



Markt Hohenwart  
Bebauungsplan Nr. 32  
„Industriegebiet - Ziegelstadeläcker“  
Teiländerung zur 1. Änderung  
Satzungstext

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 05.03.2026

Wolfgang Eichenseher  
EICHENSSEHER INGENIEURE GmbH  
Luitpoldstraße 2a  
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm



Ursula Burkart  
Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH  
Hohenwarter Straße 124  
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm

## Präambel

Der Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm plant den Ausbau der Geh- und Radwegverbindung entlang der Kreisstraße PAF 4 zwischen den Ortschaften Tegernbach und Thierham. Im Gemeindebereich des Marktes Hohenwart führt der geplante Geh- und Radweg unter anderem durch den Geltungsbereich zweier rechtskräftiger Bebauungspläne des Marktes Hohenwart, so dass die baurechtliche Zulässigkeit des Vorhabens im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens zu regeln ist.

Es handelt sich dabei um die Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 32 „Industriegebiet - Ziegelstadeläcker“ 1. Änderung und Nr. 39 „Industriegebiet – Ziegelstadeläcker II“ 3. Änderung

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

Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 32 „Industriegebiet – Ziegelstadeläcker“ 1. Änderung  
als

## SATZUNG.

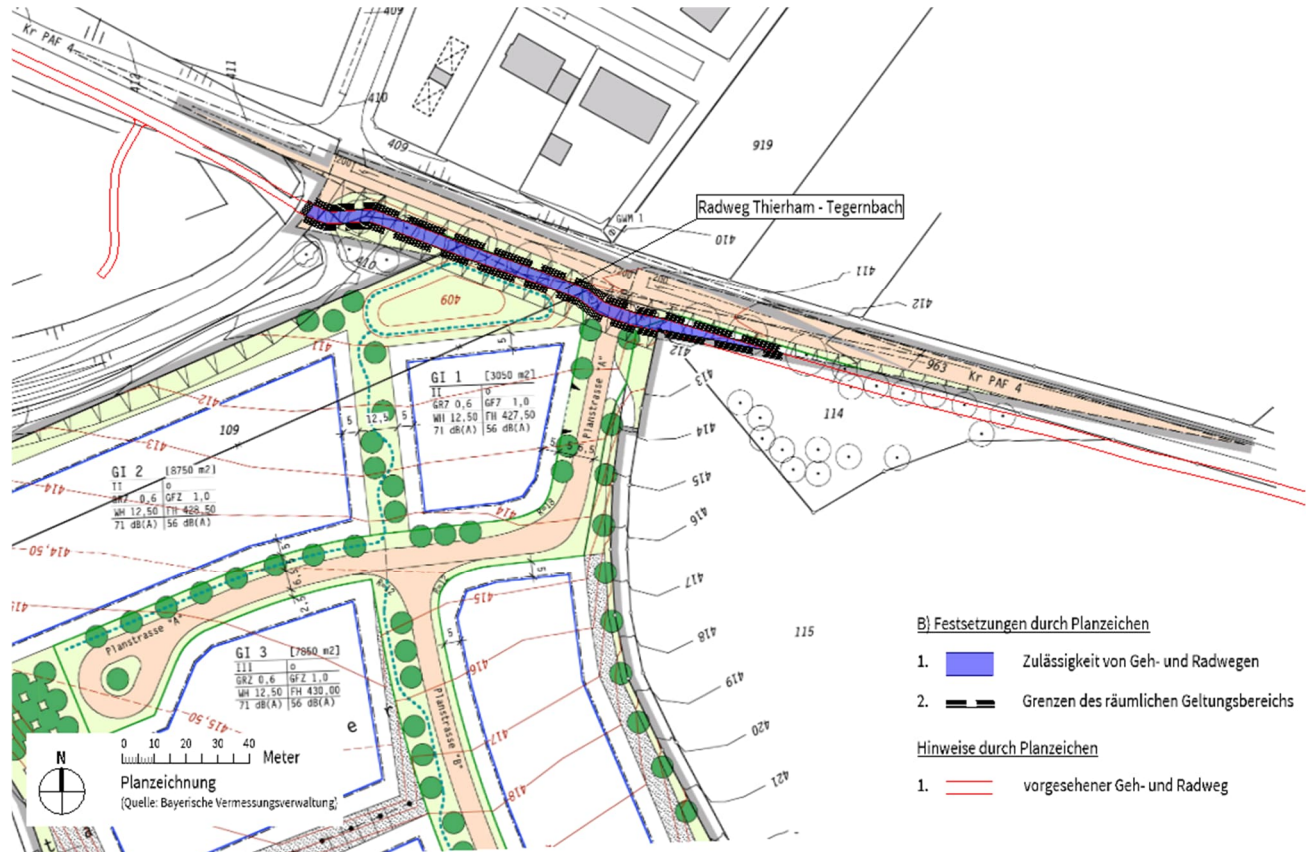
Bestandteile der Satzung sind

- A.) Räumlicher Geltungsbereich
- B.) Änderungen der Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen und Text
- C.) Verfahrensvermerke

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 2a BauGB eine Begründung beigefügt.

## A) Räumlicher Geltungsbereich

Die Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 32 „Industriegebiet - Ziegelstadeläcker“ 1. Änderung umfasst den im Lageplan dargestellten Geltungsbereich:





## B) Änderungen der Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen und Text

Diese Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 32 „Industriegebiet Ziegelstadeläcker“ 1. Änderung ändert und ersetzt für den unter A.) Räumlicher Geltungsbereich dargestellten Bereich die betreffenden Festsetzungen und Hinweise des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 32 „Industriegebiet – Ziegelstadeläcker“ 1. Änderung vom 05.02.2007 durch die in Planzeichen und Text enthaltenen neuen Regelungen.

Die ursprünglichen Unterlagen (Begründung, Umweltbericht, Gutachten usw.) behalten ihre Gültigkeit, soweit deren Inhalte nicht von dieser Teiländerung berührt oder geändert werden. Aussagen, die durch die vorliegende Teiländerung betroffen sind, verlieren insoweit ihre Verbindlichkeit und werden durch die neuen Festsetzungen ersetzt.

## FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

### B) Festsetzungen durch Planzeichen

1.  Zulässigkeit von Geh- und Radwegen
2.  Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

### Hinweise durch Planzeichen

1.  vorgesehener Geh- und Radweg

## HINWEISE DURCH TEXT

### Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche A1

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf Fl.-Nr. 739/2, Gemarkung Waidhofen (Gemeinde Waidhofen), eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 471 m<sup>2</sup> nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 32 „Industriegebiet - Ziegelstadeläcker“ Teiländerung zur 1. Änderung zugeordnet. Plandarstellung, Entwicklungsziel, Herstellungs- und Pflegemaßnahmen der Ausgleichsfläche sind der Begründung zu entnehmen.

Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern.

Die Herstellung der Ausgleichsfläche ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließung durchzuführen.

C) Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 30.06.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.09.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.05.2025 hat in der Zeit vom 24.09.2025 bis 27.10.2025 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.05.2025 hat in der Zeit vom 24.09.2025 bis 27.10.2025 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.12.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.12.2025 bis 26.01.2026 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.12.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.12.2025 bis 26.01.2026 öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Hohenwart hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 23.03.2026 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.03.2026 als Satzung beschlossen.

Markt Hohenwart, den 21.04.2026

\_\_\_\_\_  
(Jürgen Haindl, 1. Bürgermeister)

7. Ausgefertigt

Markt Hohenwart, den 21.04.2026

\_\_\_\_\_  
(Jürgen Haindl, 1. Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 21.04.2026 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Markt Hohenwart 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 wurde hingewiesen.

Markt Hohenwart, den 21.04.2026

\_\_\_\_\_  
(Jürgen Haindl, 1. Bürgermeister)