

1. PLANZEICHNUNG

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

PRÄAMBEL

Der Markt Hohenwart erlisst 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 Planzeichenverordnung (PlanZV)



den

Bebauungsplan Nr. 53 "Sondergebiet Einkaufsmarkt" als Satzung

Eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung ist beigelegt.

Der Bebauungsplan Nr. 53 "Sondergebiet Einkaufsmarkt" ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Ursprungsbebauungsplan Nr. 19 "Thierhamer 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 - BauBodG)
- 2.1  Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandels" gem. § 11 BauBodG
- Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des Nahrungsgüterbedarfs mit Verkaufsfische, Personalaräumen, Umkleekabinen, Technikräumen, Büroräumen, EDV-Räumen, sonstige Abstellräumen, Sanitärräumen, einem Backshop mit Verkaufsfische und den erforderlichen Neben- und Sanitärräumen, PKW-Stellplätze, Fahrradstellplätze, überdachten Eingangsbereichen, Werbeanlagen, Anlieferungsstraßen und sonstigen untergeordneten Räumen und Anlagen.
- Sortimente des Einzelhandelsbedarfs sind als Nebenbestimmung bis zu einer Flächengröße von höchstens 5 % der Verkaufsfische des Betriebs zulässig.

- Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 des Baugesetzbuchs - BauGB)

3.1

 maximal zulässige Grundflächenzahl, z.B. GRZ 0,35

3.2 Geschossfläche
Es ist eine Geschossfläche von maximal 1.800 m² zulässig.

3.3 Die zulässige Grundfläche darf abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Stempelplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3.4 Höhe baulicher Anlage

 Wandhöhe als Höchstmass in Metern, z.B. WH 7,0 m

 Gesamthöhe als Höchstmass in Metern, z.B. GH 8,5 m

3.5 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen
Unter Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlage ist die Oberkante Rohfußbodens (OK RFB) im Erdgeschoss.
Für die Neuenutzung von baulichen Anlagen gilt als Bezugshöhe für die Oberkante Rohfußbodens (OK RFB) im Erdgeschoss der jeweilige Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gemäß dem Baugenehmigungsbescheid des Baubestandes (Hauptgebäude). Wird dieser Höhenbezug nicht angewandt, darf die Oberkante Rohfußbodens (OK RFB) um maximal + 0,40 m von der Oberkante der Grundrisslinie jeweils zugeordneten Erschließungsstraße abweichen. Gemessen wird dabei jeweils von der Gebäudemitte (Hauptgebäude) zur Erschließungsstraße im rechten Winkel.

Wandhöhe
OK RFB

Gesamthöhe
OK RFB

Die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe ist zu messen ab der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Außenwand mit der Oberkante der äußeren Dachkante.

Die festgesetzte maximal zulässige Gesamthöhe ist zu messen ab der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss bis zur Oberkante der äußeren Dachkante.

Bei Putzflächen gilt für die niedrige Seite die Wandhöhe und für die höhere Seite die Gesamthöhe.

3.6 Untergrenzen baulicher Bauteile
Technisch und bautechnisch notwendige Aufbauten wie Lüftungsanlagen und Aufzugsvorrichtungen dürfen die zulässige Gesamthöhe um maximal 3,00 m überschreiten, sofern sie um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückgesetzt werden.

4 Baugewerke, Baulinien, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB)

4.1

 Bauweise

4.2 Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO (Bayerischen Bauordnung) in der jeweils aktuellen Fassung.

4.3 Bauweise

 abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO
Es gelten die Grundsätze 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 SAbs. 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 Stellplatzflächen können hierauf angerechnet werden.
Mindestqualität Laubbäume: 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 vorzusehen.
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm






7 Werbeanlagen

- | | |
|-----|---|
| 7.1 | Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die maximale zulässige Wandhöhe nicht überschreiten und nicht mehr als 5% der Wandfläche (je Fassadenseite) eines Gebäudes einnehmen. |
| 7.2 | Freistehende Werbeanlagen
Die Errichtung von Werbeflächen 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 Schriftanlagen, Werbeanlagen mit Lichteffekten sowie Werbeanlagen, die in den Straßenraum ausstrahlen sowie das Anbringen von Werbeflächen an Zäunanlagen und Einfriedungen. |

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 |  | Maßzahl in Metern, z.B. 3 m |

3. HINWEISE

- | Hinweise durch Planzeichen | |
|---|--|
|  | bestehende Flurstücksgränze |
|  | Flurstücksnummer, z.B. 465/159 |
|  | Gebäudebestand (Haupt- und Nebengebäude) |
|  | Sichtdreieck |
|  | Atlasdienstverpflichtete, gesichert (AbUSd Nr. 18600536) |

2 Niederschlagswasser

1. Für die erlaubnispflichtige Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die Errichtung von schützenden Versickerungen von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswassererhaltungsverordnung - NWfVE) zu berücksichtigen. Die hierzu ergriffenen Technischen Regeln (Technische Regeln zum schützenden Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser) sind in der 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 erlaubnispflichtige Versickerung primär eine flächenhafte Versickerung voraussetzt.
2. Die NWfVE ist nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese kann je nach Lage zum Landstrassat zu beantragen, das vor Einleitung bezieht das wasserrechtliche Verfahren durchzuführen. Wird kein Plan der Planung und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das DWA A 138, in den jeweils aktuellen Versionen zu berücksichtigen. Aus Gründen des Gewässerwechsels ist versammeltes Niederschlagswasser zu sammeln und schädlich durch Ableiten in die Mischwasserkanalisation zu beseitigen. Dies trifft insbesondere bei Flächen zu, auf denen mit wasserrechtlichen Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerrechtliche Sanierungsmaßnahmen.
3. **Altlasten - Erdarbeiten**
Sollen im Zuge von Baumaßnahmen Altlastensymptomen nachzuweisen, ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, sind diese dem Landratsamt (Planstellen an der Iltis und dem Wasserwirtschaftsbereich Ingolstadt) zu melden und in im Einvernehmen zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.
4. **Denkmalschutz**
Einkreisen zu Tage tretende Bodendenkmäler untersuchen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DStGG der Landespflege an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Unteren Denkmalschutzbehörden.
5. **Stollzitzklausur**
Für die Berechnung der Anzahl der Gargen und Stollzitz gilt die Stollzitzklausur des Marktes Hohentann in der jeweils aktuell gültigen Fassung.
6. **Wasserspeicher Bereich**
Das Plangebiet liegt vollständig im wasserspeicherlichen Bereich. Diese Stände werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die über Uferläufe Fliesen und Böcke, teilweise hohen Wasserständen in sonst trockenen Tälern oder teilweise hoch anstehendem Grundwasser.
7. **Niederschlagswasser**
Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers droht eine Versickerung über Riegeln oder Sickerschächte nicht zum Tragen kommen. Anfallendes Niederschlagswasser ist daher breitflächig zu versickern, falls eine Versickerung aufgrund der Untergrundverhältnisse überhaupt möglich ist.
8. **Freileichtagegestaltung**
Die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der Freileichtage mit dem Bauelement einer Freileichtagegestaltung darzustellen, der gemäß §1 Abs.2 der Bauvorschriftenverordnung ist dem Bauantrag anzuhängen ist.

6. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.12.2017 gemäß § 4 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 29.07.2019 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 29.07.2019 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 § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 04.09.2020 bis 30.09.2020 öffentlich ausgestellt.
 8. Der Markt Hohentail hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 19.10.2020 den Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.10.2020 in seine Satzung beschlossen.
- Markt Hohentail, 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
10. Ausgefertigt
Markt Hohentail, 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 Hohenwart, 2. MRZ. 2021

100

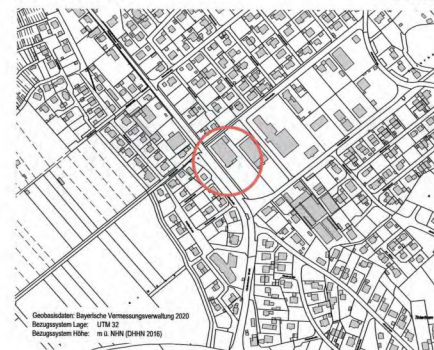
GEMEINDE HOHENWART
LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM

BP NR. 53

"SONDERGEBIET EINKAUFSMARKT"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5,000



ENTWURFSVERFASSER:

WipflerPLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

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

PFAFFENHOFEN, DEN 03.02.2020
GEÄNDERT, DEN 24.08.2020
GEÄNDERT, DEN 10.10.2020

Autentico