GEMEINDE HOHENWARTH

LANDKREIS CHAM

REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Pointäcker – Erweiterung, 2. Änderung“

Verfahren nach § 13a BauGB

SATZUNG

Planverfasser:

ALTMANN INGENIEURBÜRO GmbH & Co. KG
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN
St.-Gunther-Str. 4
D-93413 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de

Entwurfsfassung: 10.04.2025
2. Entwurfsfassung: 03.07.2025
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 und 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 10
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, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBI. 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 3.697,11 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 10.04.2025 bis 19.05.2025 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. Zu dem 2. Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.07.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ erneut beteiligt.

5. Der 2. Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.07.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ erneut öffentlich ausgelegt.

6. 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

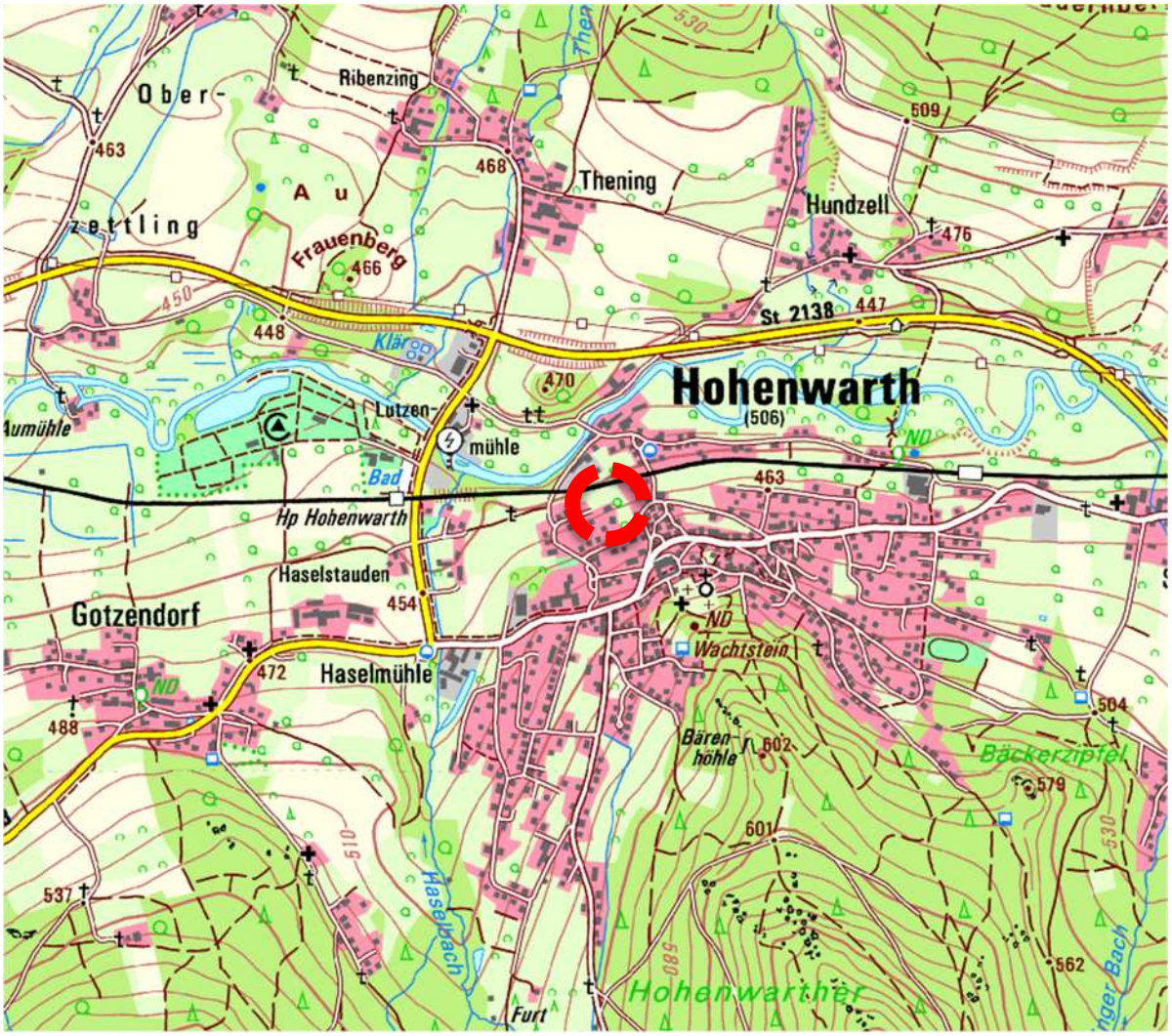
7. Ausgefertigt

   Hohenwarth, den _____ _____ (Siegel)
   Erster Bürgermeister Gmach Xaver

8. 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.

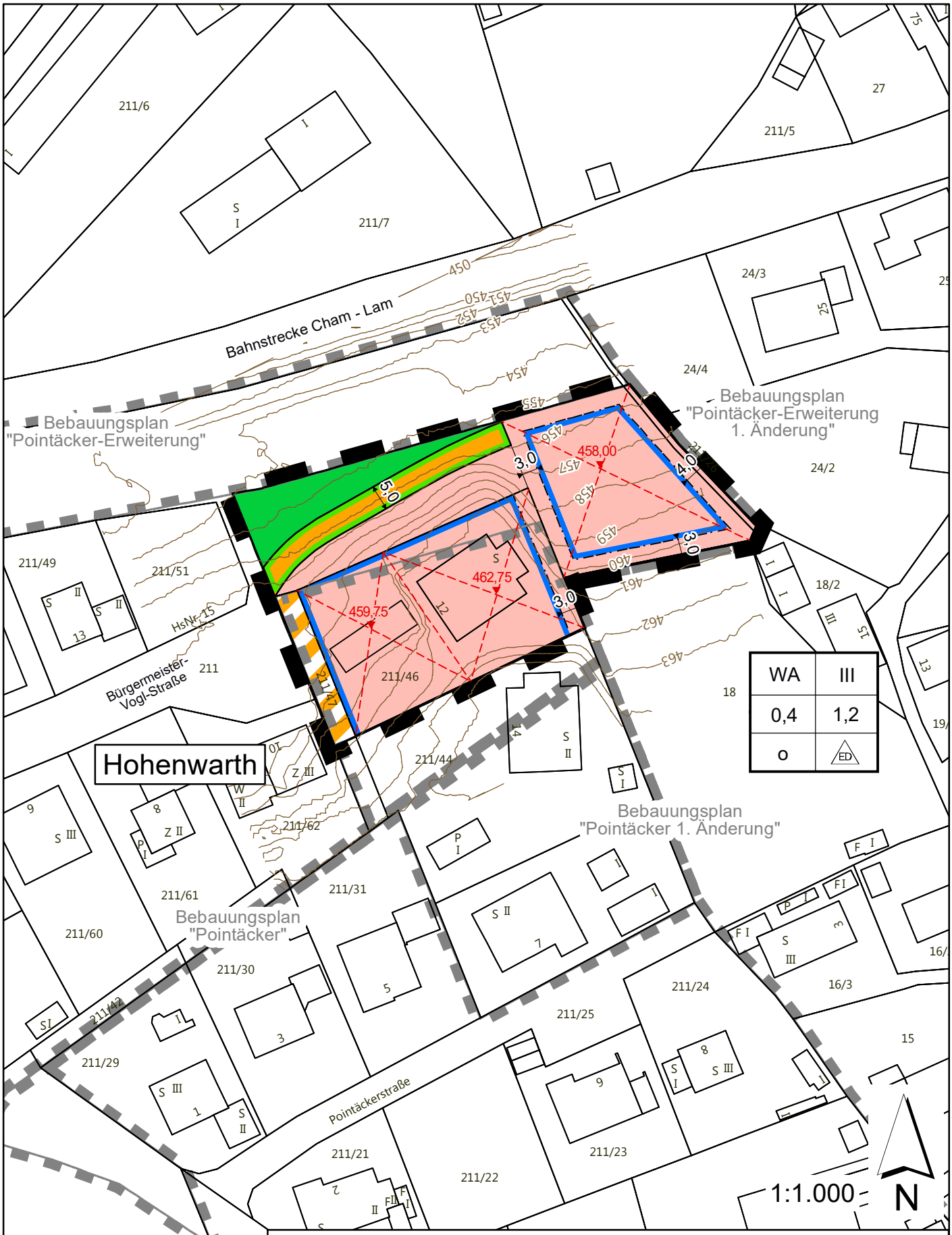
   Hohenwarth, den _____ _____ (Siegel)
   Erster Bürgermeister Gmach Xaver

2 Übersichtslageplan



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

3 Planzeichnung mit Legende



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Pointäcker - Erweiterung 2. Änderung" Gemeinde Hohewarth

Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung: "Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet."

Geobasisdaten:	© Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
Datenaufbereitung:	Landratsamt Cham (www.landkreis-cham.de)

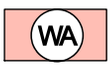
Planzeichnung

Entwurf vom	10.04.2025
2. Entwurf vom	03.07.2025
Satzungsfassung vom	__.__.____

ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN
St.-Gunther-Straße 4 - D-93413 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31-10 www.altmann-ingenieure.de
FAX +49 (0)99 71 200 31-11 info@altmann-ingenieure.de

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

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



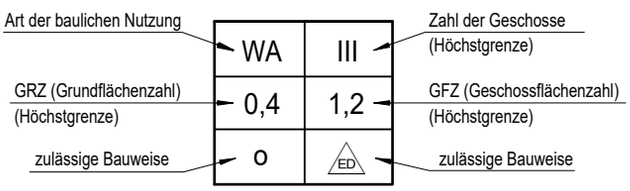
1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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



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

6.1 ÖffentlicheStraßenverkehrsflächen

6.2 Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: private Zufahrt

9. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

9 Öffentliche Grünflächen

15. Sonstige Planzeichen

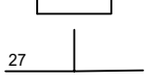
15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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.

Unterer Bezugspunkt ist der gemäß Planeintrag festgesetzte Höhenbezugspunkt in m ü.NHN der jeweils zugehörigen Fläche.

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. 9,50 m	max. 10,50 m

Definition der Wandhöhe:

Die Wandhöhe, sowie analog die Firsthöhe, ist zu messen ab dem gemäß Planeintrag festgesetzten Höhenbezugspunkt in m ü.NHN der jeweils zugehörigen Fläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bei Attikaausbildung.

Hiervon ausgenommen sind Antennen und Kamine.

4.5 Gestaltung des Geländes

Es sind Abgrabungen von maximal 2,5 m sowie Aufschüttungen von maximal 5,0 m ab Oberkante Urgelände zulässig.

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

Erforderliche Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 3,0 m ab Oberkante Urgelände zulässig. Bei höheren Geländeunterschieden ist der restliche Höhenunterschied als Böschung auszubilden.

Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen (Angaben in m ü. NHN) darzustellen.

4.6 Garagen und Nebengebäude

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

Die gemäß Planeintrag festgesetzte Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

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

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

Die festgesetzte 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, bezogen auf das hergestellte 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.

Diese werden wie folgt ergänzt:

Öffentliche, gliedernde Grünfläche

Die festgesetzte Fläche ist als extensive Wiese mit einer artenreichen Grünlandmischung anzusäen und maximal 2-mal im Jahr mit Entfernung des Mähgutes zu mähen.

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.

Diese werden wie folgt ergänzt:

Abfall-/ Müllentsorgung

Die Bauflächen können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Eigentümer des nordöstlichen Baufeldes ihre Restmüll- und Papiertonnen, Altreifen, Sperr-müll, Kühl- und Gefriergeräte usw. zur Abholung/Entleerung im Bereich des Wendehammers der Bürgermeister-Vogl-Straße bereitstellen müssen.

Brandschutz

Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes hat unter Berücksichtigung der jeweilig aktuellen Fassung der „Richtlinie Flächen für die Feuerwehr 2009-10 sowie nach den Bayerischen Technischen Baubestimmungen“ (BayTB) Anlage A 2.2.1.1/1 zu erfolgen.

Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG muss die Löschwassermenge nach dem aktuellen DVGW-Arbeitsblatt W 405 berechnet und bei der Erschließungsmaßnahme ausgeführt werden. Dabei sind die Hydrantenstandorte so zu planen, dass eine maximale Entfernung von 75 m zwischen den Straßenfronten von Gebäuden und dem nächstliegenden Hydranten eingehalten werden.