

FREISTAAT BAYERN, LKR. DONAU-RIES

GEMEINDE HOLZHEIM

KIRCHPLATZ 6, 86684 HOLZHEIM

VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN

"AM KRAUTGARTEN"

HOLZHEIM

1. ÄNDERUNG

DER BISHERIGE GELTUNGSBEREICH
BLEIBT UNVERÄNDERT

ENTWURF VOM 18.02.2020

ZULETZT GEÄNDERT AM 30.06.2020

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

FREISTAAT BAYERN, LKR. DONAU-RIES

GEMEINDE HOLZHEIM

KIRCHPLATZ 6, 86684 HOLZHEIM

VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN

"AM KRAUTGARTEN"

HOLZHEIM

1. ÄNDERUNG

DER BISHERIGE GELTUNGSBEREICH
BLEIBT UNVERÄNDERT

BEGRÜNDUNG MIT

UMWELTBERICHT

ENTWURF VOM 18.02.2020

ZULETZT GEÄNDERT AM 30.06.2020

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG:

Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

A	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	3
1	Rechtliches und Ziel der Änderung	3
1.1	Rechtskraft	3
1.2	Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Änderungsverfahren	3
1.3	Ziel der Änderung des Bebauungsplanes	3
1.4	Vorprüfung entsprechend §13a Abs.1 BauGB:	4
2	Planungsrechtliche Situation	4
3	Lage des Plangebietes	5
4	Hinweis zur Begründung	5
B	UMWELTBERICHT	6
1	Allgemeines	6
2	Beschreibung und Bewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungen	6
3	Aussagen zur Umweltverträglichkeit	6

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1 Rechtliches und Ziel der Änderung

1.1 Rechtskraft

Das Bebauungsplangebiet „Am Krautgarten“ erlangte am 13.11.1969 Rechtskraft.

1.2 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Änderungsverfahren

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. - **§1 (3) BauGB**

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. - **§1 (5) BauGB**

Die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung [...]. - **§1 (8) BauGB**

1.3 Ziel der Änderung des Bebauungsplanes

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Krautgarten“ der Gemeinde Holzheim ist notwendig, da für den Bebauungsplan eine verträgliche Gestaltung zugelassen werden soll, die den Anwohnern im Hinblick auf die heutigen technischen und gestalterischen Anforderungen an Gebäude eine maßvolle bauliche Entwicklung ermöglicht.

Um keine Konflikte auszulösen, bedarf es einer gezielten Änderung des Bebauungsplanes.

Städtebauliche Zielvorstellungen:

- Regelung der angedachten Bebauung/Gestaltung
- Wahrung einer geordneten, städtebaulich verträglichen Nutzung

Konkret wird im Wesentlichen ergänzt/geändert:

- Erhöhung der Kniestockhöhe in den textlichen Festsetzungen
- Anpassung an die Rechtsgrundlagen
- Die Hinweise zum Verfahren wurden eingefügt.

Die Änderung wird in einem Bereich zugelassen, welcher sich vom Ortsbild her anbietet und für selbiges verträglich ist. Sie ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die textlichen Festsetzungen werden zudem aufgrund des Alters des Bebauungsplanes auch dahingehend geprüft, ob sie mit den aktuellen Rechtsgrundlagen konform sind und bei Bedarf auf den heutigen Stand angepasst.

Dabei werden zugunsten der Lesbarkeit die textlichen Festsetzungen insgesamt aufgeführt, wobei Änderungen in blauer Schrift kenntlich gemacht sind. Die planzeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes „Am Krautgarten“ gilt unverändert.

Beschluss:

Unter Ausübung seiner Planungshoheit beschließt der Gemeinderat aus vorgenannten Gründen die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Krautgarten“.

1.4 Vorprüfung entsprechend §13a Abs.1 BauGB:

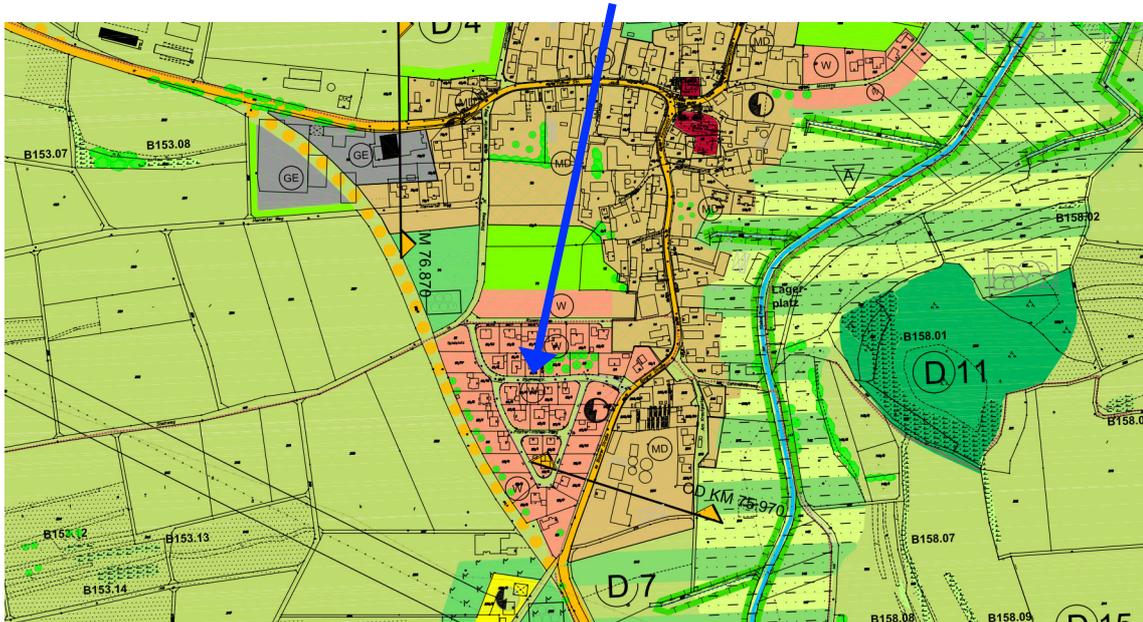
1. Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt 47.428m². Bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 im allgemeinen Wohngebiet (ca. 37.485m²) beträgt die „zulässige Grundfläche“ 14.994m².
Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten „zulässigen Grundflächen“ im Sinne des §19 Abs.2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) betragen in ihrer Summe somit weniger als 20.000m².
2. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, welcher die Zulässigkeit von Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, ist nicht begründet, da es sich hier um ein allgemeines Wohngebiet handelt.
3. Das Planungsziel sind Maßnahmen der städtebaulich verträglichen Nachverdichtung, die keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ergeben. Zudem sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie keine Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

Die Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB.

Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend §13a Abs.3 BauGB nicht zur Anwendung. Die Eingriffsregelung kommt entsprechend §13a Abs.2 Nr. 4 BauGB nicht zur Anwendung.

2 Planungsrechtliche Situation

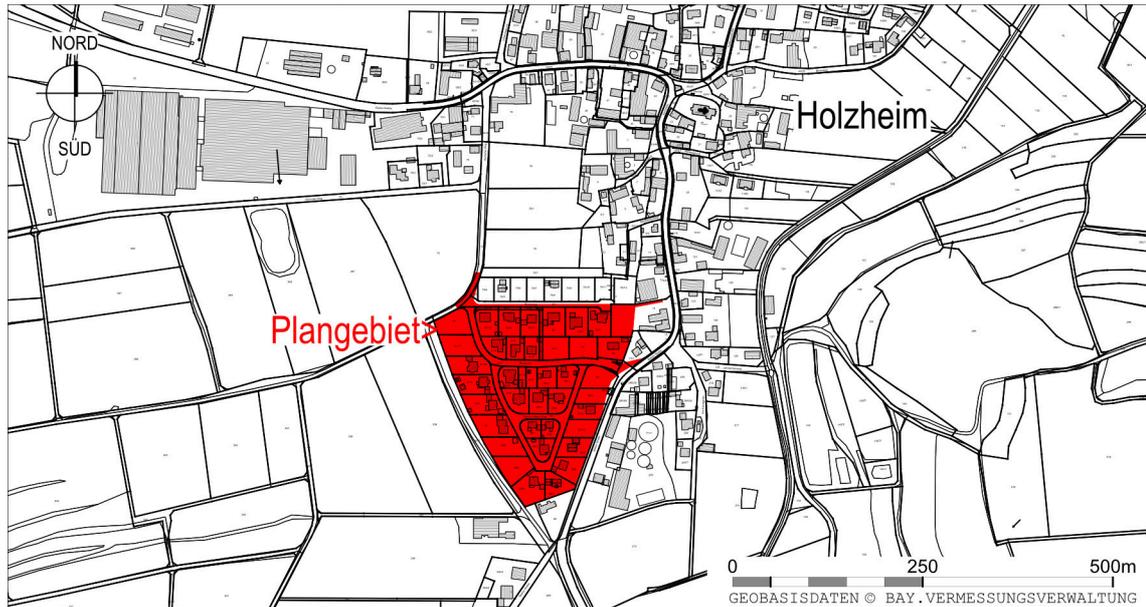
Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzheim weist den Planbereich entsprechend den tatsächlich vorhandenen Nutzungen als Mischgebiet aus. Eine Flächennutzungsplan-Änderung ist daher nicht erforderlich.



Maßstab 1:10.000

3 Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan „Am Krautgarten“ befindet sich im Süden von Holzheim.



Maßstab 1:10.000

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt (TF = Teilfläche):

- **im Norden:** durch die Fl.-Nrn. 74 (Acker), 75 (TF, Wirtschaftsweg), 79/3 (TF, Grünfläche), 80 (TF, Rosenweg), 79/13 (Grünfläche), 43/16 (Dorfgebiet)
- **im Osten:** durch Fl.-Nrn. 14, 15/1 (jeweils Dorfgebiet), 90/2 (Baarer Straße), 86, 87/5, 87/6 (jeweils TF, Baugrundstücke)
- **im Süden:** durch die Fl.-Nrn. 89 (Wohnen), 90/1 Grünfläche und Wirtschaftsweg)
- **im Westen:** durch die Fl.-Nr. 90/1 (Wirtschaftsweg)

jeweils Gemarkung Holzheim.

4 Hinweis zur Begründung

Die Begründung zum Original-Bebauungsplan „Am Krautgarten“ gilt abgesehen von den Änderungen der 1. Änderung weiterhin.

B UMWELTBERICHT

1 Allgemeines

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß §2 Abs.4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs.6 Nr.7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht bildet gemäß §2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

2 Beschreibung und Bewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungen

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine erhebliche Umweltauswirkung auf die nach Anlage 1 BauGB zu prüfenden Schutzgüter.

Die Bebauungsplanänderung beschränkt sich lediglich auf die Erhöhung des Kniestocks 50cm auf 1m.

Dies entfaltet jedoch für das Plangebiet keine Umweltrelevanz, da lediglich eine verträgliche Gestaltung der Gebäude zugelassen wird.

Eine erneute Bilanzierung ist nicht erforderlich, da keine neuen Eingriffsflächen entstehen.

3 Aussagen zur Umweltverträglichkeit

Die Umweltverträglichkeit der Bebauungsplanänderung ist unter Berücksichtigung aller Schutzgüter der Umwelt gegeben.

FREISTAAT BAYERN, LKR. DONAU-RIES

GEMEINDE HOLZHEIM

KIRCHPLATZ 6, 86684 HOLZHEIM

VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN

"AM KRAUTGARTEN"

HOLZHEIM

1. ÄNDERUNG

DER BISHERIGE GELTUNGSBEREICH
BLEIBT UNVERÄNDERT

SATZUNG

ENTWURF VOM 18.02.2020

ZULETZT GEÄNDERT AM 30.06.2020

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

A	PRÄAMBEL	3
B	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1	Inhalt des Bebauungsplanes	4
§ 2	Art der baulichen Nutzung	4
§ 3	Maß der baulichen Nutzung	4
§ 4	Mindestgröße der Baugrundstücke	4
§ 5	Gestaltung der Gebäude	4
§ 6	Gestaltung der Gebäude	4
§ 7	Dachaufbauten	5
§ 8	Sockelhöhe	5
§ 9	Fasadengestaltung	5
§ 10	Nebenanlagen	5
§ 11	Einfriedung	5
§ 12	Hinweise zu §13a BauGB.....	5
§ 13	Räumlicher Geltungsbereich und bisherige Festsetzungen	5
C	VERFAHRENSVERMERKE	6
1	Aufstellungsbeschluss	6
2	Auslegung (Offenlegung).....	6
3	Satzungsbeschluss.....	6
4	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	6
5	In-Kraft-Treten	6

A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Holzheim erlässt aufgrund des §2 Abs.1, der §§9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan „Am Krautgarten“ 1. Änderung als Satzung.

Die 1. Bebauungsplanänderung besteht aus der Begründung mit Umweltbericht, den nachfolgenden textlichen Festsetzungen sowie den Verfahrensvermerken.

Die bisherigen Festsetzungen werden insgesamt wie nachfolgend ersetzt. Zum besseren Verständnis/Nachvollziehbarkeit werden die im Zuge der vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung vorzunehmende Änderungen/Ergänzungen blau hervorgehoben.

Die Planzeichnung bleibt hingegen unverändert.

Rechtsgrundlagen

- a) **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- b) **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- c) **Planzeichenverordnung** (PlanZV), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- d) **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl.S.588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408)
- e) **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737)

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Baugebiet gilt die von Architekt Sigmund Hagl ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom Oktober 1966, geändert am 1.9.1967, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- 1) Das Baugebiet ist nach § 4 der Baunutzungsverordnung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- 2) Ausnahmsweise können Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen zugelassen werden. Die übrigen Ausnahmen des § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- 1) Die in § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung angegebenen Höchstwerte für die Grundflächen- und Geschossflächenzahlen dürfen nicht überschritten werden.
- 2) Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebenen Geschosszahlen sind Höchstgrenzen.

§ 4 Mindestgröße der Baugrundstücke

Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser müssen eine Mindestgröße von 700m² aufweisen.

§ 5 Gestaltung der Gebäude

- 1) Im Planbereich gilt vorbehaltlich des Abs. 2 die offene Bauweise.
- 2) Die Garagen sind mit etwaigen sonstigen Nebengebäuden, soweit die Bebauungsplanzeichnung dies vorsieht, jeweils in einem Baukörper zusammenzufassen. Sie müssen hinsichtlich der Stellung zum Hauptgebäude und zur Nachbargrenze nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung errichtet werden.
- 3) Bei beiderseitigem Grenzsanbau sind die Garagen einschließlich der sonstigen Gebäude einheitlich zu gestalten.

§ 6 Gestaltung der Gebäude

- 1) Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig.
- 2) Bei den Hauptgebäuden ist die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Firstrichtung einzuhalten.
- 3) Die Dachneigung der Hauptgebäude muss liegen:
 - a. Bei erdgeschossigen Gebäuden mit ausbaubarem Dachgeschoss zwischen 47 und 52 Grad.
 - b. Bei erdgeschossigen Gebäuden ohne ausbaubarem Dachgeschoss (Bungalow) zwischen 30 und 35 Grad.
 - c. Bei mehrgeschossigen Gebäuden zwischen 30 und 35 Grad.
- 4) Die Gebäudehöhe bei eingeschossigen Gebäuden sind Höchstgrenzen.
- 5) Kniestöcke bei erdgeschossigen Gebäuden mit ausbaubarem Dachgeschoß sind zulässig, sie dürfen jedoch nicht höher als **1 m** sein

§ 7 Dachaufbauten

- 1) Dachaufbauten (Gauben) sind nur bei Dächern mit mehr als 47 Grad zulässig.
- 2) Sie dürfen nicht mehr als ein Drittel der Frontlänge des Gebäudes einnehmen, die senkrechte Gesamthöhe jeder Gaube darf nicht mehr als 1,10m betragen.
- 3) Die Gauben müssen in der Farbe des Daches gestrichen werden.

§ 8 Sockelhöhe

- 1) Der Fußboden des Erdgeschosses darf bei ebenem Gelände nicht mehr als 0,45m (3 Stufen) über das Gelände hinausragen. Bei Gebäude am Hang ist dieser Abstand auf der höchstgelegenen Seite des Gebäudes zu nehmen.
- 2) Das natürliche Gelände darf durch Auffüllen oder Antragen nicht wesentlich verändert werden. Änderungen dürfen nur vorgenommen werden, wenn der natürliche Ausgleich innerhalb des Grundstücks nicht möglich ist.

§ 9 Fassadengestaltung

- 1) Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter oder grobkörniger Verputz ist nicht zugelassen.
- 2) Die Verwendung von grellen Farben ist untersagt.

§ 10 Nebenanlagen

- 1) Auf jedem Baugrundstück darf nur ein sonstiges Nebengebäude mit höchstens 18 m² Grundfläche errichtet werden, das mit der Garage unter einem Dach zusammengefasst ist.
- 2) Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung unzulässig.

§ 11 Einfriedung

Die Einfriedungen an der Straße dürfen eine Gesamthöhe von 1,20m nicht überschreiten. Grelle Farben dürfen nicht verwendet werden. Betonsockel dürfen höchstens 0,20m hoch sein. Die Anordnung von höheren Sockeln kann nur bei Hanggrundstücken zugelassen werden. Alle Grundstücke entlang der geplanten Umgehungsstraße und entlang der Staatsstraße 2047 sind lückenlos einzufrieden. Zugänge und Zufahrten dürfen nicht angelegt werden.

§ 12 Hinweise zu §13a BauGB

Die Eingriffsregelung kommt entsprechend §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht zur Anwendung.

Von Durchführung der Umweltprüfung und der Überprüfung der Auswirkungen (Monitoring) wird, entsprechend §13a Abs.3 BauGB, abgesehen.
Ebenso wird von einer abschließenden, zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

§ 13 Räumlicher Geltungsbereich und bisherige Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§9 Abs.7 BauGB). Siehe hierzu Geltungsbereich der Planzeichnung und Angaben auf dem Deckblatt.

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung treten alle geänderten Festsetzungen (im Text) innerhalb dieses Bebauungsplanes außer Kraft. Die bisherigen Rechtsgrundlagen, planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise aus der Satzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Krautgarten“ behalten, mit Ausnahme der oben genannten Festsetzungen, ihre Rechtsverbindlichkeit.

C VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Holzheim hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **18.02.2020** die 1. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **20.02.2020 durch Aushang an den Amtstafeln** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **18.02.2020** wurde gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **02.03.2020 bis einschließlich 02.04.2020** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Eine Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB wird nicht durchgeführt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am **20.02.2020 durch Aushang an den Amtstafeln** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB durchgeführt.

3 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **18.02.2020, zuletzt geändert am 30.06.2020** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB bzw. §4 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am **30.06.2020** als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen.

Die Begründung wurde übernommen.

Holzheim, den **01.07.2020**



Josef Schmidberger, 1. Bürgermeister



4 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom **30.06.2020** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Holzheim, den **01.07.2020**



Josef Schmidberger, 1. Bürgermeister



5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **15.07.2020** ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Die Bebauungsplanänderung mit Satzung und Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Holzheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Holzheim, den **16.07.2020**



Josef Schmidberger, 1. Bürgermeister

