
GEMEINDE HOLLENBACH



Landkreis Aichach-Friedberg

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 31 „Gewerbegebiet an der Staatsstraße 2047“ Ortsteil Motzenhofen

- A) PLANZEICHNUNG**
- B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

ENTWURF

Fassung vom 16.10.2025

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 24085
Bearbeitung: CR/CMR

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Hollenbach erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), folgende

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet an der Staatsstraße 2047“ als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 16.10.2025 mit:

- Geltungsbereich, M 1 : 1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 16.10.2025 mit:

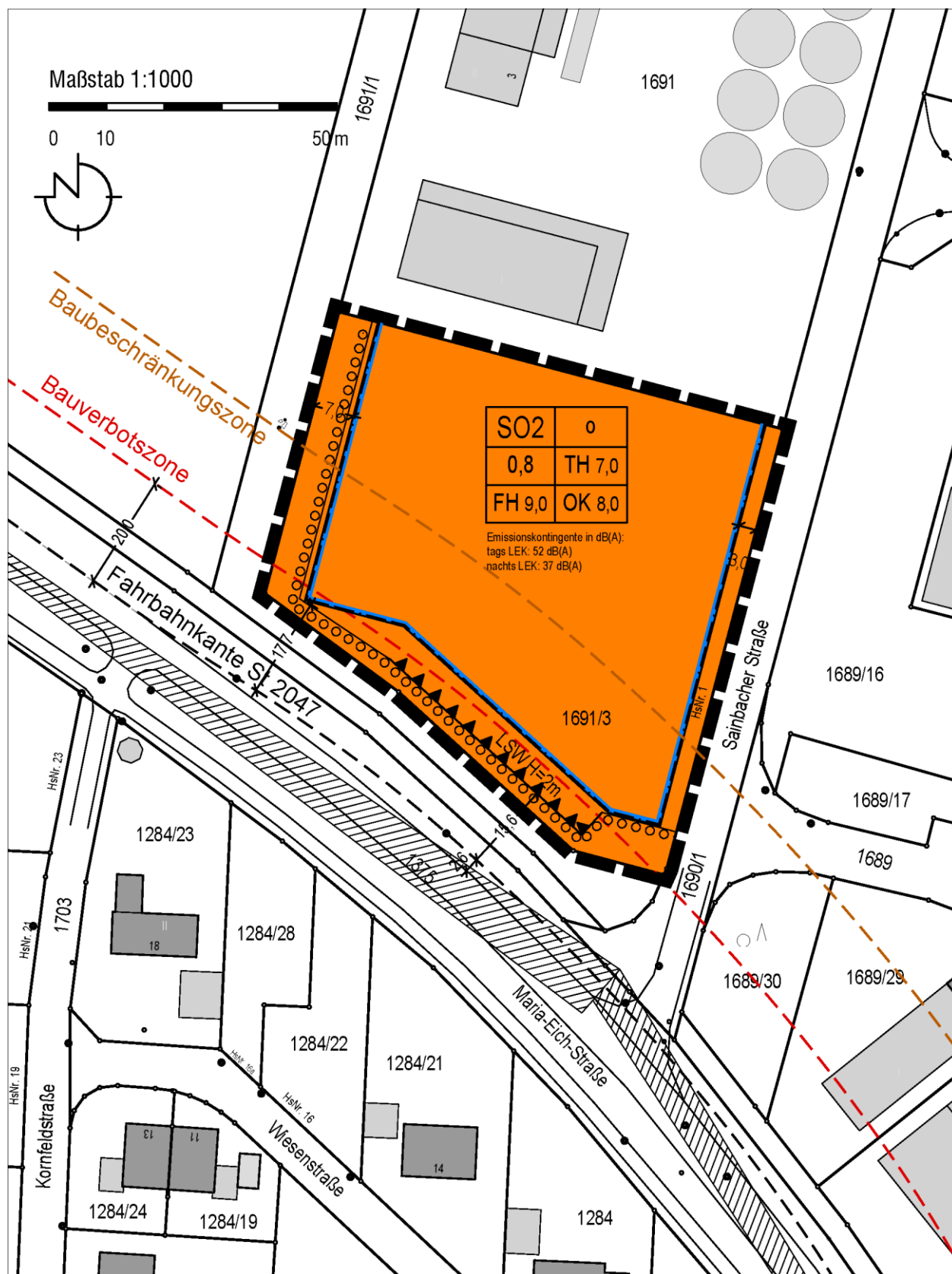
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

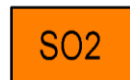
Verfahrensvermerken

Beigefügt sind:

- C) Begründung in der Fassung vom 16.10.2025

A) PLANZEICHNUNG M 1: 1.000



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**Art der baulichen Nutzung**

Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel"

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl

TH 7,0 m Traufhöhe als Höchstmaß in Meter

FH 9,0 m Firsthöhe, als Höchstmaß in Meter

OKF 8,0 m Höhe Oberkante Flachdach als Höchstmaß in Meter

Bauweise, Baulinien

o Offene Bauweise



Baugrenze

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

○○○○○○○ Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

52 dB(A) / 37 dB(A) zulässiges Emissionskontingent LEK tagsüber / nachts



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

Sichtdreieck



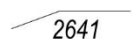
Anbauverbotszone (Art. 23 BayStrWG)



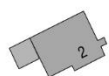
Anbaubeschränkungszone (Art. 24 BayStrWG)



Bemaßung in Meter



Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



Bestehende Gebäude

INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ersetzt in ihrem Geltungsbereich, bei gleichbleibender Nummerierung gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet an der Staatsstraße 2047“ (i. d. F. v. 19.02.2015) ausschließlich die nachfolgend genannten Festsetzungen:

durch Planzeichen:

- Änderung der Gebietskategorie der bisher als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „landwirtschaftlicher Warenhandel“ festgesetzten Fläche SO2 in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“
- Verschiebung der Baugrenze um 1,00 m nach Westen
- Anpassung der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

durch Text:

- Nr. 2.1.2 Bezeichnung SO wird zu SO1
- Nr. 2.1.3 einfügen von Festsetzungen für das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“
- Nr. 2.4 Gebäudegestaltung entfällt, Werbeanlagen werden vollständig ersetzt
- Nr. 3 Löschen der Maßnahmen zu Silotürmen

Die sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 31 „Gewerbegebiet an der Staatsstraße 2047“ (i. d. F. v. 20.02.2015) gelten weiterhin.

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1.2 Sondergebiet Warenhandel (SO1)

Der in der Planzeichnung mit SO1 bezeichnete Bereich wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „landwirtschaftlicher Warenhandel“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt und dient der Lagerung und Aufbereitung landwirtschaftlicher Ernteprodukte.

Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Lagerhäuser und Lagerplätze und sonstige Einrichtungen im Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Warenhandel,
- Gebäude und Einrichtungen, die dem Lagern und Aufbereiten landwirtschaftlicher Ernteprodukte dienen, einschließlich Siloanlagen mit den erforderlichen technischen Aufbauten und Fahrflächen.

2.1.3 Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ (SO2)

Der in der Planzeichnung mit SO2 gekennzeichnete Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- großflächige Einzelhandelsbetriebe in Form eines Lebensmittelmarktes als Discounter, die der Nahversorgung dienen, mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.200 m²,
- Packstationen.

2.4 ~~GEBÄUDEGESTALTUNG, WERBEANLAGEN~~

Gebäudegestaltung

~~Flachdächer mit einer Fläche von mehr als 200 m² sind mindestens zu 80% zu begrünen.~~

~~Bei Gebäudelängen von mehr als 50 m sind die Baukörper in ihrer Grundrissanordnung bzw. ihrer Außenwand- und Dachgestaltung deutlich horizontal und vertikal zu gliedern.~~

Werbeanlagen

Zulässig sind nur Werbeanlagen in Form von unbewegten Bildern:

1. An den Gebäudefassaden angebrachte Werbeanlagen
 - a) Maximaler Flächenanteil pro Fassade = 10 % je Gebäudeseite.
 - b) Sie müssen mit ihrer Oberkante unterhalb der Traufhöhe bzw. Attika bleiben.
2. Auf den Gebäuden angebrachte Werbeanlagen

Max. 1 Werbepylon mit max.:

 - 4 Seiten,
 - einer Höhe von 2,50 m
 - max. 5 m² Werbefläche je Seite
3. An freistehenden Werbeanlagen (unterer Bezugspunkt 449,35 m ü. NHN):
 - a) max. ein Werbepylon mit einer Höhe von max. 9,50 m und einem Abstand zur Fahrbahnkante der St2047 von mindestens 20 m
 - b) Parkplatzzufahrtspylone mit einer Höhe von max. 3,30 m
 - c) max. sechs Fahnenmasten mit Ausleger und Hissflagge mit einer Höhe von max. 8,00 m und einem Abstand zur Fahrbahnkante der St2047 von mindestens 10 m

3.5 DURCHFÜHRUNG DER GRÜNORDNERISCHEN MAßNAHMEN

Allgemeines

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Errichtung der Hochbauten fertig zu stellen.

Sie sind zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

~~Bei der Errichtung von Silotürmen im SO2 sind bei den festgesetzten Anpflanzungen 25% der pionier- und Baumarten zu verwenden.~~

INKRAFTTRETEN

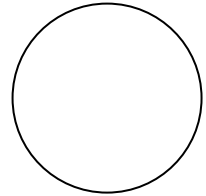
Der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet an der Staatsstraße 2047“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Hollenbach

Hollenbach, den

.....

Franz Xaver Ziegler, 1. Bürgermeister (Siegel)



TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. WASSERWIRTSCHAFT

1.1 Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

1.2 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Zur Beschreibung der Grundwasser-Hintergrundsituation sind in der Regel Bohrungen/Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bei Bohrungen/Erdaufschlüssen bis ins Grundwasser ist in jedem Fall eine Anzeige beim der Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen oder vor Staunässe/Schichtenwasser müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

1.3 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so sollte die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen erfolgen. Bei Geräten im Freien ist oft nur der abgestrahlte Luftschall von Bedeutung, während bei Geräten im Gebäude zusätzlich auf den Körperschall geachtet werden muss.

2. BODENEINGRIFFE

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

– Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

– Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

3.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

3.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Öffentliche Stellen sowie in § 4 Abs. 3 und 6 BBodSchG genannte Personen müssen Erkenntnisse oder Anhaltspunkte zu schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der zuständigen Behörde melden (Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).

3.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

4. STAATSSTRASSE 2047

4.1 Bauverbotszone gem. Art. 23 BayStrWG

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten dürfen bauliche Anlagen an Staatsstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nicht errichtet werden.

Dies gilt nicht für Aufschüttungen und Abgrabungen geringeren Umfangs und für technische Einrichtungen, die für das Erbringen von der öffentlichen Versorgung dienenden Telekommunikationsdiensten erforderlich sind. Sind besondere Fahrbahnen, wie Radwege, getrennt von der Hauptfahrbahn angelegt, dann werden die Entfernungen vom Rand der Decke der Hauptfahrbahn abgerechnet.

Ausnahmen von den Anbauverboten können zugelassen werden, wenn dies die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, besonders wegen der Sichtverhältnisse, Verkehrsgefährdung, Bebauungsabsichten und Straßenbaugestaltung gestattet.

4.2 Baubeschränkungszone gem. Art. 24 BayStrWG

Baurechtliche oder nach anderen Vorschriften erforderliche Genehmigungen dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde erteilt werden, wenn bauliche Anlagen längs von Staatsstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, errichtet, erheblich geändert oder so anders genutzt werden sollen, dass Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu erwarten sind.

Das Einvernehmen darf nur verweigert oder von Nebenbestimmungen abhängig gemacht werden, soweit dies für die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, besonders wegen der Sichtverhältnisse, Verkehrsgefährdung, Bebauungsabsichten und Straßenbaugestaltung erforderlich ist.

4.3 Bepflanzungen an der Staatsstraße

Bei evtl. neu geplanten Bepflanzungen an der Staatsstraße 2047 ist ein Abstand von mind. 7,50 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße 2047 einzuhalten, gem. Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeuge-Rückhaltesystem (RPS).

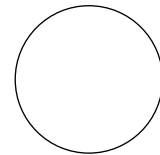
VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.10.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde amortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.10.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 16.10.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z.B. Lesegeräte) im Rathaus, Zimmer [Raumbezeichnung], Anschrift: [Adresse], während folgender Zeiten [Werktag, Stunden] bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Hollenbach, den

.....

Franz Xaver Ziegler, 1. Bürgermeister



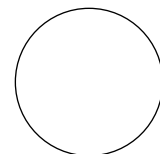
(Siegel)

5. Ausgefertigt

Hollenbach, den

.....

Franz Xaver Ziegler, 1. Bürgermeister



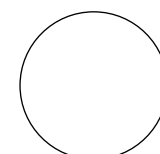
(Siegel)

6. 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Hollenbach, den

.....

Franz Xaver Ziegler, 1. Bürgermeister



(Siegel)