

# Bebauungsplan Nr. 9 "Klosterberg Nord-West" - 1. Änderung -

## Präambel

Der Markt Hohenwart beschließt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 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)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung die

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Klosterberg Nord-West“ 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.) **Verfahrensvermerke**

Stand jeweils vom 27.09.2021  
Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB samt Anlagen beigefügt.

Innerhalb des Geltungsbereichs ersetzt diese 1. Änderung den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 "Klosterberg Nord-West" vollständig.

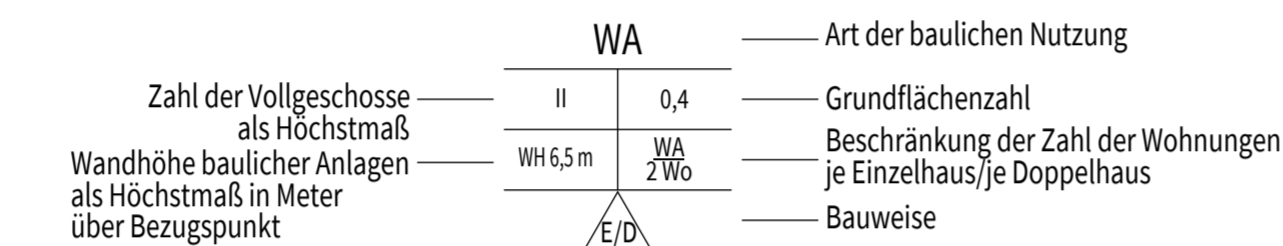
## B.) Festsetzungen durch Planzeichen

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- 1.2 **WA  
2 Wo** Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Einzelhaus/je Doppelhaus (1 Wo je Doppelhaushälfte)

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 0,4 Grundflächenzahl
- 2.2 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 2.3 WH 6,5 Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt
- 2.4 E +10,7 Bezugspunkt Höhenlage Fertigfußboden Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull bestehendes Gelände
- 2.5 Nutzungsschablone, z.B.



### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1 offene Bauweise
- 3.2 nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- 3.3 Baulinie
- 3.4 Baugrenze

## 4. Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie

## 5. Pflanzgebot

- Anpflanzung von Einzelbäumen  
Artenauswahl gemäß Festsetzungen durch Text D.9.2

## 6. Sonstige Planzeichen

- 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 6.2 Firstverlauf

## C.) Hinweise durch Planzeichen

- 1. geplante Grundstücksgrenzen
- 2. bestehende Grundstücksgrenzen
- 3. z.B. 480/1 Flurstücksnummer
- 4. z.B. +11,0 Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull bestehendes Gelände
- 5. Gebäudevorschlag Hauptgebäude mit Garage (Ga)
- 6. bestehendes Gebäude
- 7. aufzuhebende Baugrenze
- 8. z.B. 5,0 Maßangaben in Meter

## D.) Festsetzungen durch Text

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

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.2 Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

- 2.1 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 Fertigfußbodens Erdgeschoss. Der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhe gilt noch als eingehalten, wenn dieser um maximal 50 cm überschritten oder unterschritten wird. Der obere Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)  
Für die Einhaltung der zulässigen Wandhöhe ist die tatsächlich festgelegte Höhenlage des Fertigfußbodens Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull im Bauantrag des Einzelbauvorhabens maßgebend.

### 3. Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

### 4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

- 4.1 Vordächer und deren konstruktive Unterstützungen (z.B. Stützen) dürfen die Baulinie bis zu einer Tiefe von 1,5 m überschreiten.
- 4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z.B. Stellplätze und Terrassen), sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

### 5. Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die zulässige Gebäudestellung sind die im Bebauungsplan dargestellten Firstrichtungspfeile maßgebend. Die Gebäudestellung gilt noch als eingehalten, wenn von der Darstellung in der Planzeichnung bis 5° abgewichen wird. Für gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnete Querbauten, Anbauten, angebaute Garagen, etc. gelten die Firstrichtungspfeile nicht.

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

- 6.1 Dachgestaltung  
**Hauptdach**  
Es sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis max. 30° zulässig. Dachgauben sind nicht zulässig.  
Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze, Anbauten  
Die Dächer sind auch in anderer Dachform und -neigung als das Hauptdach zulässig.

## 6.2 Fassadengestaltung

Zur Fassadengestaltung sind nur helle Anstriche bzw. Bekleidungen sowie naturbelassene Holzverschalungen zulässig. Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig. Glasfassaden sind zulässig.

6.3 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Sichtbare Zaunsockel werden nicht zugelassen. Grelle und leuchtende Farben sind ausgeschlossen.

6.4 Böschungen dürfen maximal mit einem Verhältnis von Böschungshöhe zu -länge von 1:2 ausgeführt werden und müssen einen Grenzabstand von mindestens 1,0 m aufweisen.

6.5 Zur Geländeabfangung erforderliche Stützwände und -mauern sind bis zu 1,0 m Ansichtshöhe allgemein im Plangebiet zulässig.

## 7. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind zulässig und der Dachneigung anzupassen. Auf Flachdächern dürfen die Anlagen aufgeständert werden, jedoch die Dachhaut - gemessen jeweils in der Vertikalen - um nicht mehr als 1,5 m überragen.

## 8. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## 9. Grünordnung

9.1 Nicht überbaubare Grundstücksfläche  
Diese Flächen sind als Freianlagen mit Rasen-, Wiesen- und Pflanzflächen anzulegen. Befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Die Flächen von Stellplätzen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen (z. B. Rasengittersteine).

9.2 Anpflanzung von Einzelbäumen gemäß Festsetzungen durch Planzeichen B.4

- Artenauswahl:  
Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche  
Tilia tomentosa - Silber-Linde  
Acer campestre - Feldahorn  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Carpinus betulus - Weißbuche, Hainbuche  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Prunus padus - Traubenkirsche  
Sorbus aria - Mehlbeere  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Obstbaum (Halb- bis Hochstamm)  
Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere  
Mindestpflanzqualität: H, 3xv, STU 10-12 cm  
Stückzahlen und Standort (ca.) entsprechend der zeichnerischen Festsetzung.

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

## E.) Hinweise durch Text

- 1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nicht geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 2. Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht.
- 3. Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu beantragen.
- 4. Auffüllungen des Geländes dürfen nur mit schadstofffreiem Erdaushub ohne Fremdeinlagen (Z0-Material) bzw. mit geprüften, güteüberwachten und zertifizierten Recyclingbaustoffen, die die Anforderungen des bayerischen Leitfadens "Anforderungen an die Verwertung von Recycling-Baustoffen (RC-Baustoffe) in technischen Bauwerken" vom 15.06.2005 erfüllen, erfolgen.
- 5. 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.
- 6. Für den Bereich Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen. Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies gilt besonders während der Bauarbeiten.
- 7. Sollte geplant werden, anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern, so ist folgendes zu beachten:  
Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasser-freistellungsverordnung - NWFreiV), die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau u. Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass eine erlaubnisfreie Versickerung primär eine flächenhafte Versickerung voraussetzt.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind das Merkblatt DWA-M153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das DWA-A 138, in den jeweils aktuellen Versionen zu berücksichtigen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist zu überprüfen unter welchen Voraussetzungen das anfallende Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalnetz des Abwasserbeseitigungspflichtigen eingeleitet werden kann.

Nützliche Hinweise zum Umgang mit Regenwasser sind im Internetangebot des Bay. Landesamtes für Umwelt (LfU) unter folgenden Links:  
[http://www.lfu.bayern.de/wasser/niederschlagswasser\\_umgang/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/niederschlagswasser_umgang/index.htm)  
<http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm> zu finden. Somit kann geprüft werden, ob eine Einleitung in ein Gewässer (hier: Grundwasser) erlaubnisfrei ist und welche technischen Vorgaben im Einzelfall einzuhalten sind.

## F.) Verfahrensvermerke

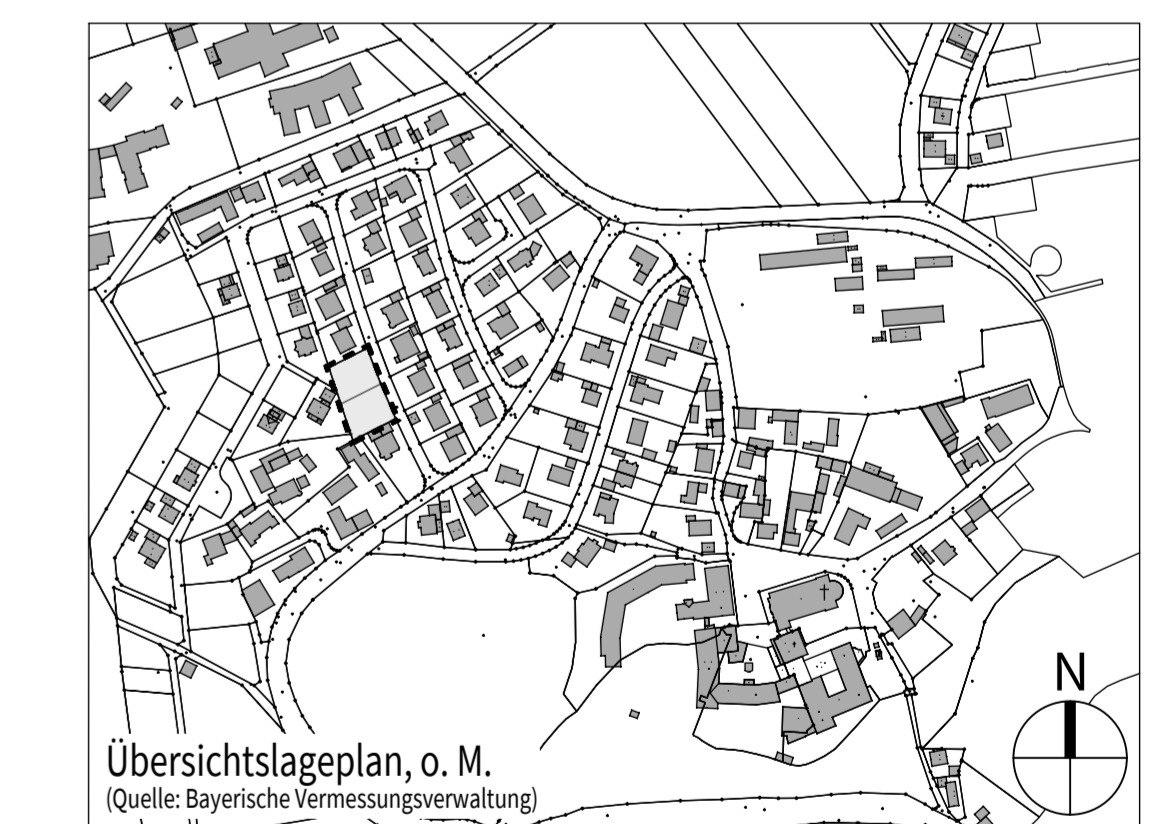
- 1. Der Gemeinderat des Marktes Hohenwart hat in seiner Sitzung am 18.01.2021 bzw. 10.05.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Klosterberg Nord-West" im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- 2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 10.05.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 sowie § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.05.2021 bis 21.06.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 12.05.2021 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).
- 3. Zum Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 10.05.2021 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 12.05.2021 bis 21.06.2021 beteiligt.
- 4. Der Markt Hohenwart hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.09.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.09.2021 als Satzung beschlossen.
- 5. Ausgefertigt

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

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

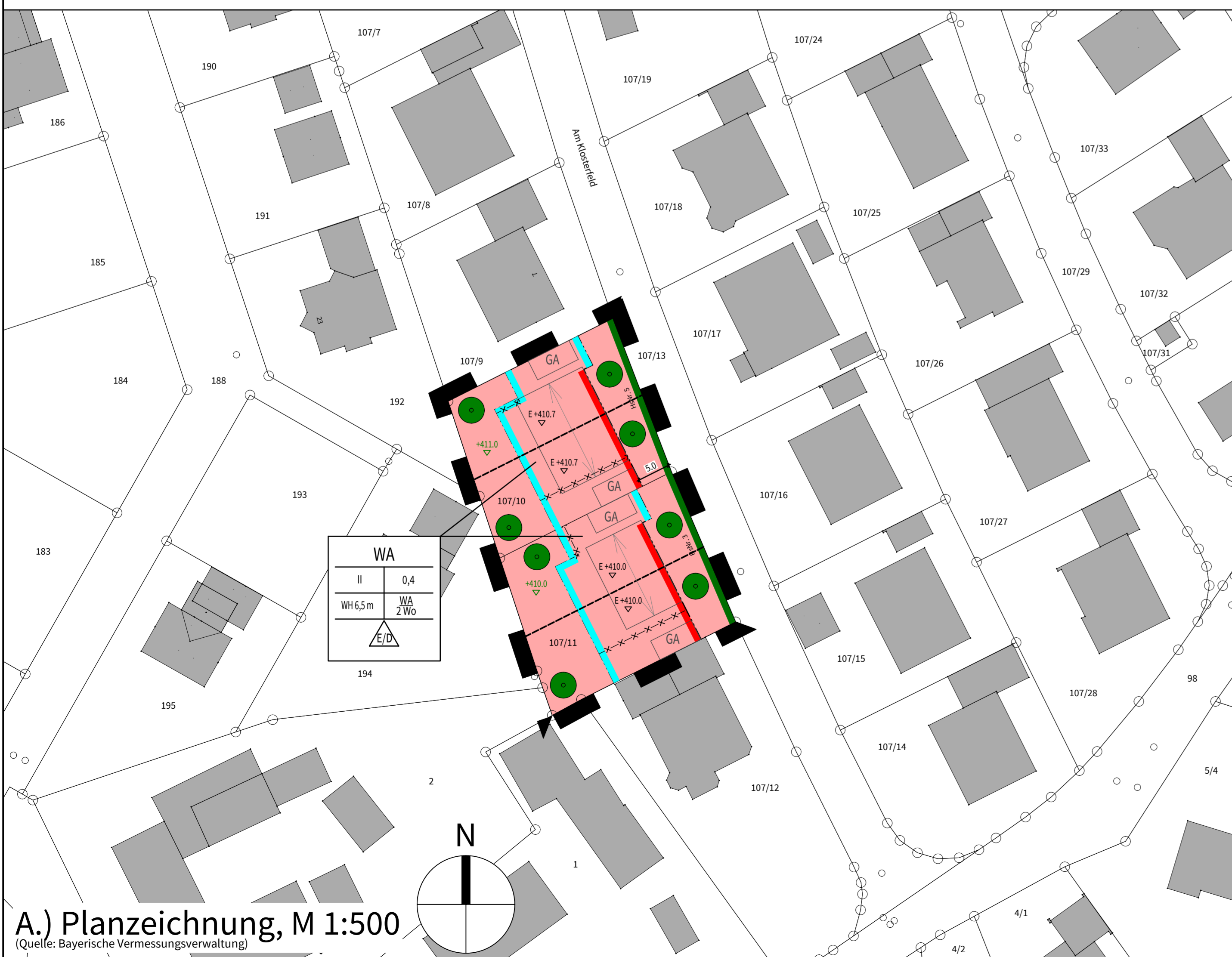
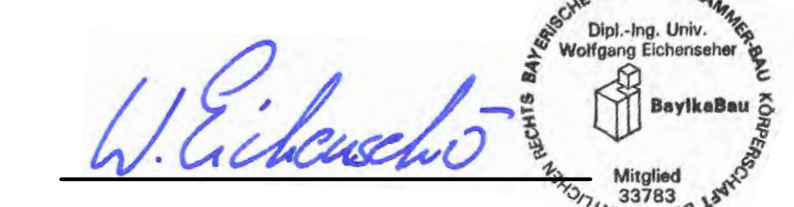


# Markt Hohenwart Bebauungsplan Nr. 9 "Klosterberg Nord-West" 1. Änderung



DIE ENTWURFSVERFASSER  
PFAFFENHOFEN A.D. ILM, 27.09.2021

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



## A.) Planzeichnung, M 1:500

(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)