

SO	
WH 7,5 m	GRZ 0,35
GH 8,5 m	a

1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2020
Bezugssystem: Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. N.N. (DHN 2016)

PRÄAMBEL

Der Markt Höhenwart 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) und
- der Planzonenverordnung (PlanZV)

Bebauungsplan Nr. 53 "Sondergebiet Einkaufsmarkt" als Satzung.

Eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

Der Bebauungsplan Nr. 53 "Sondergebiet Einkaufsmarkt" ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Ursprungsbebauungsplan Nr. 19 "Tierhamer Moos" und seine bisherigen Änderungen vollständig.

2. FESTSETZUNGEN

- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB)
- 2.1. Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "größtflächiger Einzelhandel" gem. § 11 BauNVO
Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs mit Verkaufsfäche, Personalaräumen, Umkleekabinen, Technikräumen, Büroräumen, EDV-Räumen, sonstige Abstellräumen, Sanitäräumen, einem Backshop mit Verkaufsfäche und den erforderlichen Neben- und Sanitäräumen, PKW-Stellplätzen, Fahrradstellplätzen, überdachten Einkaufswagenboxen, Werbeanlagen, Anlieferungsrampen und sonstigen untergeordneten Räumen und Anlagen. Sortimenten des Lebensmittelbedarfs sind nur als Nebenort mit bis zu einer Fläche von höchstens 5 % der Verkaufsfäche des Betriebs zulässig.



- 3. Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 des Baugesetzbuchs - BauGB)
 - 3.1. GRZ 0,35 maximal zulässige Grundflächenzahl, z.B. GRZ 0,35
 - 3.2. Geschosshöhe Es ist eine Geschosshöhe von maximal 1.800 m² zulässig.
 - 3.3. Die zulässige Grundfläche darf abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenwegen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
 - 3.4. Höhe baulicher Anlage
 - WH 7,0 m Wandohöhe als Höchstmaß in Metern, z.B. WH 7,0 m
 - GH 8,5 m Gesamthöhe als Höchstmaß in Metern, z.B. GH 8,5 m
 - 3.5. Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen
Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss. Für die Neuanrichtung von baulichen Anlagen gilt als Bezugshöhe für die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss der jeweilige Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gemäß dem Baugenehmigungsbescheid des Bauzustandes (Hauptgebäude). Wird dieser Höhenbezug nicht angewandt, darf die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) um maximal 0,40 m von der Oberkante der Grundrisslinien jeweils zugeordneten Erschließungsstraße abweichen. Gemessen wird dabei jeweils von der Gebäudemitte (Hauptgebäude) zur Erschließungsstraße im rechten Winkel.
 - 3.6. Untergeordnete technische Bauteile
Technisch und betrieblich notwendige Aufbauten wie Lüftungsanlagen und Aufzugsüberfahrten dürfen die zulässige Gesamthöhe um maximal 3,0 m überschreiten, sofern sie an das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückgesetzt werden.
- 4. Baugrenzen, Baulinien, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB)
 - 4.1. Baugrenze
 - 4.2. Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO (Bayerischen Bauordnung) in der jeweils aktuellen Fassung.
 - 4.3. Bauweise
 - a abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO
Es gelten die Grundstücks der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.
 - 4.4. Tiefgaragen (V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
Tiefgaragen sind nicht zulässig.

- 6. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 sowie Abs. 6 BauGB)
Je 500 m² angefangene private Grundstücksfläche wird mindestens ein standortgerechter Laubbaum festgesetzt. Die Bäume in Stellplätzen können hierauf angerechnet werden. Mindestqualitätslaubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
Die nicht überbauten priv. Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen. Nadelgehölzhecken sind nicht zulässig.
Private PKW-Stellplätze sind mit Bäumen zu untergliedern. Bei gereihten Stellplätzen ist nach maximal 8 Stellplätzen mindestens ein standortgerechter Laubbaum vorzusetzen. Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
- 7. Werbeanlagen
- 7.1. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die maximal zulässige Wandohöhe nicht überschreiten und nicht mehr als 5% der Wandfläche (je Fassadenseite) eines Gebäudes einnehmen.
- 7.2. Freistehende Werbeanlagen
Die Entladung von Werbeplakaten und Hinweisschilder ist bis zu einer Höhe von maximal 6,0 m über Oberkante Gelände und bei Fahnenmasten bis zu einer Höhe von maximal 8,5 m über Oberkante Gelände zulässig. Die Anzahl von Fahnen wird auf maximal drei Fahnen pro Grundstück begrenzt.
- 7.3. Unzulässig sind bewegte Schriftbildern, Werbeanlagen mit Lichteffekten sowie Werbeanlagen, die in den Straßenumraum austragen sowie das Anbringen von Werbeanlagen an Zeanlagen und Eintröndungen.
- 8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)
 - 8.1. Straßenbegrenzungslinie
 - 8.2. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - 9. Sonstige Festsetzungen
 - 9.1. Malzahl in Metern, z.B. 3 m

3. HINWEISE

- 1. Hinweise durch Planzeichen
 - bestehende Flurstücksgrenze
 - Flurstücknummer, z.B. 465/159
 - Gebäudebestand (Haupt- und Nebengebäude)
 - Sichtdreieck
 - Altlastenverdachtsfläche, gesichert (Abt. 18600536)

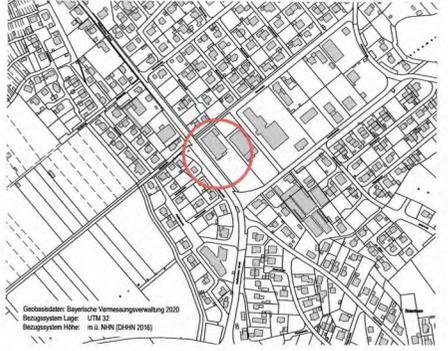
- 2. Niederschlagswasser
Für die erlaubnispflichtige Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnispflichtige Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreisetzungsvorschrift - NWFFV), die hierzu eingetragenen Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Erhalten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENDW) und das Anleitblatt DWA-A 136 (Planung, Bau u. Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass eine erlaubnispflichtige Versickerung primär eine flächenhafte Versickerung voraussetzt.
Ist die NWFFV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einbruchbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das DWA-A 136, in den jeweils aktuellen Versionen zu berücksichtigen. Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Mischwasserkanalisation zu beseitigen. Dies trifft insbesondere bei Flächen zu, auf denen mit wasserführenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschützliche Nutzungen stattfinden.
- 3. Altlasten - Erdarbeiten
Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese dem Landratsamt Pfaffenhofen an der Im und dem Landwirtschaftsamt Ingolstadt zu melden um die im Einvernehmen zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.
- 4. Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG der Meldepflicht an das Bayerische Landratsamt für Denkmalpflege oder an die Unteren Denkmalschutzbehörde.
- 5. Stellplatznachweis
Für die Berechnung der Anzahl der Garagen und Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Höhenwart in der jeweils aktuell gültigen Fassung.
- 6. Wassensensibler Bereich
Das Plangebiet liegt vollständig im wassersensiblen Bereich. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flöße und Blöche, zuweilen hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder teilweise hoch anstehenden Grundwasser.
- 7. Niederschlagswasser
Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers dürfte eine Versickerung über Röhren oder Sickerschächte nicht zum Tragen kommen. Anfallendes Niederschlagswasser ist daher brunnentisch zu versickern, falls eine Versickerung aufgrund der Untergrundverhältnisse überhaupt möglich ist.
- 8. Freiflächengestaltung
Die vorgesehene Gestaltung und Beflaggung der Freiflächen ist von Baubau in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gemäß § 1 Abs. 2 der Bauvorschriftenverordnung mit dem Bauamt anzuzusehen ist.

6. VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.12.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.07.2019 hat in der Zeit vom 23.08.2019 bis 04.10.2019 stattgefunden.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.07.2019 hat in der Zeit vom 23.08.2019 bis 04.10.2019 stattgefunden.
- 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.02.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.02.2020 bis 26.03.2020 beteiligt.
- 5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.02.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.02.2020 bis 26.03.2020 öffentlich ausgestellt.
- 6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.08.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 04.09.2020 bis 30.09.2020 erneut beteiligt.
- 7. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.08.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 04.09.2020 bis 30.09.2020 öffentlich ausgestellt.
- 8. Der Markt Höhenwart hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 19.10.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.10.2020 als Satzung beschlossen.
Markt Höhenwart, den 03. FEB. 2021
Jürgen Haindl, Erster Bürgermeister
- 9. Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 08. JULI 2021 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
Michael Beckmann, Abteilungsleiter
Markt Höhenwart, den 02. MRZ. 2021
Jürgen Haindl, Erster Bürgermeister
- 10. Ausgefertigt
Markt Höhenwart, den 02. MRZ. 2021
Jürgen Haindl, Erster Bürgermeister
- 11. Die Erhaltung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeinde 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.
Markt Höhenwart, den 02. MRZ. 2021
Jürgen Haindl, Erster Bürgermeister

GEMEINDE HOHENWART
LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER IM

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5.000



ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN
Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger
Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 5046-29
Mail: info@wipflerplan.de

PFAFFENHOFEN, DEN 03.02.2020
GEÄNDERT, DEN 24.08.2020
GEÄNDERT, DEN 19.10.2020

