



- PRÄAMBEL**
- Die Marktgemeinde Hohenwart erlässt aufgrund
- der §§ 1; 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**
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2. Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB)
- 2.1 WA Wohngesetz 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 Wohngesetz sind zulässig:  
 - in Einzelhäusern: je volle 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 WE, je weitere volle 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 weitere WE, max. jedoch 5 WE;  
 - in Reihenhäusern: max. 1 WE je Reihenhausseinheit;  
 - in Doppelhäusern: max. 2 WE je Doppelhaushälfte.
3. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)
- 3.1 GRZ 0.4 max. Grundflächenzahl, z. B. 0.4
- 3.2 Die zulässige Grundfläche darf abweichen 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 Außenwinkel der Mauerwerke 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 Grundstücke jeweils zugeordneten Erschließungsstraße (Zufahrt) liegen. Gemessen wird am tiefstegelegenen Punkt der straßenbegleitenden Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie).  
 Für die Neuerichtung 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)
- 4.1 o offene Bauweise
- 4.2 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 4.3 EH nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig
- 4.4 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 (überbaute Grundstücksfläche) zulässig, sofern sie zu Straßenverkehrsflächen einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten.  
 Vor Garageninfahrten 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 hineingeöffnet werden.
- 4.7 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)  
 Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen (überbaute 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 m<sup>2</sup> begrenzt.
5. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 5.1 Straßerverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
6. Bodenschutz (§ 1 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
 Befestigte Flächen wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Wege etc. sind sicherhaft zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrasen, wasserger. Decke).
7. Fläche für Versorgungsanlagen
- 7.1 Versorgungsfläche Elektrizität
8. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 sowie Abs. 6 BauGB)
- 8.1 Öffentliches Grün  
 Öffentliche Grünfläche
- 8.2 Privates Grün  
 zu begründender Grundstücksanteil zur Ortsrandeingrünung  
 Je Baugrundstück sind mind. 60% der Fläche mit heimischen und standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern (zweireihig in versetzter Anordnung) zu pflanzen.  
 Die Fläche darf bei der Ermittlung der GRZ dem Baugrundstück zugeordnet werden.  
 Mindestpflanzfläche: 1 Gehölz pro 2 m<sup>2</sup>  
 Mindestanteil Laubbäume: mind. 2 Laubbäume pro Baugrundstück  
 Mindestqualität Laubbäume: verpflanzter Heister, Höhe 125-150  
 Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100
- den
- 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 öffentlich 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.
  - Ausgefertigt  
 Hohenwart, den ...
- Jürgen Haindl  
 Erster Bürgermeister
- Siegel
6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB öffentlich 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 jedermann's Einsicht bereithalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
- Hohenwart, den ...
- Jürgen Haindl  
 Erster Bürgermeister
- Siegel
- Der Bebauungsplan Nr. 20 "Mischgebiet" - 2. Änderung ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Ursprungsbauungsplan 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
- HOHENWART</p