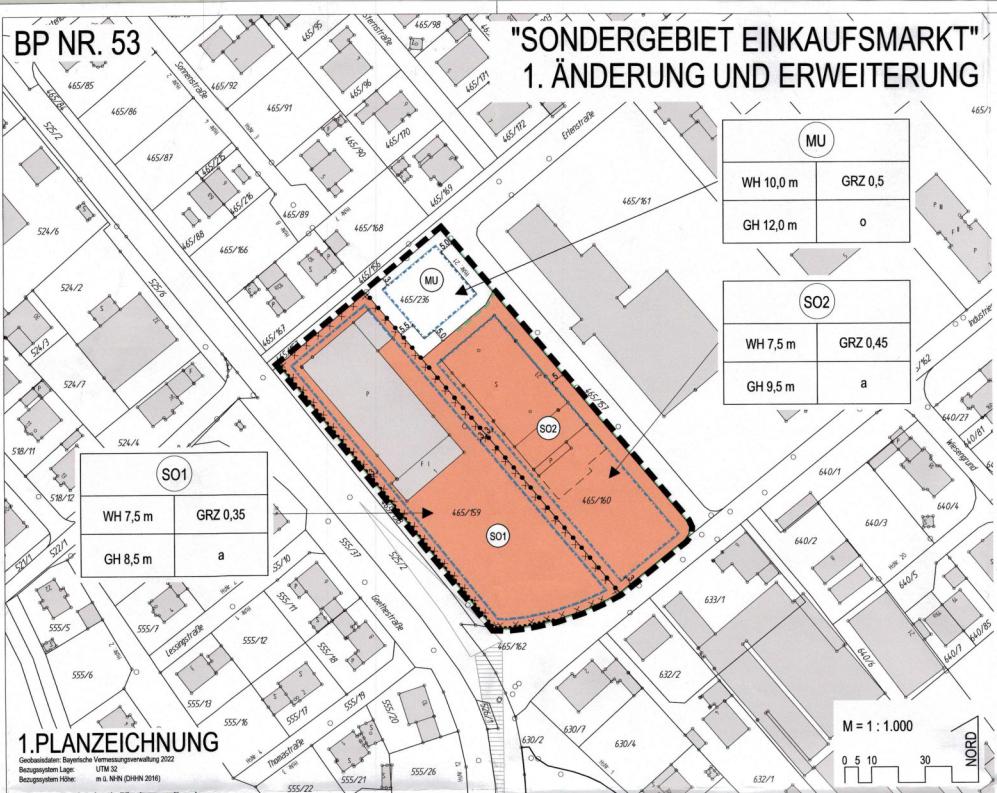


BP NR. 53

"SONDERGEBIET EINKAUFSMARKT"

1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2022
Bezugsystem Lage: UTM 32
Bezugsystem Höhe: in ü. NN (DHN 1969)

PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde Hohenwart erlässt aufgrund

- des § 51 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 21 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 21 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

Bebauungsplan 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 Ursprungsbauungsplan Nr. 19 "Thierheimer 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 Sondiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel" gem. § 11 BauVO

2.2 Urbanes Gebiet (§ 6a BauVO)

2.3 Im MU werden alle gemäß § 6a Abs. 3 BauVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig.

2.4 Im MU ist im Erdgeschoss gem. § 6 Abs. 4 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 7 BauVO keine Wohnnutzung 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

Im SO1 und SO2 ist eine Geschoßfläche von jeweils maximal 1.800 m² zulässig.

3.3 Die zulässige Grundfläche darf abweichen von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

3.4 Höhe baulicher Anlage

WH 7,0 m Wandhöhe als Höchstmaß in Meter, z.B. WH 7,0 m

GH 8,5 m Gesamthöhe als Höchstmaß in Meter, z.B. GH 8,5 m

3.5 Bebauungsprinzip für tiefe bauliche Anlagen
Unter Bebauungsprinzip für tiefe bauliche Anlagen ist die Oberkante Rohrböden (OK RFB) im Erdgeschoss. Für die Festsetzung von baulichen Anlagen gilt als Bezugspunkt für die Oberkante Rohrböden (OK RFB) im Erdgeschoss der jeweilige Bezugspunkt für die tiefe bauliche Anlagen gemäß dem Baugenehmigungsbereich des Baubestandes (Hauptgebäude). Wird dieser Höhenzug nicht angewandt, darf die Oberkante Rohrböden (OK RFB) um maximal ± 0,40 m von der Oberkante der Grundstücke jeweils zugedrehten 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 Rohrböden im Erdgeschoss bis zum tatsächlichen Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der äußeren Dachtrauf, bei Fachdächern bis zur Oberkante Atika.

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

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

3.6 Untergründige technische Bauten
Technisch und betriebstechnisch notwendige Aufbauten wie Lüftungsanlagen und Aufzugsüberführungen dürfen die zulässige Gesamthöhe um maximal 3,0 m überschreiten, sofern sie um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückgesetzt werden.

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

4.1 Baugrenze

4.2 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.3 Es gelten die allgemeinen Abstandsfestlegungen gem. Art. 6 BayBO (Bayerische Bauordnung) in der jeweils aktuellen Fassung.

4.4 0 offene Bauweise

abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauVO

Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Gebäudehöhe von mehr als 50 m zulässig sind.

6 Gründung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 sowie Abs. 6 BauGB)

Die nicht überbauten priv. Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen.

Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Je 500 m² angelegte private Grundstücksfläche wird mindestens ein standortgerechter Laubbbaum festgesetzt.

Die Bäume in Stellplätzen können hierauf angerechnet werden.

Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verplant, Stammdurchmesser 14-16 cm

Private PKW-Stellplätze sind mit Bäumen zu untergliedern oder randlich einzurichten. Je maximal 8 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbau vorzusehen.

Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verplant, Stammdurchmesser 16-18 cm

Alle Gehölze sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen. Die Pflanzungen sind in Zuge der jeweiligen Baumaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pfanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude.

10 Einheitlichkeit DIN-Normen und anderer Regelwerke
Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Offenlegungszeit in der Bauverwaltung der Marktgemeinde Hohenwart, Marktplatz 1, 86558 Hohenwart zu jedermann Einsicht bereithalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig beim Deutschen Patentamt eingetragen.

7 Werbeanlagen

7.1 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die maximal zulässige Wandhöhe nicht überschreiten und nicht mehr als 5% der Wandfläche (je Abschnittsseite) eines Gebäudes einnehmen. Davon ausgenommen sind farbige Fassadenanstriche, nicht leuchtende Farbbänder u.a. zur Fassadengleidung.

7.2 Freistehende Werbeanlagen
Die Errichtung 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 Schriftbänder, Werbeanlagen mit Lichteffekten sowie Werbeanlagen, die in den Straßenraum auskragen sowie das Anbringen von Werbeanlagen an Zaunenlagen und Einhegungen.

8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)

8.1 Straßenbegrenzungslinie

8.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

8 Immissionschutz

8.1 Lärmschutzwand

An den grün gekennzeichneten Abschnitten 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 3 Maßzahl in Metern, z.B. 3 m

9.2 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

4. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der 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 öffentlich bekannt gemacht.

2. Die fristige 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 fristige 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. Ausgefertigt

Hohenwart, den

Jürgen Handl
Erster Bürgermeister

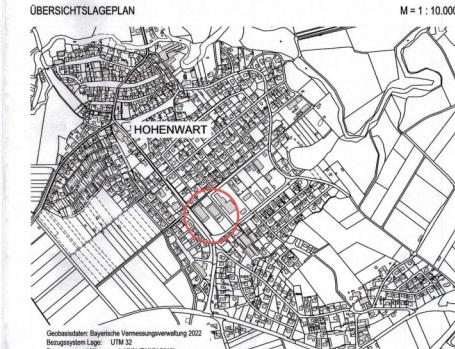


MARKT HOHENWART LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM

BP NR. 53

"SONDERGEBIET EINKAUFSMARKT" 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Baugenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungssträger
Hohenwartstraße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 504629
Mail: info@wipflerplan.de

PFAFFENHOFEN,
GEÄNDERT,
GEÄNDERT,
DEN 08.05.2022
DEN 30.03.2023
DEN 22.06.2023

BAVARISCHE ARCHITEKTEN-KAMMER
ARCHITEKTEN-KAMMERBEREICH PFÄFFENHOFEN
152/166
Siegels