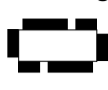

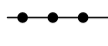

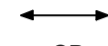


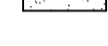


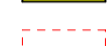

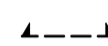










**B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Geltungsbereich**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans  
 Teilgeltungsbereiche 1 und 2
- Art und Maß der baulichen Nutzung**  
 Sondergebiet nach §11 BauNV für tiergestützte Therapie und Reittherapie  
 Umgrenzung des Sondergebietes  
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 1  
 GR 1.500 m<sup>2</sup> max. zulässige Grundfläche, z.B. 1.500 m<sup>2</sup>  
 WHmax 5,80 Wandhöhe maximal 5,80m über OK Fertigfußboden  
 FHmax 9,50m Firsthöhe maximal 9,50m über OK Fertigfußboden  
 Im Baufenster zulässige Fertigfußbodenhöhe über NN, z.B. 420,75 NN  
 FOK 420,75
- Bauweise, Bemaßung, Stellung der baulichen Anlagen**  
 Baugrenze  
 offene Bauweise  
 Hauptfirstrichtung  
 SD Satteldach
- Verkehrsflächen**  
 private Verkehrsfläche  
 befestigte, nicht versiegelte Flächen für Reittherapie und Tierhaltung (Außenreitplatz, Paddock) Umzäunung und Teilabzäunung ist zulässig  
 öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie Staatsstraße  
 öffentlicher Fuß- und Radweg frei für landwirtschaftliche Fahrzeuge  
 öffentlicher Fußweg  
 Fläche für Kfz-Stellplätze  
 Spielbereich  
 Ein- und Ausfahrtbereich; es ist kein weiterer direkter Anschluss des Grundstücks durch Zufahrten oder Zugänge von der St2043 gestattet

- Bereiche ohne Ein- Ausfahrt**  
 Bereich ohne Ein- Ausfahrt  
 Anbaufreie Zone gemäß Art. 23 BayStrWG mit Angabe der Tiefe in Metern, z.B. 20m; werbende oder sonstige Hinweis-schilder sind gemäß §23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzuordnen, dass die Aufmerksamkeit der Kraftfahrer nicht gestört wird. (§1 Abs. 5 und 6 Nr. 9 BauGB)
- Baubeschränkungszone** gemäß Art. 24 Abs. 1 BayStrWG mit Angabe der Tiefe in Metern, z.B. 40 m  
 Baubeschränkungszone  
 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen in Metern, z.B. 70/4/5, verkleinert dargestellt:  
 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen, außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
- Grünflächen / Grünordnung**  
 Private bepflanzte Grünflächen zur Eingrünung des Baugebietes Bepflanzung mit heimischen Sträuchern Arten entsprechend der Pflanzgebote Teil B, Nummer 4b Zwischenbereiche sind als Rasen oder Wiesenflächen anzulegen  
 öffentliche Grünfläche  
 Flächen zum Ausgleich von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen  
 zu pflanzende Bäume, Großbäume der Wuchsklasse I, Arten entsprechend der Pflanzgebote Teil D, Nummer 8a  
 zu pflanzende Sträucher Arten entsprechend der Pflanzgebote Teil D, Nummer 8b

**A.1 PLANZEICHNUNG Maßstab 1:1000**



**C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

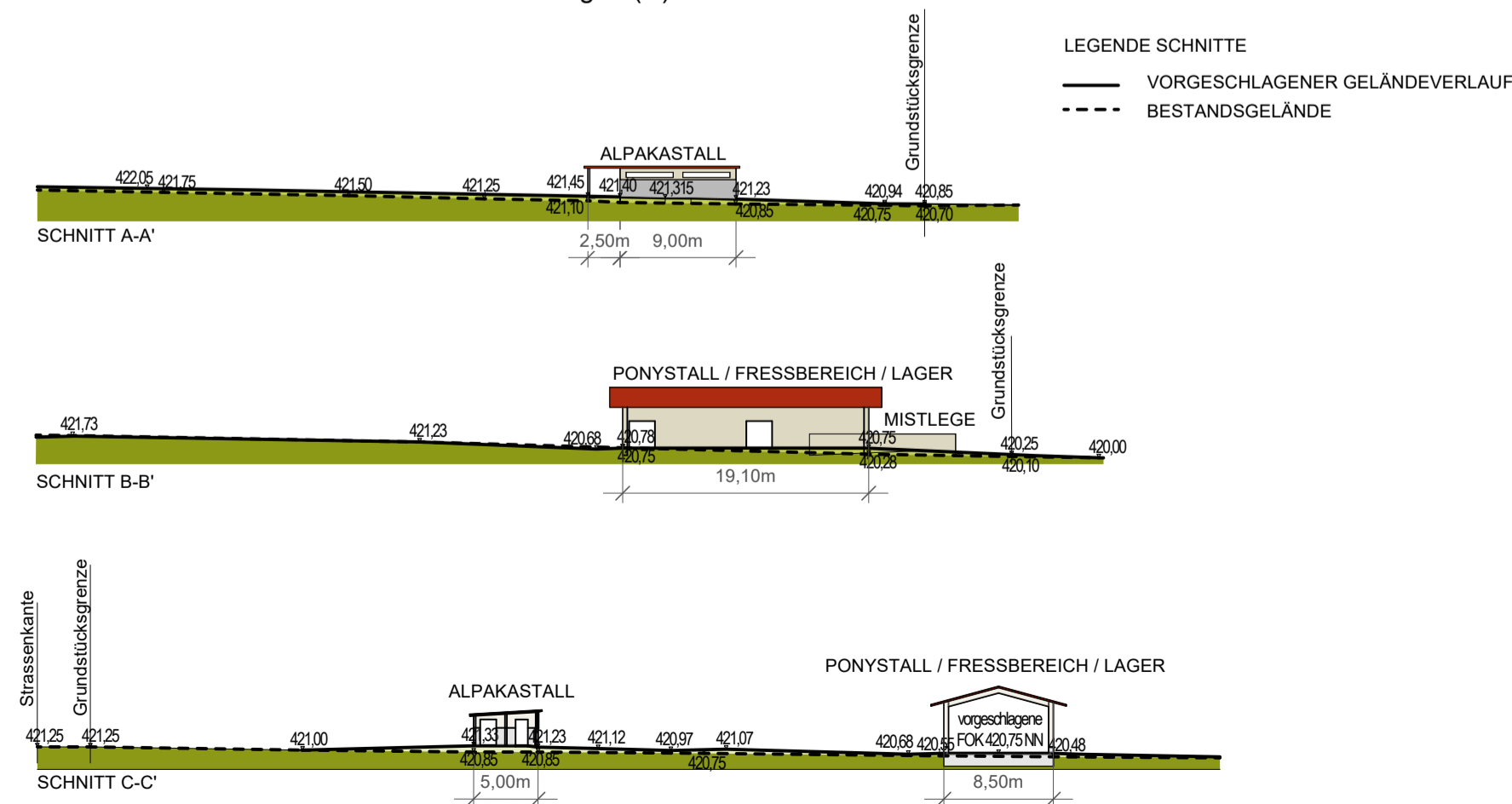
- Maß der Baulichen Nutzung**  
 Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist nach § 19 Abs. 3 BauNVO die Fläche innerhalb der Umgrenzung des Sondergebietes hinter der Straßenbegrenzungslinie als Bauland heranzuziehen. Private Verkehrs- und Grünflächen im Sondergebiet sind als Bauland zu betrachten.
- Gebäude**  
 Die Gebäudedächer sind als Satteldächer auszubilden. Zulässige Neigung für Satteldächer 14 bis 22 Grad. Für untergeordnete Gebäude im südwestlichen Baufenster ist die Ausbildung von Putzdächern zulässig. Zulässig sind ausschließlich rote und rotbraune Dachfarben. Fassadenputze mit weißen und pastellfarbenen Anstrichen sind zulässig. Grelle und leuchtende Farben werden ausgeschlossen. Zulässig sind zudem Holzverschalungen, naturbelassen oder braun lasiert.
- Einfriedungen**  
 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,8m nicht überschreiten und dürfen nicht vollflächig ausgeführt werden. Zulässig sind Stabgitterzäune, Maschendrahtzäune, Holzzäune und Paddockzäune aus Metall. Zur Einfriedung der Pferdeköpfe sind nur Holzzäune zulässig. Grelle und leuchtende Farben sind ausgeschlossen. Zur Sicherung der Durchlässigkeit für Kleintiere darf die Zaununterkante erst 15cm über dem natürlichen bzw. hergestellten Gelände beginnen. Ausgenommen hiervon sind Teilumzäunungen für Kleintierhaltung im Zuge der Tiertherapie wie Hasen, Meerschweinchen u.ä. Der Abstand der Einfriedungen zur Staatsstraße St2043 muss mind. 10m betragen (§1 Abs. 5 und 6 Nr. 9 BauGB).
- Verkehrsflächen**  
 Parkplatzoberflächen sind als befestigte Vegetationsflächen bzw. als wasserundurchlässige Pflasterbeläge auszuführen. Im Einmündungsbereich zur Staatsstraße 2043 darf auf einer Länge von mind. 20m die Längsneigung 2,5% nicht überschritten werden. Erschließungsstraßen sind auf einer Länge von 20m in Asphaltbauweise zu befestigen. Die Eckausrundungen zur Staatsstraße 2043 müssen so ausgebildet sein, dass sie von den größten nach der StVO zugelassenen Fahrzeuge mit Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können. Die entsprechende Schutzkurve nach der Richtlinie für die Anlage von Landstraßen ist einzuhalten (§1 Abs. 5 und 6 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG)
- Grünordnung**  
 Die festgesetzten Bäume sind als Hochstämme Mindestqualität STU 18/20 3xv zu pflanzen. Von den festgesetzten Baumstandorten kann in Lage und Fläche geringfügig abgewichen werden.
- Naturschutzfachliche Eingriffsregelung**  
 Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan Nr. 52 "Sondergebiet Strassacker" 1. Änderung sind Flächen für den Ausgleich von 1.707 m<sup>2</sup> bereitzustellen. Die Ausgleichsflächen werden mit 384 m<sup>2</sup> auf Fl.Nr. 115 Teilfläche, Gemarkung Klosterberg und 1.323 m<sup>2</sup> auf Fl.Nr. 81 Teilfläche, Gemarkung Klosterberg festgesetzt und sind diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Auf Flurnummer 115 Teilfläche, ist eine Hecke mit einheimischen Baum- und Straucharten auszubilden. Die Teilfläche auf Fl.Nr. 81 ist zu einem feuchten, artenreichen extensiven Grünland aufzuwerten. Die Fläche ist auszuhägen, das Aufbringen von Pflanzenschutzmitteln ist zu unterlassen. Das Mähgut ist aufzunehmen, abzufahren und fachgerecht zu verwerten bzw. zu entsorgen. Um das gewünschte Artenspektrum herzustellen ist entsprechendes Saatgut über Schiltsaat oder in Form von Spendermähgut aufzubringen.
- Geländegestaltung**  
 Die Bestandshöhen an den Grundstücksgrenzen und an den Grenzen des Geltungsbereiches sind zu erhalten. Die Geländegestaltung muss entsprechend der nachfolgenden Geländeschnitte erfolgen.

**D HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

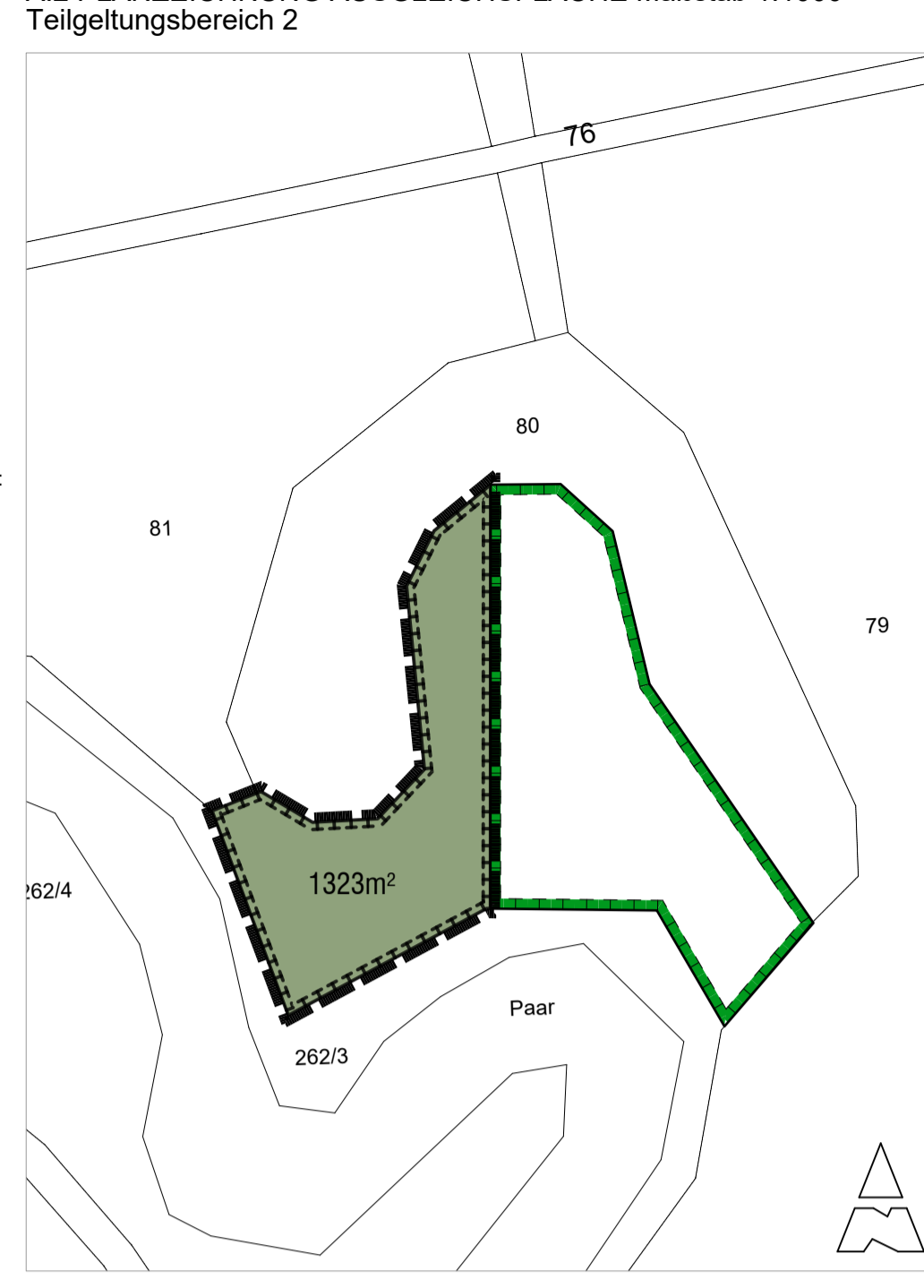
- Flurstücksnummer, z.B. 115
- Bestehende Grundstücksgrenze
- 421,00-- Höhenlinien Bestandsgelände z.B. NN 421,00
- Vorhandene Überflurleitung mit Strommasten
- Vorschlag für zu errichtende Gebäude
- Vorschlag Mistlege nicht überdacht
- Bestehende Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- 8a Heimische Bäume - Wuchsortung I bis III (keine abschließende Auflistung):  
 Acer platanoides Acer campestre Alnus glutinosa  
 Acer pseudoplatanus Betula pubescens Juglans regia  
 Fraxinus excelsior Carpinus betulus Sorbus intermedia  
 Quercus robur Ulmus carpiniifolia Pyrus communis  
 Tilia cordata Ulmus laevis Prunus avium  
 Salix alba Malus sylvestris
- 8b Heimische Sträucher (keine abschließende Auflistung)  
 Amelanchier ovalis Ligustrum vulgare Rosa canina  
 Berberis vulgaris Lonicera xylosteum Salix purpurea  
 Cornus mas Prunus spinosa Salix rosmarinifolia  
 Cornus sanguinea Ribes alpinum Sambucus nigra  
 Corylus avellana Rhamnus catharticus/Burum laniana  
 Crataegus monogyna Rosa arvensis Viburnum opulus
- Hauptabsteckachse, Hauptvermessungsachse
- Schnittlinie
- Maßangabe in Meter, z.B. 9,00 m
- Vorgeschlagene Querungshilfe bodenmarkierter Fußgängerschutzweg mit Fußgängersignalanlage
- Flächen zum Ausgleich von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches
- Das anfallende Niederschlagswasser ist außerhalb des Wasserschutzgebietes auf dem Grundstück zu versickern.
- Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Bodenverunreinigungen bekannt werden, ist die fachkundige Stelle im Landratsamt Pfaffenhofen sowie das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren
- Geländeauffüllungen dürfen nur entsprechend § 6 und 7 BBodSchV bzw. der Ersatzbaustoffverordnung hergestellt werden.
- Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Bodendenkmäler aufgefunden werden, ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und Fundorte sind bis zum Ablauf einer Woche oder bis zur Freigabe durch die Untere Denkmalschutzbehörde unverändert zu belassen. Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.
- Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen hat spätestens in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.
- Mit dem Bauantrag ist ein Freifächengestaltungsplan vorzulegen, aus dem die Lage und Ausführung der Zufahrten, Stellplätze sowie die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen hervorgehen.
- Die naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen im Umfang von 1.707m<sup>2</sup> wurden im Umweltbericht zum Bebauungsplan vom Büro S' Beratende Ingenieure Steitzberger, Scholz & Partner vom 22.10.2025 erarbeitet. 384 m<sup>2</sup> werden auf der Fl.Nr. 115 Teilfläche umgesetzt. Der Ausgleich der restlichen 1.323 m<sup>2</sup> findet auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 81 statt. Änderungen bzgl. der Pflege der Ausgleichsflächen sind nur nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- Nutzungsschablone mit Darstellung der folgenden Inhalte:

SO	I	Art des Baugebietes, Maximale Zahl der Vollgeschosse
o	SD	Bauweise, zulässige Dachform
WHmax 5,8 m		Wandhöhe
FHmax 9,50 m		Firsthöhe
GR 1500 m <sup>2</sup>		Grundfläche

**Geländeschnitte Maßstab 1:500 zu Festsetzungen (C) Punkt 7**



**A.2 PLANZEICHNUNG AUSGLEICHSFLÄCHE Maßstab 1:1000**



**Teilgeltungsbereich 2 Lageplan M1:5000**



**E ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Zu widerhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tabbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO.

**F VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Sondergebiet Strassacker" wurde vom Marktgemeinderat am 08.12.2025 gefasst und am 09.01.2026 ortsüblich bekannt gemacht. (§2 Abs. 1 BauGB).
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan hat in der Zeit vom 05.01.2026 bis 09.02.2026 stattgefunden (§3 Abs. 1 BauGB).
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan hat in der Zeit vom 29.12.2025 bis 09.02.2026 stattgefunden (§4 Abs. 1 BauGB).
- Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§4 Abs. 2 BauGB).
- Die öffentliche Auslegung nach §3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach §4 Abs. 2 BauGB der Zeit vom ..... bis ..... ausgeführt (Parallelbeteiligung nach §4a Abs. 2 BauGB).
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde vom Marktgemeinderat am ..... gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
- Ausgefertigt  
 Gemeinde Hohenwart, den .....  
 Jürgen Haindl  
 Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 "Sondergebiet Strassacker" wurde am ..... gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplans n.Nr. 52 "Sondergebiet Strassacker" 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 wird hingewiesen.  
 Gemeinde Hohenwart .....  
 Jürgen Haindl  
 Erster Bürgermeister

**MARKT HOHENWART  
LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM**



**1. Änderung  
BP NR. 52  
KLOSTERBERG  
"SONDERGEBIET STRASSACKER"  
DES MARKTES HOHENWART**

LAGEPLAN M1:5000



Der Markt Hohenwart erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81, Abs. 2 Bayerische Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der jeweils zum Zeitpunkt des Beschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan als

**SATZUNG**

Bestandteile der Satzung:  
 Der Bebauungsplan Nr. 52 Klosterberg "Sondergebiet Strassacker" 1. Änderung i.d. Fassung vom 16.04.2026  
 Mit beifolgend sind:  
 - die Begründung in der Fassung vom 16.04.2026  
 - der Umweltbericht in der Fassung vom 16.04.2026

Planfertiger: WELSCH + EGGER  
 Landschaftsarchitekten Partmb  
 Bahnhofplatz 7, 85354 Freising  
 Tel.: 08161 - 862562 0  
 Fax: 08161 - 862562 99  
 Mail: info@we-la.de

Auskünfte: Markt Hohenwart  
 Marktplatz 1, 86558 Hohenwart  
 Tel.: 08443 - 690, Fax: 08443 - 6969  
 E-Mail: post@markt-hohenwart.de

Datum: 16.04.2026  
 Entwurf: .....  
 Planfassung: .....

**1. Änderung  
BP Nr. 52**