

GEMEINDE HOLZHEIM

BEBAUUNGSPLAN ALLGEMEINES WOHNGEBIET "MOOSANGER" UND 1. TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "ALLGEMEINES WOHNGEBIET STEIGFELD 4 - SONNENBICHL"

Maßstab 1 : 1.000

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Werner Dehm, Stadtplaner SRL
Schaezlerstr. 38, 86 152 Augsburg
Tel: 0821/159875-0 Fax: 0821/159875-2
eMail: info@opla-augsburg.de
Internet: www.opla-d.de

Bearbeitung: Evelyn Schwarz



Fassung vom 17.05.2011
ergänzt am 18.10.2011
ergänzt am 13.12.2011

GEMEINDE HOLZHEIM



BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

ALLGEMEINES WOHNGEBIET „MOOSANGER“ UND
1.TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „ALLGEMEINES
WOHNGEBIET - STEIGFELD 4 – SONNENBICHL“

SATZUNG

Fassung vom 17.05.2011

ergänzt am 18.10.2011

ergänzt am 13.12.2011

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Holzheim erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007, S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66, 130) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (FN BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. S. 400) folgenden Bebauungsplan

ALLGEMEINES WOHNGEBIET „MOOSANGER“ UND 1. TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „ALLGEMEINES WOHNGEBIET STEIGFELD 4 – SONNENBICHL“

als Satzung.

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Allgemeines Wohngebiet Moosanger“ und 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Allgemeines Wohngebiet – Steigfeld 4 – Sonnenbichl“ besteht aus der Planzeichnung mit den zeichnerischen Festsetzungen, den Verfahrensvermerken und den textlichen Festsetzungen (Satzung)

Beigefügt sind die Begründung und der Umweltbericht.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

SATZUNG

1

Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Gebiet „Moosanger“ gilt die vom Büro OPLA- Augsburg ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 13.12.2011 in der Fassung vom 13.12.2011, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 13.12.2011 und der Umweltbericht in der Fassung vom 13.12.2011. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.

3

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Es gilt das in den Nutzungsschablonen festgesetzte Maß der baulichen Nutzung.
- (2) Gebäudehöhen
Im Planungsgebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Die **Wandhöhe** darf

bei flach geneigten Dächern max. 6,0 m

bei stark geneigten Dächern max. 3,8 m

betragen.

Die **Firshöhe** darf

bei flach geneigten Dächern max. 9,0 m

bei stark geneigten Dächern max. 9,0 m

betragen.

Definition flach geneigtes Dach: Neigung von 10° bis 35°

Definition stark geneigtes Dach: Neigung von 36° bis 48°

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Oberer Bezugspunkt für die Firshöhe (FH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

Bei Pultdächern gilt für die niedrigere Seite die Wandhöhe (WH) und für die höhere Seite die Firshöhe (FH).

4

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Im gesamten Geltungsbereich gilt offene Bauweise.
- (2) Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.
- (3) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt. Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

5

Gestaltung der Gebäude

- (1) Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10° bis 48°. Pultdächer sind nur als flach geneigte Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 15° zulässig.
Bei Satteldächern müssen beide Dachseiten dieselbe Neigung aufweisen.
- (2) Dachaufbauten sind nur bei Hauptgebäuden mit stark geneigten Dächern (Dachneigung mindestens 36°) zulässig.
Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 2 m, der Abstand vom First mindestens 1 m betragen.
Die Länge der Dachaufbauten darf ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Dachneigung muss sich der des Hauptdaches anpassen.
Es ist nur eine Gaubenart je Grundstück zulässig. Neben einem Zwerchgiebel sind nur Giebelgauben zulässig.
- (3) Die Firstrichtung geht aus der Planzeichnung hervor. Zulässig ist eine Nord-Süd und/oder Ost-West Ausrichtung der Gebäude.
- (4) Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- (5) Der Dachüberstand an der Traufe der Hauptgebäude darf 0,50 m und am Ortgang 0,30 m nicht überschreiten.
- (6) Die Dacheindeckung hat aus dem roten, ~~bis rotbraunen~~ ^{braunen und/oder grauen} Farbspektrum zu erfolgen. Metalldächer sind auf den Hauptbaukörpern nicht zugelassen.
(z. B. RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026)
- (7) An Außenwände sind ~~dunkle~~ ^{braune}, grelle und leuchtende Farben sowie dauerhaft reflektierende Materialien nicht zulässig. Blockbohlen- und Klinkerfassaden sind nicht zulässig. 1. Änd.
01.10.2013
- (8) Doppelhäuser sind mit derselben Dachneigung und -eindeckung zu versehen. Die Gestaltung der beiden Doppelhaushälften ist aufeinander abzustimmen.

6

Höhenlage der Gebäude

- (1) Im WA richtet sich die Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses nach der Oberkante der jeweils zugeordneten öffentlichen Erschließungsstraße. Sie darf maximal +/- 0,40 m über der dem Grundstück zugeordneten Erschließungsstraße liegen.

7

Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Der bestehende Geländeverlauf (siehe Höhenlinien in der Planzeichnung) ist grundsätzlich beizubehalten.
- (2) Geländeveränderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind zur Erschließung der Grundstücke und zur Herstellung von Freisitzen und Terrassen bis max. 0,5 m zulässig.

8

Garagen, Carports und Stellplätze

- (1) Vor Garagen und Carports muss ein Stauraum von mindestens 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten werden.

9

Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind mit einer maximalen Höhe von 1,10 m zulässig.
- (2) Sockel sind ausschließlich an Grundstücksgrenzen zulässig, welche an die öffentlichen Verkehrsflächen grenzen. Sie dürfen eine Höhe von 20 cm nicht überschreiten.

10

Versorgungsleitungen

- (1) Versorgungsleitungen für Strom, Telefon etc. sind unterirdisch zu führen.

11

Grünordnung und Bodenschutz

(1) Gestaltung der Straßenräume

Für die in der Planzeichnung festgesetzten großkronigen Bäume sind Laubsorten der Wuchsklasse I gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen. Die in der Planzeichnung dargestellte Lage kann leicht verändert werden.

Bäume I. Wuchsklasse

Mindestpflanzgröße: Hochstämme 3xv., STU 18-20

Arten wie:

- | | |
|-----------------------|---------------|
| - Tilia cordata | (Winterlinde) |
| - Quercus robur | (Stieleiche) |
| - Acer platanoides | (Spitzahorn) |
| - Acer pseudoplatanus | (Bergahorn) |

Für die in der Planzeichnung festgesetzten kleinkronigen Bäume sind Laubbäume der Wuchsklasse II gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen. Die in der Planzeichnung

nung dargestellte Lage kann leicht verändert werden, jedoch unter Wahrung des Baumreihencharakters.

Bäume II. Wuchsklasse

Mindestpflanzgröße: Hochstämme 3xv., STU 14-16

Arten wie:

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Sorbus aria* (Mehlbeere)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)

Für die in der Planzeichnung festgesetzte Ortsrandeingrünung im Nordosten im Bereich der Birkenstraße ist eine zweireihige Hecke aus heimische Sträuchern gemäß nachfolgender Pflanzliste im Pflanzraster 1,20 m auf 1,20 m zu pflanzen.

Sträucher

Mindestpflanzgröße: Hochstämme 2xv., 100-150 h

Arten wie:

- *Corylus avellana* (Hasel)
- *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn)
- *Crataegus oxyacantha* (Zweigrifflicher Weißdorn)
- *Rhamnus frangula* (Faulbaum)
- *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Cornus sanguinea* (Hartriegel)
- *Rosa arvensis* (Ackerrose)
- *Ligustrum vulgare* (Liguster)
- *Cornus mas* (Kornelkirsche)
- *Syringa vulgaris* (Wildflieder)
- *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)

(2) Private Grünflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten.

Je Grundstück ist mindestens ein heimischer Obstbaum (Hochstamm, 3xv., STU 12-14) oder alternativ ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse I oder II gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen.

Bäume I. Wuchsklasse

Mindestpflanzgröße: Hochstämme 3xv., STU 12-14

- *Tilia cordata* (Winterlinde)
- *Quercus robur* (Stieleiche)
- *Acer platanoides* (Spitzahorn)
- *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn)

Bäume II. Wuchsklasse

Mindestpflanzgröße: Hochstämme 3xv., STU 12-14

- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Prunus avium* (Vogelkirsche)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
- *Acer campestre* (Feldahorn)

Obstbäume

Mindestpflanzgröße: Hochstämme 3xv., STU 12-14

- *Malus domestica* (Apfel),
insbesondere Gravensteiner, Jakob Fischer,
Schöner von Boskoop, Kaiser Wilhelm
- *Pyrus communis* (Birne),
insbesondere Alexander Lucas, Gellerts Butterbirne

Fremdländische Großkoniferen und Koniferenhecken sind im gesamten privaten Grünbereich nicht zulässig.

Für alle Anpflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten. Die Bäume und Sträucher sind spätestens bis zu 1 Jahr nach Bezug der Gebäude zu pflanzen.

(3) Versiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Oberflächenversiegelung ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Für Stellplatzflächen und Zufahrten sind wasserdurchlässige Beläge wie Schotterrassen, Rasengittersteine oder fugenreicher Pflasterbelag bevorzugt zu verwenden.

Das von Dach- und Belagsflächen abfließende (unverschmutzte) Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zur versickern, sofern die Versickerungsfähigkeit gegeben ist.

(4) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für Ausgleichsmaßnahmen sind 3.693 m² notwendig. Die Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Fläche der Gemeinde Holzheim auf Flurnummer 64 (Teilfläche) in der Gemarkung Stadel, Gemeinde Holzheim des Bebauungsplanes durchzuführen. Von der Gesamtfläche der Flurnummer 64 sind 3.693 m² als Teilfläche dem Bebauungsplan „Moosanger“ gem. § 9 Abs. 1 a S.2 BauGB zuzuordnen.

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

Entwicklungsziel ist eine Wiesenfläche mit wechselfeuchten Mulden.

- Ansaat einer Wiesenfläche mit einer Feuchtwiesenmischung mit Kräuteranteil unter Verwendung autochthonen Saatgutes
- Mahd der Flächen zur Aushagerung drei Jahre lang mit drei Schnitten pro Jahr, wobei der erste Schnitt zum Schutz der Bodenbrüter nicht vor dem 15. Juni des Jahres erfolgen darf.
- Danach Mahd der Wiesen mit max. zwei Schnitten pro Jahr, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 15. Juni des Jahres erfolgen darf
- Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen
- Dünge- und Pflanzenschutzmittel dürfen nicht eingesetzt werden
- Anlage von Flachmulden auf der Flurnummer 64 (TF) im westlichen Bereich der Fläche mit einer Mindestfläche von 100 m²
- Die Flachmulden sollen mit einer Tiefe von 20 – 40 cm hergestellt werden. Die wechselfeuchten Mulden sollen mit unterschiedlichen Abflachungen (ca. 1:10 bis 1:5) erstellt werden.
- Anpflanzung von 3 Hochstämmen unter Verwendung der Pflanzliste § 11 – 1. Grünordnung und Bodenschutz der Satzung entlang des westlich gelegenen Weges (Fl. Nr. 60); der Abstand soll untereinander mindestens 10 m betragen

Die Ausgleichsfläche ist spätestens ein Jahr nach Erlangung der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes herzurichten und fertigzustellen.

12 Immissionsschutz

(1) Landwirtschaftliche Immissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

Die Belastungen bewegen sich bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung im Rahmen des „landläufig Ortsüblichen“ und sind unter dieser Voraussetzung mit „Wohnen im ländlichen Raum“ vereinbar.

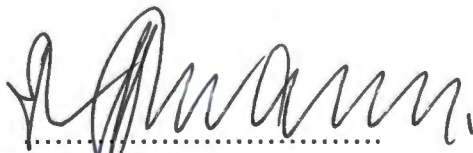
Eine zeitweise Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, ist hinzunehmen.

Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

13 Inkrafttreten

- (1) Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes durch die Gemeinde in Kraft.

GEMEINDE HOLZHEIM, den *08.06.2012*.....



Robert Ruttmann
Erster Bürgermeister



Siegel

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(1) Auf die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen (Garagen- und Stellplatzsatzung – GASTS) der Gemeinde Holzheim jeweils in der aktuellen Fassung wird hingewiesen.

(2) Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Der Erlaubnisbescheid des Landesamtes für Denkmalpflege mit seinen Nebenbestimmungen ist einzuhalten.

B Planzeichen

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

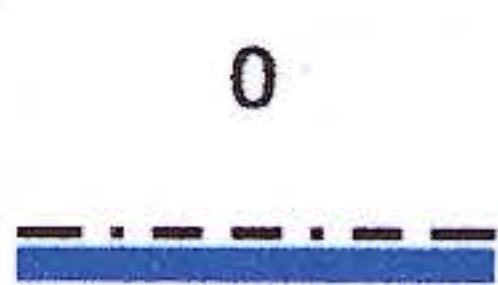
WA	
0,3	II
EH / DH	0

0,3 Grundflächenzahl GRZ 0,3
 II Zahl der Vollgeschosse II (als Höchstmaß)
 0 offene Bauweise
 EH / DH Einzelhäuser / Doppelhäuser zulässig

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse
Dachform	Bauweise

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



0 offene Bauweise
 Baugrenzen

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Wohnbereich



Straßenbegrenzungslinie



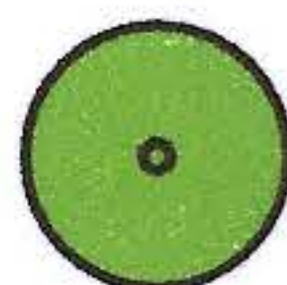
Fuss- und Radweg

Grünflächen

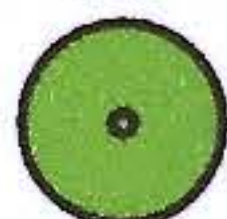


öffentliche Grünflächen

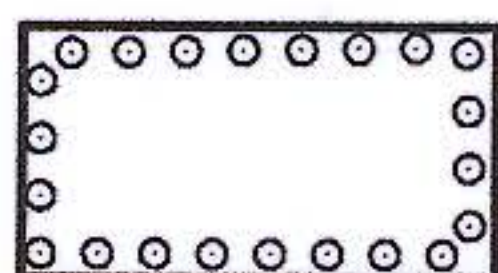
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



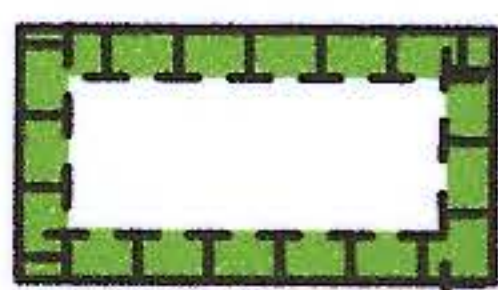
Anpflanzen von großkronigen Bäumen (Anzahl festgesetzt, Standorte veränderbar)



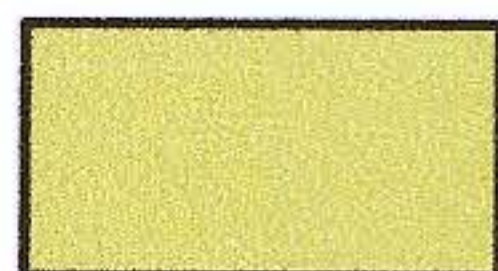
Anpflanzen von kleinkronigen Bäumen (Anzahl festgesetzt, Standorte veränderbar)



Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

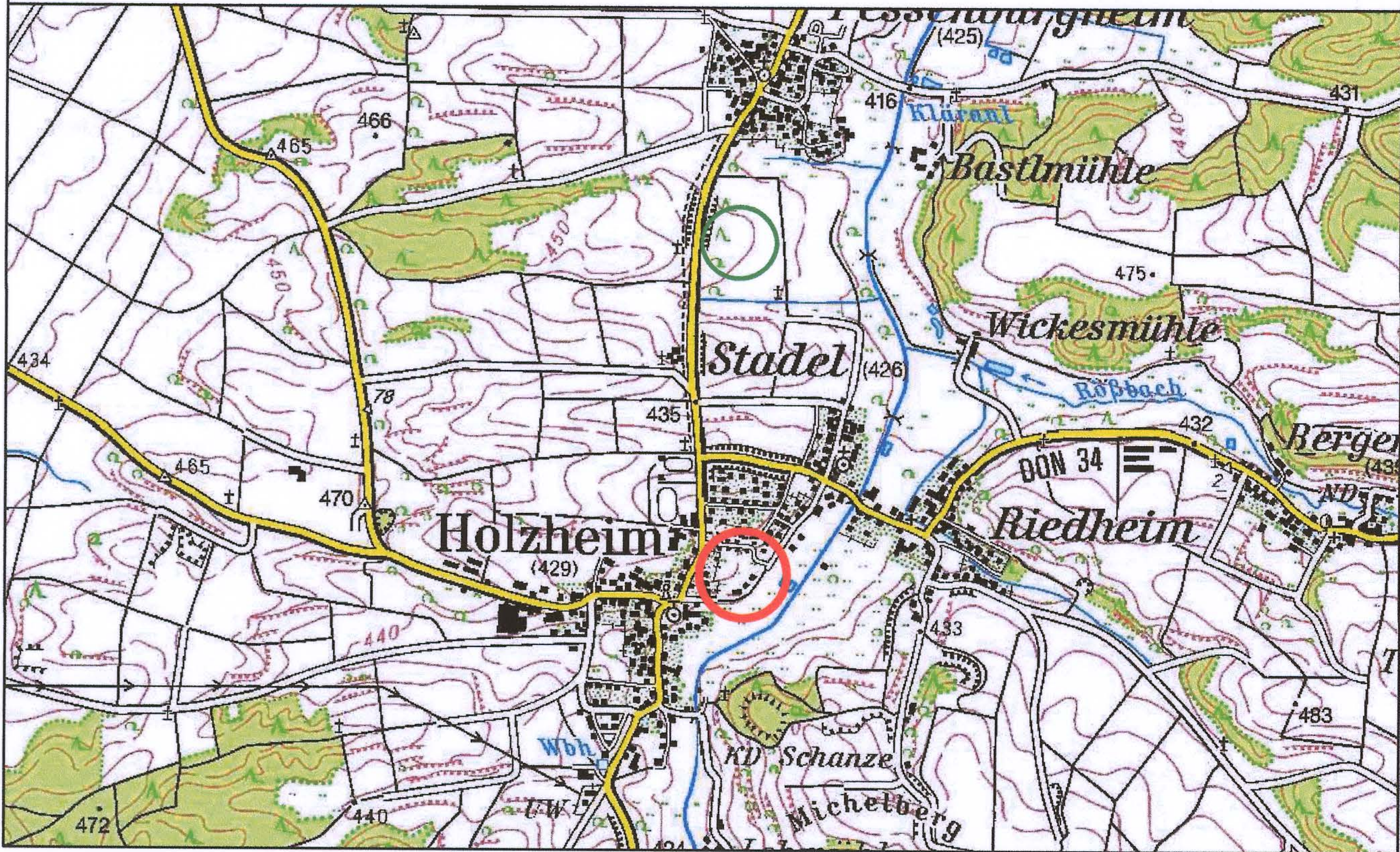


Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen



Ansaat einer Wiesenfläche mit einer Feuchtwiesenmischung mit Kräuteranteil unter Verwendung autochthonen Saatgutes

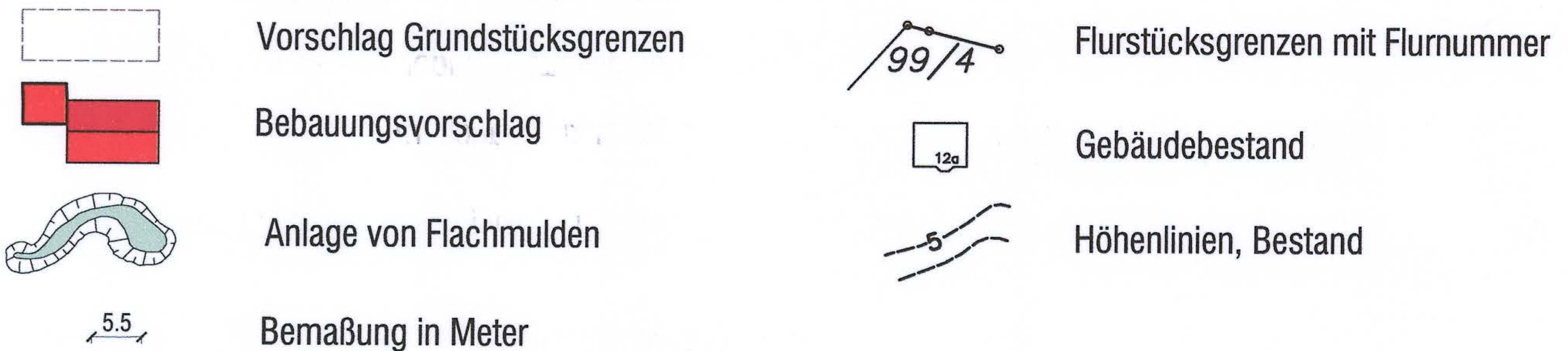
D Auszug aus der Topographischen Karte (ohne Maßstab)



Sonstige Planzeichen



Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



C Ausgleichsfläche M 1:1.000



E VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeinde Holzheim hat am 17.05.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Allgemeines Wohngebiet Moosanger" und die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes "Allgemeines Wohngebiet Steigfeld 4 - Sonnenbichl" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.06.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes "Allgemeines Wohngebiet Moosanger" und die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes "Allgemeines Wohngebiet Steigfeld 4 - Sonnenbichl" in der Fassung vom 17.05.2011 wurde mit der Satzung und Begründung gemäß § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 14.06.2011 bis einschließlich 11.07.2011 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 10.06.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Allgemeines Wohngebiet Moosanger" und die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes "Allgemeines Wohngebiet Steigfeld 4 - Sonnenbichl" in der Fassung vom 18.10.2011 wurde mit der Satzung und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.11.2011 bis einschließlich 05.12.2011 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 20.10.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Gemeinde Holzheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.12.2011 den Bebauungsplan "Allgemeines Wohngebiet Moosanger" und die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes "Allgemeines Wohngebiet Steigfeld 4 - Sonnenbichl" in der Fassung vom 13.12.2011 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Holzheim, den 08.06.2012



Robert Ruttmann
erster Bürgermeister

Ausgefertigt:

Gemeinde Holzheim, den 08.06.2012



Robert Ruttmann
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Allgemeines Wohngebiet Moosanger" und die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes "Allgemeines Wohngebiet Steigfeld 4 - Sonnebichl" wurde am 08.06.2012 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle der Plan eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Auch auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 2 Satz 1, 2 und 4 BauGB, sowie des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Gemeinde Holzheim, d. 08.06.2012



Robert Ruttmann
Erster Bürgermeister