

Bebauungsplan Nr. 8 "Klosterberg Brunnerstraße" 1. Änderung

Präambel

Der Markt Hohenwart beschließt aufgrund

- des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

In der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung die

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Klosterberg Brunnerstraße“ als

SATZUNG.

Bestandteile der Satzung sind

- A.) **Planzeichnung**
- B.) **Festsetzungen durch Planzeichen**
- C.) **Hinweise durch Planzeichen**
- D.) **Festsetzungen durch Text**
- E.) **Hinweise durch Text**
- F.) **Verfahrensvermerk**

Stand: jeweils vom 06.03.2023

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB samt Anlagen beigelegt.

Innerhalb des Geltungsbereichs ersetzt diese 1. Änderung den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 "Klosterberg Brunnerstraße" vollständig.

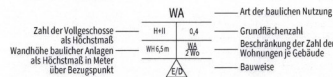
B.) Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- 1.2 **WA 2 Wo** Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Gebäude

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 **0,4** Grundflächenzahl
- 2.2 **H/H** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, Zwei Vollgeschosse mit zusätzlich einem Hanggeschoss als Vollgeschoss zulässig
- 2.3 **WH 6,5** Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt
- 2.4 **E^{400,7}** Bezugspunkt Höhenlage Fertigfußboden Erdgeschoss [in Meter über Normalhöhennull]
- 2.5 **Nutzungsschablone, z.B.**



3. Bauweise, Baugrenzen

- 3.1 **o** offene Bauweise
- 3.2 **E^{0,4}** nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- 3.3 **—** Baugrenze

4. Verkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

5. Pflanzgebot

- Anpflanzung von Einzelbäumen
Artenauswahl gemäß Festsetzungen durch Text D.10.2

6. Sonstige Planzeichen

- 6.1 **—** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- 6.2 **↔** Firstverlauf, Abweichung bis 5° zulässig

C.) Hinweise durch Planzeichen

1. **—** bestehende Grundstücksgrenzen
2. **z.B. 6/2** Flurstücknummer
3. **—** Gebäudevorschlag Hauptgebäude
4. **—** bestehendes Gebäude
5. **z.B. 6/2** Maßangaben in Meter
6. **•** vorhandener, zu schützender Baumbestand außerhalb des Geltungsbereichs

D.) Festsetzungen durch Text

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

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.2 Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Unterer Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull des Fertigfußbodens Erdgeschoss. Der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhe gilt noch als eingehalten, wenn dieser um maximal 50 cm überschritten oder unterschritten wird. Der obere Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut und bei Flachdächern als Oberkante der Attika.

3. Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

4. Nebenanlagen, Stellplätze/Garagen und Terrassen

Nebenanlagen, Stellplätze/Garagen und Terrassen
Um für die Nutzung erforderliche und der Eigenart nicht widersprechende Nebenanlagen zu ermöglichen, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Stellplätze, Garagen, Terrassen, etc.), auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

5. Unterirdische Bauwerke (z.B. Tiefgaragen, Behälter)

Unterirdische Bauwerke inkl. deren Zufahrten mit Überdachungen und Absturzsicherungen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

6. Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die zulässige Gebäudestellung sind die im Bebauungsplan dargestellten Firststrichungsprofile maßgebend. Die Gebäudestellung gilt noch als eingehalten, wenn von der Darstellung in der Planzeichnung bis 5° abgewichen wird. Für gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnete Querbauten, Anbauten, angebauten Garagen, etc. gelten die Firststrichungsprofile nicht.

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art 81 Abs. 1 BayBO)

- 7.1 **Dachgestaltung**
Dachform
Hauptdach
Es sind Flachdächer und symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis max. 30° zulässig. Dachbauten sind nicht zulässig.
Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze, Anbauten
Die Dächer sind auch in anderer Dachform und -neigung als das Hauptdach zulässig.
Dachdeckung
Stelldach
Es sind Dachziegel in naturrot oder grau sowie Metalleindeckungen zulässig.
Metalleindeckungen dürfen nur beschichtet ausgeführt werden. Grelle, hochglänzende oder stark reflektierende Materialien wie glasierte oder engobierte Dachziegel sind unzulässig.
Flachdach
Flachdächer sind nur in begrünter Ausführung zulässig
- 7.2 **Fassadengestaltung**
Zur Fassadengestaltung sind nur helle Anstriche bzw. Belagierungen sowie naturbelassene Holzverkleidungen zulässig. Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig. Glasfassaden sind zulässig.
- 7.3 **Einfriedigungen** sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig. Hierbei muss die Zaununterkante mindestens 10 cm über dem Boden liegen. Grelle und leuchtende Farben sind ausgeschlossen. Vollständig geschlossene Einfriedigungen sind nur zulässig, wenn nach max. 5 m eine Unterbrechung von mind. 50 cm mit o. g. Bodenfreiheit erfolgt.
- 7.4 **Die Außenwände von unterirdischen Bauwerken** (oberirdisch in Erscheinung tretende Teile) stellen keine Stützwände dar und sind allgemein zulässig.
- 7.5 **Zur Geländebefestigung erforderliche Stützwände und -mauern** sind bis zu 1,5 m Ansichtshöhe allgemein im Plangebiet zulässig. Der Abstand der Stützwände untereinander muss mind. 0,5 m (Terrassierung) betragen. Grenzseitige Stützwände sind zur Herstellung von Grundstückszufahrten und -zugängen allgemein zulässig.
- 7.6 **Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**
Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind zulässig und der Dachneigung anzupassen. Auf Flachdächern dürfen die Anlagen aufgeständert werden, jedoch die Dachhaut - gemessen jeweils in der Vertikalen - um nicht mehr als 1,5 m überragen. Eine Kombination aus begrüntem Flachdach und Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.
- 7.7 **Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 7.8 **Grünordnung**
7.8.1 **Nicht überbaubare Grundstücksfläche**
Diese Flächen sind als Freianlagen mit Rasen-, Wiesen- und Pflanzflächen anzulegen. Befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Die Grünflächen sind möglichst naturnah anzulegen; unbegrünte Schotter- und Kiesbeete sind nur in untergeordnetem Umfang zulässig. Die Flächen von Stellplätzen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen (z. B. Rasengittersteine).
- 7.8.2 **Anpflanzung von Einzelbäumen gemäß Festsetzungen durch Planzeichen 8.5**
Artenauswahl:
Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche
Tilia tomentosa - Silber Linde
Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Carpinus betulus - Weißbuche, Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Obstbaum (halb- bis Hochstamm)
Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere
Mindestpflanzqualität: H, 3m; SH, 10-12 cm
Stückzahlen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung. Vom dargestellten Standort kann abgewichen werden.
- 7.8.3 **Zeitpunkt der Pflanzungen**
Die festgesetzten Pflanzungen sind jeweils spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen. Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und bis zu ihrer Bestandssicherung entsprechend zu pflegen. Ausfälle sind umgehend zu ersetzen.

E.) Hinweise durch Text

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nicht geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
2. Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zuzugewinnenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht.
3. Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu beantragen.
4. Auffüllungen des Geländes dürfen nur mit schadstofffreiem Erdauschub ohne Fremdstoffe (ZD-Material) bzw. mit geprüften, gleichwertigen und zertifizierten Recyclingbaustoffen, die die Anforderungen des bayerischen Leitfadens "Anforderungen an die Verwertung von Recycling-Baustoffen (RC-Baustoffe) in technischen Bauwerken" vom 15.06.2005 erfüllen, erfolgen.
5. Für den Bereich Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen. Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies gilt besonders während der Bauarbeiten.
6. Sollte geplant werden, anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern, so ist folgendes zu beachten:
Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasser-freistellungsverordnung - NWFreV), die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau u. Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass eine erlaubnisfreie Versickerung primär eine flächenhafte Versickerung voraussetzt. Ist die NWFreV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind das Merkblatt DWA-M153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das DWA-A 138, in den jeweils aktuellen Versionen zu berücksichtigen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist zu überprüfen unter welchen Voraussetzungen das anfallende Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalsystem des Abwasserbeseitigungspflichtigen eingeleitet werden kann. Nützliche Hinweise zum Umgang mit Regenwasser sind im Internetangebot des Bay. Landesamtes für Umwelt (LfU) unter folgenden Links:
https://www.lfu.bayern.de/wasser/umgang_mit_niederschlagswasser/index.htm und
<http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm> zu finden. Somit kann geprüft werden, ob eine Einleitung in ein Gewässer (hier: Grundwasser) erlaubnisfrei ist und welche technischen Vorgaben im Einzelfall einzuhalten sind.

7. **Erhaltung von Gehözen:**
Die Baumaßnahmen sind so auszuführen, dass die Schädigung angrenzender Gehölzbestände im Wesentlichen vermieden wird. Die Richtlinien zum Baumschutz gemäß DIN 18520, RAS-LP 4 und TVT sind dabei zu beachten.

F.) Verfahrensvermerk

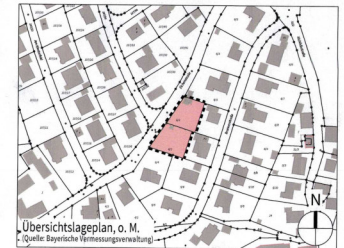
1. Der Gemeinderat des Marktes Hohenwart hat in seiner Sitzung am 12.12.2022 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 "Klosterberg Brunnerstraße" im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht gemäß § 1 Abs. 1 BauGB.
2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 12.12.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 2 und 3 sowie § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 "Klosterberg Brunnerstraße" und die Begründung werden an diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 1 Satz 1 und 2 und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
3. Zum Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 12.12.2022 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.12.2022 bis 22.01.2023 beteiligt.
4. Der Markt Hohenwart hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.03.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.03.2023 als Satzung beschlossen.
5. Ausgefertigt
- Hohenwart, 14.02.2023
- (Jürgen Handl, 1. Bürgermeister)

Hohenwart, 14.02.2023

(Jürgen Handl, 1. Bürgermeister)



Markt Hohenwart Bebauungsplan Nr. 8 "Klosterberg Brunnerstraße" 1. Änderung



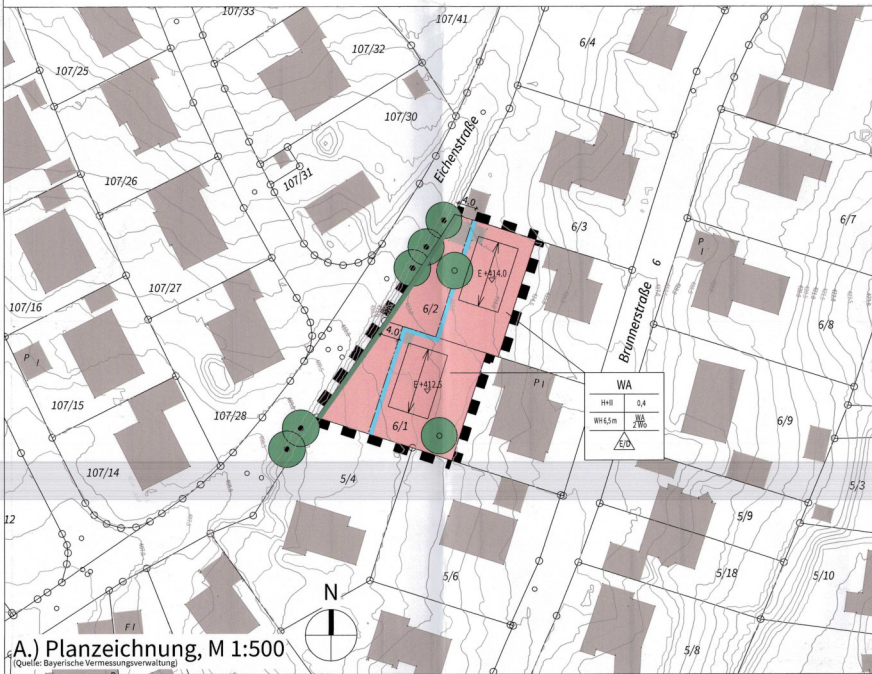
DIE ENTWURFSVERFASSER
PFAFFENHOFEN A.D. ILM, 06.03.2023

BEBAUUNGSPLAN
WOLFGANG EICHENSEHER
EICHENSEHER INGENIEUR GMBH
LUITPOLDSTRASSE 2A
85276 PFAFFENHOFEN A.D. ILM

W. Eichenseher
10.03.2023
Kreuzfeld

H/B = 994 / 970 (0,98m²)

Altplan 2028



A.) Planzeichnung, M 1:500

(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)