

BP NR. 53

"SONDERGEBIET EINKAUFSMARKT"

1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2022
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NNH (DHHN 2016)

PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde Hohenwart erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a; 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- 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 Ursprungsbebauungsplan Nr. 19 "Thierhamer Moos" und seine bisherigen Änderungen vollständig.

2. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB)
 - Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel" gem. § 11 BauNVO
 - Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
- 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.
- Im MU ist im Erdgeschoss gem. § 6a Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO keine Wohnnutzung zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 des Baugesetzbuchs - BauGB)
 - GRZ 0,35 maximal zulässige Grundflächenzahl, z.B. GRZ 0,35
 - Geschossfläche
Im SO1 und SO2 ist eine Geschossfläche von jeweils maximal 1.800 m² zulässig.
 - 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.
 - 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 Erdgeschoss. 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 traufseitigen Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Außenwand mit der Oberkante der äußeren Dachhaut, bei Flachdächern bis zur Oberkante Attika.

Die festgesetzte maximal zulässige 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)

- Baugrenze
- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO (Bayerischen Bauordnung) in der jeweils aktuellen Fassung.
- offene 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.

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

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

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

Private PKW-Stellplätze sind mit Bäumen zu untergliedern oder randlich einzugrünen. Je maximal 8 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum vorzusehen. Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 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 im Zuge der jeweiligen Baumaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude.

- Werbeanlagen
 - Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die maximal zulässige Wandhöhe nicht überschreiten und nicht mehr als 5% der Wandfläche (je Fassadenseite) eines Gebäudes einnehmen. Davon ausgenommen sind farbige Fassadenanstriche, nicht leuchtende Farbbänder u.ä. zur Fassadengliederung.
 - Freistehende Werbeanlagen
Die Errichtung von Werbepylonen 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.
 - Unzulässig sind bewegte Schriftbänder, Werbeanlagen mit Lichteffekten sowie Werbeanlagen, die in den Straßenraum auskragen sowie das Anbringen von Werbeanlagen an Zaunanlagen und Einfriedungen.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Immissionsschutz
 - 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.
- Sonstige Festsetzungen
 - Maßzahl in Metern, z.B. 3 m
 - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

3. HINWEISE

- Hinweise durch Planzeichen

	bestehende Flurstücksgrenze
	Flurstücknummer, z.B. 465/236
	bestehendes Gebäude mit Hausnummer
	Sichtdreieck
	Altlastenverdachtsfläche, gesichert (ABUDIS Nr. 18600536)
	geplante Erweiterung des Bestandsgebäudes
- Niederschlagswasser
Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie 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 Einleitungsbeginn 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 Abbleiten 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.
- 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 im Einvernehmen mit den erkundeten, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.
- 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.
- Stellplatznachweis
Für die Berechnung der Anzahl der Garagen und Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Hohenwart in der jeweils aktuell gültigen Fassung.
- 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.
- 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.
- 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.
- Gebäudekontrolle im Rahmen des Artenschutzes
Vor der Durchführung von Abbrucharbeiten sind die betroffenen Gebäude oder Gebäudeteile von einer fachkundigen Person auf ein Vorkommen auf gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse 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.
- Einhaltbarkeit 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 Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Marktgemeinde Hohenwart, Marktplatz 1, 86558 Hohenwart zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig beim Deutschen Patentamt hinterlegt.

4. VERFAHRENSVERMERKE

- 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 ortsüblich bekannt gemacht.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- Ausgefertigt
Hohenwart, den
Jürgen Haindl
Erster Bürgermeister
- 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 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.

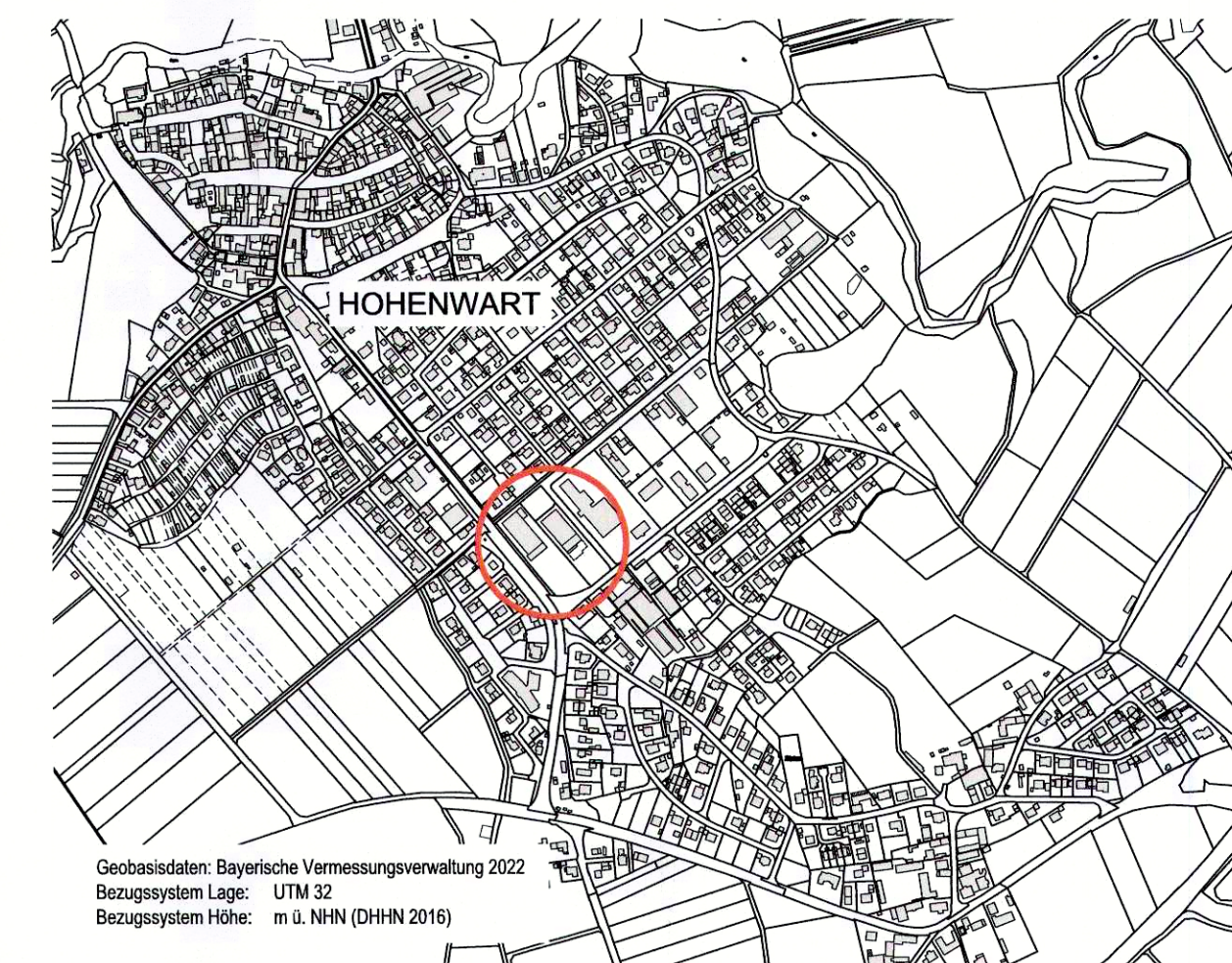
MARKT HOHENWART LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM

BP NR. 53 "SONDERGEBIET EINKAUFSMARKT"

1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 10.000



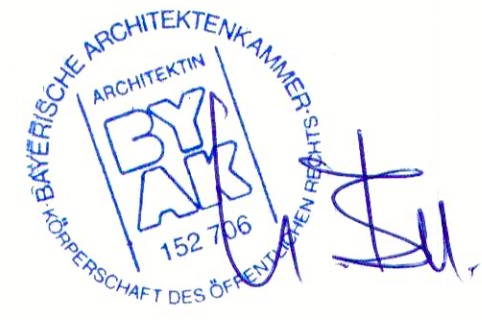
ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungssträger

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

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



Proj.-Nr.: 2011.153