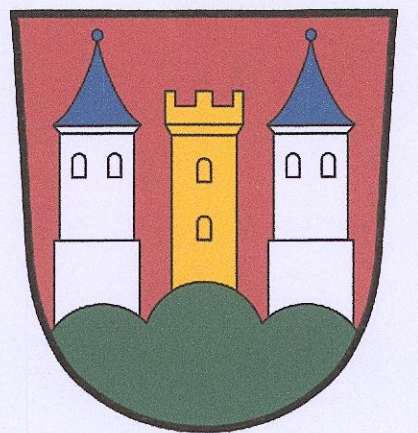


Übersichtslageplan M1:5000

**GEMEINDE  
HOHENWARTH  
Lkr. Cham**



*S.Nr. M.01.06.01. I  
Beschlusskraft: 07.10.2016  
S. 50*

**1. Änderung  
BEBAUUNGSPLAN**

**"Pointäcker - Erweiterung"**



Aufgestellt: Cham, den 14.03.2016  
Geändert: Cham, den 19.05.2016  
Geändert: Cham, den 21.07.2016

*[Signature]*  
**Gmach**  
1. Bürgermeister

**D. PLANLICHE FESTSETZUNGEN**

**BAUGRENZEN, BAULINIEN**

- 3.4 Baulinie (nach PlanZV 1990)
- 3.5 Baugrenze (nach PlanZV 1990)

**VERKEHRSFLÄCHEN**

- 6.1 Straßenverkehrsflächen (nach PlanZV 1990)
- Straßenbegleitgrün
- 6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Bedarfsabfahrt Gemeinde) (nach PlanZV 1990)
- Multifunktionsstreifen (Schotterrassen)

**GRÜNFLÄCHEN**

- 9 öffentl. Grünflächen mit mehrreihiger Bepflanzung nach Artenauswahlliste (nach PlanZV 1990)
- Abschirmende Begrünung nach Artenauswahlliste

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Ga 15.3 Umgrenzung Flächen für Garagen (nach PlanZV 1990)
- 15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (öffentlich) (nach PlanZV 1990)
- 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung (nach PlanZV 1990)

**E. PLANLICHE HINWEISE**

- Vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstein
- Best. Nutzungsgrenzen (Abgrenzung innerhalb best. Grundstücksgrenzen)
- Vorhandene Wohn- und Nebengebäude
- 18 Flurnummern
- 400 Höhenschichtlinien aus TK 5000
- 2 Parzellennummern



Weißer

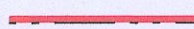



1:1000

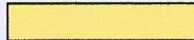
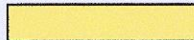




# D. PLANLICHE FESTSETZUNGEN



## BAUGRENZEN, BAULINIEN

-  3.4 Baulinie (nach PlanZV 1990)
-  3.5 Baugrenze (nach PlanZV 1990)

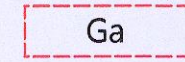
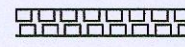

## VERKEHRSFLÄCHEN

-  6.1 Straßenverkehrsflächen (nach PlanZV 1990)
-  Straßenbegleitgrün
-  6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Bedarfsabfahrt Gemeinde) (nach PlanZV 1990)
-  Multifunktionsstreifen (Schotterrasen)


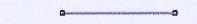

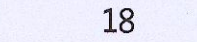
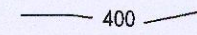
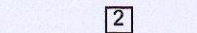
## GRÜNFLÄCHEN

-  9 öffentl. Grünflächen mit mehrreihiger Bepflanzung nach Artenauswahlliste (nach PlanZV 1990)
-  Abschirmende Begrünung nach Artenauswahlliste

## SONSTIGE PLANZEICHEN

-  15.3 Umgrenzung Flächen für Garagen (nach PlanZV 1990)
-  15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (öffentlich) (nach PlanZV 1990)
-  15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung (nach PlanZV 1990)

# E. PLANLICHE HINWEISE

-  Vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstein
-  Best. Nutzungsgrenzen (Abgrenzung innerhalb best. Grundstücksgrenzen)
-  Vorhandene Wohn- und Nebengebäude
-  Flurnummern
-  Höhengichtlinien aus TK 5000
-  Parzellennummern

# A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinweis: Die nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans ‚Pointäcker-Erweiterung‘ (rechtsverbindlich seit 10.10.2012) behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

## A.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO 1990.

Nutzung	Grundflächenzahl - GRZ § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl-GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
WA	max. 0,4	max. 1,2

Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
WA	max. III

Nutzung	Bauweise nach § 22 BauNVO
WA	Offene Bauweise

## A.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsfläche

Die Abstandsflächen regeln sich nach der BayBO in der jeweils gültigen Fassung. Der Art.6 Abs. 5 Satz 1 BayBO ist anzuwenden.

## A.3 Höhe baulicher Anlagen

Nutzung	Wandhöhe Nebenanlagen (Garagen, Carports, sonstige Nebengebäude)	Wandhöhe Hauptgebäude	Firsthöhe Hauptgebäude
WA	max. 4,5m	max. 8,5m	max. 9,5m

### Definition der Wandhöhe:

Die Wandhöhe, sowie analog die Firsthöhe ist zu messen ab der unter Berücksichtigung der zulässigen Abgrabung und Auffüllung neuen Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bei Attikausbildung.

Ausgenommen von der Festlegung sind Antennen und Kamine.



#### A.4 Gestaltung des Geländes

Abgrabungen in den Parzellen von maximal 2,5m sowie Aufschüttungen von maximal 1,5m ab Oberkante Urgelände werden zugelassen.

Dabei eventuell erforderliche Böschungen sind mit einer maximalen Neigung flacher als 1 : 1.5 herzustellen und mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Unbedingt erforderliche Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,5m, bei einem minimalen Grenzabstand von 1,0m zulässig. Bei höheren Geländeunterschieden ist der restliche Höhenunterschied als Böschung auszubilden. Die Begrünung von Stützmauern mit Kletterpflanzen ist wünschenswert.

Stützmauern sind möglichst als Trockenmauern aus Natursteinen zu erstellen.

Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen (Angaben in m ü. NN) darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen bzw. der Firsthöhen ist die neue Geländeoberfläche.

#### A.5 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind in Dachneigung, Dachdeckung und Dachform dem Hauptgebäude anzupassen. Bei Errichtung von Garagen oder Nebengebäuden an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende im Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze best. Nachbargebäude anzugleichen. Kellergaragen und zwei Einzelgaragen als Grenzbebauung sind unzulässig. Garagen können auch als Carport ausgebildet werden.

Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der bebaubaren Flächen zulässig.

Für Garagen und Nebengebäude sind begrünte Flachdächer zulässig. Die Höhe regelt sich nach Punkt A3 des Bebauungsplanes.

#### A.6 Stellplätze

Pro Wohneinheit ist ein Pkw- Stellplatz erforderlich.

Zwischen Garage bzw. Carport und öffentlicher Verkehrsfläche ist eine Fläche für Freiraum mit einer Tiefe von 5,00m vorgeschrieben.

Als Belagsart ist in Grundstückszufahrten und nicht überbaubaren Stellflächen grundsätzlich nur Rasenpflaster, Rasengittersteine bzw. sonstige durchlässige Deckschichten zugelassen.

#### A.7 Einfriedungen

Art und Ausführung:	Holzlaten- und Harnichelzäune, silbergraue Maschendrahtzäune und Zäune aus Metallstäben
Zaunhöhe:	max. 1,2m ab fertigem Gelände
Sockel:	nicht zulässig
Zaununterkante:	Die Unterkante des Zaunes ist kleintierdurchlässig mit einem Abstand zur Geländeoberfläche von mindestens 10cm auszubilden.

## **A.8 Wasserwirtschaft**

Stellplätze vor Garagen, Grundstückszufahrten und sonstige befestigte Flächen sollten wasserdurchlässig gestaltet werden (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen).

## **A.9 Festsetzungen zu den Versorgungsleitungen**

Gemäß §9 Absatz 1 Nr. 13 BauGB hat die Führung von Stromversorgungs- und Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu erfolgen.

# **B) GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

**Unverändert gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan**

**vom 10.10.2012 Nr: 11.01.06.01**

# **C) TEXTLICHE HINWEISE**

**Unverändert gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan**

**vom 10.10.2012 Nr: 11.01.06.01**

# **D) PLANLICHE FESTSETZUNGEN**

**Siehe Plandarstellung**

# **E) PLANLICHE HINWEISE**

**Siehe Plandarstellung**

## G. Satzung

### Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet 'Pointäcker - Erweiterung'

Aufgrund von §10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) i. V.m. Art. 23 ff der Gemeindeordnung und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung hat der Gemeinderat der Gemeinde Hohenwarth in öffentlicher Sitzung am 22.09.2016 das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet 'Pointäcker - Erweiterung' in der Fassung vom 21.07.2016 als Satzung beschlossen.

#### §1

##### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan 'Pointäcker - Erweiterung' ist das Geheft vom 21.07.2016 mit integriertem Lageplan maßgeblich. Dieses ist Bestandteil der Satzung.

#### §2

##### Bestandteile der Satzung

Geheft mit Lageplan vom 21.07.2016

#### §3

##### Inkrafttreten

Das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet 'Pointäcker - Erweiterung' tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Hohenwarth, den 06.10.2016

  
.....  
**Gmach Xaver**  
(1. Bürgermeister)



Bekanntmachungsvermerk

Amtliche Bekanntmachung durch Niederlegung der Satzung und Bekanntmachung der Niederlegung mittels Anschlag an die Amtstafel.

Angeheftet am: 07.10.2016

Abgenommen am: 24.10.2016

Der Bebauungsplan ist somit am 07.10.2016 in Kraft getreten.

## H. Verfahrensvermerke

### Deckblatt Nr.1 zum Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Pointäcker - Erweiterung“

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.11.2015 die Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Pointäcker - Erweiterung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom 28.01.2016 bis 11.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Pointäcker - Erweiterung in der Fassung vom 15.01.2016 hat in der Zeit vom 28.01.2016 bis 11.03.2016 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Pointäcker - Erweiterung in der Fassung vom 26.01.2016 hat in der Zeit vom 28.01.2016 bis 11.03.2016 stattgefunden.
4. Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates vom 10.03.2016 behandelt und in die Abwägung eingestellt.
5. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Pointäcker – Erweiterung“ in der Fassung vom 14.03.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.03.2016 bis 25.04.2016 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 17.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht
6. Zu dem Entwurf des des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Pointäcker – Erweiterung“ in der Fassung vom 14.03.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.03.2016 bis 25.04.2016 beteiligt.
7. Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates vom 19.05.2016 behandelt und in die Abwägung eingestellt.
8. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Pointäcker – Erweiterung“ in der Fassung vom 19.05.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.06.2016 bis 08.07.2016 erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 01.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht



9. Zu dem Entwurf des des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Pointäcker – Erweiterung“ in der Fassung vom 19.05.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.06.2016 bis 08.07.2016 erneut beteiligt.
10. Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates vom 21.07.2016 behandelt und in die Abwägung eingestellt.
11. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Pointäcker – Erweiterung“ in der Fassung vom 21.07.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.08.2016 bis 15.08.2016 erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 22.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht
12. Zu dem Entwurf des des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Pointäcker – Erweiterung“ in der Fassung vom 21.07.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.08.2016 bis 15.08.2016 erneut beteiligt.
13. Die Gemeinde Hohenwarth hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.09.2016 das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Pointäcker – Erweiterung“ in der Fassung vom 21.07.2016 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
14. Das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Pointäcker – Erweiterung“ mit Begründung wurde am 06.10.2016 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem bTage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Hohenwarth, Kirchstraße 7, 93480 Hohenwarth zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

**Gemeinde Hohenwarth, den 06.10.2016**



.....  
**Gmach Xaver**  
(1. Bürgermeister)

