

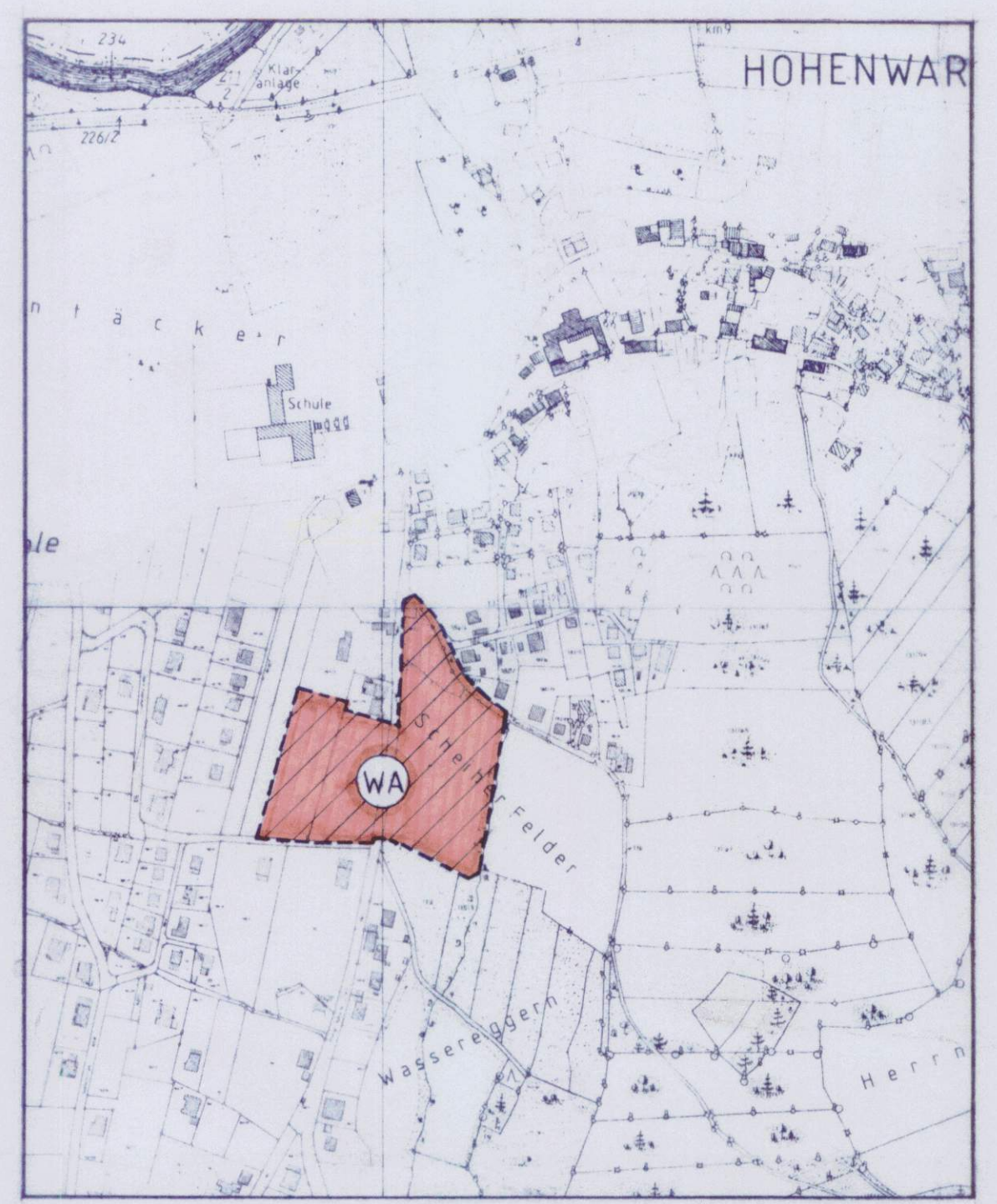


FESTSETZUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN M = 1/1000

LEGENDE

A) FESTSETZUNGEN FÜR DIE ZEICHENERKLÄRUNG

1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG		5) GRÜNFLÄCHEN	
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET		NICHT ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
2) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG			ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
E+I	ZAHLE DER MÖGLICHEN GESCHOSSE		STASSENBEGLEITGRÜN
E+U/E+D	MAX. II VOLLGESCHOSSE		BÄUME
0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL (§19 BauNVO 1990)		STRÄUCHER
0,8	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§20 BauNVO 1990)	6) SONSTIGE DARSTELLUNG	
3) BAUGRENZEN, BAUWEISEN			RENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS
	BAUGRENZE U. ÜBERBAUBARE FLÄCHE	B) HINWEISE	
0	OFFENE BAUWEISE (§22 BauNVO 1990)		BESTEHENDE WOHNGEBÄUDE
SD: 22-28°	SATTELDACH MIT DACHNEIGUNG		BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE
WH	WANDHÖHE		BESTEHENDE GRENZEN
	FIRSTRICHTUNG	z.B. 192	VORHANDENE FLURSTÜCKNUMMER
	GARAGEN MIT ZUFAHRTSRICHTUNG	z.B. ①	PARZELLENUMMER
4) VERKEHRSFLÄCHEN			HÖHENLINIEN / HÖHENSPRUNG h=5,0m
	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN MIT GRÜN- BZW. PARKSTREIFEN UND MEHRZWECKSTREIFEN		20 KV - MITTELSPANNUNGSKABEL
	FAHRBAHN		
	FUSSWEG		
	ÖFFENTLICHER GRÜN- UND PARKSTREIFEN		
	STASSENBEGRENZUNGSLINIE		
	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH		

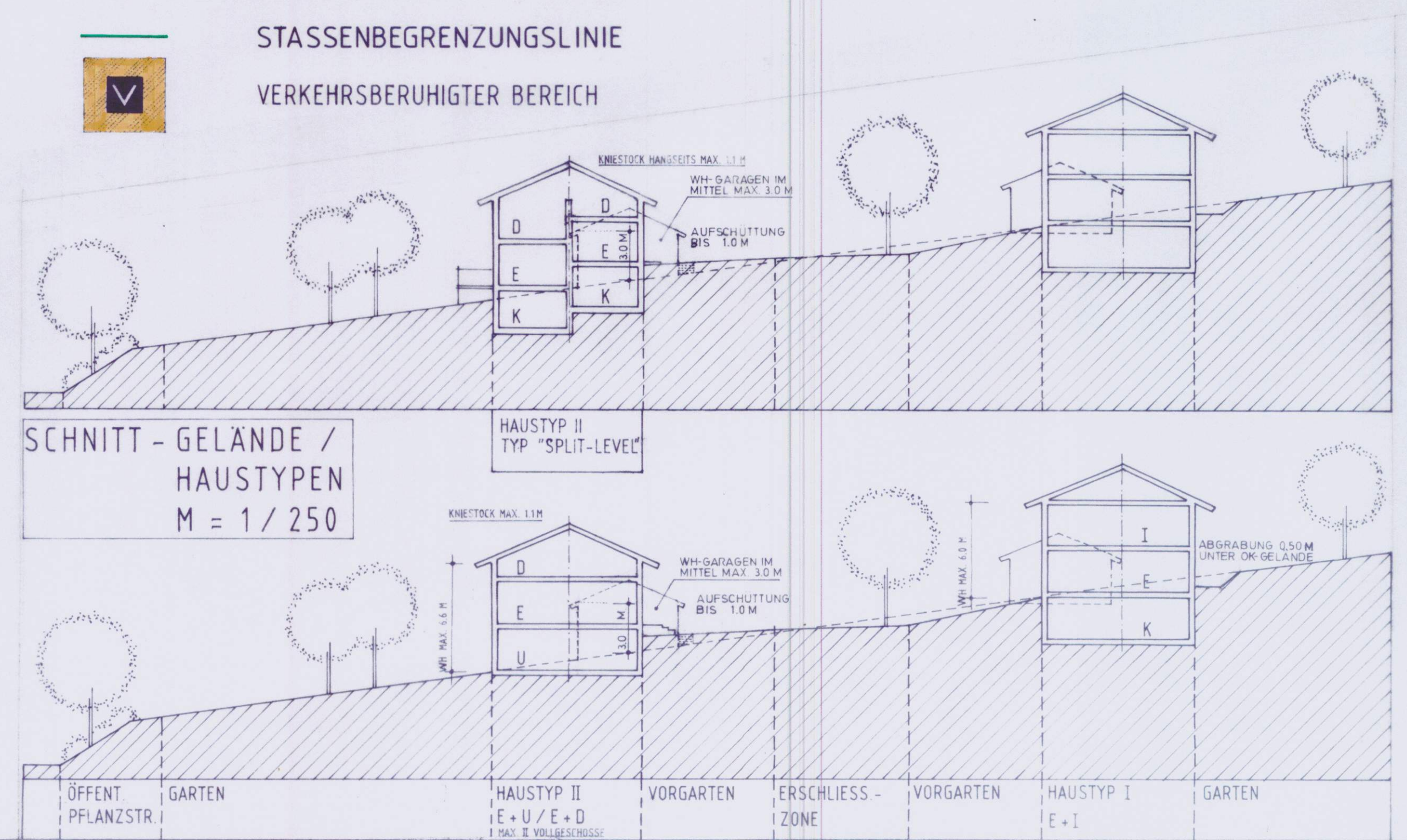


LAGEPLAN M = 1/5000 (ALS ÜBERSICHTSPLAN)

GEMEINDE HOHENWARTH

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET

„SCHEIBER - FELDER“



PLANUNG : ARCHITEKT DIPL.ING.(FH) JOHANNES HASLSTEINER AM ROTEN STEG 4 93444 KÖTZTING TEL. 09941/2926

AUFGESTELLT : KÖTZTING, DEN 08.11.1996





WA (§ 4 BauNVO 1990)

LEGENDE

A) FESTSETZUNGEN FÜR DIE ZEICHENERK

1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET

2) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG


$E+I$
 $E+U/E+D$
MAX. II VOLLGESCHOSSE

ZAHL DER MÖGLICHEN GESCHOSSE

0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL (§19 BauNVO 1990)

0,8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§20 BauNVO 1990)

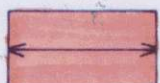
3) BAUGRENZEN, BAUWEISEN

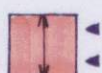
 BAUGRENZE U. ÜBERBAUBARE FLÄCHE

0 OFFENE BAUWEISE (§22 BauNVO 1990)

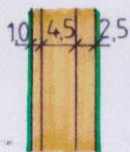
SD: 22-28° SATTELDACH MIT DACHNEIGUNG

WH WANDHÖHE

 FIRSTRICHTUNG

 GARAGEN MIT ZUFAHRTRICHTUNG

4) VERKEHRSFLÄCHEN



ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
MIT GRÜN- BZW. PARKSTREIFEN
UND MEHRZWECKSTREIFEN



4,5 / 3,5

FAHRBAHN



1,5

FUSSWEG



2,5

ÖFFENTLICHER GRÜN- UND
PARKSTREIFEN

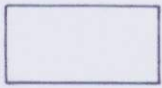


STASSENBEGRENZUNGSLINIE



VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

5) GRÜNFLÄCHEN



NICHT ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKS -
FLÄCHE



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE



STASSENBEGLEITGRÜN



BÄUME



STRÄUCHER

6) SONSTIGE DARSTELLUNG



GRENZE DES RÄUMLICHEN
GELTUNGSBEREICHS

Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 99 BayBO

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den baulichen Abgrenzungen als "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 BauNVO (v. 23.01.1990) festgesetzt. Die in § 4 (3) BauNVO formulierten möglichen Ausnahmen werden für das gesamte Gebiet ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Als höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Nutzungsschablone festgesetzten Werte :

Grundflächenzahl max 0,4

Geschoßflächenzahl max 0,8

Pro Wohngebäude sind zwei Wohneinheiten zulässig.

Im Baugebiet sind folgende Baukörper zulässig :

Typ I - E + I, ohne Kniestock

Typ II - E + U oder E + D max 2 Vollgeschosse , mit Kniestock

Fällt das Gelände auf ^{Hangseite} ~~Hangseite~~ um mehr als 1,5 m, so ist der Typ E + U zu verwirklichen.

3. Bauweise und Abstandsflächen

3.1 Für das gesamte Baugebiet gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO 1990)

3.2 Im gesamten Baugebiet sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten. Art. 7, Abs. 1, der BayBO wird ausgeschlossen.

4. Bauliche Gestaltung nach Art. 98 BayBO

4.1 Das Seitenverhältnis Länge zu Breite , Traufe zu Giebel muß mind. 4 : 3 betragen.

4.2 Dächer

4.2.1 Dachneigung

Die Dachneigungen bewegen sich in der Spanne von 22 - 28 °

4.2.2 Kniestock

Bei den zweigeschoßigen Gebäuden mit möglichem Dachgeschoß (Haustyp II), beträgt die max. zulässige Kniestockhöhe 1,10m, gemessen von OK - Rohdecke bis OK - Fußpfette. Für Gebäude mit gegeneinander höhenversetzten Geschoßebenen (Split - level) gilt die Kniestockfestlegung einseitig, gemessen an der obersten Geschoßebene.

4.2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten und Gauben sind nicht zulässig.

4.2.4 Dachdeckung

Die Dachdeckung hat aus ziegelroten Pfannen oder Falzziegeln zu bestehen. Zulässig sind zudem Gründächer.

4.2.5 Dachfenster

Liegende Dachflächenfenster sind pro Dachseite mit einer Gesamtfläche von max. 1,5 qm zulässig.

Der Abstand vom Ortgang muß mind. 4m betragen.

4.2.6 Dachüberstände

An Ortgang und Traufe beträgt der max. Dachüberstand 1.00m.

Bei vorspringenden Bauteilen wie z.B. Balkonen, sind größere Dachüberstände bis max. deren Tiefe zulässig.

4.2.7 Wandhöhen

Die Wandhöhen dürfen ab gewachsenem Boden folgende Maße nicht überschreiten :

Typ I - E + I 6,00m

Typ II - E + U/ E+D 6,60m

Die Wandhöhe definiert sich wie folgt : vom natürlichen oder neu geschaffenen Gelände bis UK-Sparren an der Aussenwand.

4.3 Anbauten

Untergeordnete Anbauten, wie Wintergärten, Balkone , Veranden sind zulässig.

4.4 Sonnenenergienutzung

Sonnenkollektoren sind bis zu 1/6 der Fläche pro Dachseite zulässig.

4.5 Sockel

Eine Gebäudesockelhöhe größer als 30cm ist nicht zulässig.

4.6 Außenwände

4.6.1 Bei verputzten Außenwänden sind folgende Putze zu verwenden : Spritzputz, glatter Reibputz.

4.6.2 Ornamentputze, Fassadenverkleidungen mit Asbestzementplatten, Kunststoff- und Aluminiumprodukte sind unzulässig.

4.6.3 Soweit Bestimmungen des Brandschutzes nicht entgegenstehen, sind an Haupt- und Nebengebäuden holz- und holzwerkstoffbekleidete Wände zulässig.

5 Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen

- 5.1 Die Fahrbreiten der Stichstraßen werden mit 4,5m bzw 3,5 m festgesetzt.
Begleitet wird die Erschließungsstraße mit einem Grün- und Parkstreifen von 2,5m und einem Mehrzweckstreifen von 1,0m. Die Oberflächen dieser Begleitstreifen sind aus einem Kies-Humusgemisch mit Rasen (Schotterrasen) herzustellen.
- 5.2 Die beiden Stichstraßen sind als Wohn- und Spielstraßen in Mischfunktion auszubauen und als verkehrsberuhigte Bereiche zu gestalten.
- 5.3 Die Überfahrbereiche in die privaten Zufahrten sind in Asphalt herzustellen.

6 Beleuchtung

Die Lichtpunkthöhe darf max. 4m betragen.

7 Grünordnung

7.1 Öffentliche Bereiche

- 7.1.1 Die öffentlichen Verkehrswege sind mit folgenden Belägen zu befestigen :
- Fahrbahn in Asphalt, gefaßt von einem Einzeiler in Granitgroßstein , sowie auf der gegenüberliegenden seite mit einem Zweizeiler als sog. "Homburger Kante".
 - Grün- und Parkstreifen mit einem Kies-Humusgemisch mit Rasen (Schotterrasen).
 - Mehrzweckstreifen in Schotterrasen.
 - Öffentliche Fußwege in wassergebundener Decke. Einfassungen in Natursteineinzeln sind gestattet.
- 7.1.2 Die Grün- und Parkstreifen sind gemäß Planteil mit großkronigen Bäumen aus nachstehender Artenliste zu bepflanzen.
Als Mindestgröße ist festgesetzt : Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16cm, gemessen 1,0m über Erdboden.
- 7.1.3 Entlang der Rosenau-Hudlacher-Str. wird die angrenzende Böschung, sowie die dreiecksförmige Grünfläche an der Einmündung der Rehwinkelstr. in die Rosenau-Hudlacherstr., im Geltungsbereich mit Bäumen und Sträuchern flächig nach beiliegender Artenliste bepflanzt. An der Einmündung der Rehwinkelstr. in die Rosenau-Hudlacherstr. wird ein ausreichend großes Sichtdreieck von der Bepflanzung freigehalten.

7.2 Private Gärten

Die unbebauten Gartenanteile sind gärtnerisch zu gestalten.
In der Bauvorlage ist die Grünordnung der nicht bebauten Grundstücksflächen eindeutig darzustellen. Die erforderliche Mindestpflanzdichte beträgt 1 großkroniger Laubbaum je angefangene 300qm Grundstücksfläche.
Die östlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen Nr. 1 bis 5 unterliegen einem Pflanzgebot. Die Anlage von Schmitthecken straßenseits sowie entlang der Grundstücksgrenzen Parz. 1 bis 5 ist unzulässig
Sie sind mit einer 1-reihigen Hecke aus nachfolgender Artenliste zu hinterpflanzen.
Pro Grundstück ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum aus der Artenliste zu pflanzen.
Pflanzliste : Siehe unten.

Ergänzend empfohlen werden Obst-Hochstämme, sowie im Innenbereich der Gärten bis zu 30% Ziersträucher, wie Flieder, Spierstrauch, Pfeifenstrauch, Wegelie, Forsythie, Scheinquitte, Steinmispel und Strauchrosen.

Der Nadelholzanteil in den privaten Gärten darf 10% nicht überschreiten.

7.3 Artenliste

Legende:

G = Großkroniger Baum

K = Kleinkroniger Baum

-- = Strauch

G	<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn
G	<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
K	<i>Alnus glutinosa</i>	- Schwarzerle
G	<i>Betula pendula</i>	- Sandbirke
K	<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
-	<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuß
-	<i>Crataegus laevigata</i> agg.	- Zweigriffeliger Weißdorn
-	<i>Crataegus monogyna</i> agg.	- Eingriffeliger Weißdorn
G	<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche
G	<i>Fraxinus excelsior</i>	- Gew. Esche
-	<i>Hedera helix</i>	- Efeu
G	<i>Populus tremula</i>	- Zitterpappel
G	<i>Betula pubescens</i>	- Moorbirke
G	<i>Lonicera nigra</i>	- Schwarze Heckenk.
K	<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
K	<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
-	<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
K	<i>Pyrus communis</i>	- Holzbirne
G	<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche
-	<i>Rhamnus catharticus</i>	- Kreuzdorn
-	<i>Rhamnus frangula</i>	- Faulbaum
-	<i>Rosa pendulina</i>	- Alpen-Heckenrose
-	<i>Rubus caesius</i>	-Kratzbeere
-	<i>Rubus fruticosus</i> agg.	-Brombeere
-	<i>Rubus idaeus</i>	- Himbeere
-	<i>Salix aurita</i>	- Ohrchenweide
-	<i>Salix caprea</i>	- Salweide
-	<i>Salix purpurea</i>	- Purpurweide
-	<i>Salix viminalis</i>	- Korbweide
-	<i>Salix cinerea</i>	- Grauweide
-	<i>Salix fragilis</i>	- Bruchweide
-	<i>Salix triandra</i>	- Mandelweide
-	<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
-	<i>Sambucus racemosa</i>	- Traubenholunder
K	<i>Sorbus aucuparia</i>	- Vogelbeere
G	<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde
G	<i>Tilia platyphyllos</i>	- Sommerlinde
-	<i>Viburnum opulus</i>	- Gew. Schneeball

8. Hinweise

Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde zu verständigen.
Schaltkästen, Trafostationen und sonstige derartige bauliche Anlagen müssen sich gestalterisch einfügen und sind, wenn möglich, einzugrünen.

Das Baugebiet ist an die bestehende Abwasseranlage anzuschließen.
Das Oberflächenwasser wird im Trennsystem zentral entsorgt. Die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist gewünscht.
Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und zu nutzen (Toilettenspülung, Gartenbewässerung).

Planunterlage :

Die Flurkarte M = 1/1000 ist zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet.
Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den Plänen noch dem Text abgeleitet werden.

aufgestellt : Kötzing, den 08.11.1996



.....
Architekt Dipl.Ing., (FH)



.....
1. Bgm. Reinhard Vogl

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 04.01.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Scheiber-Felder" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 23.01.1995 ortsüblich bekanntgemacht.



Hohenwarth, den 30.04.1997
Gemeinde Hohenwarth

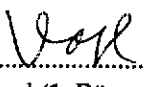

.....
Vogl (1. Bürgermeister)

2) Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Aufstellungsplanes in der Fassung vom 19.05.1995 hat in der Zeit vom 20.10.1995 bis 24.11.1995 stattgefunden.



Hohenwarth, den 30.04.1997
Gemeinde Hohenwarth

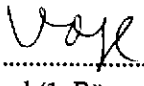

.....
Vogl (1. Bürgermeister)

3) Auslegung

Der Entwurf des Aufstellungsplanes in der Fassung vom 19.05.1995 wurde in der Gemeinderatssitzung am 10.05.1996 gebilligt und mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.08.1996 bis 30.09.1996 öffentlich ausgelegt.

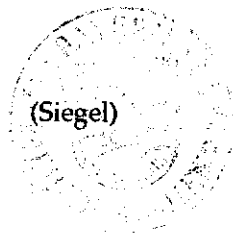


Hohenwarth, den 30.04.1997
Gemeinde Hohenwarth

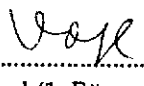

.....
Vogl (1. Bürgermeister)

4) Satzung

Die Gemeinde Hohenwarth hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 08.11.1996 den Aufstellungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 08.11.1996 als Satzung beschlossen.



Hohenwarth, den 30.04.1997
Gemeinde Hohenwarth


.....
Vogl (1. Bürgermeister)

5) Anzeige des Aufstellungsplanes

Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 08.04.1997 AZ: 50.1 - 610 / B.Nr.11.1.11 . gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.



Hohenwarth, den 30.04.1997

Gemeinde Hohenwarth

Vogl

Vogl(1. Bürgermeister)

6) Inkrafttreten

Der angezeigte und vom Landratsamt nicht beanstandete Aufstellungsplan wurde am 30.04.1997 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgegeben.

Der Aufstellungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt.

Mit der Bekanntmachung tritt der Aufstellungsplan in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.



Hohenwarth, den 30.04.1997

Gemeinde Hohenwarth

Vogl

Vogl (1. Bürgermeister)