

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

HOHENWARTH
CHAM
OBERPFALZ



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Pointäcker – Erweiterung, 2. Änderung“

Verfahren nach § 13a BauGB

SATZUNG

Planverfasser:



Entwurfsfassung: 10.04.2025
Satzungsfassung: __.__.____

Inhaltsverzeichnis

Satzung	3
1 Verfahrensvermerke.....	4
2 Übersichtslageplan	5
3 Planzeichnung mit Legende	6
4 Textliche Festsetzungen.....	9
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	9
4.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	9
4.1.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO).....	9
4.1.3 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO).....	9
4.1.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO).....	9
4.2 Bauweise (§ 22 BauNVO).....	9
4.3 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)	9
4.4 Höhe baulicher Anlagen	9
4.5 Gestaltung des Geländes	10
4.6 Garagen und Nebengebäude	10
4.7 Stellplätze	10
4.8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	10
4.9 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	10
4.10 Einfriedungen	11
4.11 Wasserwirtschaft	11
4.12 Versorgungsleitungen.....	11
4.13 Grünordnung	11
5 Textliche Hinweise und Empfehlungen	11

Satzung

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573), Art. 81 und Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619), erlässt die Gemeinde Hohenwarth den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Pointäcker – Erweiterung, 2. Änderung**“ als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom _____. festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 211 (TF), 211/26 (TF), 211/46 und 211/47 (TF) der Gemarkung Hohenwarth, Gemeinde Hohenwarth mit einer Fläche von 3.697,10 m².

§ 2

Bestandteile der Satzung

1. Verfahrensvermerke
2. Übersichtslageplan
3. Planzeichnung mit Legende
4. Textliche Festsetzungen
5. Textliche Hinweise und Empfehlungen

§ 3

Inkrafttreten

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

Gemeinde Hohenwarth, den _____.

(Siegel)

Erster Bürgermeister Gmach Xaver

1 Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.01.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____.____._____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.04.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____.____._____ bis _____.____._____ beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.04.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____.____._____ bis _____.____._____ öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____.____._____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____.____._____ als Satzung beschlossen.

Hohenwarth, den _____ (Siegel)
Erster Bürgermeister Gmach Xaver

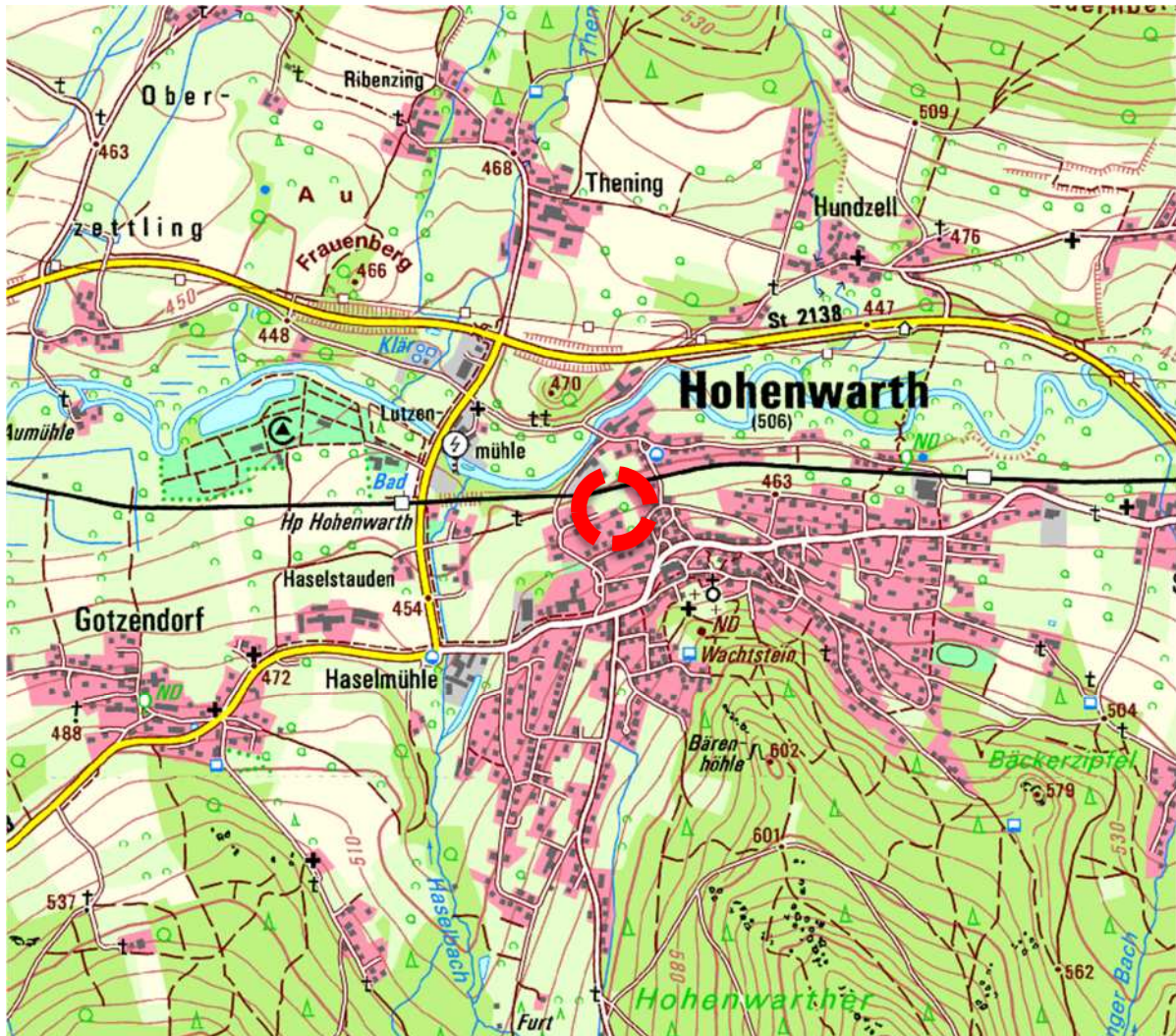
5. Ausgefertigt

Hohenwarth, den _____ (Siegel)
Erster Bürgermeister Gmach Xaver

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____.____._____ gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Hohenwarth, den _____ (Siegel)
Erster Bürgermeister Gmach Xaver

2 Übersichtslageplan



Topografische Karte (DTK25) mit Lage des Planungsbereiches (rot), o.M.

3 Planzeichnung mit Legende

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

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



1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

O

3.1 offene Bauweise



3.1.4 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



3.5 Baugrenze

Art der baulichen Nutzung	WA	III	Zahl der Geschosse (Höchstgrenze)
GRZ (Grundflächenzahl) (Höchstgrenze)	0,4	1,2	GFZ (Geschossflächenzahl) (Höchstgrenze)
zulässige Bauweise	O	ED	zulässige Bauweise

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



6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: private Zufahrt

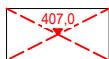
15. Sonstige Planzeichen



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



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der bereits rechtskräftigen Bebauungspläne



Höhenbezugspunkt in m ü. NHN mit zugehöriger Fläche (§ 9 Abs. 3 BauGB)

PLANLICHE HINWEISE



bestehendes Gebäude



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer



Höhenschichtlinien gemäß Befliegung in m ü. NHN

4 Textliche Festsetzungen

Die nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans „Pointäcker - Erweiterung“, ortsüblich bekanntgemacht am 10.10.2012, sowie des Bebauungsplans „Pointäcker – Erweiterung, 1. Änderung“, ortsüblich bekanntgemacht am 07.10.2016, behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Die Festsetzungen der o.g. Bebauungspläne werden im gegenständlichen Änderungsbereich durch folgende ersetzt und aufgehoben:

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

4.1.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

4.1.3 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Es wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt.

4.1.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

4.2 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4.3 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Es gelten die Abstandsflächenregelungen der BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

4.4 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 der Oberkante Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bei Attikaabildung.

Hiervon ausgenommen sind Antennen und Kamine.

4.5 Gestaltung des Geländes

Es sind Abgrabungen von maximal 2,5 m sowie Aufschüttungen von maximal 1,5 m ab Oberkante Urgelände zulässig.

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

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

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

4.6 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 bestehenden Nachbargebäude anzugleichen.

Kellergaragen und zwei Einzelgaragen als Grenzbebauung sind unzulässig. Garagen können auch als Carport ausgebildet werden.

Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für Garagen und Nebengebäude sind begrünte Flachdächer zulässig.

4.7 Stellplätze

Pro Wohneinheit ist ein Pkw- Stellplatz auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

Zwischen Garage bzw. Carport und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum mit einer Tiefe von mindestens 5,00 m vorgeschrieben.

Als Belagsart sind in Grundstückszufahrten und nicht überbaubaren Stellflächen nur Rasenpflaster, Rasengittersteine bzw. sonstige durchlässige Deckschichten zulässig.

4.8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird mit der Zweckbestimmung „Private Zufahrt“ festgesetzt.

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

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Zufahrt“ wird mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet. Diese erhalten für diese Flächen das Recht zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, Schächten etc. sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche Betretungs- und Eingriffsrecht.

Eine Überbauung der belasteten Flächen ist nur mit Zustimmung des jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgers zulässig.

4.10 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,20 m über Oberkante Gelände als Holzlatten- und Harnichelzäune, silbergraue Maschendrahtzäune und Zäune aus Metallstäben zulässig.

Sockel sind nicht zulässig. Zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Zaun muss ein Abstand von mindestens 15 cm frei bleiben.

4.11 Wasserwirtschaft

Stellplätze vor Garagen, Grundstückszufahrten und sonstige befestigte Flächen sind wasserdurchlässig herzustellen (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen).

4.12 Versorgungsleitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen sind nicht zulässig.

4.13 Grünordnung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Pointäcker - Erweiterung“, ortsüblich bekanntgemacht am 10.10.2012, sowie des Bebauungsplans „Pointäcker – Erweiterung, 1. Änderung“, ortsüblich bekanntgemacht am 07.10.2016, behalten weiterhin Ihre Gültigkeit.

5 Textliche Hinweise und Empfehlungen

Die Textlichen Hinweise und Empfehlungen des Bebauungsplans „Pointäcker - Erweiterung“, ortsüblich bekanntgemacht am 10.10.2012, sowie des Bebauungsplans „Pointäcker – Erweiterung, 1. Änderung“, ortsüblich bekanntgemacht am 07.10.2016, behalten weiterhin Ihre Gültigkeit.