

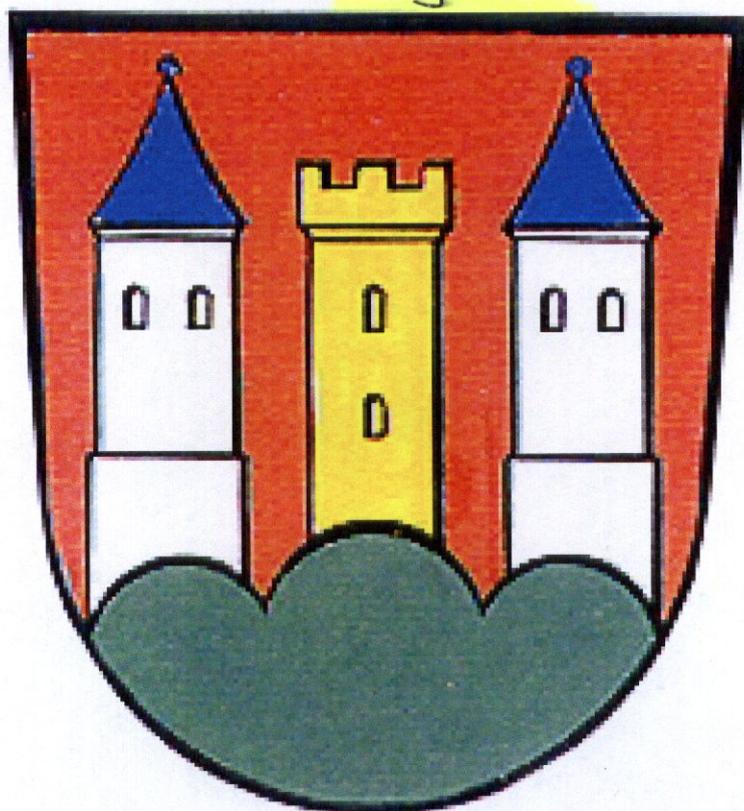
**GEMEINDE
LANDKREIS**

**HOHENWARTH
CHAM**

B.Nr. M.01.06.I

Bestandskraft: "13.03.2012"

Sg. 50



DECKBLATT NR. 1

zum Bebauungsplan

„Pointäcker“

(Rechtskräftig seit 16.10.1969)

- Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB -

**Präambel
Satzung
des Bebauungsplanes
„Pointäcker“
der Gemeinde Hohenwarth
mittels Deckblatt Nr. 1**

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 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) i. V .m. Art. 23 der Gemeindeordnung hat der Gemeinderat der Gemeinde Hohenwarth in öffentlicher Sitzung am 19.01.2012 das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Pointäcker“ als Satzung beschlossen.

**§1
Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan „Pointäcker“ ist der Lageplan mit Begründung, zusammenfassender Erklärung gemäß §10 Abs. 4 BauGB und Verfahrensvermerken vom 19.01.2012 maßgeblich. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

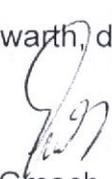
**§2
Bestandteile der Satzung**

1. Lageplan vom 19.01.2012
2. Zeichnerischer und textlicher Teil vom 19.01.2012

**§3
Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hohenwarth, den 13.03.2012


Xaver Gmach
1. Bürgermeister



LEGENDE ZUM DECKBLATT NR. 1 DES B E B A U U N G S P L A N E S "POINTÄCKER"

(Rechtskräftig seit 16.10.1969)

Außerhalb des Änderungsbereiches bleibt der rechtsgültige Bebauungsplan "Pointäcker" unberührt

Planzeichen als Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	U + E + I
max. 0,4	max. 0,6
	10° - 38°

Art der baulichen Nutzung	Als Höchstgrenze Untergeschoß und 2 Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
Bauweise	Dachneigung

1.1 Bauform

Untergeschoß, Erdgeschoss und Obergeschoss
das Untergeschoß ist als Vollgeschoss nach der BayBO möglich

1.2 Traufseitige Wandhöhe

Bei U + E + I, maximal 7,20 m
als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche
bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen

1.3 Dachgauben

nicht zulässig

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

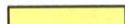


Baugrenze

3. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Privatzufahrt für Parzelle



Geplanter Fußweg

4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



Abwasserkanal (nicht vorhanden)



20 kV Hochspannungsleitung (nicht vorhanden)

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Pflanzgebot für Einzelbäume (veränderbar)

Planzeichen als Festsetzungen

6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Änderungsbereich innerhalb des gültigen Geltungsbereichs

Planzeichen als Hinweise



Bestehende Nebengebäude



Bestehende Hauptgebäude



Höhenschichtlinien



Parzellennummer

556/8

Flurstücksnummer



Flurstücksgrenzen mit Grenzstein

Textliche Festsetzungen:

Es gelten die planlichen und textlichen Festsetzungen des mit Bekanntmachung vom 16.10.1969 in Kraft gesetzten Bebauungsplanes „Pointäcker“ der Gemeinde Hohenwarth, Landkreis Cham, mit nachfolgend angeführten Änderungen und Festsetzungen für das Grundstück Fl. Nr. 211/32:

- Zugelassen sind auch Walmdächer und Zeltdächer.
- Als Höchstgrenze Untergeschoß und 2 Vollgeschoße.
- Die zulässigen Dachneigungen werden auf 10 – 35° festgesetzt.
- Die Festsetzung der Firstrichtung wird aufgehoben.
- Für den Typ U+E+I wird eine max. Wandhöhe von 7.20 m, traufseitig festgesetzt.
- Dachgauben sind unzulässig.
- Die geplante Abwasserleitung entfällt.
- Die dargestellte 20-kV-Hochspannungsleitung entfällt.

In allen übrigen Punkten bleibt der rechtsgültige Bebauungsplan unberührt.

Begründung:

Das vereinfachte Verfahren wurde gewählt, weil die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht betrifft. Auch wird durch die Änderung kein Vorhaben vorbereitet oder begründet, dass die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslöst. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wurde deshalb abgesehen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Dachformen:

Im rechtsgültigen Bebauungsplan wurde das Satteldach als Standarddachform vorgeschrieben. Verstärkt wollen aber nun Bauherren Walmdächer und Zeltdächer erstellen. Diese Dachformen soll den Bauherren generell gestattet werden.

Geschossangabe:

Aufgrund der Hanglage der Baugrundstücke und der örtlichen Nachfrage sieht der Gemeinderat Handlungsbedarf für eine entsprechende Änderung. Den örtlichen Gegebenheiten soll Rechnung getragen werden, um möglichst vielen Bauwerbern die Möglichkeit zu eröffnen im Genehmigungsverfahren bauen zu können. Die Änderung ist auch im Hinblick auf die Ortsgestaltung nach Ansicht des Gemeinderates vertretbar.

Dachneigung

Die neu zugelassenen Dachformen bedingen eine andere Dachneigung. Eine Ergänzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist hierdurch geboten.

Abwasserleitung:

Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist eine geplante Abwasserleitung eingetragen, jedoch wurde diese Leitung nicht umgesetzt und kann daher entfallen.

20 KV Hochspannungsleitung:

Die im rechtsgültig dargestellten Bebauungsplan eingetragene 20 kV Hochspannungsleitung wurde umgelegt und entfällt dadurch.

Zusammenfassende Erklärung gemäß §10 Abs. 4 BauGB

Die Änderung des Bebauungsplanes berührt die Grundzüge der Planung nicht. Auch wird durch die Änderung kein Vorhaben vorbereitet oder begründet, dass die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslöst. Nachdem es sich um ein vereinfachtes Änderungsverfahren zur Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, kamen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht.

In allen übrigen Punkten bleibt der rechtsgültige Bebauungsplan unberührt.

Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss:

Der Gemeinderat Hohenwarth hat in der öffentlichen Sitzung vom 17.11.2011 beschlossen, den Bebauungsplan „Pointäcker“ mittels Deckblatt Nr. 1 im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB zu ändern.

2. Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 BauGB

Von der Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde aufgrund §13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

3. Öffentliche Auslegung nach §3 Abs. 2 BauGB

Von der öffentlichen Auslegung nach §3 Abs. 2 BauGB wurde aufgrund §13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB abgesehen, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Der betroffenen Öffentlichkeit (Grundstückseigentümern) wurde innerhalb angemessener Frist vom 28.11.2011 bis 31.12.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Hingewiesen wurde darauf, dass im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 , von dem 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).

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Von einer Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB wurde aufgrund §13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB abgesehen, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde innerhalb angemessener Frist vom 28.11.2011 bis 31.12.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Hingewiesen wurde darauf, dass im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 , von dem 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 sowie Satzungsbeschluss nach §10 BauGB

Die Gemeinde Hohenwarth hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.01.2012 die eingegangenen Bedenken und Anregungen behandelt und das Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 19.01.2012 als Satzung beschlossen.

6. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans „Pointäcker – Deckblatt Nr. 1“ wurde am 13.03.2012 gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bauleitplanänderung in Kraft. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung nach §10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tage zu den ortsüblichen Dienststunden in der Gemeinde Hohenwarth, Kirchstr. 7, 93480 Hohenwarth 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 13.03.2012


Xaver Gmach
1. Bürgermeister

