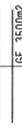
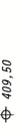


### A Festsetzungen durch Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
	Baugbiet mit Gebietskategorie: Sondergebiet, gem. § 11 BauWO Nicht zulässig sind: Betriebe der kommunalen Grundversorgung, Wohnungen für Betriebsleiter oder Aufsichtspersonal, auch nicht ausnahmsweise.
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: Dachgeschosse bis zu 2/3 der Grundfläche sind zulässig
	abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauWO: es sind Gebäude in der Gesamtlänge der festgesetzten Bauräume zulässig, die Gebäudefronten sind durch geeignete architektonische Mittel zu gliedern.
	maximal zulässige Grundfläche z.B. 2.500 m <sup>2</sup> die Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch die in § 19 (4) Satz 1 BauWO genannten Anlagen ist allgemein zulässig.
	maximal zulässige Geschosfläche, wenn die Geschosse, die kein Vollgeschoss sind werden nicht angerechnet
	Wandhöhe in Metern z.B. 12,50 m als Höchstgrenze, Bezugshöhe ist Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss. Benützung der Wandhöhe Mf nach Art. 6 Abs. (4) Satz 2 BayBO Benützung und technische Anlagen (Streugeschütts) sind bis 10 m zulässig.
	Maximal zulässige OK Fertigfußboden im EG mit Angabe in Metern über NN, z.B. 409,50
	Baulinie
	Baugrenze, Nebenanlagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig
	Maßangabe in Meter, z.B. 20,00 m
	festgesetzte Geländehöhe als Höhenlinie in Meter über NN z.B. 409,00 m, Abweichungen bis 1,00 m sind zulässig
	Anbauzone gem. Art. 23 und 24 BaySt-MB, mit Angabe der Tiefe in Metern, z.B. 20 Meter, die Anbauzone ist im Inneren der Anbauzone Anbauzone gem. Art. 23 und 24 BaySt-MB, mit Angabe der Tiefe in Metern, z.B. 20 Meter, die Anbauzone ist im Inneren der Anbauzone Anbauzone gem. Art. 23 und 24 BaySt-MB, mit Angabe der Tiefe in Metern, z.B. 20 Meter, die Anbauzone ist im Inneren der Anbauzone
	Grenze der Zone mit Baubestimmung gem. § 9 Abs. 2 FStrB bis 40 m vom Rand Straßenbauverwaltung erforderlich.
	Einfahrtsbereich: es ist kein weiterer, direkter Anschluss des Grundstücks durch Zufahrten oder Zugänge von der B300 gestattet.
	Sichtschutz mit Angabe der möglichen Schemakonturen in Metern, z.B. 85/10 (Verzerrt dargestellt). Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen, außer Zäune neue Hochbauten nicht errichtet werden; Mäule, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Häfen erhalten, im 1. Jahr mindestens 2-malige Mäh- und Mahdumfahrungen angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Erdbahnlinie erheben. Ebenso wenig dürfen dort geneigte- und anzeigerfreie Bauten errichtet werden, die die Sichtverhältnisse beeinträchtigen. oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauarbeiten im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
	Umgrenzung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, als öffentliche Grünfläche mit Ordnungszahl, z.B. 1. vgl. Umweltbericht
	Ausgleichsfläche mit Entwicklungsziel: Feldgehölze / Baumreihe ; Pflanzreiter 10 x 10m
	Ausgleichsfläche mit Entwicklungsziel: naturheils Kraut- / Staudenflur mit Angabe der Fläche in m <sup>2</sup> und der Fläche in m <sup>2</sup> um einen strukturreichen Saum zu erhalten, im 1. Jahr mindestens 2-malige Mäh- und Mahdumfahrungen - Mäh nicht vor August (nach der Aushagerungsphase), Abfuhr des Mähgutes, - keine Düngung und kein Pflanzenschutz
	zu pflanzende Bäume: grobkronig
	Umgrenzung für Flächen für die Vorbehandlung/Versickerung von Niederschlagswasser

### B Festsetzungen durch Text

	Abstandsflächen Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. (4) und (5) Satz 1 und 2 BayBO 08, der Artikel 6 Abs. (5) Satz 3 BayBO 08 findet keine Anwendung.
	Baugestaltung Dachformen Dächer sind zulässig als Flachdächer oder als flach geneigte Sattel- oder Pultdächer mit Firststrichung parallel zur längeren Gebäudeseite.
	Dachneigung Die zulässige Dachneigung DN ist beschränkt auf maximal 15°.
	Dachdeckung Als Deckungsmaterial für geneigte Dachflächen sind nur Materialien im Farbton mittelpurpur bis anthrazit zulässig. Metaldächer und begrünte Dächer sind zulässig.
	Ausseiwandflächen Ausseiwände sind nur aus weißem oder grauem oder aus silberfarbenem Porzellan, aus Sichtbeton oder als weiß gestrichene Putzfasaden zulässig.

### Pflanzgebiet

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der  
Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten durchzuführen. Die  
nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen  
und zu ernten, abgestorbene Pflanzen sind spätestens in der darauf  
folgenden Pflanzperiode zu entfernen. Die Anzahl der Pflanzen ist  
ersetzen. Die Anzahl der gemäß Planzeichen zu pflanzenden Bäume  
darf nicht unterschritten werden.  
Parkplatzflächen sind ab einer Größe von 10 Stellplätzen durch  
Pflanzmaßnahmen zu begrünen. Die Pflanzmaßnahmen sind  
Ablaufplan innerhalb von baulichen Anlagen die nicht für  
den Betrieb ablauf benötigt werden, sind landschaftsgärtnerisch  
zu gestalten.  
Kfz-Stellplätze sind soweit Betriebsabläufe und  
Verkehrssicherheitsanforderungen - in  
Versicherungsfähiger Form zu gestalten (z.B. Pflaster mit  
Rasenrungen, Rasengittersteine).  
sind nur als verzinkte oder anthrazitfarbene Staabgitterzäune  
bis 2,00 m Höhe zu errichten. Die Höhe der Gitterzäune ist  
festzusetzen. Die Höhe der Gitterzäune ist festzusetzen.  
Bei Einfriedungen, die an bereits bestehende Verkehrsflächen anschließen sind  
Sockel zulässig.

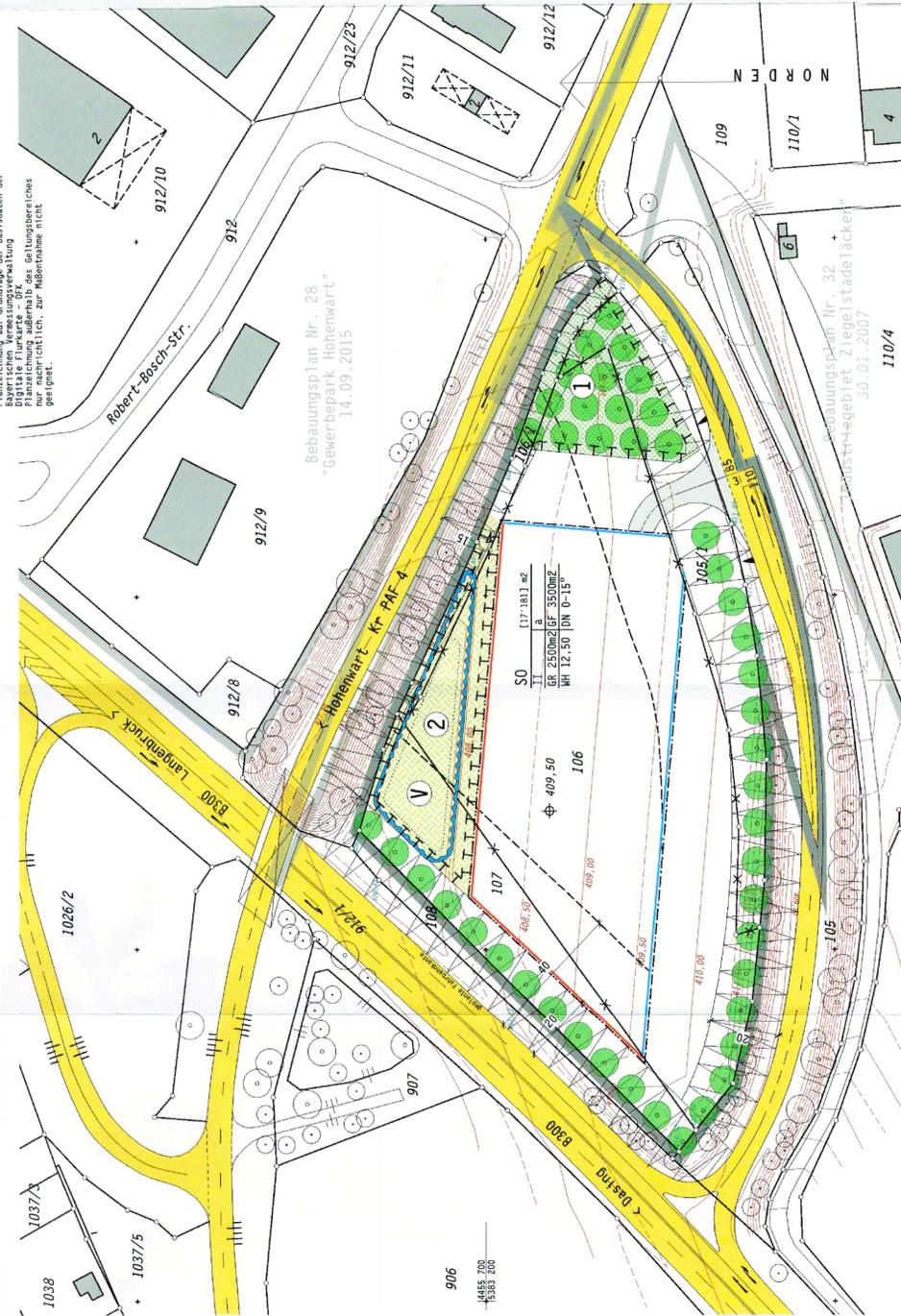
### C Immissionschutzrechtliche Auflagen

Ein Nachtbetrieb ist auf den Sondergebietsflächen - mit Ausnahme des  
winterrichtigen Räum- und Streudenkstes - nicht zulässig.  
Die nordwestliche Baulinie ist in der gesamten Länge zu bebauen.  
Weitere Immissionschutzrechtliche Auflagen werden im  
Genehmigungsverfahren festgesetzt.

### E.1 Hinweise durch Planzeichen

	Flurstücknummer z.B. 106
	Grundstücksgrenze (aufzuheben) mit Grenzzeichen des Vermessungsamtes
	bestehende bauliche Anlagen
	überörtliche Straßenverkehrsfläche
	private Straßenverkehrsfläche
	bestehender Baum, zu erhalten Lage außerhalb des Geltungsbereiches
	Bestandshöhe Gelände OK in Meter ü. NN, z.B. 410,89, nach den Basisdaten der Bayer. Vermessungsverwaltung - DVM, Januar 2016

### D Planzeichnung M 1 / 1000



### E.2 Hinweise durch Text

**Höhenfestpunkt**  
Amtlicher Höhenfestpunkt Nr. 2082  
Gemeindeamt Thierheim, Regensburger Straße 8,  
Nordseite 4,18 m von Ostkante, 0,20 m über Kies  
= 405,95 m ü. NN

**Baugrund**  
Baugrunderkenntnisse wurden für das gegenständliche Plangebiet bisher nicht  
gewonnen. Aus Baugrunderkundungen der direkt benachbarten Plangebiete  
"Gewerbepark Hohenwart" und "Industriegebiet Ziegeleisack" ist bekannt,  
dass der Baugrund im wesentlichen aus Vertikalsteinen mit geringen  
-schichten besteht. Für konkrete Bauvorhaben wird empfohlen, eigene Unter-  
suchungen durchzuführen.

**Grundwasser**  
Der Grundwasserhorizont wurde im Gewerbegebiet Hohenwart zwischen  
402 und 403 m NN angetroffen.

**Ver- und Entsorgungsleitungen**  
Die Einzelheiten der technischen Erschließung werden bei der  
Erschließungsplanung mit den zuständigen Versorgungsträgern abgestimmt.

**Bodenenkmalier**  
Wenn bei der Verwirklichung der Bauvorhaben Bodenenkmalier zutage kommen,  
sind diese zu sichern und zu pflegen. Die Sicherung ist durch die für  
Denkmalpflege oder der höheren Denkmalenschutzbehörde beim Landratsamt  
Prافfenhofen, anzuzeigen.

**Freiflächen gestaltungsplan**  
Zur Sicherstellung der mit den Festsetzungen verfolgten  
Ziele sind Freiflächen im Bereich der Freiflächenfestsetzungspläne zuzulassen, welche aus den  
Festsetzungen dieses Bebauungsplans zu entwickeln ist.

**Verteilerschranke**  
Die Aufstellung der zur Versorgung des Gebietes mit elektrischer  
Energie genannten Anlagen ist auf den Baugrundstücken auch  
außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**Abwasser**  
Das Plangebiet wird über eine Anschlussleitung an das  
öffentliche Kanalnetz des Marktes Hohenwart angeschlossen.

**Regenwasser**  
Unverschlussten Niederschlagswasser von z.B. Pkw-Stellplätzen und  
Wahrheiten ist über die bebaute Bodenzone breitflächig zu versickern.  
Niederschlagswasser von überörtlichen Flächen ist auf dem Baugrundstück  
möglichst breitflächig über die bebaute Bodenzone zu versickern.

**Bemessung**  
Die Bemessung der Versorgungsanlagen hat nach dem ATV-DVM-  
Merkbblatt 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung  
von Niederschlagswasser) zu erfolgen. Ausserdem ist die Bemessung  
des ATV-DVM-Merkbblatt 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit  
Regenwasser) zugrunde zu legen.

**Nachweis**  
Die Versickerung des Niederschlagswassers ist mit rechnerischem  
Nachweis nach den o.g. ATV-Richtlinien zusammen mit dem Bauantrag  
darzustellen.

### G Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 01.02.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB  
die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.  
Die Aufstellungsbeschluss wurde am 22.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- Das frühzeitige Öffentlichkeitsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf  
des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.03.2016 hat in der Zeit vom 22.04.2016  
bis zum 23.05.2016 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher  
Angelegenheiten gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 22.04.2016 bis zum  
30.03.2016 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.07.2016 wurden die Behörden  
und sonstigen Träger öffentlicher Angelegenheiten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom  
01.09.2016 bis zum 04.10.2016 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.07.2016 wurde mit der Begründung  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.09.2016 bis zum 04.10.2016 öffentlich ausgestellt.
- Der Markt Hohenwart hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 05.12.2016 den  
Bebauungsplan nach § 10 BauGB in der Fassung vom 05.12.2016 als Satzung beschlossen.  
Hohenwart, den **2.8. Juli 2017**

Markt Hohenwart  
Bürgermeister  
2. Bürgermeister



Planbezeichnung:  
Markt Hohenwart, Gemarkung Seibersdorf  
Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

## Bebauungsplan Nr. 49 "Sondergebiet Kommunalbetriebe"

### PLANFASSUNG

Der Markt Hohenwart erlässt aufgrund  
der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB),  
des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)  
des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)  
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNO),  
der Planzeichenverordnung (PlanzV)  
in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung  
diesen Bebauungsplan als

### S a t z u n g

Bestandteile der Satzung sind:  
Diese Planzeichnung mit textlichen und planlichen Festsetzungen  
der Begründung zum Bebauungsplan vom 05.12.2016, vom 05.12.2016.  
der Umweltbericht 18 Wipflerplan in der Fassung vom 05.12.2016.

Planfertiger:  
B+B Architekten  
Gerhard Brey  
Unterer Markt 18, 86558 Hohenwart  
Telefon 08443 8488

Umweltbericht:  
Wipflerplan GmbH  
Hohenwarter Str. 124  
85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm  
Telefon 08441 50460

Datum:  
Vorentwurf 30.03.2016  
Entwurf 01.08.2016  
Planfassung 05.12.2016