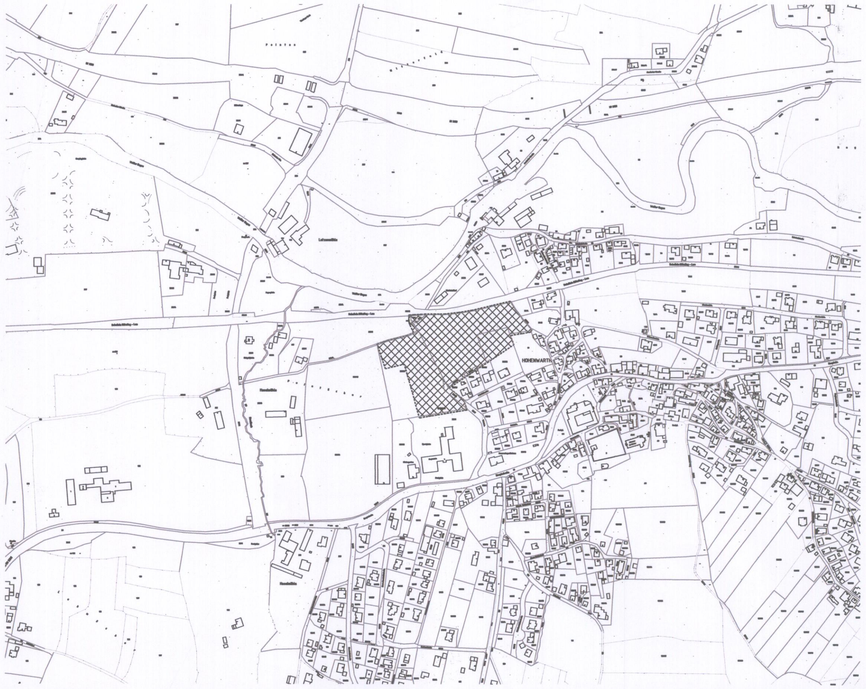
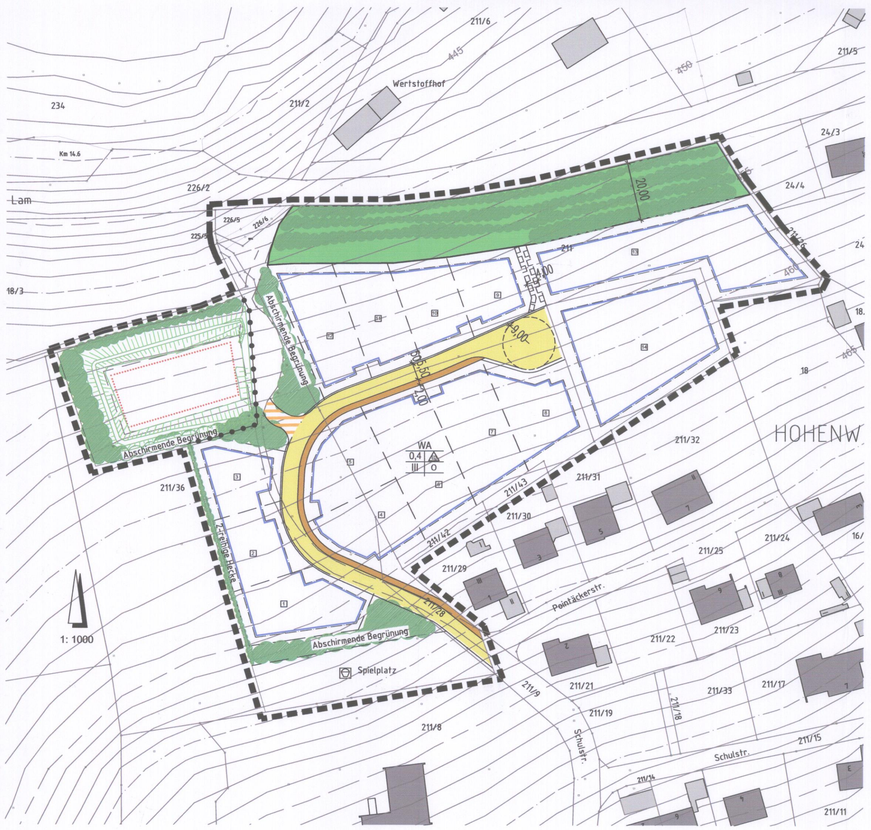
ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5000





A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der bauliche Nutzung

WA 0,4 III O	Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet)	
	max. Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	max. Anzahl der Vollgeschosse	Offene Bauweise

1.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE / ABSTANDSFLÄCHE

Soweit sich aus der Darstellung der Baugrenzen keine größeren Abstandsflächen ergeben, regeln sich die Abstandsflächen abweichend von Art. 7 Absatz 1 Nr.1 BayBO nach Art. 6 Absatz 4 und Absatz 5 BayBO. Nur Garagen, Nebengebäude und Doppelhaushälften sind als Grenzbebauung zulässig.

1.3 HAUPTGEBÄUDE

Gebäudehöhe: Maximale Gebäudehöhen 9,50 m
Als Gebäudehöhe gilt das Maß von der ursprünglichen Geländeoberfläche bis Oberkante Dachfirst.

1.4 GESTALTUNG DES GELÄNDES

Das Gelände ist in seiner ursprünglichen Gestalt zu belassen, die Gebäude sind entsprechend anzupassen. Erforderliche Terrassierungen sind mit möglichst flachen Böschungen (mind. 1 : 1,5) harmonisch an das Gelände anzupassen. Neu angelegte Böchungen sind mit heimischen Gehölzen anzupflanzen.

1.5 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

Die Höhe der Garagen und Nebengebäude regeln sich nach Art. 6 BayBO.
Garagen und Nebengebäude sind in Dachneigung, Dachdeckung und Dachform dem Hauptgebäude anzupassen. Bei der 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 Carports ausgebildet werden.
Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der bebaubaren Flächen zulässig.
Für Garagen und Nebengebäude sind begrünte Flachdächer zulässig.

1.6 STELLPLÄTZE

Pro Wohneinheit ist ein PKW - Stellplatz erforderlich.
Zwischen Garage bzw. Carport und öffentlicher Verkehrsfläche ist eine Fläche für Freiraum mit einer Tiefe von 5,00 m vorgeschrieben.
Als Belagsart ist in Grundstückszufahrten und nicht überbaubaren Stellflächen grundsätzlich nur Rasenpflaster, Rasengittersteine bzw. sonstige durchlässige Deckschichten zugelassen.

1.7 EINFRIEDUNGEN

Als straßenseitige Einfriedung sind senkrechte Holzlatten- od. Hanichelzäune mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.
Einfriedungen dürfen eine max. Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
Zulässig sind auch freiwachsende Hecken, Scheinzypressen jedoch ausgeschlossen.
Bei seitl. und rückwertigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung erlaubt

1.8 AUFSCHÜTTUNGEN/ABGRABUNGEN/STÜTZMAUERN

Aufschüttungen	bis max. 1.50 m zulässig
Abgrabungen	bis max. 1,50 m zulässig
Stützmauern	bis max. 1,20 m zulässig, Ausführung als Trockenmauerwerk

1.9 WASSERWIRTSCHAFT

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

2 FESTSETZUNGEN ZU DEN VERSORGUNGSLEITUNGEN

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

B. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

PFLANZENVERWENDUNG / ARTENLISTE

Die Artenauswahl für Großbäume, Sträucher und Gehölze ist aus der natürlichen Vegetation des Landschaftsraumes abzuleiten.

1 Bäume I.Ordnung:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplantanus	- Bergahorn
Betula pendula	- Birke
Fagus sylvatica	- Buche
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde und vergleichbare Arten

Bäume II.Ordnung:

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus padus	- Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche und vergleichbare Arten

Sträucher:

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Euonnymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Sambucus racemosa	- Holunder und vergleichbare Arten

Robuste Obstbaumarten (Mostäpfel und -birnen) :

Äpfel:	Bohnapfel, Jakob Fischer, Hauxapfel, Engelsberger, Kaiser Wilhelm und vergleichbare Arten
Birnen:	Hofratsbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne und vergleichbare Arten
Walnuss und Süßkirsche	

Pflanzqualifikation (Mindestpflanzqualität):

Pflanzgröße für einzelne Bäume:	Hochstamm oder Stammbusch, 3 x v., m.B., STU 18 - 20 cm
Pflanzgröße für geschlossene Pflanzungen:	Bäume als Heister, 2 x v., Höhe 200 - 225 Sträucher und Büsche, v. Str., 3 - 5 Triebe, 60 - 100

1.1 PRIVATE FREIFLÄCHEN

Es ist grundsätzlich auf die Gehölzarten der angeführten Pfalnzlisten zurückzugreifen.
In Privatgärten ist pro 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum oder sonstiger Baum aus der angeführten Pflanzliste zu verwenden.

C. TEXTLICHE HINWEISE

1 SCHALLSCHUTZ UND WÄRMEDÄMMUNG

Schallschutzfenster der Klasse III sowie die Dämmung der Dachhaut (zwischen 35 und 40 dB) sind, auch zu Zwecken der Wärmedämmung empfehlenswert. Gleiches gilt für Wintergärten.
Im Bebauungsplan ist ein bestehendes Wertstofflager vorhanden. Schlaf- und Wohnräume sollten bei den zugewanten Parzellen südlich bzw. östlich platziert werden.

2 BRAUCHWASSERNUTZUNG / ENTWÄSSERUNG

Regenwasser kann als Brauchwasser gesammelt und genutzt werden. Dafür sollte die Zistere auf mindestens 6,00 m³ erweitert werden. Jede Parzelle kann eine Zistere mit einem Fassungsvermögen von mindestens 3,00 m³ mit einem Überlauf an die öffentliche Niederschlagswasserentsorgung errichten.
Gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung und Toilettenspülung verwendet werden.

3 ENERGIEVERBRAUCH

Um einen geringen Energieverbrauch zu erreichen, ist der Bebauungsplan so gestaltet, dass eine weitgehend passive und aktive Sonnenenergienutzung möglich ist. Es wird empfohen, diese Möglichkeit entsprechend auszuschöpfen und Elemente der Niedrigenergie- und Passivbauweise umzusetztten.

4 BRANDSCHUTZ

Gemäß Art. 15 Absatz 2 Satz 3 BayBO ist bei einer Maisonettewohnung ein zweiter Rettungsweg sicher zu stellen.

D. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

BAUGRENZEN, BAULINIEN

Baugrenze

FLÄCHEN FÜR GEMEINDEBEDARF

Wertstofflager (Bestand)

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegleitgrün

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Bedarfsabfahrt Gemeinde)

Multifunktionsstreifen (Schotterrasen)

GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünflächen mit mehrreihiger Bepflanzung nach Artenauswahlliste

Abschirmende Begrünung nach Artenauswahlliste

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Spielplatz (Bestand)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Wertstofflager)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (öffentlich)

E. PLANLICHE HINWEISE

Vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstein

Best. Nutzungsgrenzen (Abgrenzung innerhalb best. Grundstücksgrenzen)

Vorhandene Wohn- und Nebengebäude

Flurnummern

400 Höhenschichtlinien aus TK 5000

2 Parzellennummern

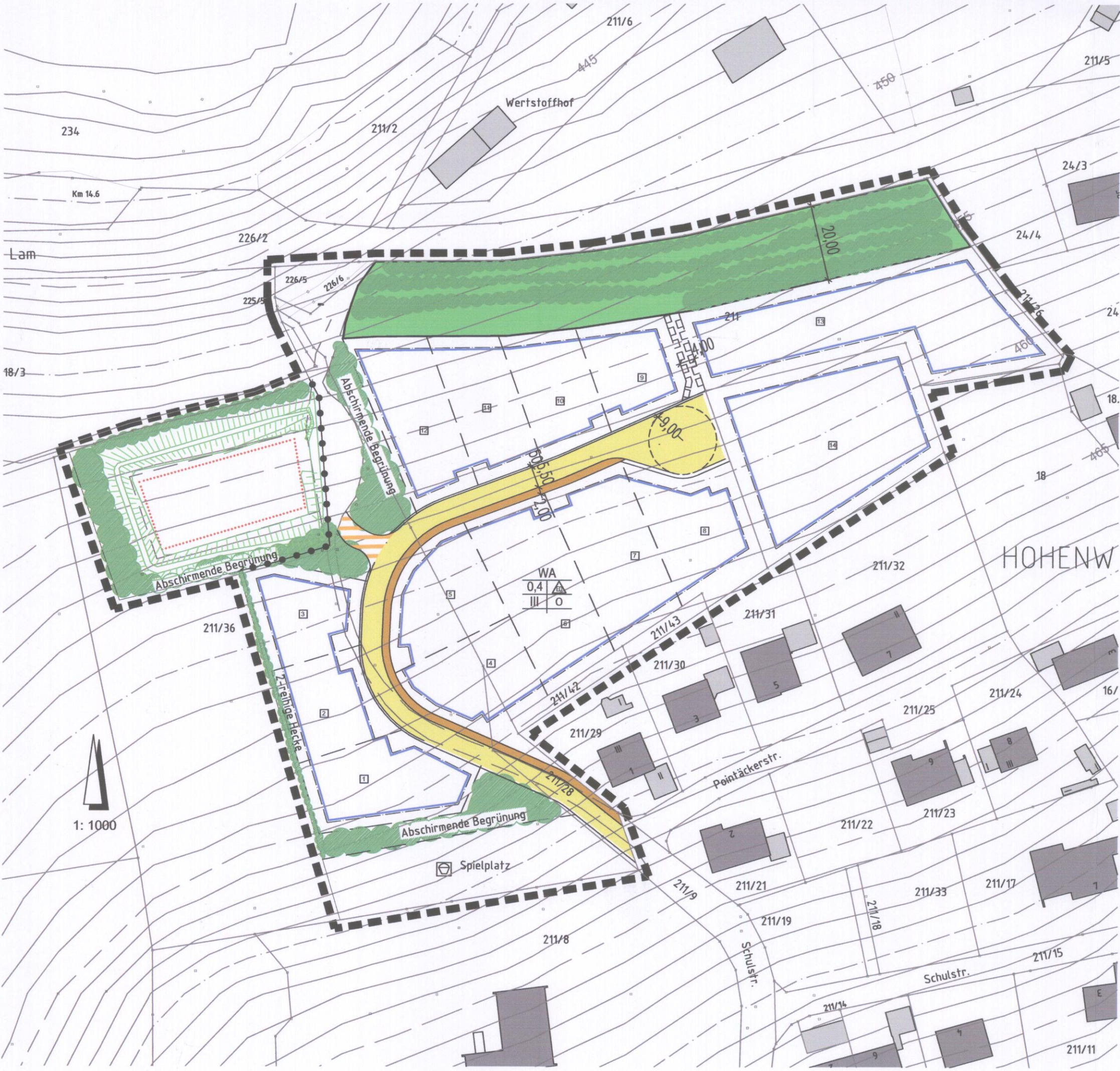
BEBAUUNGSPLAN

FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET "POINTÄCKER- ERWEITERUNG"

Z.Nr. 11.01.06.01
Bestandskraft: "10. 10. 2012"
9,50

Entwurf: 07.11.2011
Geändert: 26.04.2012
Geändert: 05.07.2012

GEMEINDE : HOHENWARTH
LANDKREIS : CHAM
REG. - BEZIRK : OBERPFALZ


Wertstoffhof
211/6
211/5
211/2
234
Km 14.6
226/2
Lam
226/5
226/6
225/5
24/3
24/4
20,00
18/3
Abschirmende Begrünung
9,00
WA
0,4
III
O
211/36
2-reihige Hecke
211/43
211/42
211/31
211/30
211/29
211/28
211/32
HOHENW
211/24
211/25
Pointäckerstr.
211/23
211/22
Spielplatz
211/21
211/9
211/33
211/17
211/19
211/18
211/8
Schulstr.
211/15
211/14
211/11
1: 1000

D. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

BAUGRENZEN, BAULINIEN

Baugrenze

FLÄCHEN FÜR GEMEINDEBEDARF

Wertstofflager (Bestand)

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegleitgrün

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Bedarfsabfahrt Gemeinde)

Multifunktionsstreifen (Schotterrasen)

GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünflächen mit mehrreihiger Bepflanzung nach Artenauswahlliste

Abschirmende Begrünung nach Artenauswahlliste

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Spielplatz (Bestand)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Wertstofflager)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (öffentlich)

E. PLANLICHE HINWEISE

Vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstein

Best. Nutzungsgrenzen (Abgrenzung innerhalb best. Grundstücksgrenzen)

Vorhandene Wohn- und Nebengebäude

Flurnummern

400 Höhenschichtlinien aus TK 5000

2 Parzellennummern

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der bauliche Nutzung

WA	
0,4	ED
III	O

Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet)	
max. Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
max. Anzahl der Vollgeschosse	Offene Bauweise

1.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE / ABSTANDSFLÄCHE

Soweit sich aus der Darstellung der Baugrenzen keine größeren Abstandsflächen ergeben, regeln sich die Abstandsflächen abweichend von Art. 7 Absatz 1 Nr.1 BayBO nach Art. 6 Absatz 4 und Absatz 5 BayBO. Nur Garagen, Nebengebäude und Doppelhaushälften sind als Grenzbebauung zulässig.

1.3 HAUPTGEBÄUDE

Gebäudehöhe: Maximale Gebäudehöhen 9,50 m
Als Gebäudehöhe gilt das Maß von der ursprünglichen Geländeoberfläche bis Oberkante Dachfirst.

1.4 GESTALTUNG DES GELÄNDES

Das Gelände ist in seiner ursprünglichen Gestalt zu belassen, die Gebäude sind entsprechend anzupassen. Erforderliche Terrassierungen sind mit möglichst flachen Böschungen (mind. 1 : 1,5) harmonisch an das Gelände anzupassen. Neu angelegte Böchungen sind mit heimischen Gehölzen anzupflanzen.

1.5 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

Die Höhe der Garagen und Nebengebäude regeln sich nach Art. 6 BayBO.
Garagen und Nebengebäude sind in Dachneigung, Dachdeckung und Dachform dem Hauptgebäude anzupassen. Bei der 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 Carports ausgebildet werden.
Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der bebaubaren Flächen zulässig.
Für Garagen und Nebengebäude sind begrünte Flachdächer zulässig.

1.6 STELLPLÄTZE

Pro Wohneinheit ist ein PKW - Stellplatz erforderlich.
Zwischen Garage bzw. Carport und öffentlicher Verkehrsfläche ist eine Fläche für Freiraum mit einer Tiefe von 5,00 m vorgeschrieben.
Als Belagsart ist in Grundstückszufahrten und nicht überbaubaren Stellflächen grundsätzlich nur Rasenpflaster, Rasengittersteine bzw. sonstige durchlässige Deckschichten zugelassen.

1.7 EINFRIEDUNGEN

Als straßenseitige Einfriedung sind senkrechte Holzlatten- od. Hanichelzäune mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.
Einfriedungen dürfen eine max. Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
Zulässig sind auch freiwachsende Hecken, Scheinzypressen jedoch ausgeschlossen.
Bei seitl. und rückwertigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung erlaubt

1.8 AUFSCHÜTTUNGEN/ABGRABUNGEN/STÜTZMAUERN

Aufschüttungen bis max. 1.50 m zulässig
Abgrabungen bis max. 1,50 m zulässig
Stützmauern bis max. 1,20 m zulässig, Ausführung als Trockenmauerwerk

1.9 WASSERWIRTSCHAFT

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

2 FESTSETZUNGEN ZU DEN VERSORGUNGSLEITUNGEN

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

B. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

PFLANZENVERWENDUNG / ARTENLISTE

Die Artenauswahl für Großbäume, Sträucher und Gehölze ist aus der natürlichen Vegetation des Landschaftsraumes abzuleiten.

1 Bäume I.Ordnung:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplantanus	- Bergahorn
Betula pendula	- Birke
Fagus sylvatica	- Buche
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
	und vergleichbare Arten

Bäume II.Ordnung:

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus padus	- Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
	und vergleichbare Arten

Sträucher:

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Euonnymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Sambucus racemosa	- Holunder
	und vergleichbare Arten

Robuste Obstbaumarten (Mostäpfel und -birnen) :

Äpfel:	Bohnapfel, Jakob Fischer, Hauxapfel, Engelsberger, Kaiser Wilhelm und vergleichbare Arten
Birnen:	Hofratsbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne und vergleichbare Arten
Walnuss und Süßkirsche	

Pflanzqualifikation (Mindestpflanzqualität):

Pflanzgröße für einzelne Bäume:	Hochstamm oder Stammbusch, 3 x v., m.B., STU 18 - 20 cm
Pflanzgröße für geschlossene Pflanzungen:	Bäume als Heister, 2 x v., Höhe 200 - 225 Sträucher und Büsche, v. Str., 3 - 5 Triebe, 60 - 100

1.1 PRIVATE FREIFLÄCHEN

Es ist grundsätzlich auf die Gehölzarten der angeführten Pfalnzlisten zurückzugreifen.

In Privatgärten ist pro 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum oder sonstiger Baum aus der angeführten Pflanzliste zu verwenden.

C. TEXTLICHE HINWEISE

1 SCHALLSCHUTZ UND WÄRMEDÄMMUNG

Schallschutzfenster der Klasse III sowie die Dämmung der Dachhaut (zwischen 35 und 40 dB) sind, auch zu Zwecken der Wärmedämmung empfehlenswert. Gleiches gilt für Wintergärten.
Im Bebauungsplan ist ein bestehendes Wertstofflager vorhanden. Schlaf- und Wohnräume sollten bei den zugewanten Parzellen südlich bzw. östlich platziert werden.

2 BRAUCHWASSERNUTZUNG / ENTWÄSSERUNG

Regenwasser kann als Brauchwasser gesammelt und genutzt werden. Dafür sollte die Zistere auf mindestens 6,00 m³ erweitert werden. Jede Parzelle kann eine Zistere mit einem Fassungsvermögen von mindestens 3,00 m³ mit einem Überlauf an die öffentliche Niederschlagswasserentsorgung errichten.
Gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung und Toilettenspülung verwendet werden.

3 ENERGIEVERBRAUCH

Um einen geringen Energieverbrauch zu erreichen, ist der Bebauungsplan so gestaltet, dass eine weitgehend passive und aktive Sonnenenergienutzung möglich ist. Es wird empfohen, diese Möglichkeit entsprechend auszuschöpfen und Elemente der Niedrigenergie- und Passivbauweise umzusetzten.

4 BRANDSCHUTZ

Gemäß Art. 15 Absatz 2 Satz 3 BayBO ist bei einer Maisonettewohnung ein zweiter Rettungsweg sicher zu stellen.

Präambel

Satzung über den Bebauungsplan „Pointäcker-Erweiterung“

Nach § 2 u. § 10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Hohenwarth den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Pointäcker-Erweiterung“ in der Fassung vom 05.07.2012 als Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan ist der Lageplan in der zuletzt geänderten Fassung vom 05.07.2012 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:
1. Übersichtslageplan
2. Lageplan mit textlichen und grünordnerischen Festsetzungen, textlichen Hinweisen sowie planlichen Festsetzungen und Hinweisen

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Hohenwarth, 10.10.2012
Gemeinde Hohenwarth

Gmach
Erster Bürgermeister

BAYERN · GEMEINDE HOHENWARTH

Bekanntmachungsvermerk

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

Angeheftet am	10.10.2012
Abgenommen am	31.10.2012

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ist somit am 10.10.2012 in Kraft getreten.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 08.09.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Pointäcker-Erweiterung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.09.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Hohenwarth, 10.10.2012
Gemeinde Hohenwarth

Gmach
Erster Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 07.11.2011 hat in der Zeit vom 19.01.2012 bis 27.02.2012 stattgefunden.

Hohenwarth, 10.10.2012
Gemeinde Hohenwarth

Gmach
Erster Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden u. Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 07.11.2011 hat in der Zeit vom 19.01.2012 bis 27.02.2012 stattgefunden.

Hohenwarth, 10.10.2012
Gemeinde Hohenwarth

Gmach
Erster Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 26.04.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.05.2012 bis 15.06.2012 öffentlich ausgelegt.

Hohenwarth, 10.10.2012
Gemeinde Hohenwarth

Gmach
Erster Bürgermeister

5. Beteiligung der Behörden u. Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 26.04.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.05.2012 bis 15.06.2012 beteiligt.

Hohenwarth, 10.10.2012
Gemeinde Hohenwarth

Gmach
Erster Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenwarth hat mit dem Beschluss vom 05.07.2012 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.07.2012 als Satzung beschlossen.

Hohenwarth, 10.10.2012
Gemeinde Hohenwarth

Gmach
Erster Bürgermeister

7. Genehmigung

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 05.07.2012 bedurfte keiner Genehmigung.

Hohenwarth, 10.10.2012
Gemeinde Hohenwarth

Gmach
Erster Bürgermeister

8. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurde am 10.10.2012 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 05.07.2012 liegt seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienststunden in der Gemeinde Hohenwarth, Kirchstr. 7, 93480 Hohenwarth, Büro Nr. 2, zu jedermanns Einsicht aus. Über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und den Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.
Unbeachtlich werden demnach
1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.
Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.
Außerdem wurde auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 u. 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Hohenwarth, 10.10.2012
Gemeinde Hohenwarth

Gmach
Erster Bürgermeister

	ab Seite	
Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	4	
Höhe baulicher Anlagen		
Nicht überbaubare Flächen		
Firstrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)		
Führung von Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)		
Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)	5	
Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)	6	
Offenhalten der Böden, Versickern von Niederschlags-/Dachflächenwasser		
Wasserversorgung / Abwasser- und Abfallentsorgung		
Stromversorgung	7	**Textliche Festsetzungen**
Gliedernde Grünzüge	8	
Artenliste		
Gehölze 1. Ordnung		
Gehölze 2. Ordnung		
Sträucher		
Landschaftsfremde Arten (nicht zu verwenden)	9	
Pflege und Nachhaltigkeit		
Nachbarrecht (Art. 47 AGBGB)		**Textliche Hinweise**
Leuchtmittel		
Grundwasserschutz		
Telekommunikation		
Wasserversorgung	10	

Niederschlagswasser 11

Stell-und Parkflächen

Zufahrt zum Plangebiet

Stromversorgung

Immissionsschutz 12

Textliche Hinweise

Übersichtsplan 13

Ziel und Zweck der Planung 14

Luftbild mit Darstellung der Umgrenzung des Deckblattes zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes

Umweltbericht 15

Verfahrenshinweise
Grundzüge der Planung 16
Struktur
Verkehr
Topographie 17
Denkmalschutz
Altlasten
Immissionsschutz
Abwasserentsorgung 18
Grundwasser
Entsorgung
Wasserversorgung
Energieversorgung
Telekommunikation 19
Klimaschutz
Brandschutz
Merkblatt Brandschutz 20
Kosten Erschließung 21
Zusammenfassende Erklärung

Begründung

Rechtsgrundlagen und Arbeitshilfen 22

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

WA	
0,4	ED
III	O

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 1990)

Zulässige Grundflächenzahl / Nur Einzel-bzw. Doppelhäuser zulässig

Zahl der Vollgeschosse / Bauweise

Höhe baulicher Anlagen

Definition: Als Gebäudehöhe gilt die Höhe von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante Dachfirst.

Für Wohngebäude: max. 9,50 m

Für Zubehöranlagen:

Garagen / Carports / Nebengebäude nach Art.6 BayBO

Nicht überbaubare Flächen

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).

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

Eine Firstrichtung wird nicht festgesetzt.

Führung von Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Verlegung aller erforderlichen Versorgungsleitungen hat grundsätzlich unterirdisch zu erfolgen.

Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

Abstandsflächen:

Gemäß Art. 6 BayBO.

Einfriedungen:

Grundsätzlich sind alle Einfriedungen vor- bzw. zu hinterpflanzen.

Ausführung: *Holzlattenzaun, Maschendrahtzaun, Hanichelzaun, Metallzäune korrosionsfrei*
Für straßenseitige Einfriedungen sind nur Holzmaterialien zulässig.

Zaunhöhe: *max. 1,20 m ab fertigem Gelände*
Sockel: *zulässig mit max. 0,20 m*
Abstand zwischen Zaunsockel oder Sockelmauer und Zaununterkante mind. 0,15 m

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. 1,50 m. Erforderliche Stützmauern sind als Trockenmauern bevorzugt aus Natursteinen mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. Die Wandhöhen beziehen sich auf das natürliche Gelände.

Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

Kollektoren und PV-Anlagen:

Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung und PV-Anlagen sind auf Gebäudedächern, Zubehöranlagen und in Fassaden integriert zugelassen. Aufgeständerte Anlagen sind nicht zugelassen.

Stellplätze und Garagen:

Stellplätze und Garagen nach §§ 12 und 15 BauNVO. Überdachte Stellplätze nach § 23 Abs. 5 Bau NVO 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 (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind zugelassen.

Offenhalten der Böden, Versickern von Niederschlags-/Dachflächenwasser

Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB). Anfallendes Niederschlags-/Dachflächenwasser ist weitgehend auf dem eigenen Grundstück (z. B. über Zisternen) zurückzuhalten. Diese Rückhaltemöglichkeiten sind mittels Notüberlauf an die öffentliche Abwasseranlage der Gemeinde anzuschließen.

Wasserversorgung / Abwasser- und Abfallversorgung

Das Planungsgebiet ist an die Wasserversorgung der Gemeinde Hohenwarth anzuschließen.
Die Abwasserentsorgung erfolgt im Misch- bzw. Trennsystem. Die Entsorgung hat gegebenenfalls durch Anschluss mittels privater Hebeanlage zu erfolgen.
Die Abfallentsorgung bzw. Verwertung erfolgt durch die Kreiswerke Cham. Die Weiterbehandlung des anfallenden Mülls erfolgt im Müllentsorgungszentrum Schwandorf.

Stromversorgung

Zur elektrischen Versorgung des Plangebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungs-, Begleit- oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Je nach Leitungsbedarf ist die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich. Für eine Transformatorenstation benötigt das Energieunternehmen je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 und 35 m² das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der E.ON Bayern AG zu sichern ist. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (min. 3 Monate) vor Baubeginn der E.ON Bayern AG schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass das Versorgungsunternehmen über die Stationsgrundstücke verfügen kann. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

GRÜNORDNUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Gliedernde Grünzüge

Bei Neupflanzungen ist der Standort jedes Baumes unter Berücksichtigung des Straßenraumprofiles zu beachten. Das gleiche gilt auch für Gehölzanpflanzungen. Bestand ist vor und während der Baumaßnahmen zu schützen (DIN 18920). Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als Pflanzflächen auszubilden. Die im Plan gekennzeichneten abzuschirmenden Flächen sind mit Baum-/Strauchpflanzungen gemäß der Artenauswahlliste zu bepflanzen.

Artenliste

Der Nadelholzanteil im Pflanzbereich ist auf max.10 % zu beschränken. Die Pflanzliste enthält die Artenauswahlliste standortheimischer Gehölze. Grundstücksflächen sind mit je einem Großbaum, einem Kleinbaum, einem Gehölz über 4 m und einem Gehölz unter 4 m je 300 m² Fläche zu überstellen. Zur Schaffung geeigneter Trittsteine für Flora und Fauna sind Gehölzgruppen mit min. 8 - 10 Gehölzen zu pflanzen.

Gehölze 1. Ordnung

Acer platanoides	*Spitzahorn*
Acer pseudoplantanus	*Bergahorn*
Fagus sylvatica	*Buche*
Betula pendula	*Sandbirke*
Fraxinus excelsior	*Gewöhnliche Esche*
Quercus robur	*Stileiche*
Tilia cordata	*Winterlinde*

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 18-20, Straßenraumprofil, falls erforderlich

Gehölze 2. Ordnung

Acer campestre	*Feldahorn*
Carpinus betulus	*Hainbuche*
Malus sylvestris	*Holzapfel*
Prunus avium	*Vogelkirsche*
Sorbus aucuparia	*Gemeine Eberesche*

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 18-20, Straßenraumprofil, falls erforderlich flächige Pflanzung vHei, 200-225

Sträucher

Cornus sanguinea	*Roter Hartriegel*
Corylus avellana	*Haselnuss*
Euonymus europaeus	*Pfaffenhütchen*
Lonicera xylosteum	*Heckenkirsche*
Rosa canina	*Hundsrose*
Salix purpurea	*Purpurweide*
Prunus spinosa	*Schlehe*
Rhamnus catharticus	*Kreuzdorn*
Sambucus racemosa	*Roter Holunder*

vStr, min. 4 Triebe, 60-100 *und vergleichbare Arten*

Landschaftsfremde Arten (nicht zu verwenden)

Gehölze mit auffälliger Laub- und Nadelfärbung z. B. Blutbuche, Blutpflaume, Bluthasel, Blutberberitze, Blaufichte sowie gelbnadlige Wacholder-, Scheinzypressen- und Ebenarten. Alle Gehölze mit hängenden und pyramidal aufrechten Wuchsformen wie z. B. Trauweide, Trauerbirke, Trauerbuche Säuleneiche, Pyramidenpappel, sowie alle Arten der Scheinzypresse, des Lebensbaumes, der Säuleneibe, des Essigbaumes, Kugel- und Bonsaiformen sowie Thujen.

Pflege und Nachhaltigkeit

Angepflanzte Bäume und Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Werden Bäume oder Sträucher entfernt, sind diese entsprechend der Artenliste zu erneuern.

Nachbarrecht (Art. 47 AGBGB)

Der Grenzabstand von Anpflanzungen zum angrenzenden Nachbarn sollten nach dem Art. 47 AGBGB geregelt werden. Bei Gehölzen und Bäumen unter 2,0 m Wuchshöhe sind 0,50 m Abstand, über 2,00 m Wuchshöhe sind 2,0 m Abstand einzuhalten.

Leuchtmittel

Die Verwendung natriumbedampfter Leuchtmittel zum Schutz nachtaktiver Insekten wird für den Außenbereich empfohlen. Für die Erschließungsstraße werden Solarstraßenleuchten errichtet.

Grundwasserschutz

Bauliche Anlagen im Grundwasserbereich sind gegen drückendes Wasser zu schützen. Art. 34 BayWG ist anzuwenden.

Telekommunikation

Die Deutsche Telekom AG wird aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Baugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung durchführen. Im Falle einer nachträglichen Parzellierung und Innenerschließung des Bereiches soll der Grundstückseigentümer sicherstellen,

- *dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist.*
- *dass auf Privatwegen ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG eingeräumt wird.*
- *dass eine rechtzeitige Abstimmung und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für den*

Straßen- und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben steht. Zur Abstimmung der Bauweise und für eine rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich der Bauherr rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Regensburg, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg (Tel: 0941-7076620) in Verbindung setzt.

- *dem Gemeinderat ist bekannt, dass sich im Planungsbereich noch keine Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG befinden und zur Versorgung des Gebietes die erforderliche Leitungen nicht zur Verfügung stehen, so dass zur Versorgung bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden müssen.*

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist an die bestehende Leitung der Gemeinde anzuschließen. Bestehende Leitungen müssen ergänzt bzw. umgelegt werden.

Niederschlagswasser

- *Gezieltes Sammeln, Ableiten und Versickern von Niederschlagswasser in das Grundwasser stellt eine Gewässerbenutzung dar, die durch das Landratsamt Cham (Wasserrechtsverfahren) zu genehmigen ist. Ist eine der beschriebenen Maßnahmen nötig, ist rechtzeitig vor Baubeginn das notwendige Verfahren durchzuführen.*
- *Aufgrund der Topographie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Nach Art. 63 BayWG darf der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte eines Grundstücks dem außerhalb eines Bettes dem natürlichen Gefälle folgenden Abfluss von Wasser, das auf seinem Grundstück entspringt oder sich dort natürlich ansammelt (wild abfließendes Wasser) nicht so verändern, dass belästigende Nachteile für die tiefer liegenden Grundstücke entstehen.*
- *den natürlichen Zufluss wild abfließenden Wassers zu den tiefer liegenden Grundstücken nicht so verändern, dass belästigende Nachteile für die höher liegenden Grundstücke entstehen.*
- *Das Plangebiet liegt teilweise unterhalb landwirtschaftlicher Hangflächen. Unter Umständen (Starkregen, Regen oder Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasser-*

abfluss und Erdabschwemmungen kommen. Derartige Risiken sind zu berücksichtigen.

Niederschlagswasser

- *Grundsätzlich ist mit Schicht- bzw. Hangwasser zu rechnen. Keller und Wände im Bodenbereich sollten deshalb in wassserundurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Ableitung von Schicht- und Hangwasser in die öffentliche Abwasseranlage der Gemeinde ist nicht zulässig. Es empfiehlt sich daher, die gegebenenfalls im Untergrund verlaufenden Wasserwegsamkeiten mit geeigneten Mitteln z.B. Kiesschicht unter der Bauwerks-sohle aufrecht zu erhalten.*
- *Geeignete Möglichkeiten zur Rückhaltung von Nieder-schlagswasser sollten auf den privaten Grundstücken z. B. mittels Zisternen ausgeschöpft werden.*

Stell- und Parkflächen

Stell-und Parkplätze sind soweit nicht durch andere Vorschriften beeinträchtigt als wasserdurchlässige Flächen auszubilden.

Zufahrt zum Plangebiet

Die Zufahrt zum Plangebiet ist über die Schulstraße gesichert. Weiterführende Straßenerschließungen sind nicht notwendig.

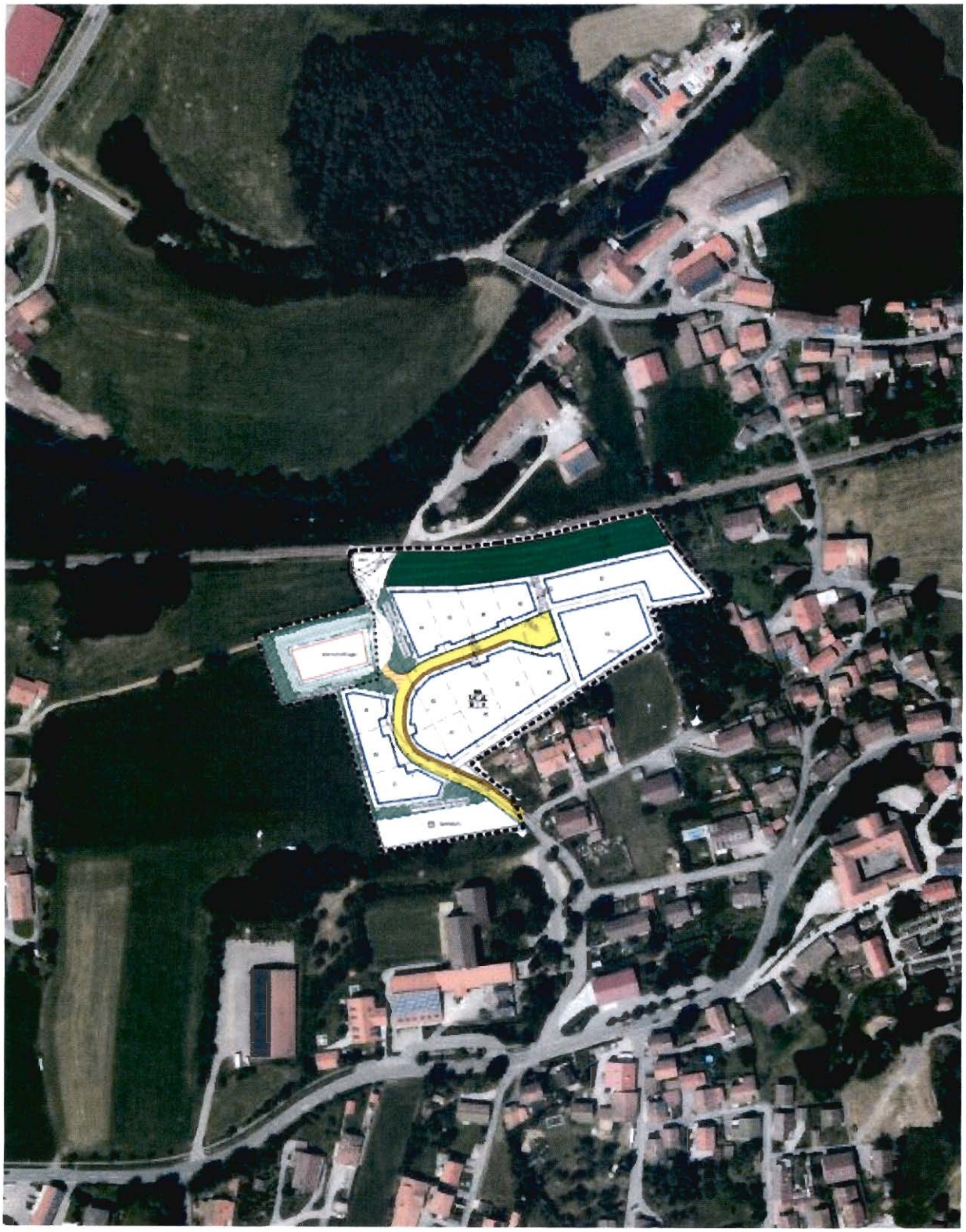
Stromversorgung

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu ver-ständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen getroffen werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Dabei geht es nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungs-anlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich vom Erdkabel sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherung ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten überprüft werden kann. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, heraus-gegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Soweit erforderlich, sind Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VGG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Grundsätzlich haben Versorgungsleitungen unterirdisch zu erfolgen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

Immissionsschutz

Richtwert der Zumutbarkeit für allgemeine Wohngebiete liegen bei 55 dB(A) tagsüber sowie 40 dB(A) nachts. Im Norden des Plangebietes verläuft die Bahnlinie Bad Kötzting – Lam. Der Fahrplan der Regentalbahn weist eine relativ geringe Frequentierung aus. Immissionsschutzrechtliche Maßnahmen sind nicht notwendig.
Desweiteren ist im Planungsgebiet eine Fläche für Gemeindebedarf (Wertstofflager) ausgewiesen. Die Fläche wird von einem bereits bestehenden Lärm- und Sichtschutzwall umgeben. Im Zuge des Ausbaus des Plangebietes wird der Wall mit Pflanzen aus der Artenliste nachverdichtet.

Luftbild und Darstellung der Lage des Geltungsbereiches mit integrierter Grünordnung

Quelle: www.geoportal.bayern.de