

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

HOHENWARTH
CHAM
OBERPFALZ



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Haselmühläcker II – 3. Änderung“

Verfahren nach § 13a BauGB

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
St.-Gunther-Straße 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

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'S. J.', is written over a horizontal line.

Entwurfsfassung: 24.02.2022
Satzungsfassung: 28.04.2022

Inhaltsverzeichnis

Satzung

1	Verfahrensvermerke	4
2	Übersichtslageplan	5
3	Planzeichnung und Legende	6
4	Textliche Festsetzungen	10
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	10
4.3	Bauweise (§ 22 BauNVO).....	10
4.4	Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)	10
4.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	10
4.6	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	11
4.7	Höhenlage der baulichen Anlagen, Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB).....	11
4.8	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Private Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	11
4.9	Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	11
4.10	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB).....	11
4.11	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO).....	12
4.12	Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)	13
5	Textliche Hinweise und Empfehlungen	15

Satzung

Aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), 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 § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), erlässt die Gemeinde Hohenwarth den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Haselmühlacker II - 3. Änderung**“ als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 28.04.2022 festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 164, 164/9 und 164/10 der Gemarkung Hohenwarth, Gemeinde Hohenwarth mit einer Gesamtfläche von 3.351,93 m².

§ 2

Bestandteile der Satzung

1. Verfahrensvermerke
2. Übersichtslageplan
3. Planzeichnungen und Legende
4. Textliche Festsetzungen
5. Grünordnungsplan
6. Textliche Hinweise und Empfehlungen

§ 3

Inkrafttreten

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

Gemeinde Hohenwarth, den **29. 04. 22**

.....
Erster Bürgermeister Xaver Gmach



1 Verfahrensvermerke

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat Hohenwarth hat in seiner Sitzung vom 07.10.2021 die Änderung des Bebauungsplanes und am 24.02.2022 die Ergänzung zur Änderung nach § 13a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 25.02.2022 am 25.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

3. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Der vom Gemeinderat am 24.02.2022 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 24.02.2022 wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.02.2022 bis 07.04.2022 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 25.02.2022 am 25.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.02.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.02.2022 bis 07.04.2022 beteiligt.

4. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Hohenwarth hat die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB behandelt und mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.04.2022 den Bebauungsplan mit Begründung i. d. Fassung vom 28.04.2022 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Hohenwarth, den 29.04.2022

.....
Erster Bürgermeister Xaver Gmach



5. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung in der Fassung vom 28.04.2022 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Hohenwarth, den 29.04.2022

.....
Erster Bürgermeister Xaver Gmach



6. INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan durch den Gemeinderat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 28.06.22 am 30.06.22 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich in Kraft.

Die Festsetzungen der 3. Änderung ersetzen die bisher getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans „Haselmühlacker II“ innerhalb des Änderungsbereiches.

Der Bebauungsplan „Haselmühlacker II - 3. Änderung“ mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Hohenwarth zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und der §§ 39ff, 214 und 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Gemeinde Hohenwarth, den 30.06.22

.....
Erster Bürgermeister Xaver Gmach



2 Übersichtslageplan

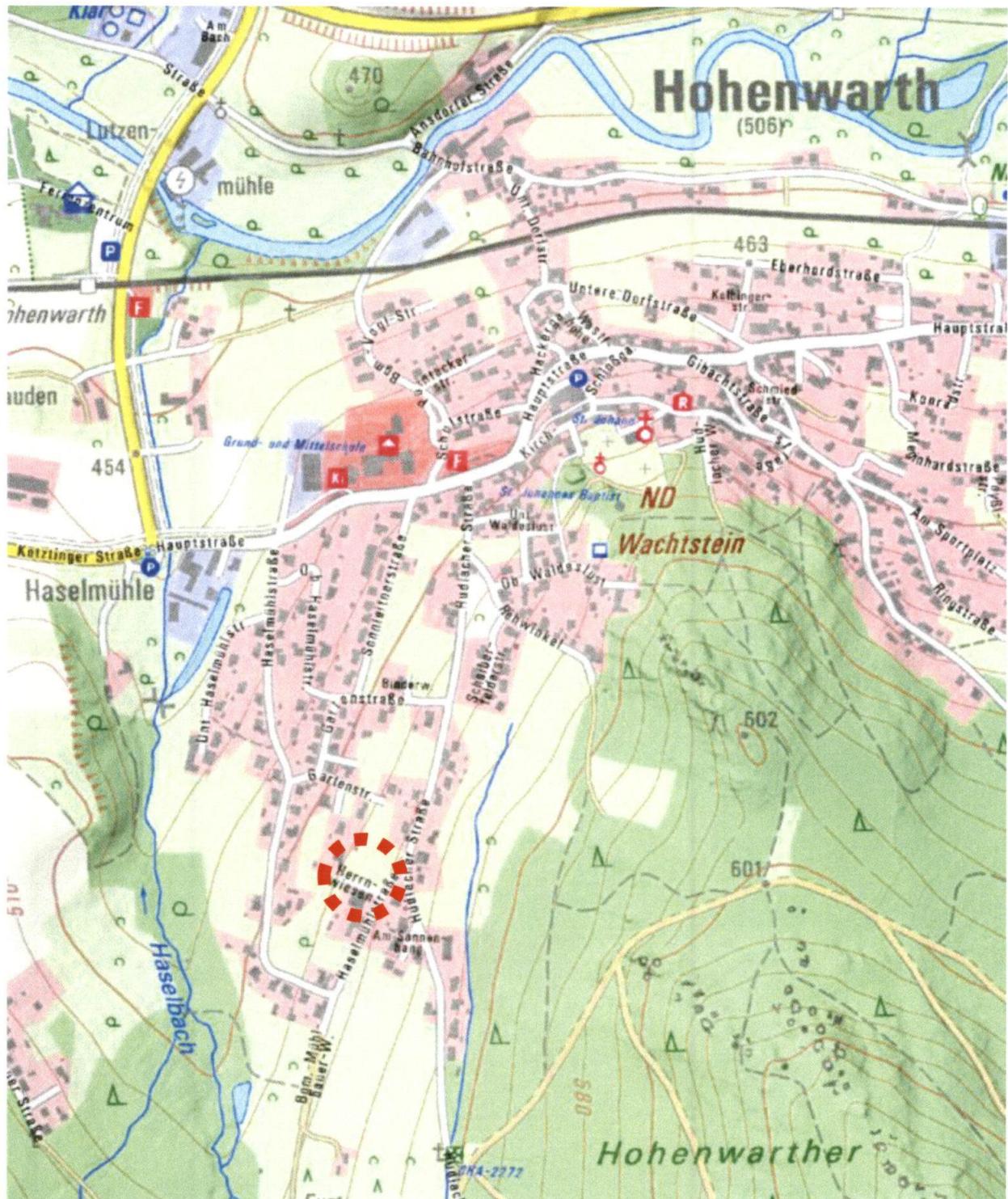
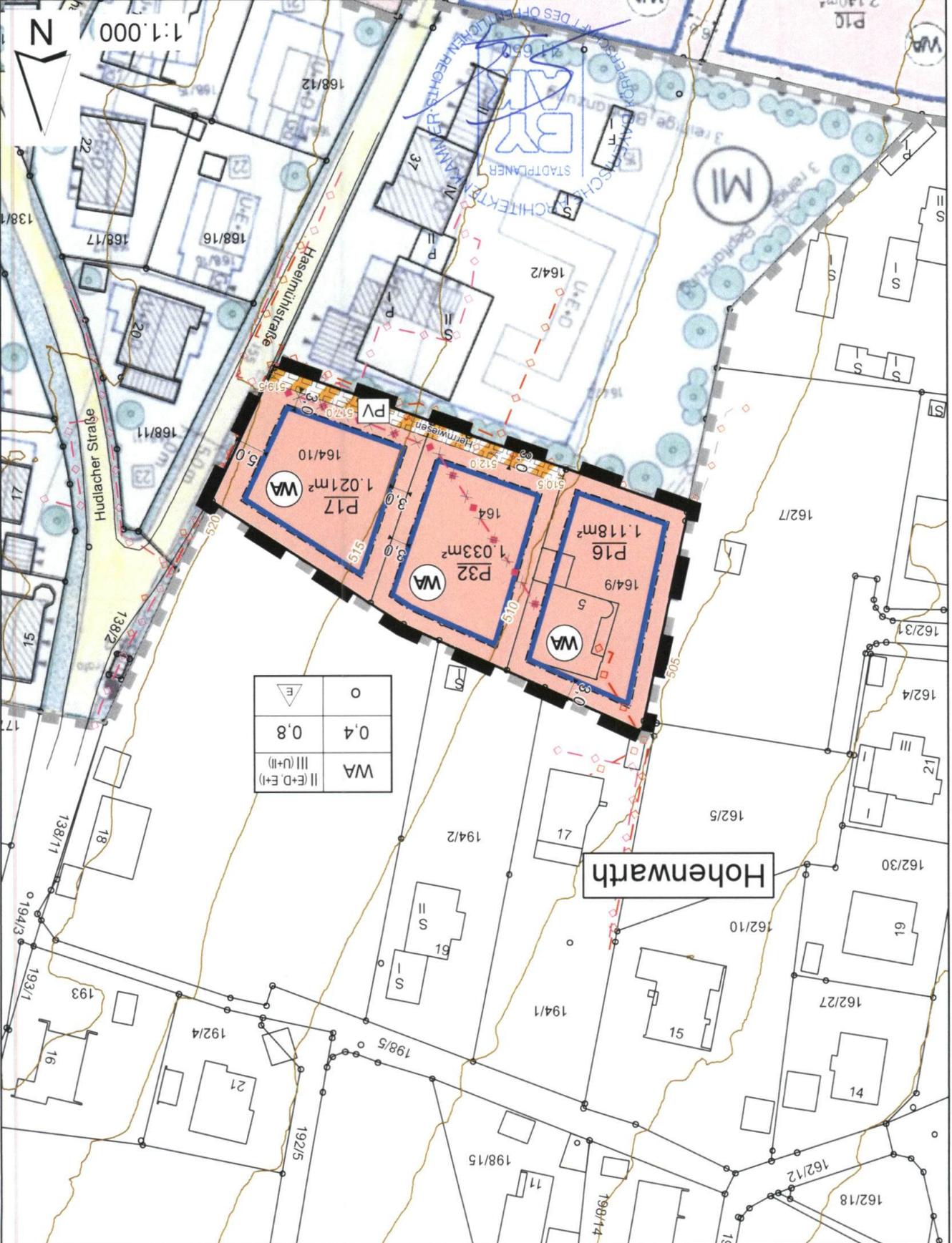


Abb. : Topografische Karte mit Lage des Änderungsbereiches (rot), o.M.

3 Planzeichnung und Legende



Bebauungsplan mit integriertem Grün- ordnungsplan "Haselmühlacker II - 3. Änderung" Gemeinde Hohenwarth



o	0,4	WA	II (E+D, E+I)
o	0,8	WA	III (U+II)
o			E

Hohenwarth

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)

○ 3.1 offene Bauweise



3.5 Baugrenze

WA = Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)	WA	II (E+D, E+) III (U+II)	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
GRZ (Grundflächenzahl) (Höchstgrenze)	0,4	0,8	GFZ (Geschossflächenzahl) (Höchstgrenze)
offene Bauweise	○	△ E	nur Einzelhäuser zulässig

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



6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Festsetzung der Höhenlage in m. ü. NHN



Private Verkehrsfläche

15. Sonstige Planzeichen



15.5 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



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



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der bestehenden Bebauungspläne

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



Telekomleitung unterirdisch



Telekomleitung oberirdisch



Telekomleitung oberirdisch - wird verlegt



Stromleitung unterirdisch



Stromleitung unterirdisch - stillgelegt

PLANLICHE HINWEISE



bestehendes Gebäude



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer

P32
1.033m²

Parzellennummer und -größe



Höhenschichtlinie gemäß Vermessung

4 Textliche Festsetzungen

Die Festsetzungen der 3. Änderung ersetzen die bisher getroffenen Festsetzungen, Zeichen-erklärungen, Regelquerschnitte und Hinweise des Bebauungsplanes „Haselmühlacker II“ innerhalb des Änderungsbereiches und heben diese auf.

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

Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind zulässig.

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

4.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß § 16 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO festgesetzt.

4.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)

Es wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 gem. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO festgesetzt.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Als Höchstmaß werden max. zwei oberirdische Vollgeschosse (II) für Hauptgebäude (Typ E+D und E+I) festgesetzt.

Wird das Untergeschoss als Vollgeschoss ausgebaut (Typ U+II), sind max. drei Vollgeschosse (III) zulässig.

Für Nebengebäude ist max. ein Vollgeschoss (I) zulässig.

4.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

Es wird eine Firsthöhe von max. 8,50 m festgesetzt.

Die maximal zulässige Firsthöhe wird gemessen zwischen der Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK) und der Oberkante First.

4.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

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

Zugelassen ist Einzelhausbebauung.

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

Die Abstandsflächen sind nach den Bestimmungen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung der BayBO einzuhalten.

4.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Garagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

Stellplätze, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Garagen müssen an der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksgrenze die Baugrenzen einhalten.

4.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind max. 2 Wohnungen zulässig.

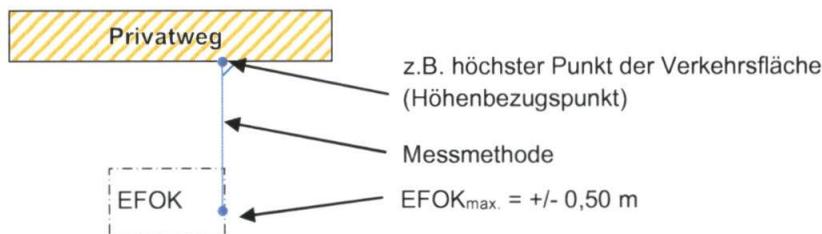
4.7 Höhenlage der baulichen Anlagen, Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die zulässige Höhe der Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK_{max.}) beträgt maximal 0,50 m über/unter dem bestehenden Niveau des angrenzenden Privatwegs ‚Herrnwiesen‘.

Höhenbezugspunkt ist jeweils der höchste Punkt der privaten Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze in senkrechter Verlängerung zur Gebäudekante. Dazwischen liegende Höhenbezugspunkte können anhand der nächstliegenden, festgesetzten Höhenkoten linear interpoliert werden. Bei Eckgrundstücken ist das maßgebende Höhenniveau die zum Gebäudegrundriss nächstgelegene Verkehrsfläche.

Das Höhenniveau der angrenzenden Verkehrsfläche wird horizontal und senkrecht gemessen vom höchsten Punkt der nächstgelegenen Verkehrsfläche zur Oberkante des jeweiligen Erdgeschossrohfußbodens (EFOK).

Skizze:



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

Die interne Erschließungsstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Private Verkehrsfläche“ festgesetzt.

4.9 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB hat die Verlegung aller erforderlichen Versorgungsleitungen grundsätzlich unterirdisch zu erfolgen.

4.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Verkehrsfläche“ ist mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Hohenwarth und des Freistaat Bayern sowie der anliegenden Grundstücke zu belasten.

Diese erhalten für diese Flächen das Recht zur Verlegung von Ver- und Versorgungsleitungen, Schächten etc. sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche Betretungs- und Eingriffsrecht.

Eine Überbauung der mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten belegten Flächen ist nur mit Zustimmung des jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgers zulässig.

4.11 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Hauptgebäude	<p>Dachform: Sattel-, Zelt-, Walm-, Krüppelwalmdach</p> <p>Dachneigung: 20 – 32°</p> <p>Firstrichtung: nicht festgesetzt</p> <p>Dachdeckung: Dachziegel oder Betonstein sowie Blecheindeckungen in Rot- und Brauntönen, schwarz, anthrazit oder grau</p> <p>Eine Blendwirkung von Dachmaterialien auf die angrenzenden Verkehrsflächen ist zu vermeiden.</p> <p>Dachgauben: zulässig nur bei 32° Dachneigung, bis 1,50 m² Anichtsfläche und 3,00 m Mindestabstand vom Ortgang, nur Satteldachgauben</p>
Garagen, Nebengebäude	<p>Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 4,50 m. Unterer Bezugspunkt ist die festgesetzte EFOK.</p> <p>Dachform und -material darf vom Hauptgebäude abweichen.</p>
Stellplätze	<p>Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.</p> <p>Oberirdische Stell- und Parkplätze sowie private Hofflächen sind, mit Ausnahme aller Bereiche auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht und soweit nicht durch andere Vorschriften beeinträchtigt, mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies- oder Splittdecke, Porenpflaster) herzustellen.</p> <p>Zufahrten und Zuwege sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.</p>
Einfriedungen	<p>Zulässig sind ausschließlich offene, sockellose Einfriedungen mit einem Abstand zwischen Oberboden und Zaununterkante von 15 cm.</p>
Aufschüttungen/ Abgrabungen	<p>In den Bauparzellen sind Aufschüttungen bis max. 2 m und Abgrabungen bis max. 1,50 m ab Oberkante Urgelände am Ort der Auffüllung/Abgrabung zulässig.</p> <p>Die bestehenden Geländehöhen sind in einem Abstand von mind. 1,00 m zur Grenze des Änderungs-Geltungsbereiches einzuhalten.</p> <p>Das Höhenniveau der Grundstücksgrenzen der Bauparzellen sind innerhalb des Geltungsbereiches gegenüber der benachbarten Bauparzelle(n) exakt anzugleichen.</p> <p>Entlang der privaten Verkehrsfläche ist das fertige Niveau der Grundstücksränder an das bestehende Höhenniveau der Verkehrsfläche anzupassen.</p> <p>Im Bauantrag sind sowohl die Urgeländehöhen als auch die geplanten Geländehöhen (Angaben in m ü. NHN) darzustellen. Es ist ein Höhennachweis zu führen.</p>
Stützmauern	<p>Stützwände sind mit einer Höhe von max. 2 m ab Oberkante Urgelände zulässig und sind als Trockensteinmauern auszuführen oder zu bepflanzen.</p>
Technische Anlagen zur solaren Energie- und Warmegewinnung	<p>Photovoltaik-Module dürfen bis max. 25° Neigung zur Waagerechten, der Dachneigung folgend, aufgeständert werden und eine maximale Höhe von 1,00 m erreichen, wobei die Höhe senkrecht zur Dachfläche gemessen wird.</p>
Werbeanlagen	<p>Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung bis max. 1,00 m² Fläche zulässig.</p>

	Blink-, Leucht- und Wechsellichter sowie Fahnen sind unzulässig. Es ist eine Blendwirkung auf die angrenzenden Verkehrsflächen zu vermeiden.
Beleuchtung	Es sind nur insektenunschädliche Beleuchtungen (z.B. natriumbeladene Leuchtstoffröhren, warm-weiße LEDs, mit Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin) zulässig. Flutlichtanlagen sind unzulässig. Außen- bzw. Parkplatzbeleuchtungen sind so anzuordnen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der anschließenden Straße auszuschließen ist.

4.12 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

4.12.1 Boden- und Gewässerschutz

Bodenversiegelungen sind gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant oder erforderlich ist.

4.12.2 Privater Grünflächenanteil / Mindestbegrünung

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil beträgt je Fläche 30 % der Grundstücksfläche. Flächen mit naturnahen Regenrückhalteanlagen können hierauf angerechnet werden.

Je angefangener 300 m² Fläche ist, unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände, mindestens ein Laubbaum der 2. oder 3. Wuchsordnung der Pflanzenliste 1 zu pflanzen.

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2,0 m Wuchshöhe.

Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

Der Abstand von Bäumen zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen muss mindestens 2,50 m betragen.

4.12.3 Gehölzauswahl

Für die Pflanzungen sind folgende Gehölzarten zulässig:

Pflanzenliste 1: Bäume

Mindestpflanzqualitäten:

- Hochstamm, mit Ballen, mind. 3x verpflanzt, mind. 18/20 cm Stammumfang, Straßenbaumprofil, falls erforderlich; Obstbaum als Halb- oder Hochstamm
- In geschlossene Pflanzungen integriert:
Heister, mind. 2x verpflanzt, mind. 100/150 cm Höhe

<i>Bezeichnung</i>		<i>Wuchsordnung</i>
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	I.
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	I.
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	II.
Betula pendula	Sand-Birke	II.

Carpinus betulus	Hainbuche	II.
Fagus sylvatica	Rot-Buche	I.
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	I.
Populus tremula	Zitter-Pappel	II.
Prunus avium	Vogel-Kirsche	II.
Pyrus communis	Holzbirne	III.
Quercus robur	Stiel-Eiche	I.
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	III.
Tilia cordata	Winter-Linde	I.
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	I.
	Heimische Obstgehölze aller Art	III.

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 2: Sträucher

Mindestpflanzqualität: mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe

<i>Bezeichnung</i>	
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata agg.	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna agg.	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

4.12.4 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,50 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m.

Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

4.12.5 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Die Anpflanzungen sind dauerhaft und fachgerecht zu erhalten und zu pflegen. Der Aufwuchs der Pflanzungen ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Sie sind und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen.

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Ausgefallene Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

5 Textliche Hinweise und Empfehlungen

Abfall-/ Müllentsorgung	<p>Der Änderungsbereich befindet sich an einer privaten Stichstraße mit keiner ausreichenden Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge. Es wird darauf hingewiesen, dass die Eigentümer dieser Parzellen ihre Müll- und Wertstoffbehälter an der nächsten mit Müllfahrzeugen anfahrbaren Stelle, an der öffentlichen Verkehrsfläche ‚Haselmühlstraße‘ zur Abholung bereitstellen müssen.</p> <p>Die bestehende öffentliche Verkehrsfläche (Haselmühlstraße) verfügt über eine ausreichende Breite. Die Abfallentsorgung bzw. Verwertung erfolgt durch die Kreiswerke Cham. Die Weiterbehandlung des anfallenden Mülls erfolgt im Müllentsorgungszentrum Schwandorf.</p>
Altlasten	<p>Nach dem Altlastenkataster liegen keine Informationen über Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen im Änderungsbereich des Bebauungsplanes vor. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.</p>
Bauantrag / Höhenentwicklung	<p>Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.</p> <p>Bei den Bauvorlagen wird ein Freiflächengestaltungsplan empfohlen.</p>
Begrünung / Bepflanzung	<p>Es wird empfohlen, an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen freiwachsende Hecken (keine Schmitthecken) anzulegen.</p> <p>Es wird ausdrücklich empfohlen Fassaden zu begrünen, Stützmauern zu bepflanzen, offene Vorgärten anzulegen und naturbelassene Holzzäune in senkrechter Lattung zu verwenden.</p>
Beleuchtung / Lichtverschmutzung	<p>Zur Vermeidung von Lichtemissionen, sind möglichst niedrige Leuchtpunkthöhen sowie die Ausrichtung der Lichtkegel in Richtung der Stellplätze oder Bebauung vorzusehen. Auf nicht notwendige Beleuchtung sollte verzichtet und streuendes Licht vermieden werden. Auf den „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung“ (StMUV 2020) sowie die Problematik der Lichtverschmutzung wird hingewiesen.</p>
Brandschutz	<p>Die privaten Verkehrsflächen sollten ganzjährig für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar sein. Es ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten.</p> <p>Die notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG ist sichergestellt.</p> <p>Die Wasserversorgung der Gemeinde Hohenwarth kann ein Löschwasservolumen von 48 m³/h bzw. 800 l/min über eine Dauer von 2 Stunden hinweg aus seinem Leitungsnetz in der Haselmühlstraße liefern.</p> <p>Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es wird empfohlen die Gebäude gemäß den gesetzlichen Bestimmungen mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.</p> <p>Sofern Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden, wird darauf hingewiesen, die Zuleitungen zwischen den PV-Elementen und</p>

	dem Wechselrichter in einem F 90-Kanal zu verlegen. Ebenso ist es sinnvoll, die Anlagen nicht flächendeckend von Ortgang zu Ortgang zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streifen zur Brandbekämpfung zu ermöglichen.
Denkmalschutz	Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb des Änderungsbereiches noch im näheren Umfeld Boden- und Baudenkmäler vor. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Cham bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG sind zu beachten.
Fassadengestaltung	Bei der Errichtung von Glasfassaden und großen Fensterflächen sollten Vorkehrungen zum Schutz vor anfliegenden Vögeln getroffen werden, welche Kollisionen von Vögeln weitgehend vermeiden. Hierbei wird auf die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz verwiesen.
Grundwasserschutz	Sofern im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser angetroffen wird, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG i.V.m. Art. 70 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen sind zu beachten. Der schadlose Abfluss von Grund- und Oberflächenwasser muss auch während der Bauzeit gewährleistet sein. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung von Kellergeschossen und Tiefgaragen wasserrechtlich erlaubnispflichtige Benutzungen des Grundwassers vorliegen können (z. B. Bauwasserhaltung, Umleiten durch Einbringen des Baukörpers).
Grünordnung	Es wird auf eine ordnungsgemäße Pflege der Hecken, insbesondere entlang von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wirtschaftswegen, hingewiesen. Vor allem das regelmäßige Zurückschneiden von überhängenden Ästen trägt zur Verringerung von Grenzkonflikten bei.
Hang- und Schichtenwasser	Die Änderungsflächen sind stark von Osten nach Westen geneigt. Auf Grund der Topographie ist innerhalb des Baugebietes grundsätzlich mit Schicht- bzw. Hangwasser zu rechnen. Bei der Unterkellerung kann Hang- und Schichtenwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baugrundrisiko zuzurechnen. Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervoor, z.B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn bzw. Entwurfsverfassers. Keller und Wände im Bodenbereich sollten deshalb in wasserundurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Kanalisation nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher die gegebenenfalls im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten. Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so stark verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke / Dritte entstehen (§ 37 WHG).

Immissionen

Verkehr

Auf die Änderungsflächen des Bebauungsplans wirken Geräusche von der östlich verlaufenden Haselmühlstraße ein. Es handelt sich um eine reine Anwohnerstraße.

Gewerbe

Im Süden grenzt ein Gewerbebetrieb innerhalb eines Mischgebietes an. Negative Auswirkungen sind jedoch nicht zu erwarten.

Landwirtschaft

Die nördlich des Änderungs-Geltungsbereichs liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

- Geruchsmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- Staubmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie
- Lärmmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe.

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass landwirtschaftliche Nutzflächen nicht beeinträchtigt werden. Die Emissionen sind insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls eine entsprechende Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten notwendig macht, zu dulden.

Niederschlagswasser (-entsorgung)

Das auf den privaten Bauflächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser kann in den bereits bestehenden, öffentlichen Mischwasserkanal innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen eingeleitet werden. Die ausreichende Dimensionierung privater Zuleitungen ist im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen.

Zusätzlich dazu kann das auf den privaten Bauflächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser auf dem eigenen Baugrundstück durch geeignete Rückhaltevorrichtungen (z.B. Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen) gesammelt, gereinigt, verdunstet und versickert werden. Eine private Abwasserbehandlung ist erforderlich, wenn das Abwasser wegen seiner Art oder Menge nicht ohne weiteres von der Entwässerungseinrichtung übernommen werden kann und solange eine Übernahme des Abwassers technisch oder wegen des unverhältnismäßig hohen Aufwands nicht möglich ist. Auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Hohenwarth (EWS) vom 24.09.2021 wird verwiesen.

Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden. Private Rückhaltungen sind jedoch nicht zwingend erforderlich.

Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen-/Oberflächenwassers verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 BayBO, § 55 Abs. 1 S. 1 und §37 Abs. 1 WHG). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/umgeleitet werden.

Es wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und auf die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind

	<p>Anträge beim Landratsamt Cham zu stellen. Vor der Antragstellung beim Landratsamt Cham wird eine Abstimmung mit Wasserwirtschaftsamt Regensburg empfohlen. Im Zusammenhang mit der Antragstellung wird auf die Pläne- und Beilagenverordnung im Wasserrecht (WPBV) verwiesen.</p> <p>Es wird empfohlen, bei Unterkellerungen und Kellergeschossen Vorkehrungen gegen Wassereintritte und Vernässungen des Mauerwerks zu treffen. Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird empfohlen, die Unterkante von Gebäudeöffnungen (wie Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über die umgebende Gelände- bzw. Straßenoberkante zu legen.</p> <p>Es wird eine Abdichtung mit Dränung gegen Stau- und Sickerwasser nach DIN 4095, Kap. 3.6b, empfohlen. Die DIN 18195 für Bauwerksabdichtungen ist zu berücksichtigen.</p> <p>Der schadlose Abfluss von Niederschlagswasser muss auch während der Bauzeit gewährleistet sein.</p> <p>Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“, www.lfu.bayern.de, wird hingewiesen.</p>
Regenerative Energien	Die Nutzung von regenerativen Energien (z. B. Solarenergie, Erdwärme) ist anzustreben.
Schmutzwasserentsorgung	<p>Die Planungsflächen können an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde angeschlossen werden.</p> <p>In der Haselmühlstraße besteht ein Mischwasserkanal, welcher das Schmutzwasser der Änderungsflächen aufnehmen kann.</p> <p>Die Ableitung hat gegebenenfalls durch Anschluss mittels privater Hebeanlage zu erfolgen.</p> <p>Das Schmutzwasser der Bauflächen wird zur kommunalen Kläranlage geleitet.</p>
Stromversorgung	<p>Das Änderungsgebiet ist bereits vollständig durch elektrische Versorgungsleitungen erschlossen. Ein Anschluss an das bestehende Stromleitungsnetz ist möglich.</p> <p>Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baum-schutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger (Bayernwerk Netz GmbH) geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>Die Hinweise im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.</p> <p>Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art dem Netzbetreiber rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind.</p> <p>Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit</p>

	<p>dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.</p>
Telekommunikation	<p>Die Änderungsflächen sind bereits vollständig mittels Telekommunikationsleitungen erschlossen.</p> <p>Um eine Bebauung der nachrichtlich dargestellten Parzellen 17 und 32 zu ermöglichen ist ggf. die Umverlegung der oberirdisch querenden Telekommunikationsleitung erforderlich. Zur Umverlegung der Leitung wird den Privateigentümern dringend empfohlen, rechtzeitig vor Baubeginn mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen Kontakt aufzunehmen und die Maßnahme abzustimmen.</p> <p>Ein Anschluss an das bestehende Telekommunikationsnetz ist möglich.</p>
Wild abfließendes Wasser	<p>Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Das Änderungsgebiet ist deutlich von Osten nach Westen geneigt.</p> <p>Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen.</p> <p>Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollten derartige Risiken berücksichtigt werden.</p> <p>Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.</p> <p>Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke entstehen (Art. 37 BayWG).</p>
Wasserversorgung	<p>Das Änderungsgebiet kann an die bestehende Wasserversorgung der Gemeinde in der Haselmühlstraße angeschlossen werden.</p>
Zugänglichkeit der Normblätter	<p>Alle in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden bei der Gemeinde Hohenwarth, Schulstraße 3, 93480 Hohenwarth, zur Einsicht bereitgehalten.</p>