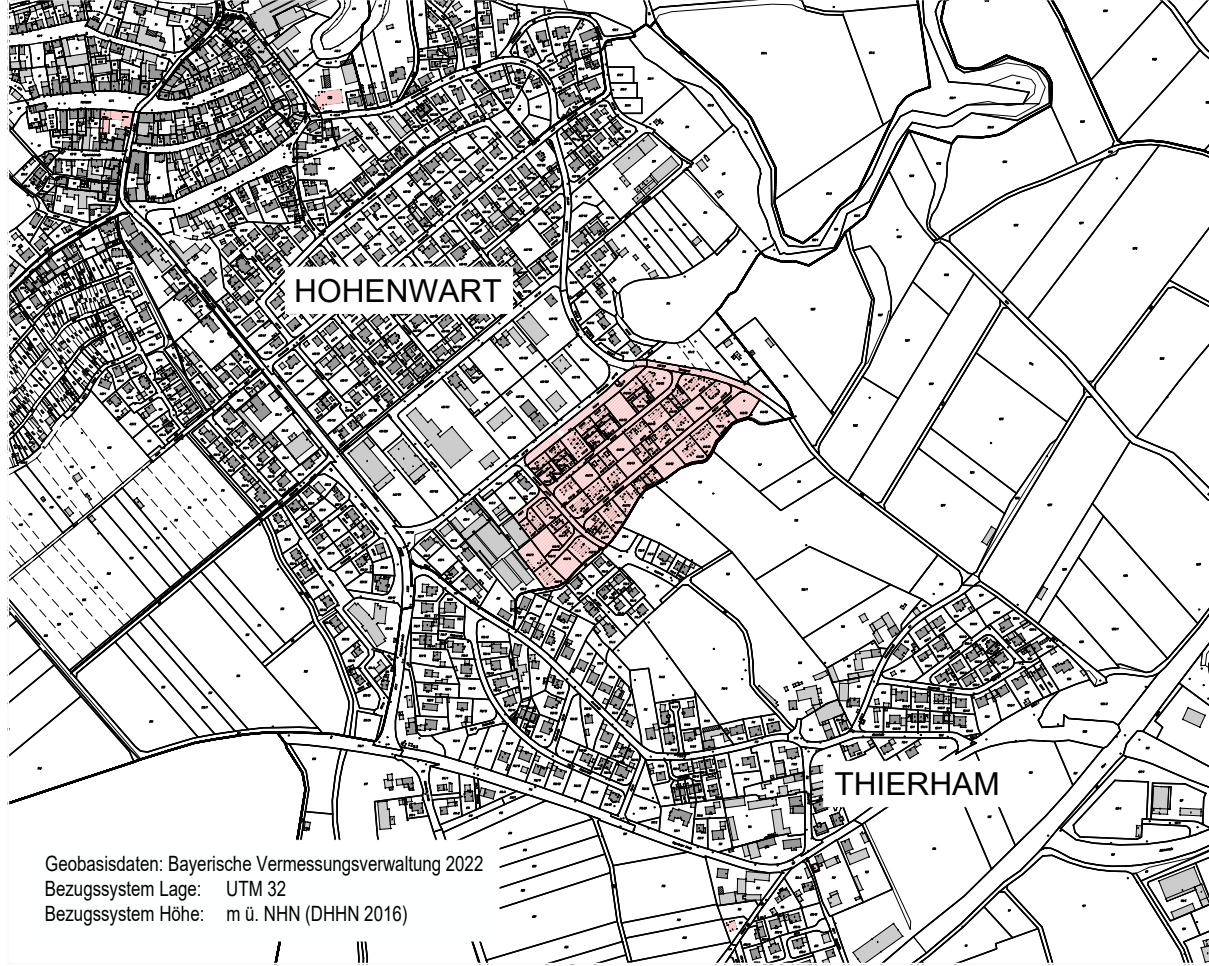


Der Bebauungsplan Nr. 20 "Mischgebiet" - 2. Änderung ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Ursprungsbebauungsplan Nr. 20 "Mischgebiet" und seine bisherigen Änderungen vollständig.

MARKT HOHENWART  
LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 20  
"MISCHGEBIET INDUSTRIESTRASSE"  
- 2. ÄNDERUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN,  
GEÄNDERT,

DEN 01.07.2024  
DEN 06.02.2025

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner  
Baugenieure  
Vermessungsingenieure  
Erschließungsträger

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

Proj.Nr.: 2011.156