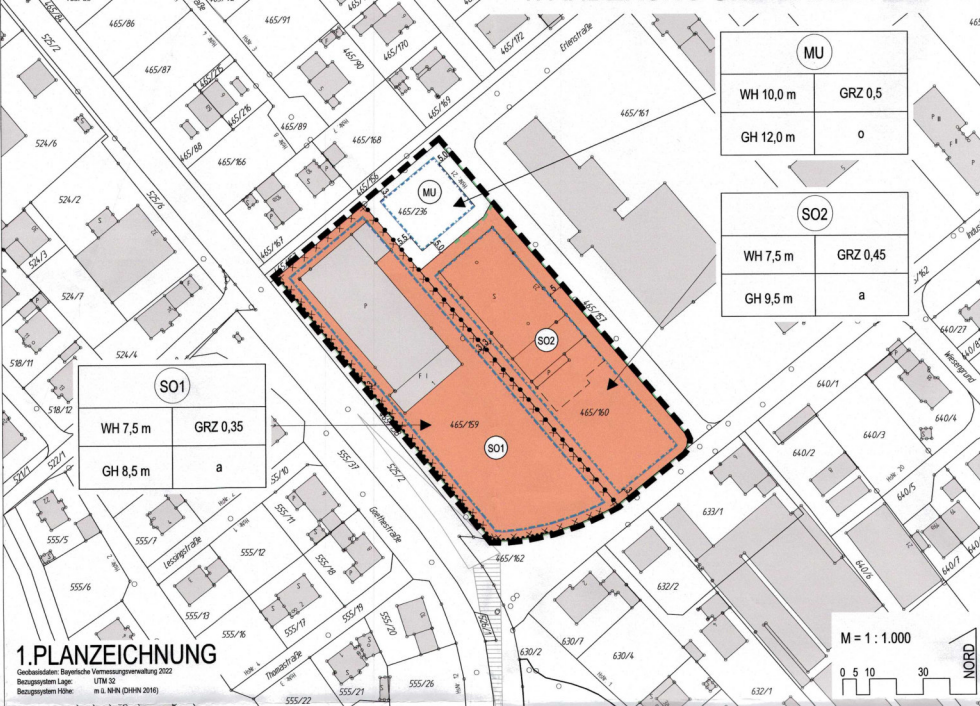


"SONDERGEBIET EINKAUFSMARKT"

1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG



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 Planzeichenvorordnung (PlanZV)






Behauungsplan Nr. 53 "Sondergebiet Einkaufsmarkt" - 1. Änderung und Erweiterung

als SATZUNG.







Der Bebauungsplan Nr. 53 "Sondergebiet Einkaufsmarkt" - 1. Änderung und Erweiterung ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Ursprungsbebauungsplan Nr. 19 "Thierhamer Moos" und seine bisherigen Änderungen vollständig.

2. FESTSETZUNGEN

2. 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 Lebensmittel-Einzelhandels" gem. § 11 BauNVO
- 2.2.  Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
- 2.3. Im MU werden alle gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig.
- 2.4. Im MU ist im Erdgeschoss gem. § 6a Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO keine Wohnnutzung zulässig.
3. 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. Geschosshöhe
Im SOI und SOZ ist eine Geschosshöhe von jeweils 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 0,9 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


- Werbeanlagen
- 7.1 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die maximal zulässige Wandhöhe nicht überschreiten und nicht mehr als 5% der Wandfläche (bei Fassadenanlagen) eines Gebäudes einnehmen. Dessen ausgenommen sind farbige Fassadenansichte, nicht leuchtende Farbbänder u.ä. zur Fassadengliederung.
- 7.2 Freistehende Werbeanlagen
Die Errichtung von Werbeanlagen 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 ausstrahlen oder das Anbringen von Werbeanlagen an Zäunen und Einfriedungen.
- 8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)
- 8.1  Straßenbegrenzungslinie
-  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 8 Immissionschutz
- 8.1  Lärmschutzwand
- An dem grün gekennzeichneten Abschnitt entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze des MU ist von der östlichen Grenze aus eine mindestens 2 m hohe Wand mit einer Länge von mindestens 20 m auszuführen.
- 9 Sonstige Festsetzungen
- 9.1  Maßzahl in Metern, z.B. 3 m
- 9.2  Abgrenzung des Mastes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

3. HINWEISE

- | 1 | Hinweise durch Planzeichen | |
|---|---|--|
| |  | bestehende Flurstücksgrenze |
| |  | Flurstücksnummer: z.B. 455/236 |
| |  | bestehendes Gebäude mit Hausnummer |
| |  | Sichtdreieck |
| |  | Altlastenversteckfläche, gesichert (ABuDS Nr. 1860036) |
| |  | geplante Erweiterung des Bestandsgebäudes |

- 2 Niederschlagswasser
Für die erforderliche Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erdunfähige schadhafte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswassereinführungsvorschrift - NWfVE), die hierzu ergänzenden Technischen Regeln (Technische Regeln zum schädlichen Entleeren von gesammeltem Niederschlagswasser) (TR-NWfVE und TR-GRW) und das Abokeblatt DIN-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 erdunfähige Versickerung primär eine flächenhafte Versickerung voraussetzt.
Die im NWfVE nicht anwendbar, so ist eine wesentliche Ergebnisserfordernis, dass es sich rechtzeitig beim Landratamt zu bezichtigen, dass vor Erreichungsbeginn des wesentlichen Verfahrens durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind die geltenden DIN EN 153 (Handlungsanweisungen zum Umgang mit Regenwasser) und die DWA-A 138, in denen die Planungs- und Ausführungsvorgaben zu berücksichtigen. Aus Gründen des Gewässerzustands ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Abfließen 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 gewässerrechtliche Nutzungen stattfinden.
- 3 Altlasten - Erfordernisse
Sind in Frage von Baumaterialien Altlasteneigenschaften vorhanden, hat ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist dies dem Landratsamt Pforzheim bei der Im und den Wasserwirtschaftler insgesamt zu melden und in dem Einwohnern zu erkunden, abzugeben und ggf. zu sanieren.
- 4 Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäle unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-3 DSOG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Unteren Denkmalbehörden.
- 5 Platzsatznachweise
Für die Berechnung der Anzahl der Garagen und Stellplätze gilt die Platzsatzung des Marktes Hohentann in der jeweils aktuell gültigen Fassung.
- 6 Wasserversorgungsbericht
Das Plangebiet liegt vollständig im wasserspeichernden Bereich. Diese Standorte werden von Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch die über die Ufer treibende Flüsse und Bäche, teilweise ohne Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder teilweise auch anstehendem Grundwasser.
- 7 Niederschlagswasser
Aufgrund des noch anstehenden Grundwasserstatus dürfte eine Versickerung über Riegeln oder Sickerschichten nicht zum Tragen kommen. Anfallendes Niederschlagswasser ist daher breitläufig zu versickern, falls eine Versickerung aufgrund der Untergrundverhältnisse überhaupt möglich ist.
- 8 Freiflächengestaltungen
Die vorgesehene Gestaltung und Befahrung der Freiflächen ist vom Baubeamten in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gemäß § 1 Abs. 2 der Bauvorschriftenverordnung mit dem Bauamt einzureichen ist.
- 9 Gebäudekontrolle im Rahmen des Artenschutz
Vor der Durchführung von Abrissarbeiten sind die betroffenen Gebäude oder Gebäudeteile von einer fachkundigen Person auf ein Vorkommen auf gebäudebildende Vogelpaten und Fledermause zu kontrollieren. Der Fund von Fledermausquartieren oder relevanten Vogelvorkommen ist in jedem Fall unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet.
- 10 Einzelbauein-DIN-Normen und andere Regelwerke
In die Festsetzungen des Bebauungsplans genannter DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan hinterlegt der öffentlichen Öffentlichkeit in der Bearbeitung der Marktgenossenschaft Hohentann, Marktort 1, 85558 Hohentann während der Öffentlichkeitsbeteiligung. Die betreffenden DIN-Vorschläge sind auch schriftlich beim Deutschen Patentamt hinterlegt.

4. VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Marktgemeinderat 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 30.03.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.06.2022 bis 25.07.2022 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.03.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.06.2022 bis 25.07.2022 öffentlich ausgelegt.
6. Die Marktgemeinde Hohenwart hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 17.07.2023 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.06.2023 als Satzung beschlossen.
7. Ausgefüllter
Hohenwart, den

.....
Jürgen Hand
Erster Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist daneben in Kraft getreten.
Auf der Rechtschloß des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Hohenwart, den 1.

Jürgen Haindl
Erster Bürgermeister



Siegel



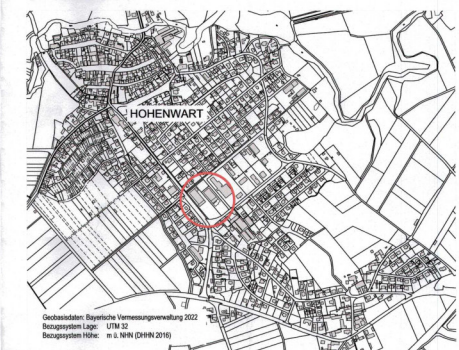
Siegel

MARKT HOHENWART
LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM

BP NR. 53 "SONDERGEBIET EINKAUFSMARKT"
1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN, DEN 09.05.2022
GEÄNDERT, DEN 30.03.2023
GEÄNDERT, DEN 22.06.2023

WipflerPLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

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

Proj.-Nr.: 2011.153