

# 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.) Immissionschutzrechtliche 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 26.07.2018,  
 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 Geschäftsfächenzahl bezogen auf das Baugrundstück, als Höchstmaß, bei zwei angegebenen Werten GFZ 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 Gesamtheit 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

Einfahrtbereich; 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. 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

aufzuhemmende 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

71 dB(A) | 56 dB(A) flächenbezogener Schallleistungspegel Lwa\*

Tags: 71 dB(A) | Nachts: 56 dB(A) (Pegel in dB(A)/m<sup>2</sup>)

### 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.) Immissionschutzrechtliche 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

- 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 01.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- 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 und im Ort der Änderung ausgestellt. Am 01.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht und es wurde Garant für Gewissheit in den Bedingungen 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).
- 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 befragt.
- 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.
- Ausgefertigt  
**Hohenwart, 05. APR. 2022**  
  
 (Jürgen Händl, 1. Bürgermeister)
- Der Satzungsbeschluss vom 04.04.2022 wurde am 05. APR. 2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich und im Ort der Änderung bekannt. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 "Industriegebiet - Ziegeläcker II" und die Begründung werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienststellen in der Gemeinde zu jederzeit Einsicht bereithalten; 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 sowie des § 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Hohenwart, 05. APR. 2022

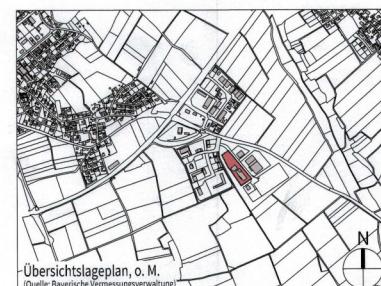
(Jürgen Händl, 1. Bürgermeister)

## 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

Direkt. Ing. Univ. Dipl.-Ing. W. Eichenseher

Projektleiter Bauingenieurwesen

Projekt-Nr. 23763

Autoren-Nr. 23763