

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Hohenwart erlässt aufgrund

- des § 2 Abs. 1, § 9, § 10 und §13a des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

Bebauungs- und Grünordnungs-
planes Nr. 62 "Thierham Seibersdorfer Straße"

als Satzung

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung sind die zeichnerischen Festsetzungen M = 1:500, die Festsetzungen durch Planzeichen, die Festsetzungen durch Text, die Hinweise durch Planzeichen, die Hinweise durch Text, die Begründung in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

C: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Baugrenzen, Linien und Geltungsbereich

- 1.1. Baugrenze Hauptbaukörper
- 1.2. Baugrenze für Garagen, Carports und Stellplätze
- 1.3. Grenze Geltungsbereich
- 1.4. Fassade, an welcher die Grenzwerte der BImSchV zur Tag- und zur Nachtzeit nicht eingehalten und Schallschutzmaßnahmen gemäß Festsetzung Nr.6 erforderlich werden.
- 1.5. Fassaden, an welchen die Grenzwerte der BImSchV zur Nachtzeit nicht eingehalten werden und Schallschutzmaßnahmen gemäß Festsetzung Nr. 6. erforderlich werden.

2. Art und Maß der Baulichen Nutzung, Bauweise, Erschließung

- 2.1. WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- 2.2. O offene Bauweise
- 2.3. II+D Geschossentwicklung; hier maximal 3 Vollgeschosse mit Dachgeschoss, Erd- und Obergeschoss als Vollgeschosse
- 2.4. 0,40 Grundflächenzahl (GRZ) I) als zulässiges Höchstmaß
- 2.5. SD Dachform, hier: Satteldach mit 30° bis 45° Dachneigung, Mansarddach mit 45° bis 65° Dachneigung und Krüppelwalm sowie einer Dachneigung über dem Mansardgeschoss von 10 bis 25°
MD
- 2.6. WH 7,00 Festgesetzte maximale Wandhöhe, gemessen von OK RFB EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, hier z. B. 7,0 m
- 2.7. FH 411,50 ü NN Festgesetzte maximale Firsthöhe, gemessen am höchsten Punkt der Dachhaut bezogen auf Höhe ü NN, hier 411,50 ü NN
- 2.8. festgesetzte Hauptfirstrichtung
- 2.9. +400,90 ü.N.N. Höhenfestsetzung des Rohfußbodens Erdgeschoss über Normal Null
- 2.10. Private Verkehrsfläche
- 2.11. Einfahrtbereich (Grundstückzufahrt)

3. Grünordnung

- 3.1. Anpflanzung von Einzelbäumen, Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Obstbäume Halb-stamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 14 - 16 cm, Artauswahl gemäß PNV (Potentiell Natürliche Vegetation):
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Betula pendula (Weiß-Birke)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Malus, Prunus, Pyrus (Obstbäume regionaltypischer Sorten)
Für die festgesetzten Pflanzungen ist autochthones Pflanzgut zu verwenden. Von den festgesetzten Standorten darf unter Beachtung der erforderlichen Grenzabstände bis zu 5,0 m abgewichen werden.
- 3.2. bestehender Laub- oder Nadelbaum, welcher gerodet werden darf

4. Höhenschnitt

- 4.1. Abgrabung gegenüber nat. Geländeverlauf
- 4.2. Auffüllung gegenüber nat. Geländeverlauf

D: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1. Maßangabe in Metern
- 2. bestehende Grundstücksgrenzen
- 3. vorgeschlagene Baukörper
- 4. vorgeschlagene Stellplatzflächen
- 5. 259 bestehende Flurstücksnummer
- 6. Schnittlinie
- 7. Nordpfeil

E. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1. Der Geltungsbereich ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4a BauNVO festgesetzt.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Festsetzungen durch Planzeichen. Das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein Vollgeschoss sein.
- 2.2. Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden, jedoch nur bis zu einer GRZ von maximal 0,8
- 2.3. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) UND GESTALTUNG DER GEBÄUDE

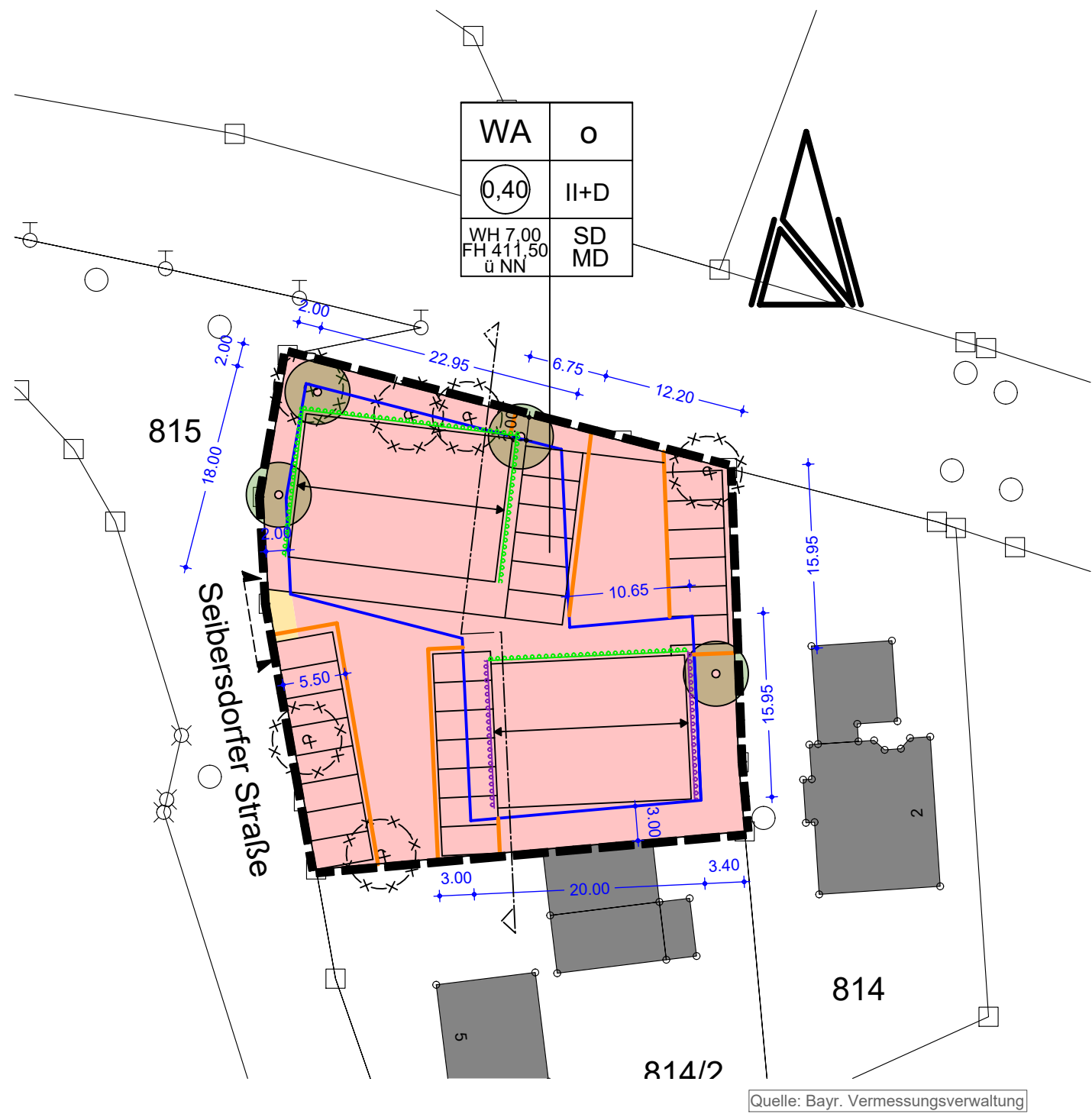
- 3.1. Innerhalb des Geltungsbereiches gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 3.2. Die Hauptbaukörper sind rechteckig zu planen. Dabei muss die Gebäudelänge gegenüber der Gebäudebreite im Verhältnis von mindestens 1 : 1,3 überwiegen.
- 3.3. Die Hauptdächer aller Gebäude sind entsprechend der Nutzungsschablonen mit gleichgeneigten, symmetrischen Satteldächern mit einer Neigung von 30° - 45° oder mit Mansarddächern (MD) mit einer Dachneigung des Mansardgeschosses von 45 bis 65 Grad und einer Dachneigung über dem Mansardgeschoss von 10° - 25° zulässig.
- 3.4. Als Deckung sind nur Dachziegel oder Dachsteine mit matter Oberfläche in den Farben natur- oder ziegelrot zulässig. Fassaden sind mit pastellfarbenen oder weißen Farbtönen bzw. mit naturfarbenen oder hellen Holzoberflächen zu gestalten. Grelle Farbtöne sind nicht zulässig. Die Geschosse sind mittels Farbgestaltung, Putzstruktur oder Mithilfe von Fassadenbekleidungen gegeneinander abzusetzen.
- 3.5. Auf den Dachflächen sind photovoltaische und solarthermische Anlagen parallel zur Dachhaut zulässig. Bei Flachdächern dürfen die Solarkollektoren die Oberkante Dach um bis zu 1,5 m überschreiten.

4. HÖHENENTWICKLUNG, HÖHENLAGE DER GEBÄUDE UND GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

- 4.1. Die Höhe des Kniestocks darf höchstens 0,60 m betragen.
- 4.2. Die Kniestockhöhe wird an der Außenkante der Außenwand von der OK Rohfußboden bis zum Schnittpunkt Wand - Unterkante Sparren gemessen.
- 4.3. Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude ist die im Höhenschnitt jeweils festgesetzte Rohfußbodenhöhe im Erdgeschoss. Die Höhe darf bis zu maximal 0,30 m unter- oder überschritten werden.
- 4.4. Die Wand- und Firsthöhen der Gebäude dürfen die durch Planzeichen festgesetzten Werte nicht überschreiten. Als Wandhöhe gilt das Maß von Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe des Hauptdaches gemessen. Als Firsthöhe gilt das durch Planzeichen festgesetzte Maß über Normal Null am höchsten Punkt der Dachhaut gemessen.
- 4.5. Geländeänderungen sind ausschließlich entsprechend der in den Höhenschnitten dargestellten Auffüllungen und Abgrabungen zulässig und dürfen lediglich zu Herstellung von regelgerechten Zufahrten und Zuwegungen (Barrierefreiheit) bis zu einem Maß von maximal 0,60 m betragen.

5. GARAGEN, STELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN UND FREIFLÄCHEN

- 5.1. Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Tiefgaragen inklusive deren Zufahrten und Rampen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen wie z. B. Geräteschuppen, Zuwegungen, Terrassen und untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Licht- und Lüftungsschächte, Balkone, usw. dürfen ebenfalls außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- 5.2. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Grenzanbauten sind im Rahmen des Art. 6 Abs. 9 BayBO zulässig.
- 5.3. Garagen und Nebengebäude dürfen nur eingeschossig in Erscheinung treten.
- 5.4. Garagen und Nebengebäude sind mit symmetrischen Satteldächern von 30-45° Neigung oder flachgeneigten Dächern von 0 - 7° Neigung zulässig. Flachgeneigte Dächer sind extensiv zu begrünen.
- 5.6. Stützwände sind, soweit sie nicht bautechnisch (z. B. zur Errichtung regelgerechter Grundstückszufahrten) notwendig sind, bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m zulässig.
- 5.7. Die Befestigung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Soweit technisch möglich sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Die ungebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Gestaltungen in Form von großflächigen Schotter- oder Mulchflächen mit nur vereinzelter Bepflanzung, deren Ziel nicht eine Fläche Begrünung ist, sind nicht zulässig.



A. LAGEPLAN M = 1 : 500

6. IMMISSIONSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 6.1. Schlaf- und Kinderzimmer, hier schutzbedürftige Räume i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) in Gebäuden, für deren Außenfassaden Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Planzeichen festgesetzt wurden, sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von nachts 49 dB(A) eingehalten sind (Grundrissorientierung).
- 6.2. Kinder-, Büro-, Wohn- und Aufenthaltszimmer, hier schutzbedürftige Räume i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) in Gebäuden, für deren Außenfassaden Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Planzeichen festgesetzt wurden, sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von tagsüber 59 dB(A) eingehalten sind (Grundrissorientierung).
- 6.3. Soweit eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, ist passiver bzw. baulicher Schallschutz vorzusehen. Fenster der mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die sicherstellen, dass auch im geschlossenen Zustand die erforderlichen Außenluftvolumenströme eingehalten werden (kontrollierte Wohnraumlüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten, verglaste Vorbauten etc.) zulässig.
- 6.4. Dabei müssen alle Außenfassaden des Gebäudes ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R_wges i.S.v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen. Dafür sind mindestens folgende Lärmpegelbereiche für die jeweilige Fassade anzusetzen:

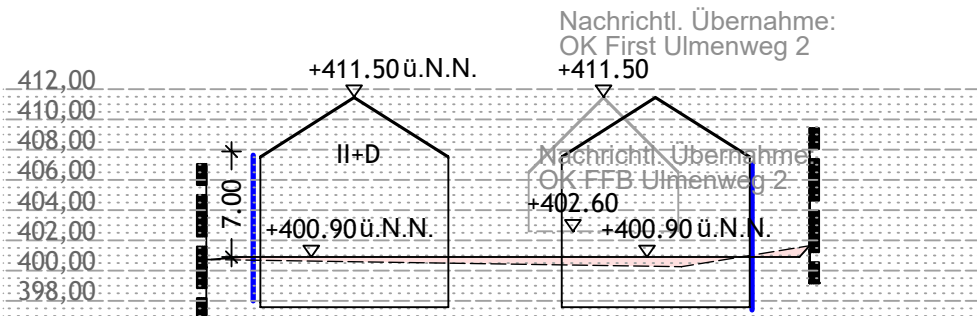
Nördlicher Baukörper		Südlicher Baukörper	
Fassadenseite	Lärmpegelbereich	Fassadenseite	Lärmpegelbereich
Norden	V	Norden	IV
Osten	IV	Osten	III
Süden	III	Süden	II
Westen	IV	Westen	III

- 6.5. Alternativ zur Einhaltung der Festsetzungen Nr. 6.1 bis 6.4. besteht die Möglichkeit eine detaillierte schalltechnische Untersuchung für den Verkehrslärm anfertigen zu lassen, welche die Festsetzungen Nr. 6.1 bis 6.4. ersetzt.

F. HINWEISE DURCH TEXT, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1. Anfallende Hausabwässer sind in den Mischwasserkanal der Gemeinde einzuleiten.
- 2. Anfallendes Niederschlagswasser von Dächern und versiegelten Flächen ist auf den Baugrundstücken flächig über Oberboden zu versickern. Im Falle einer erlaubnisfreien Versickerung sind die Regelwerke Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser (TRENWV) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 einzuhalten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, so ist rechtzeitig beim Landratsamt eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
- 3. Die Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.
- 4. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen oder in Hausanschlusskästen im Keller an der straßenseitigen Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheit. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert auf Privatgrund gesetzt.
- 5. Die Versorgung der Gebäude mit Elektrizität und Wärme soll bevorzugt aus regenerativen Energiequellen erfolgen.
- 6. Es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in den Baugrund gelangen. Dies ist insbesondere während der Bauphase zu beachten. Geländeauffüllungen sind mit schadstoffreiem Erdaushub ohne Fremddanteile (Z0-Material) vorzunehmen. Beim Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen ist die Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sowie die BImSchV zu beachten.
- 7. Sollen im Zuge der Bauausführung Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt werden, so ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren.
- 8. Die Planzeichnung ist für die Maßentnahme nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 9. Während der Bauarbeiten zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht und sind an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.
- 10. Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und Hofstellen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch nachts sowie an Sonn- und Feiertagen zu rechnen. Diese sind ebenfalls hinzunehmen.
- 11. Wärmepumpen sind so aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass sie dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen, ausreichend gedämmt sind und zu keiner Lärmbelästigung führen. Der Beurteilungspegel der vom Gesamtbetrieb (Wärmepumpe) ausgehenden Geräusche darf an den nächstgelegenen Immissionsorten die festgesetzten Immissionsrichtwerte von
Tagsüber 49 dB(A)
Nachts 34 dB(A)
nicht überschreiten. Die Tagzeit beginnt um 6.00 Uhr und endet um 22.00 Uhr.
Geräusche dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaltig (Anhang A 3.3.5) und nicht ausgeprägt tieffrequent (vorherrschende Energieanteile im Frequenzbereich unter 90 Hertz, v.l. Nr. 7.3 und A.1.5 TA Lärm und DIN45680 Ausgabe 3 / 1997 und das zugehörige Beiblatt 1) sein.
- 12. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der sogenannte Außenwohnbereich (Terrasse, Garten) durch passive Schallschutzmaßnahmen nicht geschützt werden kann.
An Fassaden mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel ≥ 61 dB(A) ist nach der BayTB (Bayerische Technische Baubestimmungen) ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen) erforderlich. Für Büroräume gilt ein maßgeblicher Außenlärmpegel ≥ 66 dB(A).
Festverglaste (nicht offene) Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018, dürfen ausnahmsweise zu Reinigungs- und Brandschutzzwecken offenbar sein.

A.2. HÖHENSCHNITTE M = 1 : 500



G. VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenwart hat in seiner Sitzung am 24.03.2025 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 62 „Thierham Seibersdorfer Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.08.2025 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- 2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.05.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, 3 und Satz 2 sowie § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.08.2025 bis 26.09.2025 öffentlich ausgelegt.
Ort und Zeit der Auslegung, sowie die Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am 11.08.2025 ortsüblich bekannt gemacht und es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können und dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
- 5. Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.05.2025 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. §13 Abs. Satz 1 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.08.2025 bis 26.09.2025 beteiligt.
- 6. Die Gemeinde Hohenwart hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.12.2025 des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.12.2025 als Satzung beschlossen.

- 7. Ausgefertigt: Hohenwart, den ____.

Erster Bürgermeister

- 8. Der Satzungsbeschluss vom 08.12.2025 wurde am ____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 62 „Thierham Seibersdorfer Straße“ und die Begründung werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Bauamt 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 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Hohenwart, den ____.

Erster Bürgermeister

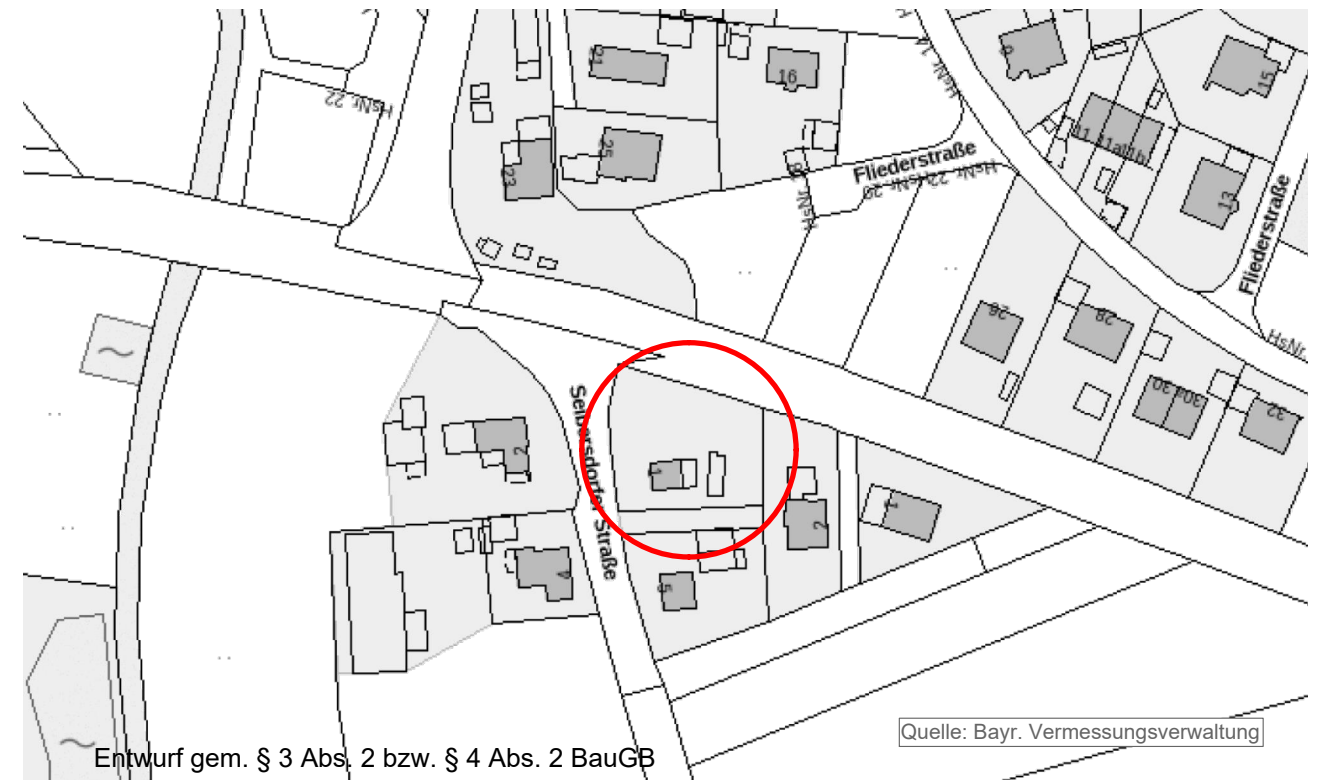
Markt Hohenwart



Bebauungsplan

Nr. 62 "Thierham

Seibersdorfer Straße"

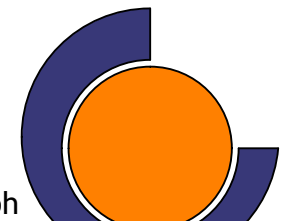


Entwurf gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB

Satzung 08.12.2025

Entwurfsverfasser:

gerlsbeck architekten



Gerlsbeck Architekten GmbH - Metzgerberg 8 - 85298 Scheyern
Telefon 0 84 41/59 11 o. 1 85 85 - Telefax 8 14 85 - e-mail: info@gerlsbeck.com