

## PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde Hohenwart erlässt aufgrund  
 - der §§ 1; 1a : 9 und 10 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)  
 die

## Einbeziehungssatzung "Freinhausen Flur Nr. 27 und 27/2"

als

## SATZUNG.

Eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

## 2. FESTSETZUNGEN

- 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung
- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 des Baugesetzbuchs - BauGB)
  - 2.1 maximal zulässige Grundflächenzahl: GRZ 0,3
  - 2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II (zwei Vollgeschosse)
- 3 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB)
  - Baugrenze
- 4 Bodenschutz  
 Befestigte Nebenflächen wie Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen o. ä. sind sickerfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterterrassen, wassergeb. Decke).
- 5 Einfriedungen  
 Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 2,00 m über Gelände, als transparente und sockellose Zäune aus Stabgitter oder Maschendraht, mit einem Abstand zum Boden von mindestens 10 cm zulässig, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Vollflächig geschlossene Einfriedungen wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sind unzulässig.
- 6 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 des Baugesetzbuchs - BauGB)
  - 6.1 zu erhaltender Baum: die zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind während der Bauphase zu schützen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
  - 6.2 Die nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens eine Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme eines Gebäude herzustellen. Alle Pflanzungen sind artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Mindestqualität zu ersetzen. Je 500 m<sup>2</sup> angefangene private Grundstücksfläche wird mind. ein regionaltypischer Obstbaum oder standortgerechter, heimischer Laubbaum festgesetzt.  
  
 Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm  
 Mindestqualität Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm  
  
 Nadelgehölzhecken aus heimischen oder nicht heimischen Arten sind nicht zulässig.

## 7 Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs - BauGB und Art. 81 BayBO)

Dachform: zulässig sind gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer, mit über die Gebäudelängsseite verlaufendem First

## 8 Sonstige Planzeichen

1 Maßzahl in Metern, z.B. 14 m

## 3. HINWEISE

- 1 Hinweis durch Planzeichen
  - bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer, z.B. 27/2
  - bestehendes Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer
  - festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Paar
  - Bodendenkmal (822876)
  - FFH-Gebiet Paar und Ecknach (7433-371)
  - Landschaftsschutzgebiet Paartal (LSG-00476.01)
  - unverbindlicher Pflanzvorschlag für zu pflanzende Bäume gem. Festsetzungen 6.2

2 Denkmalschutz  
 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

3 Gehölzfällungen  
 Gehölzfällungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig (§ 39 BNatSchG). Im Vorgriff muss ausgeschlossen werden, dass sich in den Gehölzen keine dauerhaft besetzten Nester und Höhlen befinden (§ 44 BNatSchG).

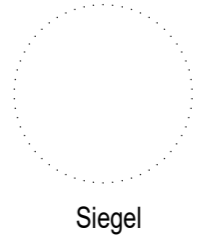
4 Freiflächengestaltungsplan  
 Im Rahmen der Baugenehmigung ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

## 4. VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 02.03.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 02.03.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.07.2020 bis 07.09.2020 beteiligt.
3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 02.03.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.08.2020 bis 07.09.2020 öffentlich ausgelegt.
4. Die Marktgemeinde Hohenwart hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 18.01.2021 die Einbeziehungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.01.2021 als Satzung beschlossen.

Markt Hohenwart, den .....

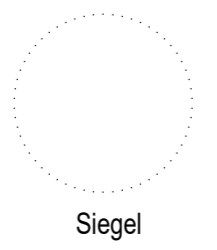
Jürgen Haindl  
 Erster Bürgermeister



5. Ausgefertigt

Markt Hohenwart, den .....

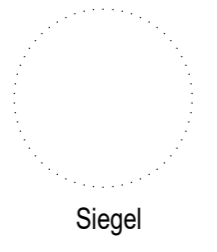
Jürgen Haindl  
 Erster Bürgermeister



6. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeinde Hohenwart zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung 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.

Markt Hohenwart, den .....

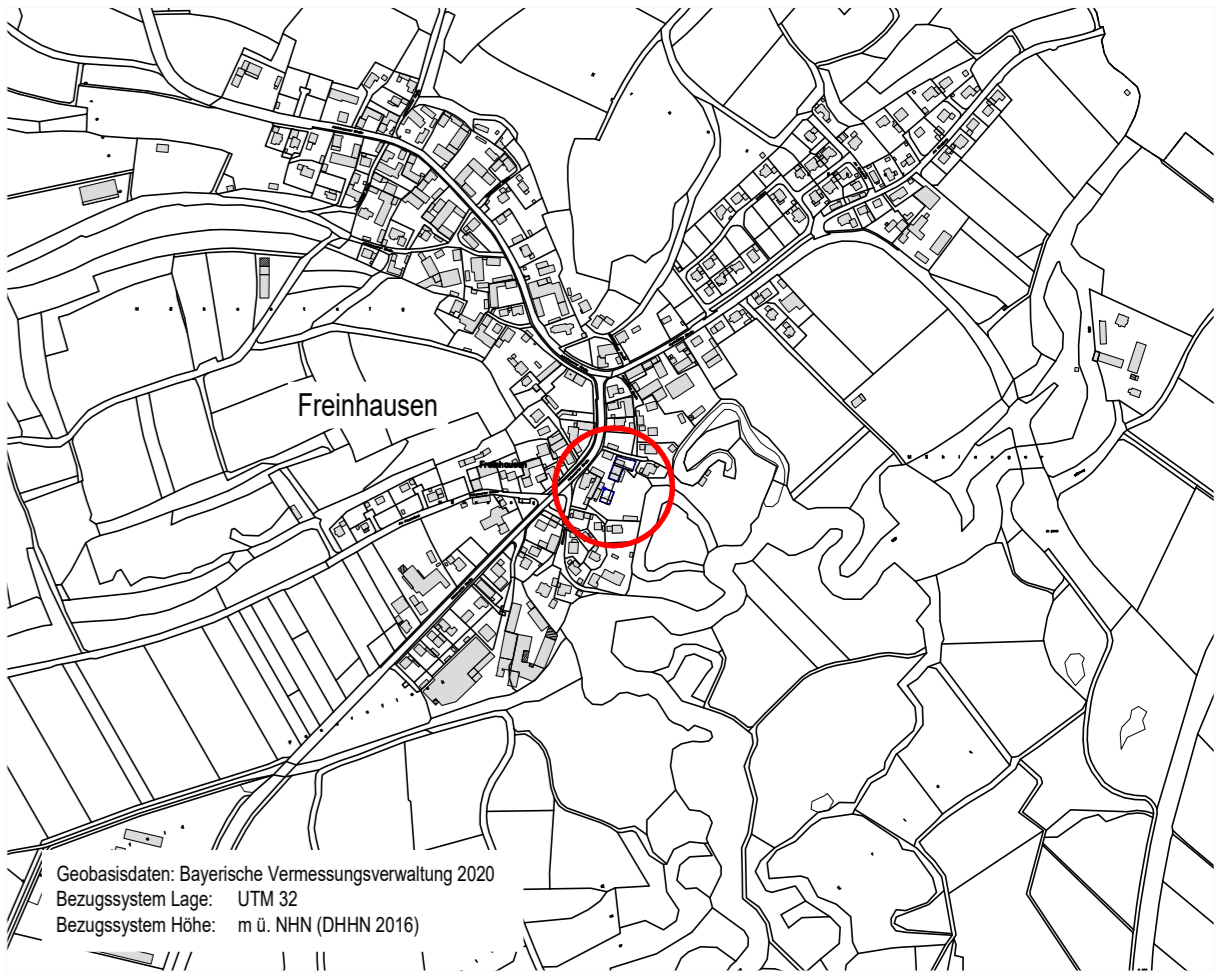
Jürgen Haindl  
 Erster Bürgermeister



# MARKT HOHENWART LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM

## EINBEZIEHUNGSSATZUNG "FREINHAUSEN FLUR NR. 27 und 27/2"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN 02.03.2020  
PFAFFENHOFEN, DEN 18.01.2021



Architekten Stadtplaner  
 Bauingenieure  
 Vermessungsingenieure  
 Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124  
 85276 Pfaffenhofen  
 Tel.: 08441 5046-0  
 Fax: 08441 504629  
 Mail info@wipflerplan.de