

Bebauungsplan Nr. 11
Sondergebiet "Klosterberg" -
2. Änderung/Erweiterung

Der Markt Hohenwart erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) -jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss gültigen Fassung- den

Bebauungsplan Sondergebiet "Klosterberg" -
2. Änderung/Erweiterung

als Satzung

Bestandteile:

- A = Planzeichnung
- B = Festsetzungen durch Planzeichen
- C = Hinweise durch Planzeichen
- D = Festsetzungen durch Text
- E = Hinweise durch Text
- F = Verfahrensvermerke
- G = Begründung
- Übersichtslageplan

B. Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung
 - SO Sondergebiet Schule, Kindertagesstätte gem. § 11 Abs. 2 BauNVO, mit Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, sowie Anlagen zur Aufrechterhaltung der Zweckbestimmung, wie Lager- und Unterstellräume
- Maß der baulichen Nutzung
 - GR=2.500 max. zulässige Grundfläche, hier: 2.500m²
 - II Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse hier: 2 Vollgeschosse max. zulässig
 - SD Satteldach
 - PD Pultdach
- Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsfächen
 - Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung, hier Zubringerweg zum Geltungsbereich
- Grünflächen
 - G1 Nördliche Grünfläche
 - G2 Südliche Grünfläche
 - A1 Ausgleichsfläche
- Pflanzgebot, zu pflanzende Bäume Artenauswahl entsprechend Pkt. 7 Festsetzungen durch Text; Pflanzenliste 1; Standort in der Lage geringfügig veränderbar
- Pflanzgebot, zu pflanzende Kleinsträucher und Stauden Artenauswahl entsprechend Pkt. 7 Festsetzungen durch Text; Pflanzenliste 2; Standort in der Lage geringfügig veränderbar
- Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Randbegrenzung

5.8 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsmaßnahmen -

6. Sonstige Planzeichen

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

6.2 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (hier: als Sicherheitsabstand zu best. Baumkronen und frei zu haltende Fläche für eine mögliche weitere Zufahrt)

6.3 Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hier: baulich-konstruktive Maßnahmen zur Sicherung der Gebäude bei evtl. umstürzenden Bäumen oder herabfallenden Ästen/Kronenteilen, wie Verstärkung des Dachstuhls oder dgl.)

6.4 Zufahrtsbereich zum Geltungsbereich

C. Hinweise durch Planzeichen

- bestehende Grundstücksgrenzen
- bestehende Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches
- geplantes Gebäude (Lagerhalle) im Geltungsbereich
- Maßangabe in Meter
- Flurnummer, hier: 112, Gemarkung Klosterberg
- Gesamtgröße Geltungsbereich
- Größe Grün-/Maßnahmenbereich (in Gesamtgröße enthalten)
- mögliche Fahrachsen
- bestehende Fuß- und Fahrwege außerhalb des Geltungsbereiches
- bestehende Stellflächen außerhalb des Geltungsbereiches
- Bestehende Bäume außerhalb des Geltungsbereiches
- Geltungsbereich südlich und östlich angrenzendes Sondergebiet 'Klosterberg-Länderung'
- Geltungsbereich nördliche Fläche eines in Aufstellung befindlichen Bauplanverfahrens ('EBS-Wasserstoffproduktion')

D. Festsetzungen durch Text

- Art der baulichen Nutzung
 - Das mit "SO" bezeichnete Gebiet wird als Sonstiges "Sondergebiet Schule, Kindertagesstätte" gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie Anlagen zur Aufrechterhaltung der Zweckbestimmung wie Lager- und Unterstellräume" festgesetzt.
 - Maß der baulichen Nutzung
 - Zahl der Vollgeschosse
Zulässig sind als Obergrenze: - 2 Vollgeschosse (II)
 - Grundfläche
Die maximal zulässige gesamte Grundfläche für Gebäude beträgt 2.500m²
 - Bauweise
 - Haupt-, Nebengebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.
 - Für die Abstandsregelung gilt Art. 4 der Bayerischen Bauordnung.
 - Bauliche Gestaltung
 - Dächer
Zulässig sind:
 - gleichgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25°
 - Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 25°
 - Dachendeckung mit kleinformatigen Dachsteinen naturrot und anthrazitfarben
 - Metalldächer (z. B. Sandwichpaneele) rot und anthrazitfarbennicht zulässig sind mehrfarbige und glänzende Dachendeckungen
 - Baukörper
Der Gebäudefirst muss parallel zur Gebäudeängseite verlaufen.
 - Außenwände
 - Massivbauwände, weiß oder hell verputzt
 - Holzbauweise: naturbelassen oder heller Anstrich
 - Leichtbauweise: Metalloberfläche hell und nicht glänzend
 - gleichgeneigte Walm-, Pult und Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25°
- Für die einzelnen Flächen werden zusätzlich festgesetzt:

- Höhen der Gebäude
 - Bei Satteldächern - max. Wandhöhe WH_{max} = 6,5 m
 - Bei Pultdächern traufseitig - max. Wandhöhe WH_{max} = 6,5 m
firstseitig - max. Wandhöhe WH_{max} = 8,5 m
- Stellplätze
 - Nelwändige Stellplätze sind gemäß Garagen- und Stellplatzverordnung auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
 - Zur Befestigung der Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig.
 - Die Befestigung der Betriebswege innerhalb des Geltungsbereiches sind als asphaltierte Wege mit seitlicher Flächen-/Muldenversickerung zulässig.
- Ausgleichsfläche
Die Fläche A1 ist im Geltungsbereich als Ausgleichsfläche mit 1.112 m² für den durch die geplante Bebauung entstehenden Eingriff zeichnerisch festgesetzt. Der entstehende Eingriff durch die geplante Bebauung ist damit ausgeglichen.
- Grünordnerische Festsetzungen
Zur Grünordnung wird generell festgesetzt:
 - Alle nicht für Befahrung, Betrieb und Wartung benötigten Flächen sind als bewachsene Bodenflächen zu belassen bzw. herzustellen.
 - Für sämtliche Ansaaten ist geeignetes autochthones bzw. gebietseigenes Saatgut bzw. lokal gewonnenes Moßgut aus dem Ursprungsgebiet 16 "unter-bayerische Höger- und Plattenregion" (Produktionsraum 8 "Alpen und Alpenvorland") zu verwenden.
 - Für sämtliche "Gebölzspflanzen" ist autochthones bzw. gebietseigenes Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet 6.1 "Alpenvorland" entsprechend der unten stehenden Artenliste zu verwenden.
 - Der Einsatz von Düngern und Pflanzenschutzmitteln, Mulchen sowie das Lagern von Material in Vegetationsflächen sind nicht zulässig.
 - Betrefflich der Pflege sind abwechselnd Teilbereiche als Brache zu belassen. Außerdem sind kleine jährlich wechselnde Brache-inseln bis zu 15 % der Fläche über den Winter zu belassen. Das Schnittgut ist aus den Flächen abzufahren und fachgerecht zu entsorgen. Alternativ zur Mäh- und Schnitt- und Seidung mit anschließendem Säuberungsschnitt erfolgen.
 - Nicht zulässig sind:
 - bauliche Anlagen, auch untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und sonstige Versiegelungen
 - geschliffene Hecken und Nadelgehölze
 - Mauern und Einfriedungen, Zäune

- Nördliche Grünfläche (G1)
Wiesenansaatz
Auf der im Plan zeichnerisch festgesetzten Grünfläche G1 ist eine extensiv genutzte Wiesenfläche trockener und sandiger Standorte mit mindestens 50% Kräuteranteil herzustellen, mit dem Ziel der Entwicklung von mageren, kräuterreichen Saumgesellschaften (orientieren an BNT nach BayKornV; Artenreiche Säume und Staudenfluren - trocken-warmer Standorte (K13), WP11).
Baumpflanzungen
Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind als autochthone Laubbäume 2. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 14-18 cm zu pflanzen.
Es ist mindestens die Anzahl der im Plan festgesetzten Bäume innerhalb der G1 zu pflanzen. Von den in der Planzeichnung gesetzten Standorten kann geringfügig abgewichen werden. Strauchpflanzungen sind zulässig.
Pflege:
Die Flächen sind 2 x im Jahr ab dem 1. Juli mit Entfernung des Mähguts zu mähen.
Südliche Grünfläche (G2)
Wiesenansaatz
Auf der im Plan zeichnerisch festgesetzten Grünfläche G2 ist eine extensiv genutzte Wiesenfläche trockener und sandiger Standorte mit mindestens 50% Kräuteranteil herzustellen, mit dem Ziel der Entwicklung von mageren, kräuterreichen Saumgesellschaften (orientieren an BNT nach BayKornV; Artenreiche Säume und Staudenfluren - trocken-warmer Standorte (K13), WP11).
Baumpflanzungen
Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind als autochthone Laubbäume zu pflanzen. Dafür sind mindestens 50% an Bäumen der 1. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu verwenden. Für die restlichen Anpflanzungen sind Bäume der 1. oder 2. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 14-18 cm zu verwenden.
Es ist mindestens die Anzahl der im Plan festgesetzten Bäume innerhalb der G2 zu pflanzen. Von den in der Planzeichnung gesetzten Standorten kann geringfügig abgewichen werden.

- Pflege:
Die Flächen sind 2 x im Jahr ab dem 1. Juli mit Entfernung des Mähguts zu mähen.
- Ausgleichsfläche
Die ökologische Ausgleichsfläche ist als 15 m breiter mehrstufiger Waldmantel mit Baumpflanzungen, mesophilen Strauchpflanzungen, Staudensaum und Wiesenfläche (wie im Folgenden dargestellt) zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.
Baumpflanzungen
Entlang des bestehenden Waldrands sind auf der Ausgleichsfläche die Anzahl der im Plan festgesetzten Bäume als autochthone Laubbäume 1. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen. Von den in der Planzeichnung gesetzten Standorten kann bis zu 5 m abgewichen werden.
Pflanzen: Mindestqualität: STU 18-20cm, 3x verpfl., Pflanzabstand 8-10 m
Fagus sylvatica
Quercus petraea
Tilia cordata
Rothbuche
Trauben-Eiche
Winter-Linde
Strauchpflanzungen
In der Ausgleichsfläche sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mindestens 70% dieser Fläche mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

- Pflanzen: Mindestqualität: v. Str. 100-150cm, 3-5 Triebe, Pflanzabstand 2m x 2m
- Acer campestre
Cornus beryllifolia
Crataegus monogyna
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Quercus robur
Sambucus nigra
Rosa spp.
Viburnum lantana
Feld-Ahorn
Hain-Buche
Weißdorn
Kornelrösche
Roter Hahnenklee
Hasel
Pfaffenröschen
Liguster
Rote Heckenrösche
Schlehe
Siral-Eiche
Holunder
Weißdorn
Schneeball
- Angrenzend an die Baum- und Strauchpflanzungen sind bis auf 4 m zur südlichen Grundstücksgrenze Saumgesellschaften frischer bis trockener Standorte mit mindestens 50% Kräuteranteil zu entwickeln (orientieren an BNT nach BayKornV; Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren - frischer bis mäßig trockener Standorte (K12), 6 WP mit Spezifizierung G8008K).
- Wiesenansaatz
Im östlichsten Bereich der Fläche ist auf einem 4 m breiten Streifen eine extensiv genutzte Wiesenfläche trockener und sandiger Standorte mit mindestens 50% Kräuteranteil herzustellen, mit dem Ziel der Entwicklung von mageren, kräuterreichen Saumgesellschaften (orientieren an BNT nach BayKornV; Artenreiche Säume und Staudenfluren - trocken-warmer Standorte (K13), WP11).

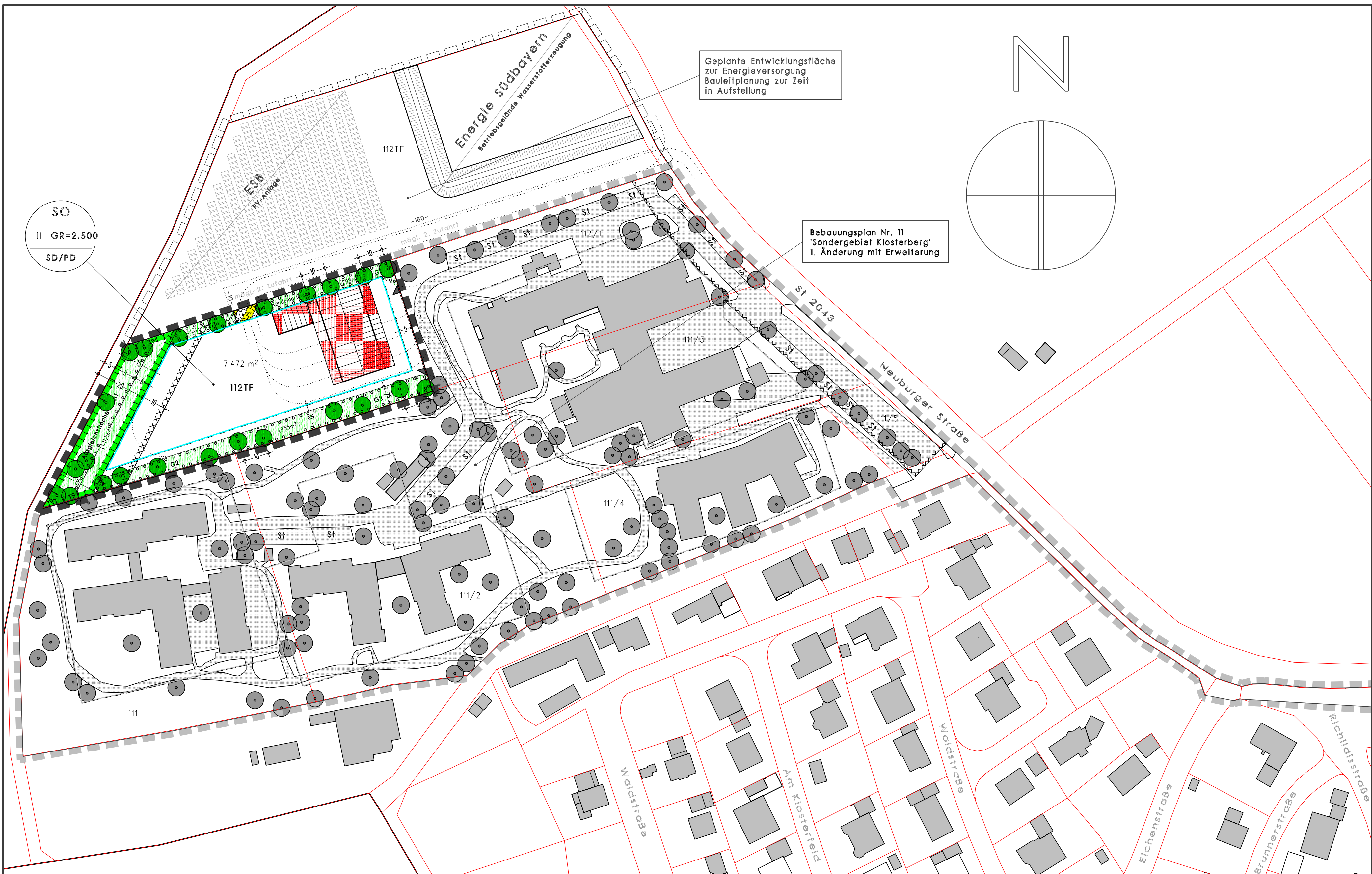
- Pflege:
Fähigsteins alle 7 Jahre kann jeweils ein Drittel der Sträucher auf Stock gesetzt werden. Die Bäume 1. Ordnung dürfen nicht auf Stock gesetzt und geschnitten werden.
Vor den Strauchpflanzungen ist ein Streifen von 3 m ab dem 1. Juli (Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe > 10cm) alle 1 bis 2 Jahre mit Entfernung des Mähguts zu mähen oder/und durch standortangepasste Beweidung zu pflegen.
Die sonstigen Wiesenflächen sind durch 1- bis 2-schörige Mähd auf dem 1. Juli (Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe > 10 cm) mit Entfernung des Mähguts oder/und standortangepasste Beweidung zu pflegen.
- Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen
Die Umsetzung der Pflanzungen hat spätestens 10 Monate nach Baubeginn zu erfolgen. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen. Gehölze sind bei Ausfall zu ersetzen.
- Niederschlagswasser
Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen ist, soweit es nicht als Brauchwasser benutzt wird, auf dem Grundstück zu versickern. Für Niederschlagswasser der Dachflächen ist eine oberirdische Versickerung auch in der westlich liegenden Ausgleichsfläche zulässig.
Niederschlagswasser von befestigten Flächen (z. B. Wege) darf nicht in der Ausgleichsfläche versickert werden.
- Geländeveränderungen
Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den zur Einfügung der Gebäude und zur straßenmäßigen Erschließung notwendigen Umfang zu beschränken.
- Sonstige Festsetzungen
Aufgeständerte Fotovoltaikanlagen werden aus Gründen des Ortsbildes nicht zugelassen.

- Hinweise durch Text
- Durch die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen können zeitweise Lärm- und Geruchsbelästigungen sowie Staubemissionen auftreten.
 - Bodenkennwerte, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DStG (Denkmalschutzgesetz).
 - Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Sollten im Geltungsbereich Altlasten verdachtsflächen, ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.
 - Wasserwirtschaft
 - Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem Grundstück zu versickern. Wenn die Bodenbeschaffenheit eine Versickerung nicht zulässt, ist dies nachzuweisen.
 - Die Versickerung hat, nach Möglichkeit, breitflächig zu erfolgen.
 - Drängen dürfen an den Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.
 - Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.
 - Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind auf den Dächern zulässig, jedoch nicht aufgeständert.
 - Pflanzflächen neben landwirtschaftlichen Flächen bzw. Flurwegen sind so zu pflanzen und regelmäßig zurückzuschneiden, dass eine Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen und des Befahrens der Flurwege durch Landwirte nicht behindert wird.
 - Auf Flächen, in denen eine baulich-konstruktive Sicherung der Gebäude gemäß "Festsetzungen durch Planzeichen", Pkt. 6.7, festgesetzt ist, sind Schäden infolge Windwurf, Schneeebruch o.ä. (im westlichen Randbereich zur Maßnahmenfläche) nicht auszuschließen.
 - Es wird darauf hingewiesen, dass südlich und westlich an das Plangebiet angrenzend eine Einrichtung für Menschen mit Einschränkungen (Regens-Wagner-Institut) beheimatet ist.
Bei der Dimensionierung und Gestaltung von Versickerungen ist darauf zu achten, dass hier keine potenziellen Gefährdungen für Menschen mit Einschränkungen entstehen können (z.B. Gefahren durch hohe und langzeitige Einstau-Wasserständen).
 - Ausgleichsflächen sind mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde dinglich zu sichern und notariell zu beurkunden.
 - Sollte eine Müllabfuhr gewünscht oder notwendig werden, sind die Müllgefälle an der Staatsstraße 2043 (Neuburger Straße) bereitzustellen.

- Verfahrensvermerke
- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes am 28. April 2025.
 - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs.1 BauGB vom 04. 08. 2025 bis 08. 09. 2025
 - Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß §4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 05. 08. 2025 und Fristsetzung bis 08. 09. 2025
 - Öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB vom 03. 12. 2025 bis 12. 01. 2026 und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB vom 03. 12. 2025 bis 12. 01. 2026
 - Satzungsbeschluss gemäß §10 Abs.1 BauGB am 09. Februar 2026
 - Ausfertigung des Bebauungsplanes
- Markt Hohenwart, den
1. Bürgermeister Jürgen Köder, Markt Hohenwart
- e) Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß §10 Abs. 3 BauGB am
- Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.
Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten.
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Es wurde auch auf die Rechtsfolgen des §4 Abs. 3 Satz 1 und 2 und §4 Abs. 4 BauGB sowie des §25 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

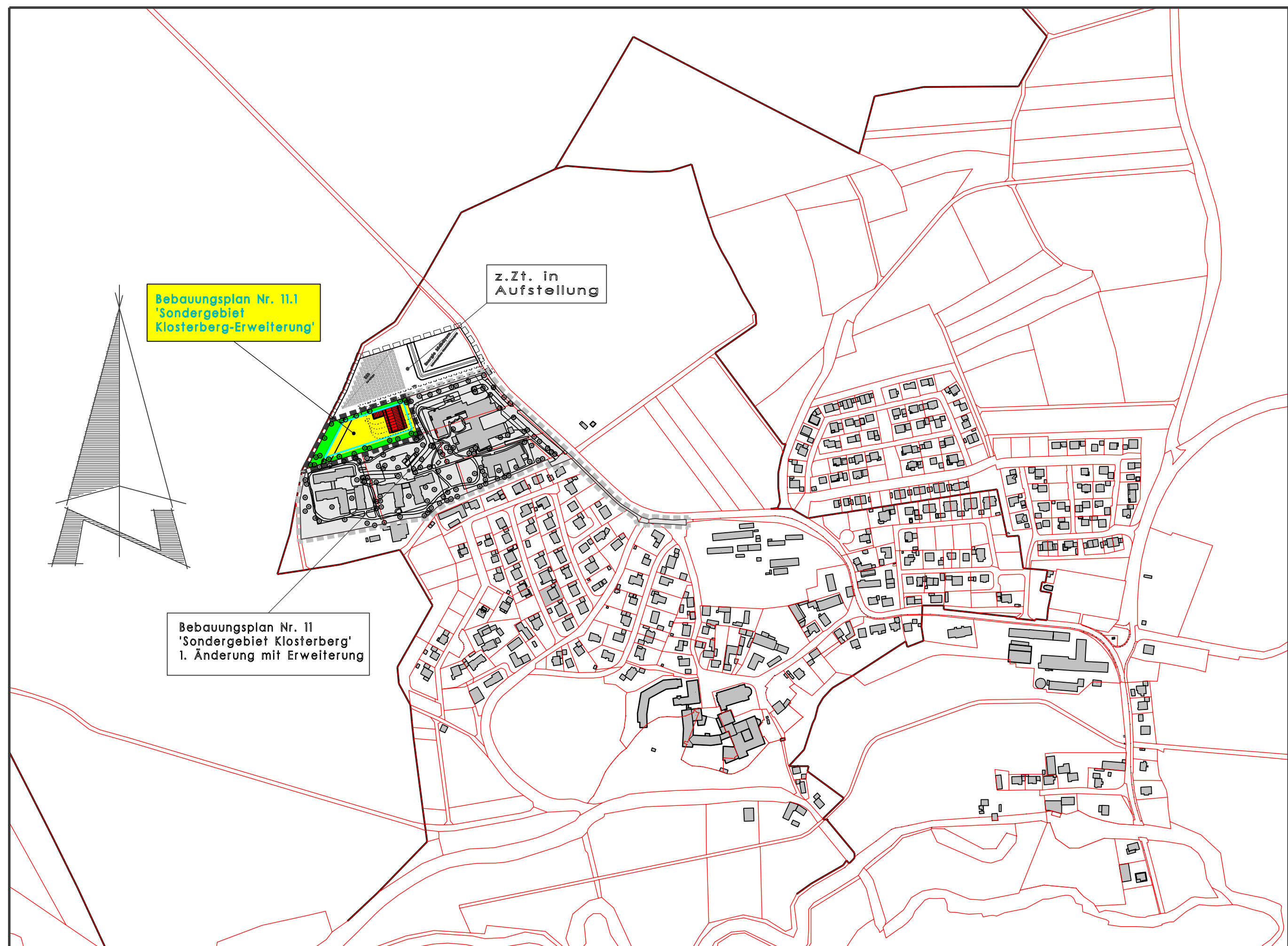
A. Planzeichnung

M = 1/1.000



Übersichtslageplan

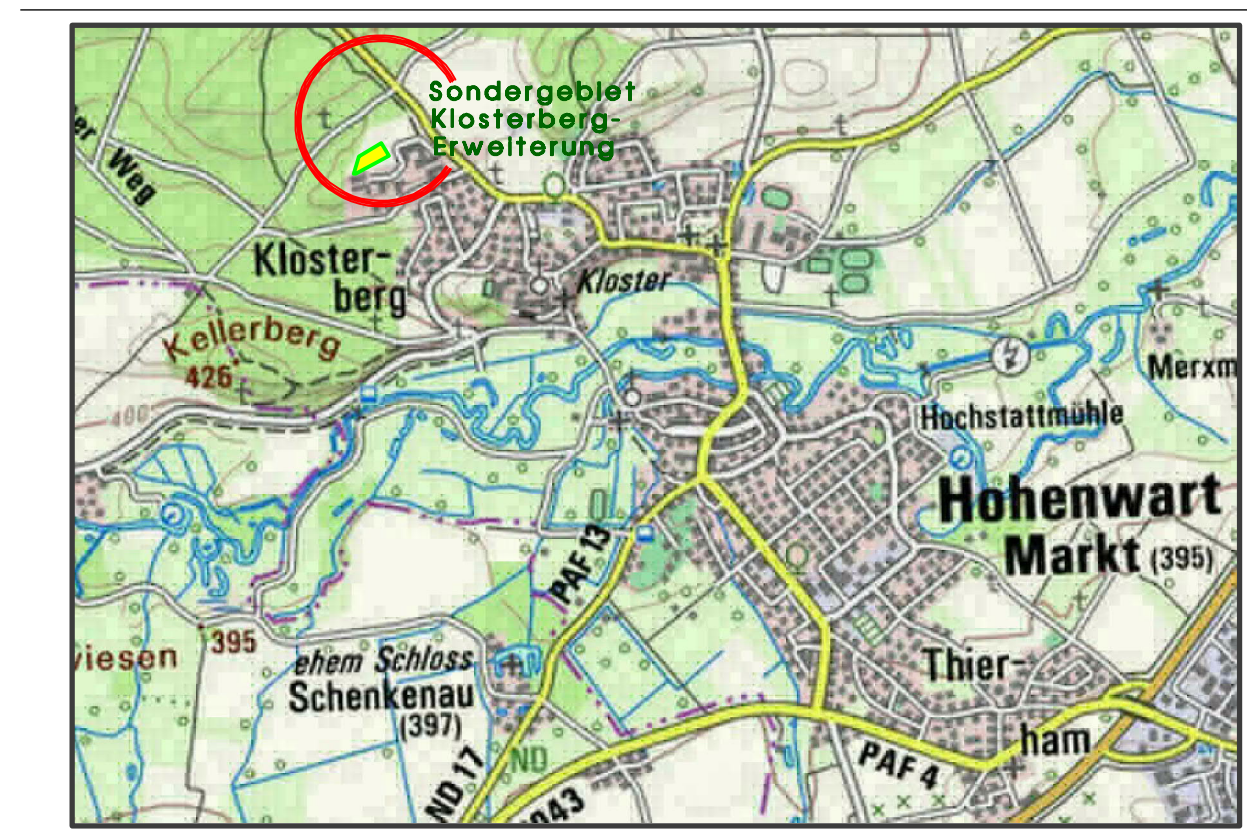
M = 1/5.000



Markt Hohenwart Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm



Bebauungsplan Nr. 11 Sondergebiet
"Klosterberg" - 2. Änderung/Erweiterung
Entwurf gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB



Hohenwart, den

1. Bürgermeister Jürgen Köder, Markt Hohenwart

Entwurfsverfasser
Beratender Ingenieur
Dipl. Ing.(FH) Martin Köser

Planungsbüro SLF
Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt

Rainer Straße 15 a 86676 Buch
Tel. 09475/7447 Fax 09475/7600
e-mail: martin.koeser-ing.de

86676 Friedberg
Tel. 0927/599 00 00 Fax 0927/599 00 71
e-mail: slf@slf-land-rlf.de

Fassung vom 9. Februar 2026
Proj. Nr. 338/25

Kart. 22. 02. 2026