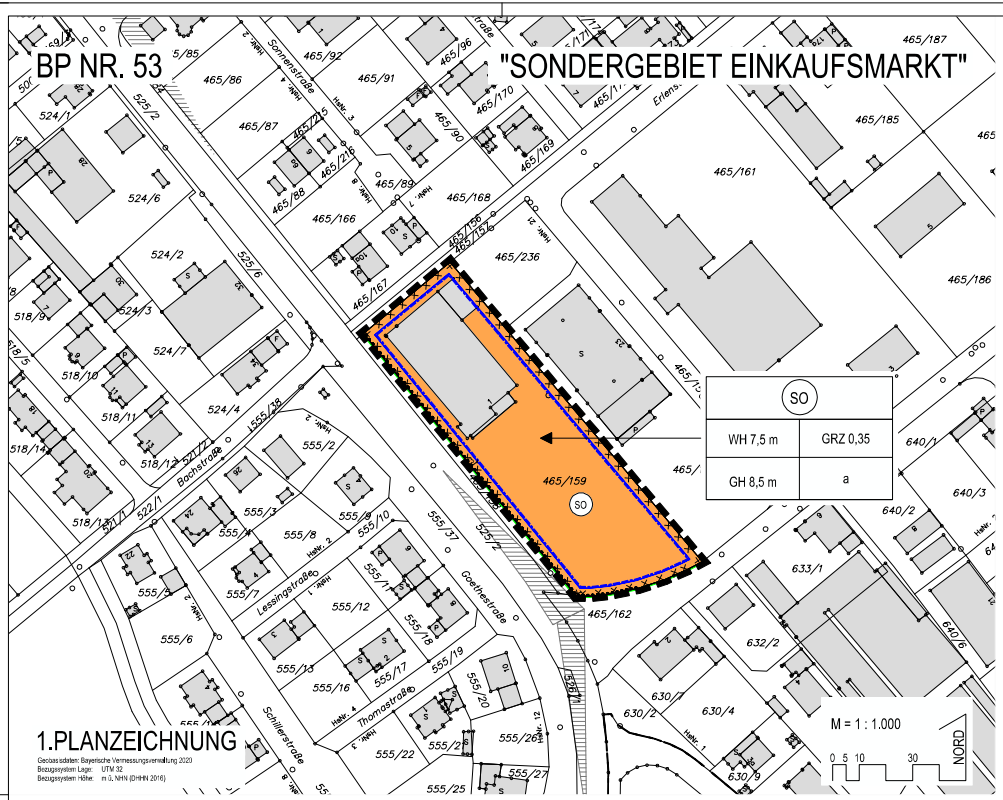


1.PLANZEICHNUNG

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

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 maximal zulässige Wandhöhe nicht überschreiten und nicht mehr als 5% der Wandfläche (je Fassadenseite) eines Gebäudes einnehmen.

7.2 Freistehende Werbeanlagen
Die Errichtung von Werbegiganten 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 Schriftbänder, Werbeanlagen mit Lichteffekten sowie Werbeanlagen, die in den Straßenraum auskragen sowie das Anbringen von Werbeanlagen an Zaunanlagen 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 3 Maßzahl in Metern, z.B. 3 m

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 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 ausgelegt.

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 erneut öffentlich ausgelegt.

8. Der Markt Hohenwart 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 Hohenwart, den .....

.....
Jürgen Haindl, Erster Bürgermeister

Siegel

9. Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Siegel Genehmigungsbehörde

10. Ausgefertigt
Markt Hohenwart, den .....

.....
Jürgen Haindl, Erster Bürgermeister

Siegel

11. Die Erteilung 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, den .....

.....
Jürgen Haindl, Erster Bürgermeister

Siegel

PRÄAMBEL

Der Markt 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) und
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

den

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 "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 - BauGB

2.1 SO Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" gem. § 11 BauNVO

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs mit Verkaufsfläche, Personalräumen, Umkleideräumen, Technikräumen, Büroräumen, EDV-Räumen, sonstige Abstellräumen, Sanitärräumen, einem Backshop mit Verkaufsfläche und den erforderlichen Neben- und Sanitärräumen, PKW-Stellplätzen, Fahrradstellplätzen, überdachten Einkaufswagenboxen, Werbeanlagen, Anlieferungsrampen und sonstigen untergeordneten Räumen und Anlagen. Sortimente des Innenstadtbedarfs sind nur als Nebensortiment bis zu einer Flächengröße von höchstens 5 % der Verkaufsfläche 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 Geschossfläche
Es ist eine Geschossfläche von maximal 1.800 m² zulässig.

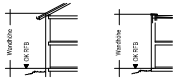
3.3 Die zulässige Grundfläche darf abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3.4 Höhe baulicher Anlage

WH 7,0 m Wandhöhe 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 Erdgeschosses.
Für die Neuerrichtung 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 Baubestandes (Hauptgebäude). Wird dieser Höhenbezug nicht angewandt, darf die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) um maximal ± 0,40 m von der Oberkante der den Grundstücken jeweils zugeordneten Erschließungsstraße abweichen. Gemessen wird dabei jeweils von der Gebäudemitte (Hauptgebäude) zur Erschließungsstraße im rechten Winkel.



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 Dachhaut.

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

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

3.6 Untergeordnete technische Bauteile
Technisch und betriebstechnisch notwendige Aufbauten wie Lüftungsanlagen und Aufzugsüberfahrten dürfen die zulässige Gesamthöhe um maximal 3,0 m überschreiten, sofern sie um 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 Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.

4.4 Tiefgaragen (i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
Tiefgaragen sind nicht zulässig.

3. HINWEISE

1 Hinweise durch Planzeichen

bestehende Flurstücksgrenze

465/159 Flurstücksnummer, z.B. 465/159

Gebäudebestand (Haupt- und Nebengebäude)

Sichtdreieck

Altlastenverdachtsfläche, gesichert (ABuDIS Nr. 18600536)

2 Niederschlagswasser
Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - 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 Erlaubnisbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind 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 Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Mischwasserkanalisation zu beseitigen. Dies trifft insbesondere bei Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

3 Altlasten - Erdarbeiten
Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, sind diese dem Landratsamt Pfaffenhofen an der Ilm und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu melden und die Umwelt 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 Landesamt für Denkmalpflege oder an die Unteren Denkmalschutzbehörde.

5 Stellplatznachweis
Für die Berechnung der Anzahl der Garagen und Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Hohenwart in der jeweils aktuell gültigen Fassung.

6 Wassersensibler Bereich
Das Plangebiet liegt vollständig im wassersensiblen Bereich. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendem Grundwasser.

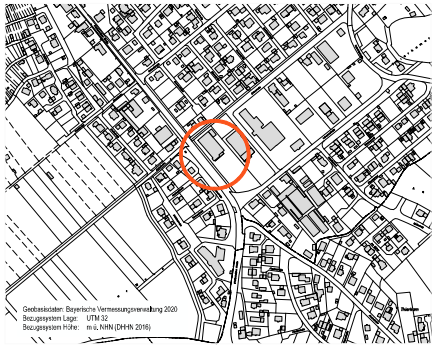
7 Niederschlagswasser
Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers dürfte eine Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte nicht zum Tragen kommen. Anfallendes Niederschlagswasser ist daher breitflächig zu versickern, falls eine Versickerung aufgrund der Untergrundverhältnisse überhaupt möglich ist.

8 Freiflächengestaltungsplan
Die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen ist vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gemäß §1 Abs.2 der Bauvorlagenverordnung mit dem Bauantrag einzureichen ist.

GEMEINDE HOHENWART
LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM

BP NR. 53 "SONDERGEBIET EINKAUFSMARKT"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5.000



ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

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

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

Wipfler PLAN

Proj.-Nr.: 2011.131

Date: P:\PROJEKTE\2011\131\4_Bauleitplanung\3_Bebauungsplan\2011_131_BP_20201105_Vorplanlnl.dwg