

Bebauungsplan Nr. 8 "Klosterberg Brunnerstraße" 1. Änderung

Präambel

Der Markt Hohenwart beschließt aufgrund

- des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 22 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauVNO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung die

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

SATZUNG.

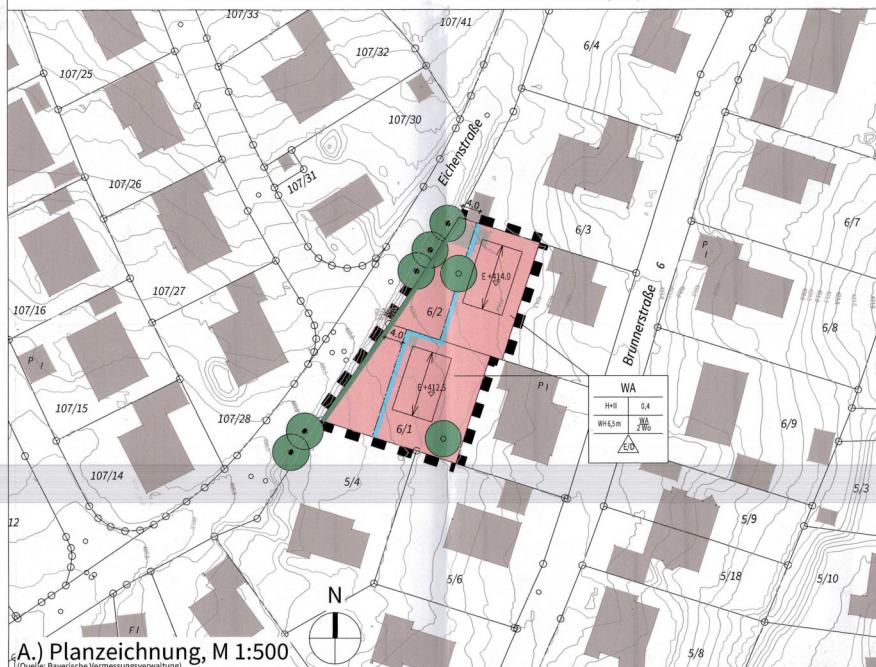
Bestandteile der Satzung sind

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

Stand: jeweils vom 06.03.2023

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

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 BauVO
- 1.2 WA 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Gebäude

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 0,4 Grundflächenzahl
- 2.2 HII 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 10,7 2 Bezugspunkt Höhenlage Fertigfußboden Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull
- 2.5 Nutzungsschablone, z.B.

3. Bauweise, Baugrenzen

- 3.1 o offene Bauweise
- 3.2 △ 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. □ 6/2 Flurstücknummer
- 3. — Gebäudevorschlag Hauptgebäude
- 4. ■■■ bestehendes Gebäude
- 5. □ 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 BauVO
- 1.2 Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauVO (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)
Unter Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull des Fertigfußboden Erdgeschoss. Der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhe gilt noch als eingehalten, wenn dieser um maximal 50 cm überschritten oder unterschritten wird. Die obere Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut und bei Flachdächern als Oberkante der Attika.

3. Abstandsfächen

Es gelten die Abstandsfächen gemäß Art. 6 BayBO.

4. Nebenanlagen, Stellplätze/Garagen und Terrassen

- Nebenanlagen, Stellplätze/Garagen und Terrassen
Um für die Nutzung erforderliche und der Eigentümer nicht widersprechende Nebenanlagen zu ermöglichen, sind Nebenanlagen in Sinne des § 14 BauVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsfächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z.B. Stellplätze, Garagen, Terrassen, etc.), auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksfächen 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 Firstrichtungspfeile maßgebend. Die Gebäudestellung gilt noch als eingehalten, wenn von der Darstellung in der Planzeichnung bis 5° abweichen wird. Für gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnete Querbauten, Anbauten, angebaute Garagen, etc. gelten die Firstrichtungspfeile.

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. Dachgauben sind nicht zulässig.

Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze, Anbauten

Die Dächer sind auch in anderer Dachform und -neigung als das Hauptdach zulässig.

Dachdichtung

Steildächer

Es sind Dachziegel in naturrot oder grau sowie Metallranddeckungen zulässig.

Metalldeckungen 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. Fassadengestaltung

Zur Fassadengestaltung sind nur helle Anstriche bzw. Bekleidungen sowie naturbelassene Holzverkleidungen zulässig. Fassadenmaterialien - anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig. Glasfasaden sind ebenfalls unzulässig.

- 7.3 Einfründungen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig. Hierbei muss die Zappunterkante mindestens 10 cm über dem Boden liegen. Grelle und leuchtende Farben sind ausgeschlossen. Vollflächig geschlossene Einfründungen sind nur zulässig, wenn nach max. 5 m eine Unterbrechung von mind. 50 cm mit g. Boden erfolgt.
- 7.4 Die Außenwände von unterirdischen Bauwerken (oberirdisch in Erscheinung tretende Teile) stellen sich nur als Stützwände dar und sind allgemein zulässig.
- 7.5 Zur Geländeabfließung erforderliche Stützwände und -mauern sind bis zu 1,5 m Ansichtshöhe allgemein in Planlage zulässig. Der Abstand der Stützwände untereinander muss mind. 0,5 m (Terrassierung) betragen. Grenzständige Stützwände sind zur Herstellung von Grundstücksfällungen und -zugängen allgemein zulässig.

8. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

- Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind zulässig und der Dachneigung anzupassen. Auf Flachdächern dürfen die Anlagen aufgestellt werden, jedoch die Dachhaut - gemessen jeweils in der vertikalen - um nicht mehr als 1,5 m übergehen. Eine Kombination aus begrüntem Flachdach und Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.

9. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

10. Grünordnung

- 10.1 Nicht überbaute Grundstücksfläche
Diese Flächen sind als Freilagen - Wiesen-, Wiesen- und Pflanzenflächen anzulegen.
Befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren.
Die Grünflächen sind möglichst naturnah anzulegen; unbegrünte Schotter- und Kiesbiete sind nur in untergeordneter Umfang zulässig. Die Flächen von Stellplätzen sind mit einem wasserdrücklichen Baustoff zu versiehen (z. B. Rasengittersteine).

10.2 Anpflanzung von Einzelbäumen gemäß Festsetzungen durch Planzeichen B.5

- Artenauswahl:
- Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche
 - Acer campestre - Silber-Linde
 - Acer platanoides - Feldahorn
 - Acer platanoides - Spitzahorn
 - Carpinus betulus - Weißbuche, Hainbuche
 - Prunus avium - Vogelkirsche
 - Prunus padus - Traubkirsche
 - Sorbus aria - Melbhäre
 - Sorbus aucuparia - Eberesche
 - Obstbaum (obh. bis Hochstamm)
 - Sorbus intermedia - Schweiß-Melbhäre
- Mindestflanzqualität: 1,2x1,2 m, 1,2x1,2 m
Mindestflanzqualität: 1,2x1,2 m, 1,2x1,2 m
Stückzahlen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung.
Vom dargestellten Standort kann abgewichen werden.

10.3 Zeitpunkt der Pflanzungen

- Die festgesetzten Pflanzungen sind jeweils spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzeperiode auszuführen und abschließen. Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und bis zu ihrer Bestandsreife entsprechend zu pflegen. Ausfälle sind umgehend zu ersetzen.

E.) Hinweise durch Text

- 1. Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nicht geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 2. Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht.
- 3. Grundwassersenkungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhausen a.d. Ilm zu beantragen.
- 4. Auffüllungen des Geländes dürfen nur schadstofffrei Erdasch aus Fremdeinen mitgebracht werden. Es sind mit geprägten, guterwachsenden und zertifizierten Recyclingstoffen, die die Anforderungen des bayerischen Leitbades "Anforderungen an die Verwertung von Recycling- und 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 Pfaffenhausen zu beteiligen. Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies gilt besonders während der Bearbeitung.
- 6. Sollte geplant werden, anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern, so ist folgendes zu beachten:
Für die wasserfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erforderliche wasserfeste Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasser-freistellungsverordnung - NWfRV), die hierin eingeführte Technischen Regeln (TR) sowie die Regeln zur Schadstoff-Einhaltung, ggf. mit einer Versickerung von Niederschlagswasser, in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass eine erforderliche Versickerung primär eine flächenhafte Versickerung voraussetzt. Ist die NWfRV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Dies ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn des wasserrechtlichen Verfahrens durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das DWA A 138 (Planung, Bau, Betrieb von Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlagswasser), in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass eine erforderliche Versickerung primär eine flächenhafte Versickerung voraussetzt.

7. Erhaltung von Gehölzen:

Die Baumaßnahmen sind so auszuführen, dass die Schädigung angrenzender Gehölzbestände im Westen wirksam vermieden wird. Die Richtlinien zum Baumschutz gemäß DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV sind dabei zu beachten

F.) Verfahrensvermerke

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“ 14.12.2022 erteilt. Der Beschluss ist im Bebauungsplan als § 13 Abs. 1 BauGB vermerkt.

2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 12.12.2022 wurde mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB vom 23.01.2023 öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 14.12.2022 bis 23.01.2023 bekannt gemacht und es wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungszeit einzureichen und vorliegende Vermerke aufgestellt werden. Der Entwurf wurde am 23.01.2023 als § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB bezeichnet.

3. Zum Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 12.12.2022 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 BauGB I vom 21. Dez. 2022 bis 23.01.2023 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 § 10 Abs. 2 BauGB beschlossen.

5. Ausgeführt

Hohenwart, 1.4.2023

(Jürgen Haindl, 1. Bürgermeister)

6. Der Satzungsbeschluss vom 06.03.2023 wurde am 1.4.2023 erteilt. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 8 „Klosterberg Brunnerstraße“ und die Begründung werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in der Gemeinde zu jedermann's Einsicht bereithalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Beschluss geht in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 10 Abs. 3 Satz 1 und 2 und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Hohenwart, 1.4.2023

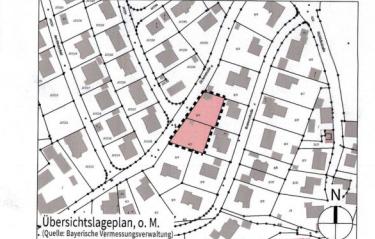
(Jürgen Haindl, 1. Bürgermeister)

Markt Hohenwart

Bebauungsplan Nr. 8

"Klosterberg Brunnerstraße"

1. Änderung



DIE ENTWURFSVERFASSER
PFAFFENHOFEN A.D. ILM, 06.03.2023

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

W. Eichenseher
Dipl.-Ing. Universitäts-Magister
Bauingenieur
Baufachberater
Baufachberater

H/B = 594 / 970 (0,56m²)

Allplan 2020