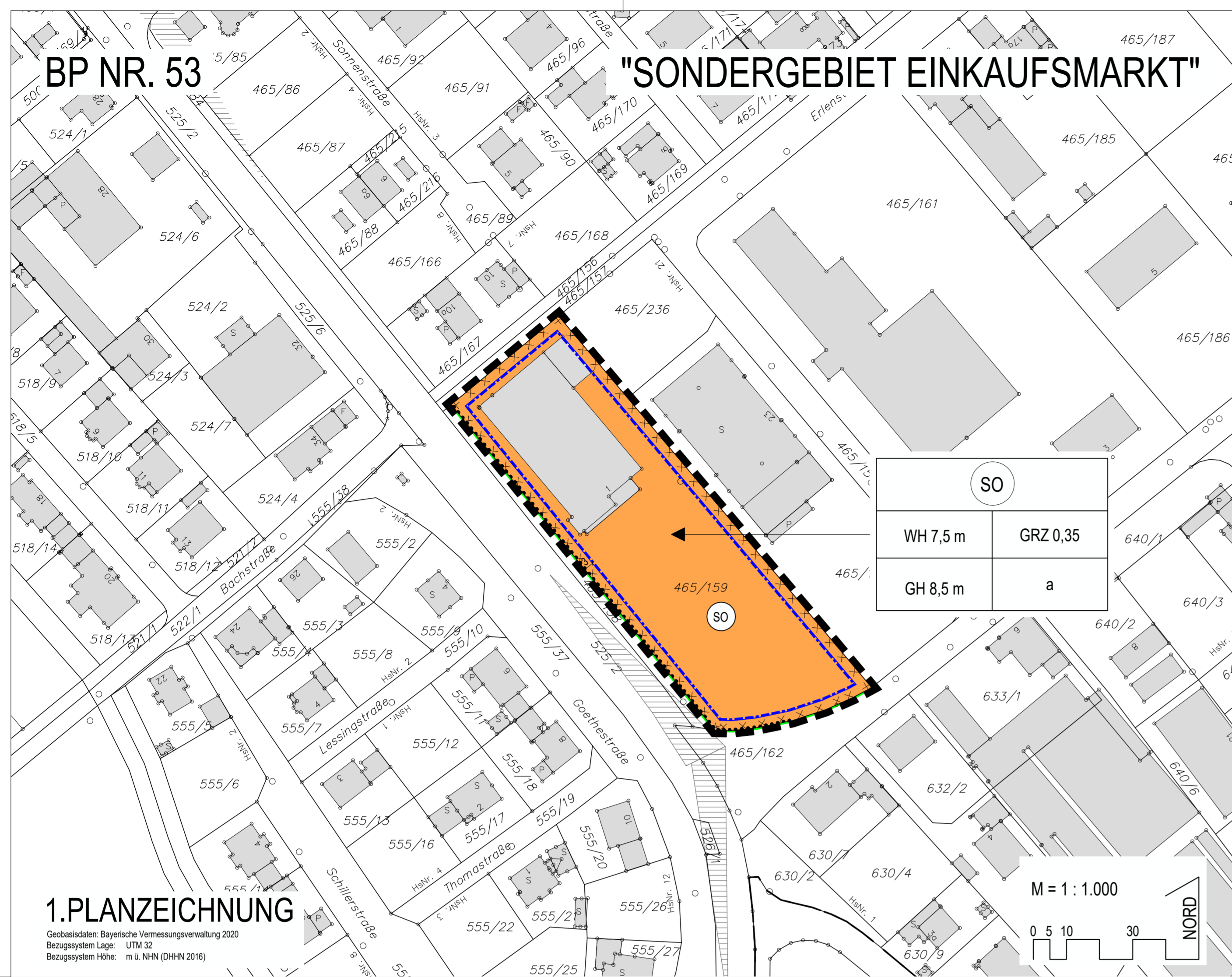


BP NR. 53

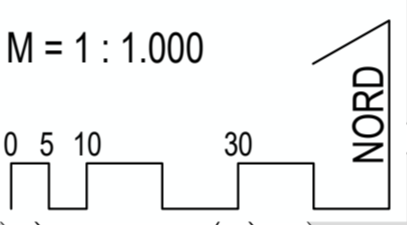
"SONDERGEBIET EINKAUFSMARKT"



1. PLANZEICHNUNG

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

Table with 2 columns: Parameter and Value. WH 7,5 m, GRZ 0,35, GH 8,5 m, a



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.

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 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.



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.

6. Grünordnung (§ 9 Sabs. 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 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.

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 - NWFreiv) zu beachten.

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 Wasserwirtschaftsamts Ingolstadt zu melden und im Einvernehmen zu prüfen, 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.

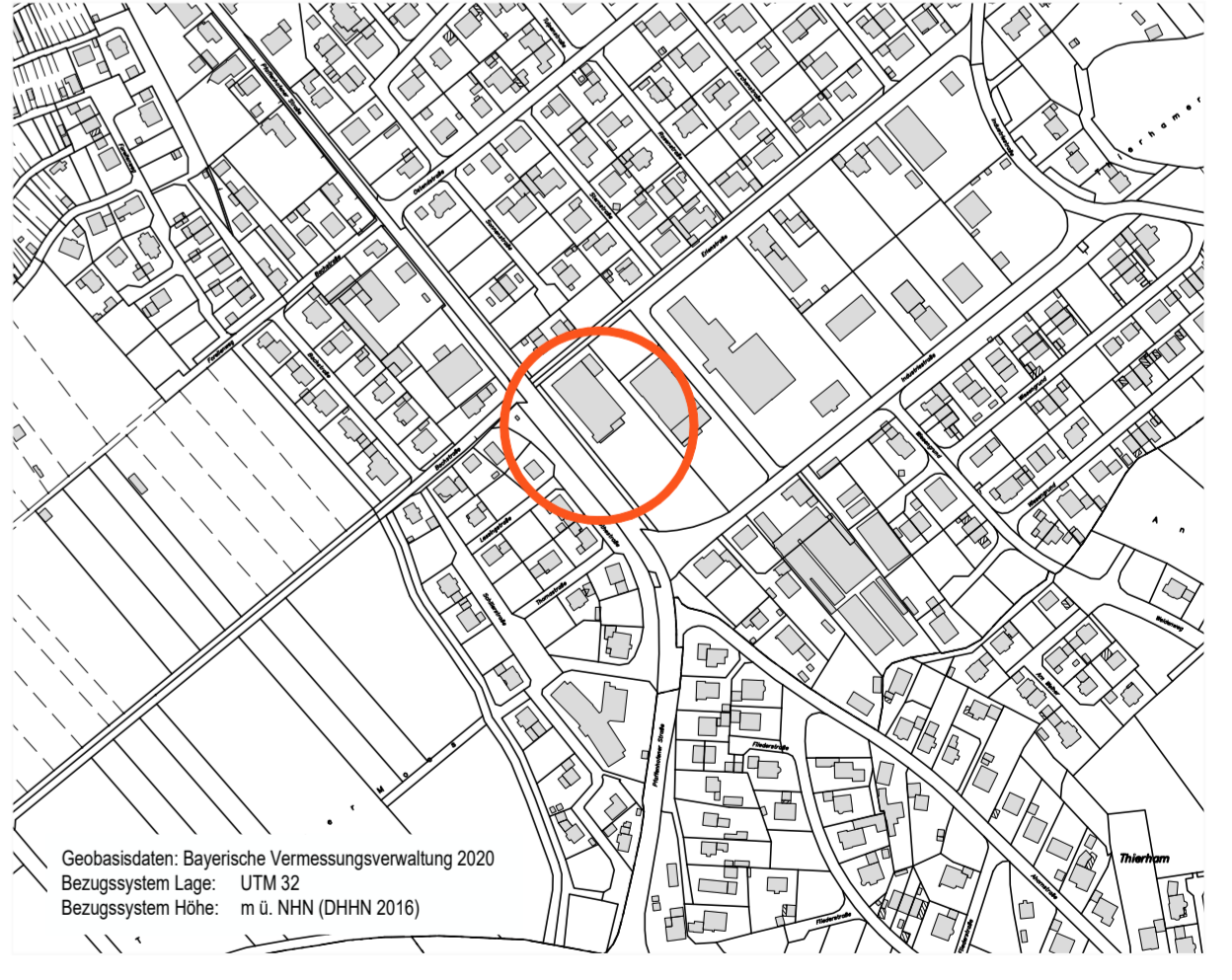
6. VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.12.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
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.
9. Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
10. Ausgefertigt Markt Hohenwart, den
11. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

GEMEINDE HOHENWART LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM

BP NR. 53 "SONDERGEBIET EINKAUFSMARKT"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5.000



ENTWURFSVERFASSER: Wipfler PLAN
PFAFFENHOFEN, DEN 03.02.2020
GEÄNDERT, DEN 24.08.2020
GEÄNDERT, DEN 19.10.2020

Architekten Stadtplaner Bauingenieure Vermessungsingenieure Erschließungsträger
Hohenwarter Straße 124 85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0 Fax: 08441 504629 Mail: info@wipflerplan.de