B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Teilgeltungsbereiche 1+2

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

SO — Sondergebiet nach §11 BauNV für tiergestützte Therapie und Reittherapie

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 1

GR 5.500 m² — max. zulässige Grundfläche, z.B. 5.500 m²

WHmax 5,80m — Wandhöhe maximal 5,80m über OK Fertigfußboden

FHmax 9,50m — Firsthöhe maximal 9,50m über OK Fertigfußboden

+ FBK NN 420,68-420,90 — Oberkante Fertigfußboden zulässig z.B. zwischen 420,60 und 420,90 NN

3. Bauweise, Bemaßung, Stellung der baulichen Anlagen

Baugrenze

o — offene Bauweise

9.00 — Maßangabe in Meter, z.B. 9,00 m

Hauptfirstrichtung

4. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie Staatsstraße

öffentlicher Fuß- und Radweg frei für landwirtschaftliche Fahrzeuge

öffentlicher Fußweg

private Verkehrsfläche

P — Private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung "Parkplatz"

Private Fußwegefläche

Spielbereich

befestigte, nicht versiegelte Flächen für Reittherapie und Tierhaltung (Außenreitplatz, Paddock) Umzäunung und Teilabzäunung ist zulässig

Ein- und Ausfahrtsbereich; es ist kein weiterer direkter Anschluss des Grundstücks durch Zufahrten oder Zugänge von der St2043 gestattet

Bereich ohne Ein- Ausfahrt

20.00 — Anbaufreie Zone gemäß Art. 23 BayStrWG mit Angabe der Tiefe in Metern, z.B. 20m; werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß §23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzuordnen, daß die Aufmerksamkeit der Kraftfahrer nicht gestört wird. (§1 Abs. 5 und 6 Nr. 9 BauGB)

40.00 — Baubeschränkungszone gemäß Art. 24 Abs. 1 BayStrWG mit Angabe der Tiefe in Metern, z.B. 40 m

70 — h) Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen in Metern, z.B.70/4,5, verkleinert dargestellt.
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen, außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.a. imit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigenfreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

5. Grünflächen / Grünordnung

Private bepflanzte Grünflächen zur Eingrünung des Baugebietes Bepflanzung mit heimischen Sträuchern Arten entsprechend der Pflanzgebote Teil B, Nummer 4b Zwischenbereiche sind als Rasen oder Wiesenflächen anzulegen

Private unbepflanzte Grünflächen Abstandflächen zu angrenzenden Nutzungen Rasen, Wiesenflächen

Private Grünflächen für Tierhaltung (Koppel, Gehege), Umzäunung und Teilabzäunung ist zulässig

öffentliche Grünfläche

Flächen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen

zu pflanzende Bäume, Großbäume der Wuchsklasse I, Arten entsprechend der Pflanzgebote Teil B, Nummer 4a

A.1 PLANZEICHNUNG Maßstab 1:1000

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Gebäude

Die Gebäudedächer sind als Satteldächer auszubilden.
Zulässige Neigung für Satteldächer 14 bis 22 Grad.
Für untergeordnete Gebäude im südostlichen Baufenster ist die Ausbildung von Pultdächern zulässig.
Zulässig sind ausschließlich rote und rotbraune Dachfarben.

Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen.
Zulässig sind weiße und pastellfarbene Anstriche. Grelle und leuchtende Farben werden ausgeschlossen. Zulässig sind zudem Holzverschalungen, naturbelassen oder braun lasiert.

2. Einfriedungen

Einriedungen dürfen eine Höhe von 1,8m nicht überschreiten und dürfen nicht vollflächig ausgeführt werden.
Zulässig sind Stabgitterzäune, Maschendrahtzäune, Holzzäune und Paddockzäune aus Metall.
Zur Einfriedung der Pferdekoppel sind nur Holzzäune zulässig.
Grelle und leuchtende Farben sind ausgeschlossen.
Zur Sicherung der Durchlässigkeit für Kleintiere darf die Zaununterkante erst 15cm über dem natürlichen bzw. hergestellten Gelände beginnen. Ausgenommen hiervon sind Teilumzäunungen für Kleintierhaltung im Zuge der Tiertherapie wie Hasen, Meerschweinchen u.ä.
Der Abstand der Einfriedungen zur Staatsstraße St2043 muss mind. 10m betragen (§1 Abs. 5 und 6 Nr. 9 BauGB).

3. Verkehrsflächen

Parkplatzoberflächen sind als befestigte Vegetationsflächen bzw. als wasserdurchlässige Pflasterbeläge auszuführen.

Im Einmündungsbereich zur Staatsstraße 2043 darf auf einer Länge von mind. 20m die Längsneigung 2,5% nicht überschritten werden. Erschließungsstraßen sind auf einer Länge von 20m in Asphaltbauweise zu befestigen.
Die Eckausrundungen zur Staatsstraße 2043 müssen so ausgebildet sein, dass sie von den größten nach der StVO zugelassenen Fahrzeuge mit Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können. Die entsprechende Schleppkurve nach der Richtlinie für die Anlage von Landstraße ist einzuhalten.
(§1 Abs. 5 und 6 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG)

4. Pflanzgebote

zulässig sind heimische Bäume und Sträucher, ergänzt durch nicht heimische, standortgerechte Baum- und Straucharten im gebäudenahen Bereich. Mindestpflanzgröße Bäume: STU18/20

4a Heimische Bäume - Wuchsordung I bis III (keine abschließende Auflistung):

Acer platanoides	Acer campestre	Alnus glutinosa
Acer pseudoplatanus	Betula pubescens	Juglans regia
Fraxinus excelsior	Carpinus betulus	Sorbus intermedia
Quercus robur	Ulmus carpinifolia	Pyrus communis
Tilia cordata	Ulmus laevis	Prunus avium
Salix alba		Malus sylvestris

4b Heimische Sträucher (keine abschließende Aufistung)

Amelanchier ovalis	Ligustrum vulgare	Rosa canina
Berberis vulgaris	Lonicera xylosteum	Salix purpurea
Cornus mas	Prunus spinosa	Salix rosmarinifolia
Cornus sanguinea	Ribes alpinum	Sambucus nigra
Corylus avellana	Rhamnus carthaticus	Viburnum lantana
Crataegus monogyna	Rosa arvensis	Viburnum opulus

5. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

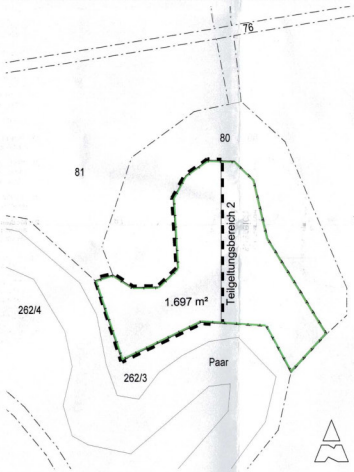
Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan Nr. 52 "Sondergebiet Strassacker" sind Flächen für den Ausgleich von 2.695 m² bereitzustellen.
Die Flurnummer 115 Teilfläche, Gemarkung Klosterberg und Flurnummer 81 Teilfläche, Gemarkung Klosterberg werden als Ausgleichsflächen festgesetzt und sind diesem Bebauungsplan gem. §9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Auf Flurnummer 115 Teilfläche, ist eine Hecke mit einheimischen Baum- und Straucharten auszubilden.
Die Teilfläche auf Fl.Nr. 81 ist zu einem feuchten, artenreichen extensiven Grünland aufzuwerten. Die Fläche ist auszuhagern; das Aufbringen von Pflanzenschutzmitteln ist zu unterlassen.
Das Mähgut ist aufzunehmen, abzufahren und fachgerecht zu verwerten bzw. zu entsorgen.
Um das gewünschte Artenspektrum herzustellen ist entsprechendes Saatgut über Schlitzansaat oder in Form von Spendermähgut aufzubringen.

6. Geländegestaltung

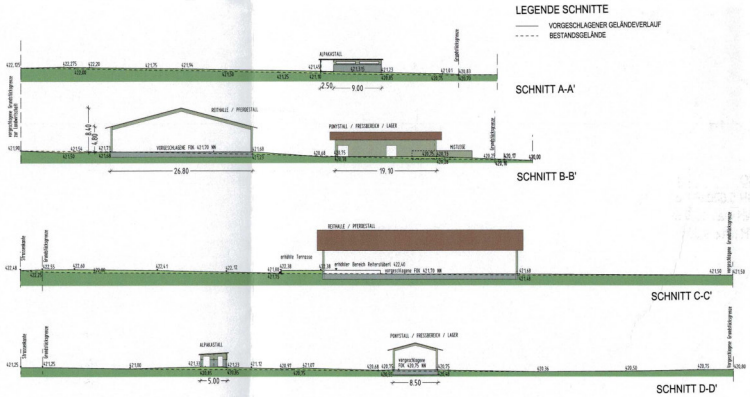
Die Bestandshöhen an den Grundstücksgrenzen und an den Grenzen des Geltungsbereiches sind zu erhalten.

A.2 PLANZEICHNUNG AUSGLEICHSFLÄCHE Maßstab 1:1000



D HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. 115 — Flurstücksnummer, z.B. 115
2. Bestehende Grundstücksgrenze
3. Vorschlag neue Grundstücksgrenze, Grundstücksteilung Fl.Nr. 115
4. 421,00 — Höhenlinien Bestandsgelände z.B. NN 421,00
5. Vorhandene Überfurleitung mit Strommasten
6. SW — Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
7. Vorschlag für zu errichtende Gebäude
8. Vorschlag Mistlege nicht überdacht
9. Bestehende Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans
10. Hauptabstecksachse, Hauptvermassungsachse
11. A — Schnittlinie
12. Vorgeschlagene Querungshilfe bodenmarkierter Fußgängerschutzweg mit Fußgängersignalanlage
13. Flächen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches
14. Das anfallende Schmutzwasser ist an die öffentliche Kanalisation des Marktes Hohenwart anzuschließen.
15. Das anfallende Niederschlagswasser ist außerhalb des Wasserschutzgebietes auf dem Grundstück zu versickern.
16. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Bodenverunreinigungen bekannt werden, ist die fachkundige Stelle im Landratsamt Pfaffenhofen sowie das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren
17. Für Geländeauffüllungen darf nur schadstoffreier Erdaushub ohne Fremdbestandteile (ZO-Material) verwendet werden.
18. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Bodendenkmäler aufgefunden werden, ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
Die aufgefundenen Gegenstände und Fundorte sind bis zum Ablauf einer Woche oder bis zur Freigabe durch die Untere Denkmalschutzbehörde unverändert zu belassen.
19. Es wird auf das Baumfallrisiko an der Nordseite der Flurnummer 115 (Teilfläche) hingewiesen
20. Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen hat spätestens in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.
21. Der Standort der durch Planzeichen festgesetzten Bäume kann geringfügig von der Lage im Plan abweichen.
22. Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, aus dem die Lage und Ausführung der Zufahrten, Stellplätze sowie die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen hervorgehen.
23. Die naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen im Umfang von 2.695 m² wurden im Umweltbericht zum Bebauungsplan vom Büro Langet & Voerkelius die Landschaftsarchitekten vom 30.07.18 erarbeitet. 998 m² werden auf der Fl.Nr. 115 Teilfläche umgesetzt. Der Ausgleich der restlichen 1.697 m² findet außerhalb des Geltungsbereiches auf einer Teilfläche der Fl.Nr.81 statt.
Änderungen bzgl. der Pflege der Ausgleichsflächen sind nur nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
24. Vorgeschlagene Geländegestaltung siehe nachfolgende Geländeschnitte



Geländeschnitte Maßstab 1:500 zu Hinweise Punkt 24

BP Nr. 52

E ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO.

F VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Sondergebiet Strassacker" wurde vom Marktgemeinderat am 06.03.2017 gefasst und am 28.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht. (§2 Abs. 1 BauGB).

2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan hat in der Zeit vom 28.08.2018 bis 04.10.2018 stattgefunden (§3 Abs. 1 BauGB).

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan hat in der Zeit vom 28.08.2018 bis 04.10.2018 stattgefunden (§4 Abs. 1 BauGB).

4. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan hat in der Zeit vom 23.01.2019 bis 25.02.2019 stattgefunden (§4 Abs. 2 BauGB).

5. Die öffentliche Auslegung nach §3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.01.2019 bis 25.02.2019 ausgeführt (Parallelbeteiligung nach §4a Abs. 2 BauGB).

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde vom Marktgemeinderat am 29.04.2019 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

7. Ausgefertigt

Gemeinde Hohenwart, den 15. JULI 2019

Manfred Russer
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 52 "Sondergebiet Strassacker" wurde am 01.08.2019 gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan Nr. 52 "Sondergebiet Strassacker" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde 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.

Gemeinde Hohenwart 15. JULI 2019

Manfred Russer
Erster Bürgermeister

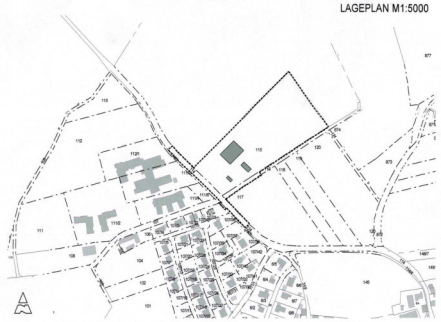
MARKT HOHENWART
LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM

BP NR. 52

KLOSTERBERG "SONDERGEBIET STRASSACKER" DES MARKTES HOHENWART

Planfassung

LAGEPLAN M1:5000



Der Markt Hohenwart erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81, Abs. 2 Bayerische Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der jeweils zum Zeitpunkt des Beschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.

Bestandteile der Satzung:
Der Bebauungsplan Nr. 52 Klosterberg "Sondergebiet Strassacker" i.d. Fassung vom 29.04.2019
Mit beigefügt sind:
- die Begründung in der Fassung vom 29.04.2019
- der Umweltbericht in der Fassung vom 29.04.2019
- die saP vom 30.07.2018
- das Gutachten zur Baugrunduntersuchung v. 09.06.2017

Planfertiger:
WELSCH + EGGER
Landschaftsarchitekten Partmbb
Bahnhofplatz 7, 85354 Freising
Tel.: 08161 - 862562 0
Fax: 08161 - 862562 99
Mail: info@we-la.de

Auskünfte:
Markt Hohenwart
Marktplatz 1, 86558 Hohenwart
Tel.: 08443 - 690, Fax: 08443 -6969
E-Mail: post@markt-hohenwart.de

Datum:
Vorentwurf: 02.08.2018
Entwurf: 13.12.2018
Planfassung: 29.04.2019