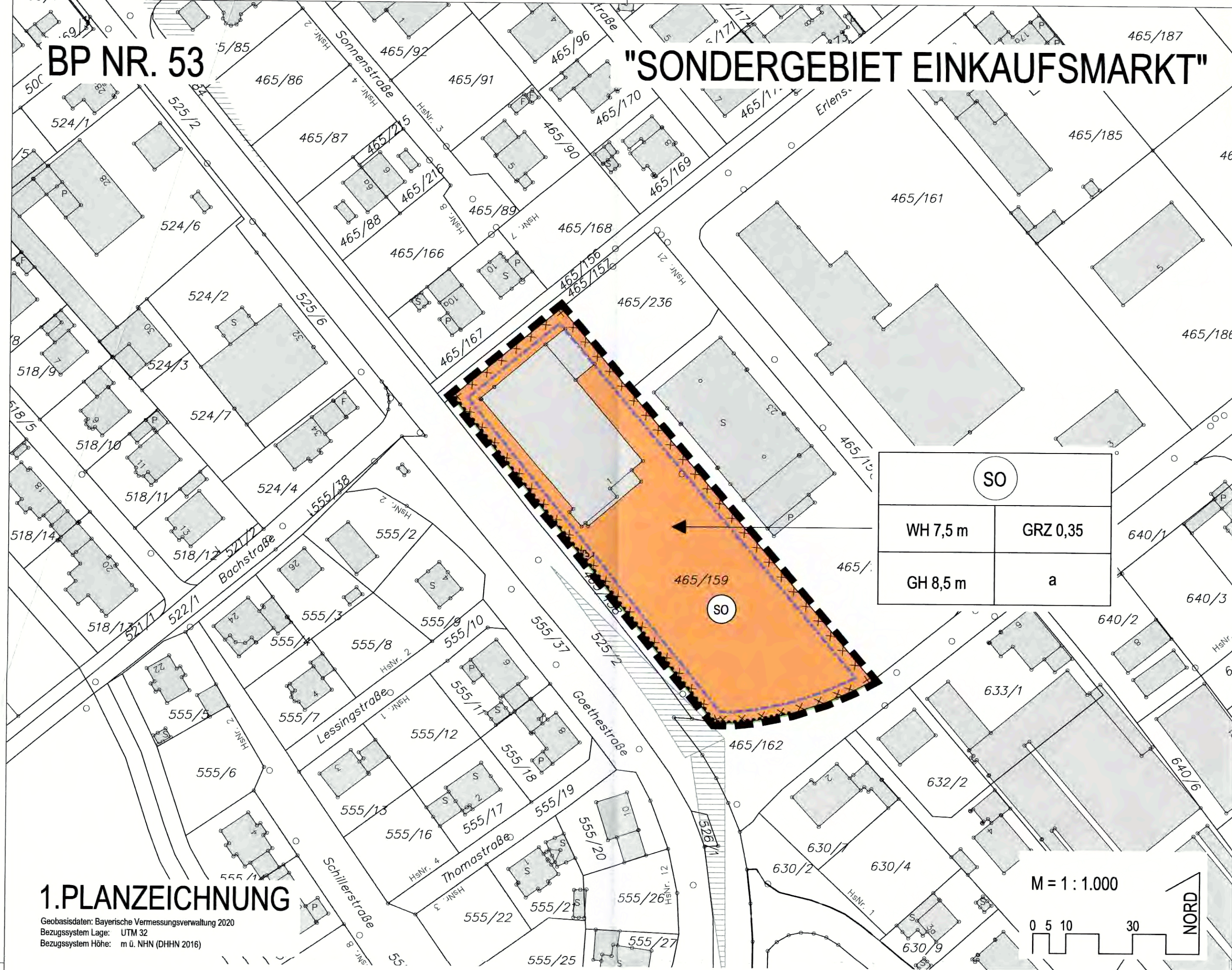


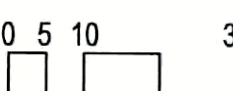
BP NR. 53

"SONDERGEBIET EINKAUFSMARKT"



SO	
WH 7,5 m	GRZ 0,35
GH 8,5 m	a

M = 1 : 1.000



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2020
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NNH (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 Planzeichnerverordnung (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, Umkleideräumen, 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. 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 Erdgeschoss. Für die Neuerichtung 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 Grundstücke 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
 - Flurstücksnummer, 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 - 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 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 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 Bauvorlagenerverordnung mit dem Bauantrag einzureichen ist.

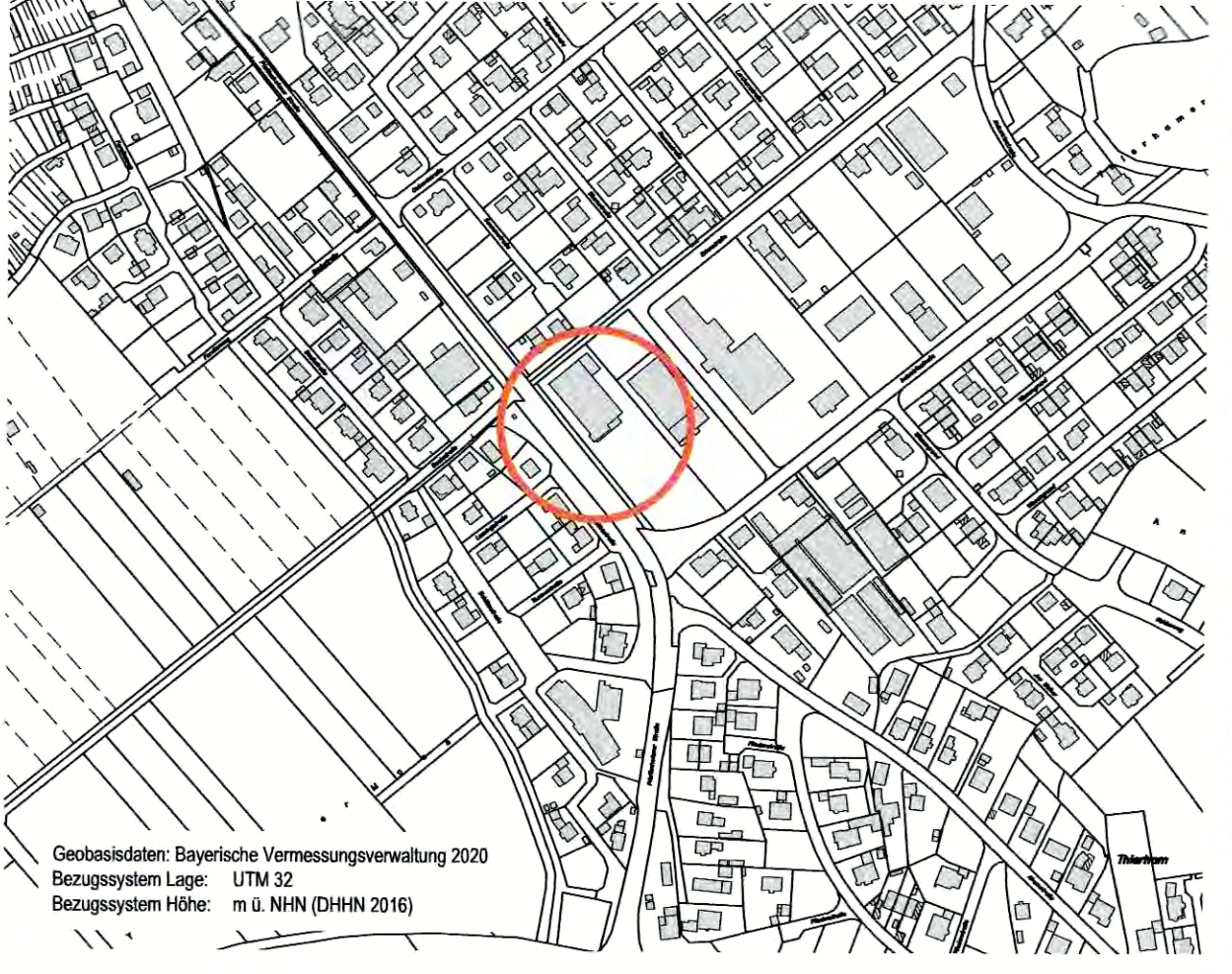
6. VERFAHRENSVERMERKE

- 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 03. FEB. 2021
Jürgen Haindl, Erster Bürgermeister
- 9 Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 08. JULI 2021 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
08. JULI 2021
Michael Beckmann, Abteilungsleiter
Markt Hohenwart, den 02. MRZ. 2021
Jürgen Haindl, Erster Bürgermeister
- 10 Ausgefertigt
Markt Hohenwart, den 02. MRZ. 2021
Jürgen Haindl, Erster Bürgermeister

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
GEANDERT, DEN 24.08.2020
GEANDERT, DEN 19.10.2020