

Gemeinde Holzheim



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Pessenburgheim Nord-Ost"

Satzung

Die Gemeinde Holzheim, Landkreis Donau-Ries, erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches – BauGB – i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), der Baunutzungsverordnung i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), der Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 443) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 12.08.1998 (GVBl. S. 797) folgenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als Satzung.

ALLGEMEINES WOHNGEBIET „Pessenburgheim Nord-Ost“

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Bebauungsplan gilt die vom Dipl.-Ing. (FH) Richard Ziegler, Hauptstraße 20, 86684 Holzheim-Pessenburgheim ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit den integrierten gründerischen Festsetzungen der Landschaftsarchitekten Vogt-Kloyer, Pitrichstraße 21 rgh, 82362 Weilheim vom 15.11.2005, letztmals geändert am 17.01.2006, die zusammen mit den Festsetzungen, Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen sowie der Begründung den Bebauungsplan bilden.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Allgemeines Wohngebiet „WA“ gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung – BauNVO. Nicht zugelassen sind Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 sowie die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3.
2.2 Die Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen haben.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 GRZ 0,30 Höchstzulässige Grundflächenzahl
3.2 GFZ 0,50 Höchstzulässige Geschossflächenzahl
3.3 II = I+D Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse – dabei liegt das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss.
3.4 Art. 6 und 7 der BayBO sind zu beachten.

§ 4 Bauweise, Baugrenzen

- 4.1 Im Planbereich gilt die offene Bauweise.
4.2 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
4.3 Nur Einzelhäuser sind zulässig (Grundstücke Nr. 3-18).
4.4 Nur Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig (Grundstücke Nr. 1-2).
4.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
4.6 Die überbaubaren Flächen werden festgelegt durch Baugrenzen (blau). Sie gelten auch für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO. Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
4.7 Im Bereich der Grundstückszufahrten ist zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Garage ein Stauraum von 6 m freizuhalten.
4.8 festgesetzte Grundstücksgrenzen zwischen den Grundstücken und den öffentlichen Grünflächen

§ 5 Gestaltung der Gebäude

- 5.1 42° - 53° Es sind nur Satteldächer mit roter kleinformatiger Dacheindeckung mit einer Dachneigung von 42° - 53° zugelassen. Die Firstrichtungen sind freibleibend. Die Grundfläche der Wohngebäude ist längsrechteckig.
5.2 Die Wandhöhe der Hauptgebäude an der Traufe darf maximal 4,50 m betragen, gemessen von OK Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

- 5.3 Bei Hauptgebäuden sind Kniestöcke bis zu 0,60 m Höhe, gemessen zwischen OK Rohdecke und UK Sparren an der Außenwand zulässig.
5.4 Garagen sind mit Satteldächern in der gleichen Dachneigung wie die Hauptgebäude auszuführen. Kniestöcke bei Garagen sind unzulässig.
5.5 Bei den Grundstücken Nr. 1 und 2 darf die OK Fertigfußboden Erdgeschoss des Hauptgebäudes nicht mehr als 1,25 m über dem Straßenniveau der „Wallerdorfer Straße“ liegen. Bei den Grundstücken Nr. 3, 8 – 11, 14 – 17 darf die OK Fertigfußboden Erdgeschoss des Hauptgebäudes nicht mehr als 50 cm über dem Straßenniveau der neuen Erschließungsstraße „Am Badanger“ liegen. Bei den Grundstücken Nr. 4, 5, 12, 13 darf die OK Fertigfußboden Erdgeschoss des Hauptgebäudes nicht mehr als 1,00 m über dem Straßenniveau liegen. Bei den Grundstücken Nr. 6 und 7 darf die OK Fertigfußboden Erdgeschoss des Hauptgebäudes nicht mehr als 80 cm über dem Straßenniveau liegen. Beim Grundstück Nr. 18 darf die OK Fertigfußboden Erdgeschoss des Hauptgebäudes nicht mehr als 1,00 m über dem Straßenniveau der „Wallerdorfer Straße“ liegen. Die Höhen werden bei den Grundstücken Nr. 3 bis 18 vom Straßenniveau in der Mitte der Grundstückszufahrt gemessen. Fassaden sind mit Außenputz und hellen Anstrichen zu gestalten oder mit Holzverkleidungen (hell und nicht glänzend behandelt) zu versehen. Blockhäuser sind nicht zugelassen.
5.6 Verkleidungen aus Kunststoff und Faserzementplatten sind untersagt.
5.7 Dachaufbauten als Dachgauben sind zulässig. Die maximale Summe der Dachgaubenbreiten ist auf ein Drittel der Trauflänge begrenzt. Die Dachgauben müssen mind. 1,00 m vom Dachrand und mind. 1,00 m vom Hauptfirst entfernt sein. Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind zugelassen.
5.8 Dachüberstände über die Gebäudeaußenwand sind an der Traufe bis maximal 50 cm zulässig (waagrecht gemessen ohne Dachrinne). Am Ortsgang beträgt der maximal zulässige Dachüberstand 30 cm.

§ 6 Einfriedigungen

- 6.1 Die Höhe der Einfriedigungen darf straßenseitig 90 cm nicht überschreiten. Rückwärtige und seitliche Einfriedigungen werden bis zu einer Höhe von 1,20 m zugelassen.
6.2 Im Bereich der Grundstückszufahrten darf zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Garage ein Stauraum von 6 m nicht eingefriedigt werden.

- 6.3 Sockel sind nur entlang der Erschließungsstraße zulässig und dürfen höchstens 20 cm hoch sein.
6.4 Mauern sind als Einfriedigungen nicht zugelassen.

§ 7 Verkehrsflächen/Versorgungsleitungen

- 7.1 Straßenverkehrsfläche als Mischverkehrsfläche
7.2 Fuß- und Radweg
7.3 Straßenbegrenzungslinie (grün)
Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen
7.4 Verkehrsberuhigter Bereich, zulässige Höchstgeschwindigkeit 4-7 km/h (Schrittgeschwindigkeit)
7.5 Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung wie Anpflanzung, Bebauung, Lagerung, Einfriedung und sonstigen Hindernissen wie Bodenhebungen von mehr als 0,80m bis 2,30m über Fahrbahnfläche freizuhalten.

§ 8 Grünordnung – Bepflanzung

- 8.1 Öffentliche Grünfläche
Hainartige Baumpflanzung mit standortheimischen Baumarten, Pflanzdichte je 100 qm 1 Baum 1. oder 2. Ordnung oder 2 Bäume 3. Ordnung, extensiv gepflegte Wiese (2-schichtig) ohne Einsatz von Düngung
8.2 Private Grünfläche, Erstpflanzung durch die Gemeinde im Rahmen der Erschließung
Hainartige Baumpflanzung mit standortheimischen Baumarten, Pflanzdichte je 100 qm 1 Baum 1. oder 2. Ordnung oder 2 Bäume 3. Ordnung
8.2.1 Private Grünfläche
Hainartige Baumpflanzung mit standortheimischen Baumarten, Pflanzdichte je 100 qm 1 Baum 1. oder 2. Ordnung oder 2 Bäume 3. Ordnung

- 8.3 Verkehrsbegleitgrün
8.4 Straßenbaum großkronig, zu pflanzen
Art: Tilia cordata – Winterlinde
8.5 Straßenbaum kleinkronig, zu pflanzen
Art: Acer campestre „Elsrijk“ - Feldahorn
8.6 Baum, zu pflanzen entsprechend der Artenliste unter § 8.8 nach Anzahl und ungefährem Standort
8.7 Begrünung Baugrundstücke
Je 200 qm nicht überbauter Fläche der Baugrundstücke ist mindestens ein Baum 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen. Die Begrünung der Gartengrundstücke mit Bäumen und Sträuchern soll unter bevorzugter Verwendung standortgerechter und einheimischer Arten entsprechend der Listen unter § 8.8 erfolgen.
8.8 Baumarten
Bäume 1. Ordnung (Großbäume):
Buche Fagus sylvatica
Eiche Quercus robur
Bergahorn Acer pseudoplatanus
Spitzahorn Acer platanoides
Esche Fraxinus excelsior
Bäume 2. Ordnung (Mittelgröße Bäume):
Birke Betula pendula
Feld-Ahorn Acer campestre
Hainbuche Carpinus betulus
Vogelkirsche Prunus avium
Walnuß Juglans regia
Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume):
Eberesche Sorbus aucuparia
Mehlbeere Sorbus aria
Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme

- Straucharten
Gewöhnliche Heckenkirsche Lonicera xylosteum
Hasel Corylus avellana
Hundrose Rosa canina
Kornelkirsche Cornus mas
Roter Hartriegel Cornus sanguinea
Schwarzer Holunder Sambucus nigra
Weißdorn Crataegus monogyna, laevigata
Wolliger Schneeball Viburnum lantana
Nadelgehölze sowie Pflanzen mit auffälligen Wuchsformen sind im Bereich der festgesetzten Grünflächen nicht zugelassen.

- 8.9 Stellplätze, Wege
Flächen für den ruhenden Verkehr sowie Fuß- und Radwege sind mit wasserdruschigen Belägen auszubilden (Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen etc.).

- 8.10 Ökologischer Ausgleich
Für die vorgesehenen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind unter Anwendung des Leitfadens zur Eingriffsregelung des Bayerischen Umweltministeriums 5.325 qm Ausgleichsfläche notwendig. Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Baugebietes durch Anlage einer öffentlichen Grünfläche zur Ortsrandeingrünung (2.000 qm) sowie außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf folgenden Grundstücken (siehe Lagepläne):
Für-Nr. 162, Gemarkung Holzheim: Entwicklung einer Baum-Strauchhecke, anrechenbare Ausgleichsfläche 1.305 qm
Für-Nr. 514, Gemarkung Holzheim: Entwicklung eines Kalkmaggerrassens, anrechenbare Ausgleichsfläche 2.020 qm
Genauere Angaben zu den Ausgleichsflächen enthält der Umweltbericht.

- 8.9 Stellplätze
Je Wohninheit sind 2 Stellplätze auf jedem Baugrundstück nachzuweisen.

§ 10 Sonstige Planzeichen

- 10.1 Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
10.2 Maßangabe in Metern

§ 11 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

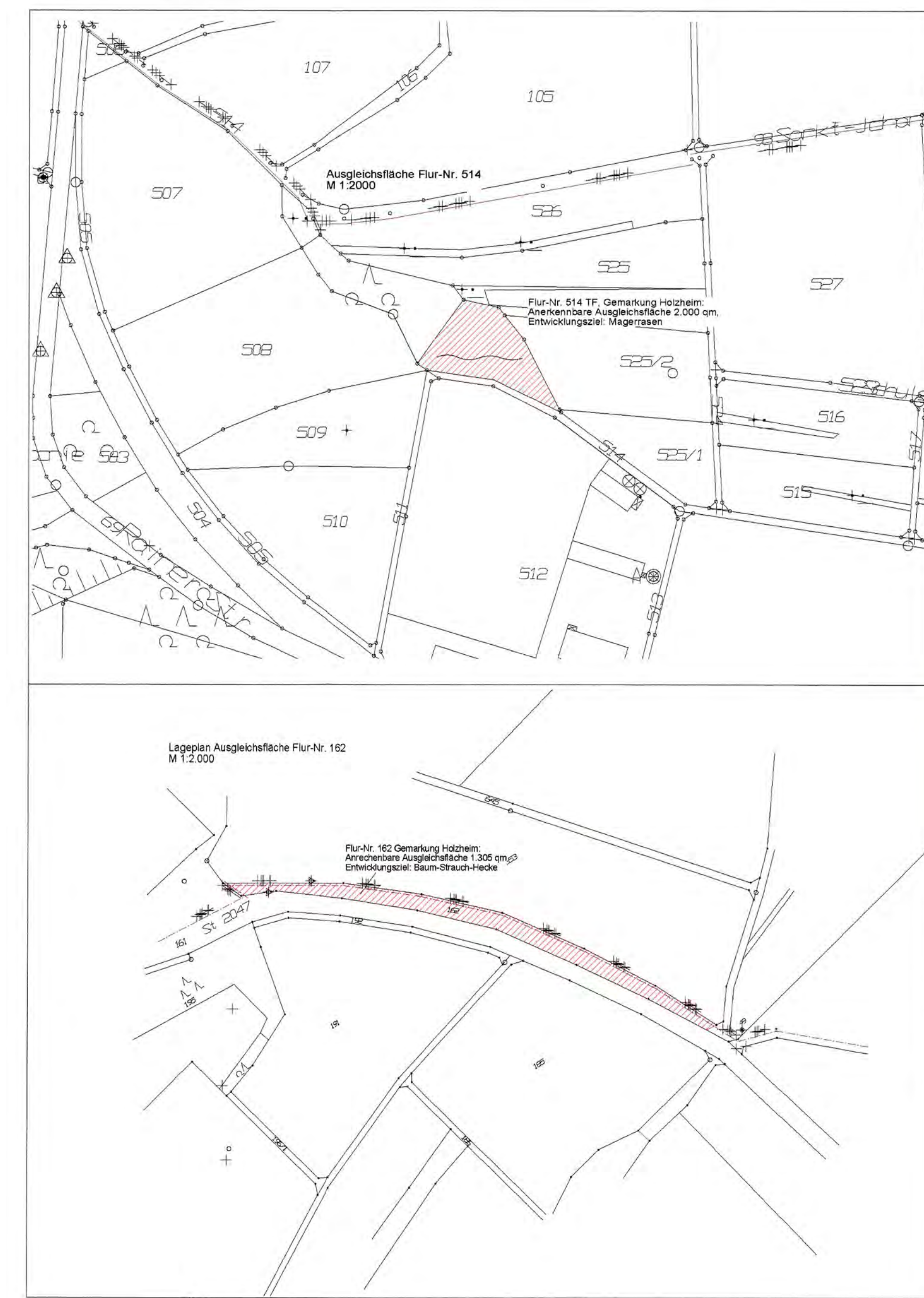
- 11.1 Bestehende Haupt- und Nebengebäude
11.2 Bestehende Grundstücksgrenzen
11.3 Auflösung Grundstücksgrenzen
11.4 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
11.5 Flurstücks-Nummern
11.6 Grundstücksnummer
11.7 810 m² Grundstücksgröße bei vorgeschlagener Teilung (ca. Angabe)
11.8 Vorschlag für die Grundstückszufahrt
11.9 vorgeschlagene Bebauung
11.10 empfohlener Wendekreis gem. EAE für Anliegerstraßen in Wohngebieten, äußerer Wendekreisradius = 8m + 1m Freihaltezone
11.11 vorgeschlagene Parkflächen
11.12 Straßenbeleuchtung:
Für die Beleuchtung der öffentlichen Straßenräume sind möglichst insektenverträgliche Leuchtmittel wie z.B. Natrium-Hochdrucklampen oder Natrium-Xenon-Lampen mit UV-armen Lichtspektrum zu verwenden.



- 11.13 Immissionsschutz:
Von landwirtschaftlichen Betrieben und von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit entsprechenden Immissionen zu rechnen. Diese sind zu dulden.
Art. 8 Abs. 2 DSchG
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
11.14 Niederschlagswasser:
Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken soweit möglich breitflächig zu versickern.
Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadhose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswassererfreistellungsverordnung - NWFreiVV) zu beachten.
Ist die NWFreiVV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.
Auf das Arbeitsblatt ATV-DUVK-A138 der ATV-DUVK wird hingewiesen ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser").
Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.
Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen. Befestigte Flächen auf den Privatgrundstücken sind auf das umgängliche nötige Maß zu beschränken.
11.15 Grundwasser:
Grund- bzw. Schichtenwasser steht im Baugebiet in ca. 2 m Tiefe an. Hangwasser oder weitere wasserführende Schichten können aufgrund der geographischen Lage des Gebietes auftreten. Gebäudeanteile, die unter Geländeoberkante einbinden, müssen deshalb wasserdicht ausgebildet werden.
11.16 Denkmalschutz:
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.
Art. 8 Abs. 1 DSchG
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde 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.
Aufgestellt: Pessenburgheim, den 15.11.2005
Letztmals geändert am: 17.01.2006
Der Entwurfsverfasser: Richard Ziegler, Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Gemeinde Holzheim, Robert Ruttmann, 1. Bürgermeister

Ausgleichsflächen:



Verfahrensvermerke:

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte am 13.07.2004. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 16.07.2004 bis einschließlich 30.08.2004 durchgeführt. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss erfolgte am 15.11.2005.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Satzung und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.11.2005 bis einschließlich 28.12.2005 öffentlich ausgelegt.

1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:
Die Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB mit dem Schreiben vom 23.11.2005 unterrichtet und die Stellungnahmen bis einschließlich 28.12.2005 eingeholt.

Der Entwurf des Bauleitplanes wurde nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 geändert und ergänzt. Eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte vom 14.02.2006 bis einschließlich 01.03.2006. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit dem Schreiben vom 09.02.2006 unterrichtet und die erneuten Stellungnahmen bis einschließlich 01.03.2006 eingeholt.

Die Gemeinde Holzheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.03.2006 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Holzheim, den 26. April 2006
Robert Ruttmann, 1. Bürgermeister

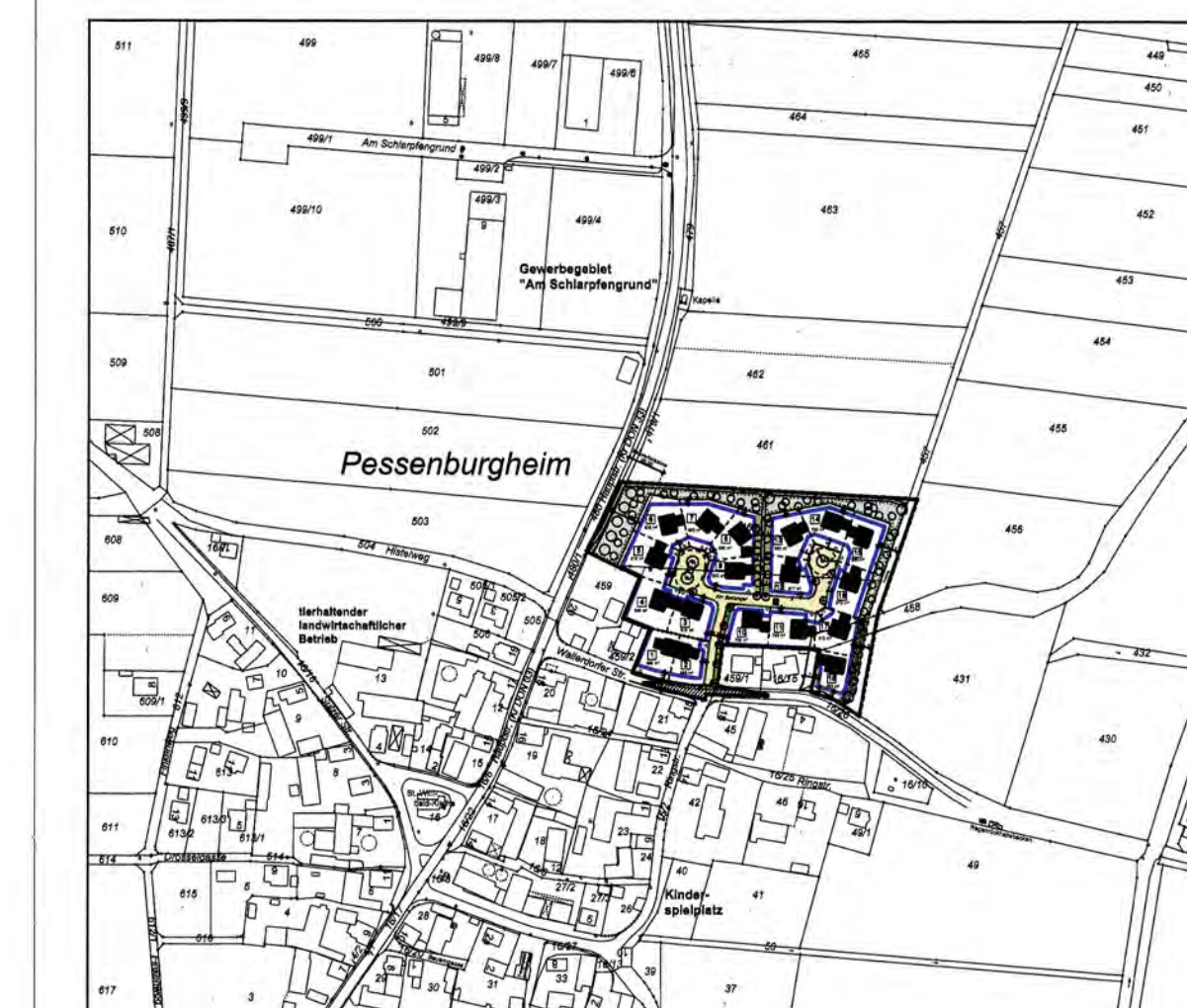
Das Landratsamt Donau-Ries hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 05. Juli 2006 Nr. 15.400.023 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Donauwörth, den 05. Juli 2006
Stefan Rößle, Landrat

Die Erteilung der Genehmigung durch das Landratsamt wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.07.2006 durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
Holzheim, den 16.07.2006
Robert Ruttmann, 1. Bürgermeister

Summary information for the Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Pessenburgheim Nord-Ost", including dates and author details.



Official signatures and stamps of the municipality and the planning authority.