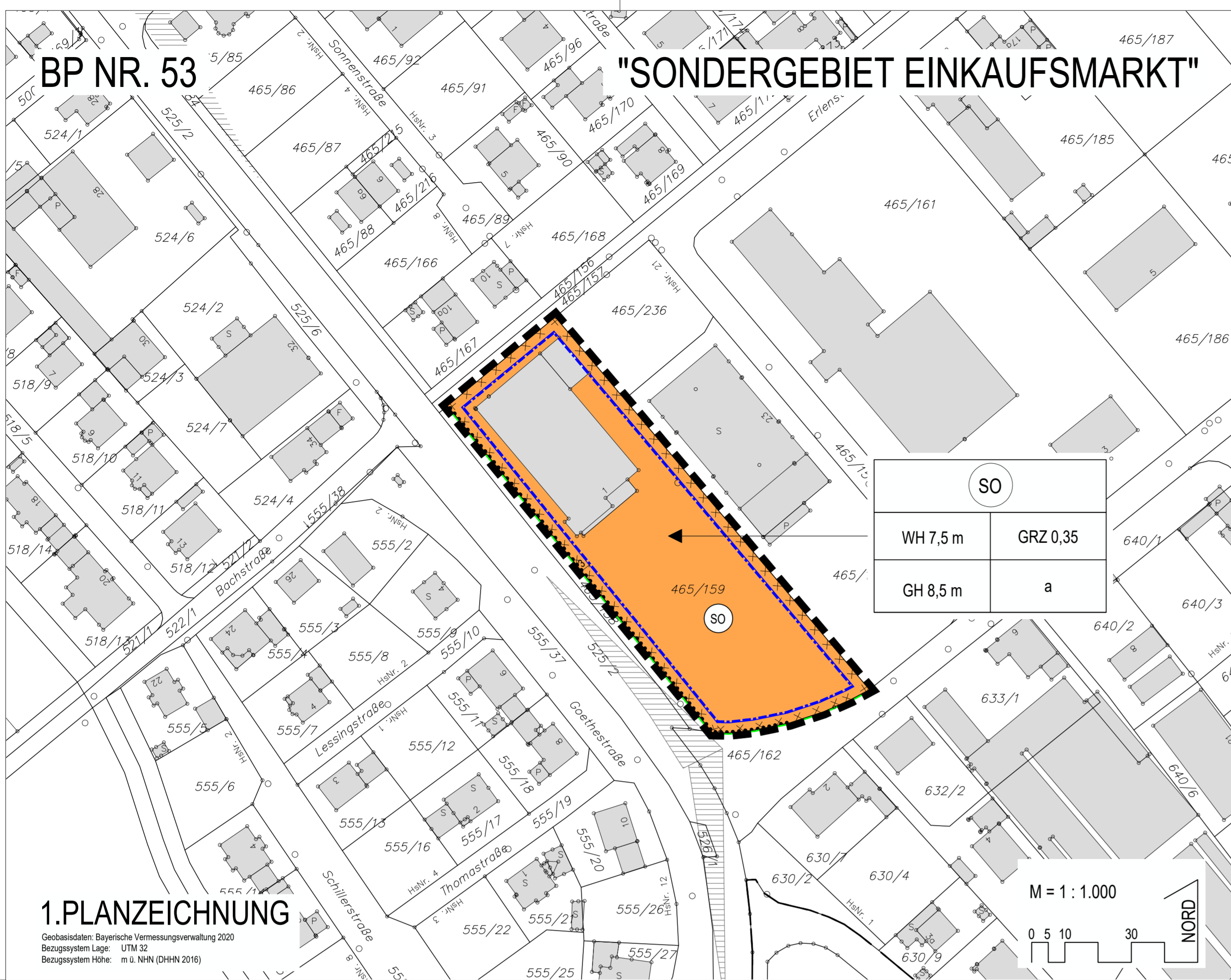


# BP NR. 53

# "SONDERGEBIET EINKAUFSMARKT"



## 1. PLANZEICHNUNG

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

## 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)

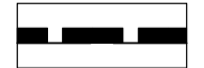
den

**Bebauungsplan Nr. 53 "Sondergebiet Einkaufsmarkt" als Satzung.**


Eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung ist beigelegt.

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

## 2. FESTSETZUNGEN

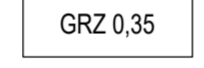
1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

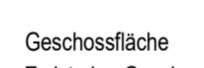
2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB)

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

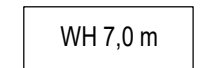
Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs mit Verkaufsfläche, Personalräumen, Umkleieräumen, Technikräumen, Büroräumen, EDV-Räumen, sonstige Abstellräumen, Sanitäräumen, einem Backshop mit Verkaufsfläche und den erforderlichen Neben- und Sanitäräumen, PKW-Stellplätzen, Fahrradstellplätzen, überdachten Einkaufswagenboxen, Werbeanlagen, Anlieferungsrampen und sonstigen untergeordneten Räumen und Anlagen. Sortiment des Innenstadtbedarfs sind nur als Nebensortiment bis zu einer Flächengröße von höchstens 5 % der Verkaufsfläche des Betriebs zulässig.

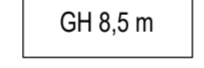
3 Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 des Baugesetzbuchs - BauGB)

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.

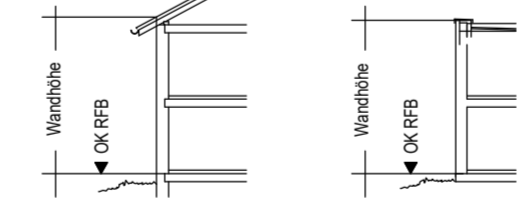
3.3 Die zulässige Grundfläche darf abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

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 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 Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Außenwand mit der Oberkante der äußeren Dachhaut.



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.

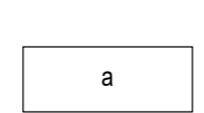
3.6 Untergeordnete technische Bauteile  
Technisch und betriebstechnisch notwendige Aufbauten wie Lüftungsanlagen und Aufzugsüberfahrten dürfen die zulässige Gesamthöhe um maximal 3,0 m überschreiten, sofern sie um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückgesetzt werden.

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

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.

6. Grünordnung (§ 9 S Abs. 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 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.

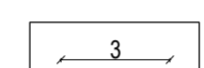
7.3 Unzulässig sind bewegte Schriftbänder, Werbeanlagen mit Lichteffekten sowie Werbeanlagen, die in den Straßenraum ausstrahlen sowie das Anbringen von Werbeanlagen an Zaunanlagen und Einfriedungen.

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  Maßzahl in Metern, z.B. 3 m

## 3. HINWEISE

1 Hinweise durch Planzeichen

 bestehende Flurstücksgrenze

 Flurstücknummer, z.B. 465/159

 Gebäudebestand (Haupt- und Nebengebäude)

 Sichtdreieck

 Alllastenverdachtsfläche, gesichert (ABuDIS Nr. 18600536)

2 Niederschlagswasser

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFriV), 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 NWFriV 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 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 Alllasten - Erdarbeiten

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Alllastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Alllastenverdacht 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 zu erkrunden, 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 Bauvorschriftenverordnung mit dem Bauantrag einzureichen ist.

## 6. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... 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 ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... 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 ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut beteiligt.

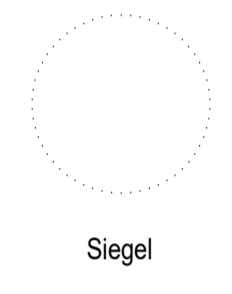
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegt.

8. Der Markt Hohenwart hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

9. Ausgefertigt  
Markt Hohenwart, den .....

.....

Jürgen Haindl  
Erster Bürgermeister

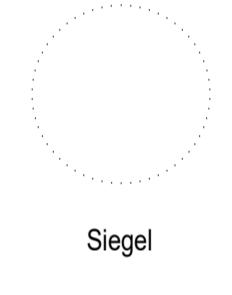


10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen 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

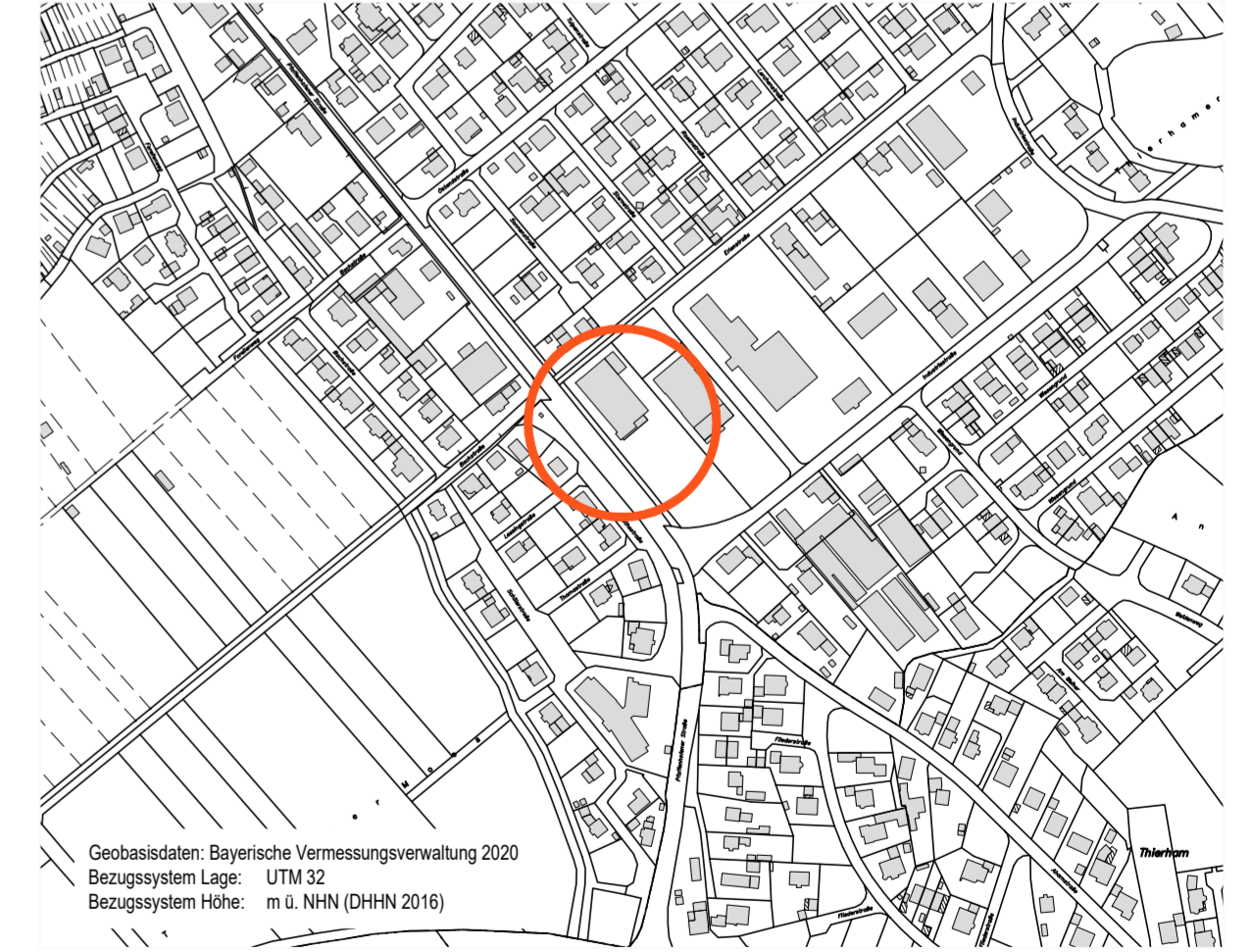


## GEMEINDE HOHENWART LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM

### BP NR. 53 "SONDERGEBIET EINKAUFSMARKT"

Fassung zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB

### ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5.000



ENTWURFSVERFASSER:



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