

Bebauungsplan Nr. 39 "Industriegebiet - Ziegeläcker II" 4. Änderung

Präambel

Der Markt Hohenwart beschließt aufgrund
- 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)
in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung die

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Industriegebiet - Ziegeläcker II“ als

SATZUNG.

Bestandteile der Satzung sind

- A.) Festsetzungen durch Planzeichen
- B.) Festsetzungen durch Text
- C.) Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen
- D.) Planzeichnung
- E.1) Hinweise durch Planzeichen
- E.2) Hinweise durch Text
- F.) Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen
- G.) Verfahrensvermerke

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB beigelegt.
Es wird auf die Begründung mit Umweltbericht zur ursprünglichen Planfassung vom 10.02.2009
die Begründung zur 1. Änderung vom 19.10.2012,
die Begründung zur 2. Änderung vom 26.02.2018,
die Begründung zur 3. Änderung vom 30.09.2019
verwiesen.

A.) Festsetzungen durch Planzeichen

(Vollständige Übernahme Bebauungsplan Nr. 39 "Industriegebiet - Ziegeläcker II" - 3. Änderung
Darstellung festgesetzte Planzeichen innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung)

Art der baulichen Nutzung

- GI 4** Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO
Nicht zulässig sind:
- abwasserintensive Betriebe wie Schlachtereien etc.
 - Lagerflächen für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze
 - und ähnlich wirkende Lagerflächen
 - großflächiger Einzelhandel im Lebensmittelbereich
 - Wohnungen, auch nicht ausnahmsweise

Maß der baulichen Nutzung

- GFZ 1,2 zulässige Geschosflächenzahl bezogen auf das Baugrundstück,
als Höchstmaß, bei zwei angegebenen Werten GRZ und GFZ sind beide
Werte nicht zu überschreiten.
- GRZ 0,8 zulässige Grundflächenzahl bezogen auf das Baugrundstück,
die Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch die in
§ 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen ist allgemein zulässig,
höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- WH 12,5 Wandhöhe in Metern
Bezugshöhe ist Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss.
Ermittlung der Wandhöhe WH nach Art. 6 Abs. (4) Satz 2 BayBO '08.
- FH 436,0 festgesetzte Firstoberkante unabhängig von Dachneigung und Wandhöhe,
in Meter, bezogen auf Normalhöhennull

Bauweise, Baugrenzen

- b besondere Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO:
Es sind Gebäude in der Gesamtlänge der festgesetzten Bauräume zulässig,
die Gebäudefronten sind durch geeignete architektonische Mittel zu gliedern.
- Baugrenze
untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 BauNVO
sind allgemein zulässig.

Verkehrsflächen

- Einfahrtsbereich; je 50 m Straßenfrontlänge ist maximal 1 Zufahrt bis
10 m Breite zulässig

Grünflächen

- private Grünfläche
- zu pflanzende Bäume mit Festsetzung der Art und Lage
(vom dargestellten Standort sind Abweichungen geringfügig zulässig).
Qr: Quercus robur - Stieleiche

- zu pflanzende Bäume mit Festsetzung der Art und Lage
(vom dargestellten Standort sind Abweichungen geringfügig zulässig).
Ac: Acer platanoides - Spitzahorn
- Umgrenzung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, als öffentliche Grünfläche
mit Ordnungszahl. z. B. 1. vgl. öffentliche Grünfläche und Umweltbericht

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- festgesetzte Firstrichtung; als geneigte Dächer sind Satteldächer oder
Pultdächer zulässig
- Umgrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden
Stoffen belastet sind; hier: Auffüllung mit Hausmüll
- aufzuhebende Baugrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 39
"Industriegebiet - Ziegeläcker II" 3. Änderung
- Oberirdische Hauptversorgungsleitung mit Angabe der Leitungsart (20 kV)
und des Schutzbereiches
- flächenbezogener Schalleistungspegel L_{wa}"
Tags: 71 dB(A) | Nachts: 56 dB(A) (Pegel in dB(A)/m2)

B.) Festsetzungen durch Text

Vollständige Übernahme Bebauungsplan Nr. 39 "Industriegebiet - Ziegeläcker II" - 3. Änderung
Ausnahme Punkt 6. Regenwasser/Oberflächenwasser (Übernahme aus 2. Änderung):

6. Regenwasser/Oberflächenwasser

Die Niederschlagswasserbeseitigung im gesamten Plangebiet ist mit dem wasserrechtlichen
Bescheid vom 23.04.2014 des Marktes Hohenwart geregelt. Die einzelnen
Grundstücksentwässerungsanlagen müssen sich in dieses Gesamtkonzept einfügen. Hierfür ist
durch ein Ing.-Büro (sinnvollerweise von dem Ing.-Büro, das die Gesamtentwässerungsplanung
erstellt hat), zu überprüfen, ob die Grundstücksentwässerungsanlagen der
Gesamtentwässerungsplanung entspricht.
Dieser Nachweis ist dem jeweiligen Bauantrag beizulegen.

C.) Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Vollständige Übernahme Bebauungsplan Nr. 39 "Industriegebiet - Ziegeläcker II" - 3. Änderung

E.1) Hinweise durch Planzeichen

Vollständige Übernahme Bebauungsplan Nr. 39 "Industriegebiet - Ziegeläcker II" - 3. Änderung



E.2) Hinweise durch Text

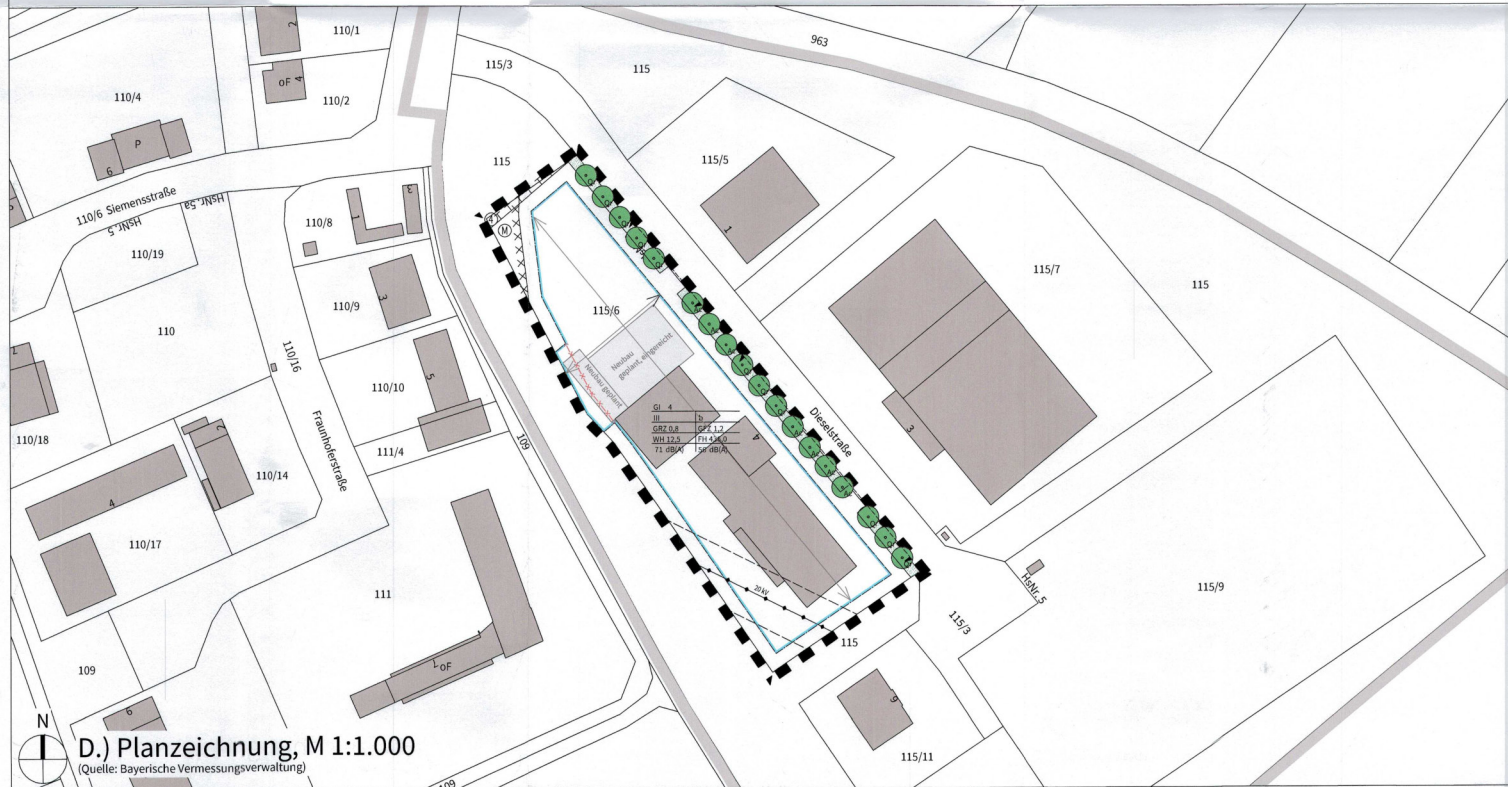
Vollständige Übernahme Bebauungsplan Nr. 39 "Industriegebiet - Ziegeläcker II" - 3. Änderung

F.) Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Vollständige Übernahme Bebauungsplan Nr. 39 "Industriegebiet - Ziegeläcker II" - 3. Änderung

G.) Verfahrensvermerke

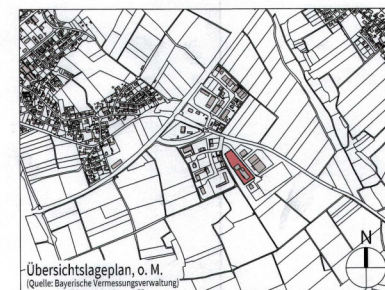
1. Der Gemeinderat des Marktes Hohenwart hat in seiner Sitzung am 27.09.2021 den
Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 "Industriegebiet -
Ziegeläcker II" im vereinfachten (§ 13 BauGB) gefasst. Der Aufstellungsbeschluss
wurde am 01.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 24.01.2022 wurde mit der
Begründung gemäß § 13 Abs. 2 und 3 sowie § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.02.2022 bis 11.03.2022
öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 01.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht
es wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während
der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass der Bebauungsplan im vereinfachten
Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
3. Zum Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 24.01.2022 wurden die Behörden
und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit
vom 09.02.2022 bis 11.03.2022 beteiligt.
4. Der Markt Hohenwart hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 04.04.2022 die 4. Änderung des
Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.04.2022 als Satzung beschlossen.
5. Ausgefertigt
Hohenwart, 06. April 2022

(Jürgen Haindl, 1. Bürgermeister)
6. Der Satzungsbeschluss vom 04.04.2022 wurde am 06. April 2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB
ortsüblich bekannt gemacht. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 "Industriegebiet -
Ziegeläcker II" und die Begründung werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in der
Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft
gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des
§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
Hohenwart, 06. April 2022

(Jürgen Haindl, 1. Bürgermeister)



D.) Planzeichnung, M 1:1.000 (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)



Markt Hohenwart Bebauungsplan Nr. 39 "Industriegebiet - Ziegeläcker II" 4. Änderung



DER ENTWURFSVERFASSER
PFAFFENHOFEN A.D. ILM, 04.04.2022

BEBAUUNGSPLAN
WOLFGANG EICHENSEHER
EICHENSEHER INGENIEURE GMBH
LUITPOLDSTRASSE 2A
85276 PFAFFENHOFEN A.D. ILM

