

Bebauungsplan Nr. 64 "Hohenwarter Straße" Freinhausen

Präambel

Der Markt Hohenwart im Landkreis Pfaffenhofen erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch (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 den

Bebauungsplan Nr. 64
"Hohenwarter Straße" Freinhausen
als

SATZUNG.

Bestandteile der Satzung sind

- A.) **Planzeichnung**
- B.) **Festsetzungen durch Planzeichen**
- C.) **Hinweise durch Planzeichen**
- D.) **Festsetzungen durch Text**
- E.) **Hinweise durch Text**
- F.) **Verfahrensmerkmale**

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB beigelegt.

B.) Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MDW Dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- GRZ 0,4 zulässige Grundflächenzahl
- 7,0 / 10,5 Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt / Firsthöhe in Meter über Bezugspunkt
- z.B. 385,5 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull Fertigtüßbodenhöhe Erdgeschoss

- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 6 BauGB)

- Einzelhaus zulässig
- Baugrenze

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

- Grünordnung

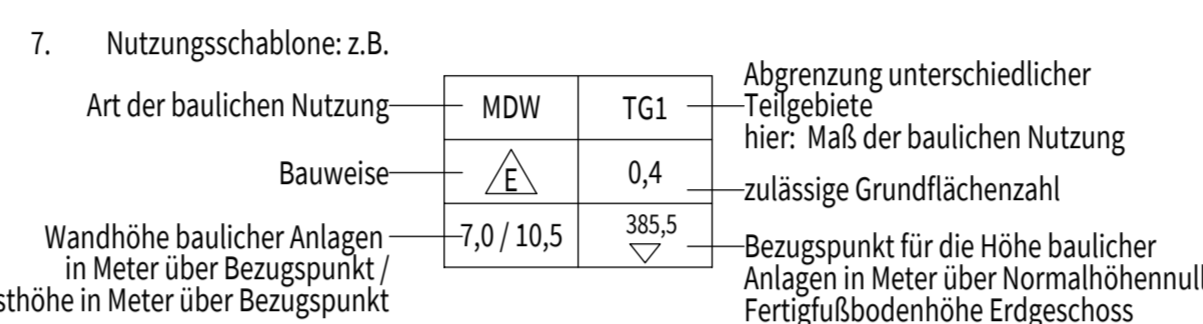
- Private Grundstücksflächen zur Eingrünung
 - Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Stückzahlen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung, ohne Standortfestlegung)
 - H autochthoner, standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung (Großbaum - mittelgroßer Baum)
Mindestpflanzqualität jeweils: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang mind. 16-18 cm
 - O autochthoner Obstbaum in lokaltypischer Sorte mit geringer Anfälligkeit gegen Feuerbrand
Mindestpflanzqualität jeweils: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang mind. 12-14 cm
 - Anpflanzungen von Strauchhecken
Zulässige Artenfestsetzung in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation,
 - Cornus mas (Kornelkirsche)
 - Cornus sanguinea (Hartriegel)
 - Corylus avellana (Haselnuss)
 - Ligustrum vulgare (Liguster)
 - Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
 - Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
 - Rhamnus frangula (Faulbaum)
 - Sambucus nigra (Holunder)
- Die Eingrünung ist über die gesamte Länge derartig zu bepflanzen.
Pflanzdichte: 2-reihige Pflanzung, Pflanzraster 1,0 x 1,5 m
Mindestpflanzqualität: Strauch, 2x, 60-100 cm
autochthones Pflanzmaterial (Produktionsraum 8 Alpen/Alpenvorland)

- Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Teilgebiete (TG 1 und TG 2) hier: Maß der baulichen Nutzung gemäß Festsetzung durch Text D.2.1 (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Planzeichen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

C.) Hinweise durch Planzeichen

- bestehende Grundstücksgrenzen
- z.B. 1059 Flurstücknummer
- Gebäudevorschlag mit Firstrichtung
- bestehendes Gebäude
- Höhenschichtlinie mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull
- Ortsdurchfahrtsgrenze (OD-Grenze)
- Nutzungsschablone: z.B.



D.) Festsetzungen durch Text

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird als Dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO festgesetzt.

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Die GRZ (Grundflächenzahl) wird gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO (GRZ I) bzw. § 19 Abs. 4 BauNVO (GRZ II) festgesetzt. Abweichend hiervon ist im Teilgebiet 2 (TG2) eine Überschreitung der Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen (z.B. Stellplätze) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.
- Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Unterer Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull des Fertigtüßboden Erdgeschoss. Der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhe gilt noch als eingehalten, wenn dieser um maximal 50 cm über- oder unterschritten wird. Der obere Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern und als Oberkante der Attika bei Flachdächern.
- Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Für die Einhaltung der zulässigen Wandhöhe ist die tatsächlich festgelegte Höhenlage des Fertigtüßboden Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull im Bauantrag des Einzelbauvorhabens maßgebend.
Vorspringende Gebäudeteile (z.B. Zwerchhäuser) sind je Gebäudesite bis maximal 50 % der zugehörigen Gebäudelänge zulässig.
Für diese Gebäudeteile ist eine maximale Wandhöhe von bis zu 9,0 m zulässig.

- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)
Stellplätze und Garagen sind allgemein zulässig.
- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen sind allgemein zulässig.

- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 1 BayBO)

- Dachgestaltung**
Es sind nur mit Dachziegeln oder Dachsteinen gedeckte Dächer in den Farben naturrot, hellgrau oder anthrazit zulässig. Flachdächer sind nur in begrünter Ausführung zulässig. Dächer von vorspringenden Gebäudeteilen sowie von Nebenanlagen sind in anderer Dachform und -deckung als das Hauptdach zulässig.
- Fassadengestaltung**
Es sind nur helle Fassaden zulässig. Dunkle Fassadenmaterialien - ausgenommen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z. B. zur Wärmegewinnung) - sind nicht zulässig.
- Außengestaltung**
Stellplätze, Zufahrten (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Nr. 5 BayBO)
Zufahrten und offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.
- Terrassen und Balkone**
Balkone und Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten.
- Einfriedungen**
Als Einfriedungen sind nur sockellose, nicht vollflächig geschlossene Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig.

- Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

- Grünordnung

Zeitpunkt der Pflanzungen
Die festgesetzten Pflanzungen sind jeweils spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme der jeweiligen Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen.
Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und bis zu ihrer Bestandssicherung entsprechend zu pflegen.
Pflanzenausfälle sind umgehend in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

- Schallschutztechnische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Verkehrslärm

- Schutzbedürftige Räume (Wohnräume, einschließlich Wohnzimmern und Wohnküchen, Schlafräume sowie Kinderzimmer) i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) in Gebäuden, für deren Außenfassaden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Planzeichen festgesetzt wurden, sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, für die Festsetzungen durch das Planzeichen nicht getroffen sind (Grundrissorientierung).
- Soweit eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, ist passiver- bzw. baulicher Schallschutz vorzusehen. Dabei müssen alle Außenfassaden des Gebäudes ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ i.S.v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich für die unterschiedlichen Raumarten ergibt. Fenster, der mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden, sind mit schalldämmten 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 und Balkone, Laubengänge, Schiebeläden etc.) zulässig.
- An Fassaden mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel ≥ 61 dB(A) ist nach der BayTB ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sowie bei Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien) erforderlich.
Für Büroräume gilt ein maßgeblicher Außenlärmpegel ≥ 66 dB(A).
- Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus der Anlage 3 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermaier GmbH, Auftragsnummer: 9351/2026-RK, vom 19.02.2026 die der Begründung des Bebauungsplans beigelegt ist, wobei die konkreten maßgeblichen Außenlärmpegel ggf. an die Eingabeplanung (konkrete Lage und Höhe des geplanten Baukörpers innerhalb der Baugrenzen) anzupassen sind.

E.) Hinweise durch Text

- Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nicht geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchd der Meldepflicht.
- Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, wird empfohlen, als Auffüllmaterial schadstoffreies Material (z. B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) zu verwenden. Wir möchten darauf hinweisen, dass seit 01.08.2023 die Ersatzbaustoffverordnung gilt, die hinsichtlich des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) zu beachten ist. Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbaort unter Beachtung der Vorgaben der EBV bzw. der BBodSchV n.F.
- Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu beantragen.
- Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt. Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu informieren.
- Aufgrund der Ortsrandlage ist bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit zeitweiligen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen – auch außerhalb der üblichen Tageszeiten sowie an Wochenenden und Feiertagen – zu rechnen. Diese sind im Rahmen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung hinzunehmen.
- Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsverfahren ist zwingend der Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 für die Gebäude (alle Fassadenseiten) mit schutzbedürftiger Nutzung (Wohn-, Büronutzungen etc.) zu führen, falls die in der Anlage A5.2/1 – Punkt 5 b der eingeführten BayTB (Bayerische Technische Baubestimmungen, Ausgabe November 2025) genannten maßgeblichen Außenlärmpegel überschritten sind.
- Gewerbelärm**
Die anlagenbedingten Lärmmissionen von eventuell im Freien betriebenen kalte-, wärme oder lüftungstechnischen Geräten müssen an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm während der Tag- und Nachtzeit um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und dürfen nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tiefrequenten Geräusche ist die DIN 45680 zu beachten.
- Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Marktgemeinde Hohenwart, Marktplatz 1, 86558 Hohenwart, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.

F.) Verfahrensmerkmale

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 22.09.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.11.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.10.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.11.2025 bis 15.12.2025 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 03.11.2025 ortsüblich bekannt gemacht und es wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird (§ 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.10.2025 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.11.2025 bis 15.12.2025 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB geändert bzw. ergänzt. Die Änderungen und Ergänzungen betreffen die Grundzüge der Planung nicht und führen offensichtlich nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen. Daher wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt.
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.03.2026 wurde aufgrund der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 08.12.2025 im vorherigen Beteiligungsverfahren erneut vorgelegt. Die Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 05.03.2026 bis 19.03.2026.
- Der Markt Hohenwart hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 23.03.2026 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.03.2026 als Satzung beschlossen.

Markt Hohenwart, den _____ (Jürgen Haindl, 1. Bürgermeister)

- Ausgefertigt

Markt Hohenwart, den _____ (Jürgen Haindl, 1. Bürgermeister)

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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 wurde hingewiesen.

Markt Hohenwart, den _____ (Jürgen Haindl, 1. Bürgermeister)



Markt Hohenwart Bebauungsplan Nr. 64 "Hohenwarter Straße" Freinhausen



DER ENTWURFSVERFASSER
PFAFFENHOFEN A.D. ILM, 23.03.2026

BEBAUUNGSPLAN
WOLFGANG EICHENSEHER
EICHENSEHER INGENIEURE GMBH
LUITPOLDSTRASSE 2A
85276 PFAFFENHOFEN A.D. ILM

W. Eichenseher
Mitglied des Bayerischen Ingenieurbundes

A.) Planzeichnung, M 1:500
(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)