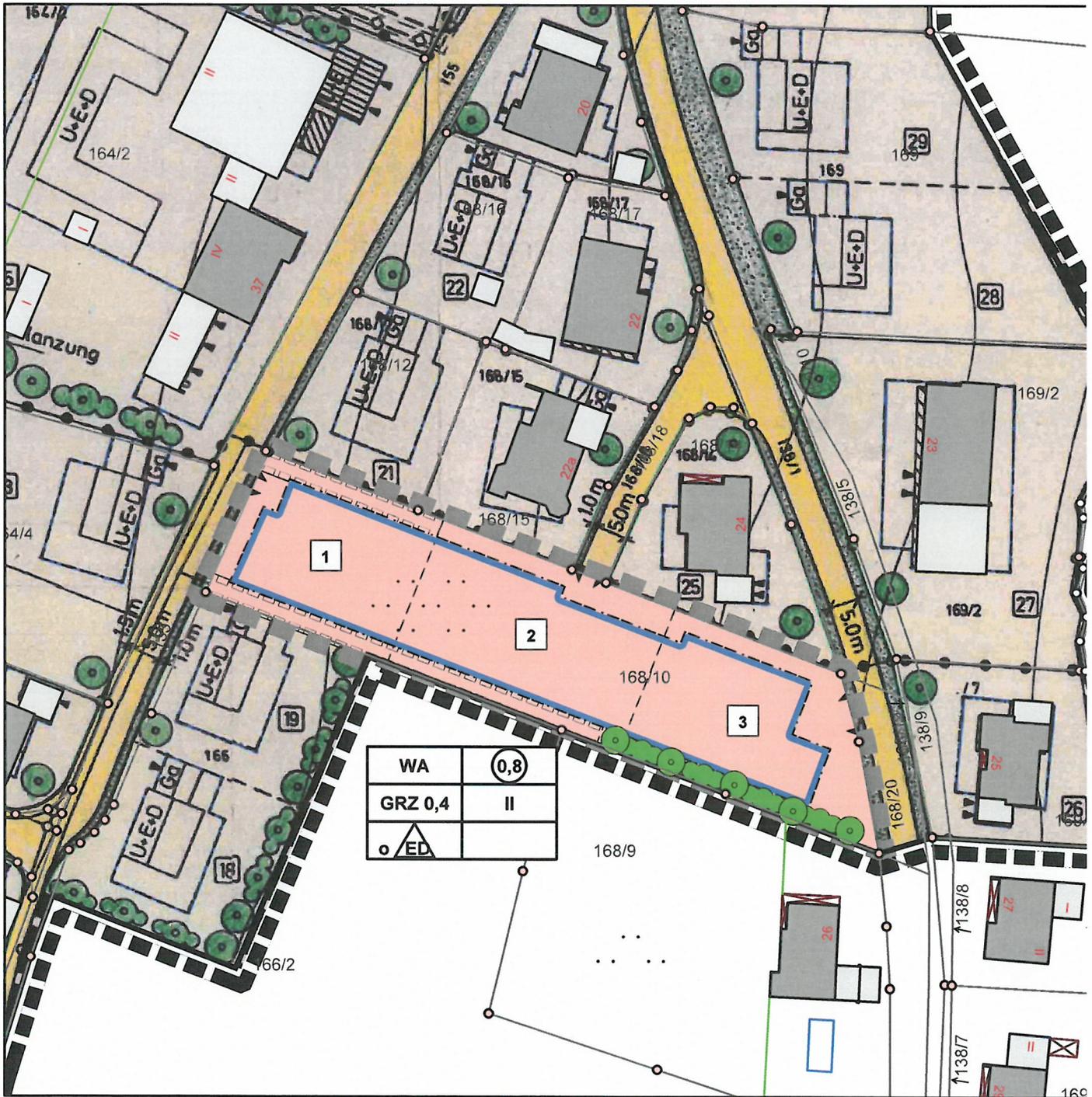


1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "HASELMÜHLÄCKER II"

(Rechtskräftig seit 16.01.1990)



GEMEINDE:
LANDKREIS:
REG.-BEZIRK:

HOHENWARTH
CHAM
OBERPFALZ



M 1: 1000



Änderungsbereich innerhalb des gültigen
räumlichen Geltungsbereiches

Entwurf:
Fassung:

22.05.2014
22.10.2014

IB Maier
IB Maier

LEGENDE ZUR 1. ÄNDERUNG DES B E B A U N G S P L A N E S "HASELMÜHLÄCKER II"

(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

WA	0,8	1.1.3 Allgemeine Wohngebiete	Geschossflächenzahl, Höchstmaß
GRZ 0,4	II	Grundflächenzahl, Höchstmaß	Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
		offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB, §§ 22 und 23 BauNVO)

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

 Einfahrt - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

 Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

 Anpflanzungen von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Änderungsbereich innerhalb des gültigen räumlichen Geltungsbereiches

 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Planzeichen als Hinweise

 Bestehende Haupt-/und Nebengebäude

 Höhengichtlinien

 Parzellennummern

168/7 Flurnummern

 Flurstücksgrenzen mit Grenzstein

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

Es gelten die planlichen und textlichen Festsetzungen des mit Bekanntmachung vom 16.01.1990 in Kraft gesetzten Bebauungsplanes "Haselmühlacker II" der Gemeinde Hohenwarth, Landkreis Cham, mit nachfolgend angeführten Änderungen und Festsetzungen für das Grundstück Fl. Nr. 168/10:

WA	0,8
GRZ 0,4	II
	

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 1990)/
max. zulässige Geschossflächenzahl /
max. zulässige Grundflächenzahl /
Zahl der Vollgeschosse
Bauweise / Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Definition: Als Wandhöhe gilt die Höhe von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Für Wohngebäude: max. 8,50 m

Für Zubehöranlagen:

Garagen / Carports / Nebengebäude nach Art. 6
BayBO in der jeweils gültigen Fassung

Zugelassen sind alle Dachformen
Dachneigung: es wird zusätzlich bei Zelt- und
Walmdächern 12 - 25° aufgenommen
Dachdeckung: Ziegel- und Blecheindeckung zulässig
Auf Flachdächern sind aufgeständerte
Photovoltaikanlagen nicht zulässig.

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten
Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen
oder herzustellen und zu begrünen oder zu
bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer
anderen zulässigen Verwendung der Flächen
entgegenstehen (Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayBO).

Eine Firstrichtung wird nicht festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Dachform / Dachneigung / Dachdeckung

Nicht überbaubare Flächen

Firstrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abstandsflächen:

Gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

**Örtliche
Bauvorschriften
(Art. 81 BayBO)**

**Aufschüttungen/
Abgrabungen:**

Das Gelände ist weitgehend in seiner jetzigen Form zu belassen. Die Gebäude sind entsprechend an das Gelände anzupassen. Erforderliche Böschungen sind mit max. 1: 1,5 an das bestehende Gelände anzugleichen. Grundsätzlich sind wegen der topografischen Lage des Geltungsbereiches Abgrabungen-/Aufschüttungen notwendig. Zulässig max. 2,50 m. Erforderliche Stützmauern sind als Trockenmauern bevorzugt aus Natursteinen mit einer max. Höhe von 1,50 m auszuführen. Die Höhen beziehen sich auf das natürliche Gelände. Böschungflächen mit einer Höhe über 1,50 m sollten mit heimischen Laubgehölzen bepflanzt werden.

**Stellplätze und
Garagen:**

Stellplätze und Garagen nach §§ 12 und 15 BauNVO. Überdachte Stellplätze nach § 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 14 BauNVO und den Vorschriften nach Art. 6 BayBO. Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage bzw. Carport ist eine Stellfläche von min. 5,00 m vorzuhalten.

Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind zugelassen.

**Nebenanlagen (§ 14
BauNVO)**

***In allen übrigen Punkten bleibt der rechtsgültige
Bebauungsplan unberührt.***

**Präambel / Satzung
Deckblatt Nr. 1
zum Bebauungsplan
„Haselmühläcker II“
der Gemeinde Hohenwarth**

Aufgrund von §10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012 (GVBl S. 366) und Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 11.12.2012 (GVBl S. 633) hat der Gemeinderat der Gemeinde Hohenwarth in öffentlicher Sitzung am 22.10.2014 das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Haselmühläcker II“ als Satzung beschlossen.

§1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan „Haselmühläcker II“ ist der Lageplan mit Begründung, zusammenfassender Erklärung gemäß §10 Abs. 4 BauGB und Verfahrensvermerken vom 22.10.2014 maßgeblich. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§2

Bestandteile der Satzung

1. Lageplan vom 22.10.2014
2. Zeichnerischer und textlicher Teil vom 22.10.2014

§3

Inkrafttreten

Das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hohenwarth, 18.12.14

.....




Xaver Gmach
1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat Hohenwarth hat in der öffentlichen Sitzung vom 05.06.2014 beschlossen, den Bebauungsplan „Haselmühlacker II“ mittels Deckblatt Nr. 1 im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu ändern. Die beteiligten Grundstückseigentümer wurden von der Gemeinde mit Schreiben vom 03.06.2014 am Änderungsverfahren beteiligt. Ein Hinweis auf der Gemeindetafel war deshalb nicht erforderlich.

2. Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die beteiligten Grundstückseigentümer wurden von der Gemeinde mit Schreiben vom 03.06.2014 am Änderungsverfahren beteiligt. Von der Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde aufgrund § 13 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB abgesehen.

3. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die beteiligten Grundstückseigentümer wurden von der Gemeinde mit Schreiben vom 03.06.2014 am Änderungsverfahren beteiligt. Ein Hinweis auf der Gemeindetafel war deshalb nicht erforderlich.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Von einer Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde aufgrund § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB abgesehen. Als Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 17.06.2014 nur das Landratsamt Cham beteiligt. Hingewiesen wurde darauf, dass im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird. § 4c ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 BauGB).

5. Beschluss zu den Bedenken und Anregungen

Die Gemeinde Hohenwarth hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.10.2014 die eingegangenen Bedenken und Anregungen behandelt.

6. Erneute öffentliche Auslegung

Eine erneute öffentliche Auslegung ist nicht erforderlich.

7. Beschluss zu den Bedenken und Anregungen und Satzungsbeschluss nach § 10, BauGB

Die Gemeinde Hohenwarth hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.10.2014 die eingegangenen Bedenken und Anregungen behandelt und das Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 22.10.2014 als Satzung beschlossen.

8. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans „Haselmühlacker II – Deckblatt Nr. 1“ wurde am 18.12.14 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bauleitplanänderung in Kraft. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den ortsüblichen Dienststunden in der Gemeinde Hohenwarth, Kirchstr. 7, 93480 Hohenwarth, während der Amtsstunden zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die § 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Hohenwarth, den

18.12.14

Xaver Grmach
1. Bürgermeister

