

GEMEINDE HOLZHEIM

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„AM KRAUTGARTEN NORD“



VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB

SATZUNG

Fassung vom 19.11.2019

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Holzheim (LK Donau-Ries) erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgende

2. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet „Am Krautgarten Nord“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Wohngebiet – Am Krautgarten Nord“ der Gemeinde Holzheim gilt der vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung, ausgearbeitete Bebauungsplan vom 19.11.2019.

Der Bebauungsplan besteht aus der

- Planzeichnung (A), den Planzeichen – Festsetzungen durch Planzeichen und Hinweise und nachrichtliche Übernahmen – und den Verfahrensvermerken in der Fassung vom 19.11.2019.
- Satzung (Textliche Festsetzungen) in der Fassung vom 19.11.2019.

Beigefügt ist die

- Begründung in der Fassung vom 19.11.2019.

A PLANZEICHNUNG

- Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils (Satzung) Gültigkeit.

B PLANZEICHEN

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

C VERFAHRENSVERMERKE

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

S A T Z U N G

In der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Krautgarten Nord“ werden die § 3 „Maß der baulichen Nutzung“, § 4 „Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen“ und § 5 „Gestaltung der Gebäude“ wie folgt geändert:

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Krautgarten Nord“ in der Fassung vom 17.05.2011 unverändert fort. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.12.2012 findet keine Anwendung mehr.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Es gilt das in den Nutzungsschablonen festgesetzte Maß der baulichen Nutzung. Die GRZ beträgt bei WA 1, WA 2 und WA 3 max. 0,4 und MD max. 0,5.
- (2) Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Grundstücksflächen eine geringere Nutzung ergibt.
- (3) Im WA 1, WA 2, WA 3 und MD sind folgende Höhen zulässig:

WH maximal 6,5 m GH maximal 10,5 m

Bei dem Grundstück der überbaubaren Grundstücksfläche 1 (zwischen dem Steinweg und dem Rosenweg) darf hangabwärts die Wandhöhe max. 9,0 m betragen.

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Diese ist in der Planzeichnung in m ü. NN festgesetzt.

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

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

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

§ 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Im gesamten Geltungsbereich gilt offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- (2) Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser:
Je Einzelhaus sind höchstens drei Wohnungen zulässig; Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung 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.
- (4) Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO.

§ 5 Gestaltung der Gebäude

- (1) Zulässig sind geneigte Dächer (Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer) mit einer Dachneigung von 10° bis 48° sowie Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 15° zulässig.
Bei Anbauten von Garagen mit Pultdächern an das Hauptgebäude sind Pultdächer von 5° bis 15° zulässig.
Bei Satteldächern müssen beide Dachseiten dieselbe Neigung aufweisen.
Flachdächer sind nur als Terrassen zulässig, dabei dürfen max. 50 % der überbauten Grundfläche als Terrassen ausgebildet werden.
- (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) Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- (4) Der Dachüberstand an der Traufe der Hauptgebäude darf 0,50 m und am Ortgang 0,30 m nicht überschreiten.
- (5) Die Dacheindeckung hat aus dem roten, rotbraunen und / oder grauen Farbspektrum zu erfolgen.
- (6) Grelle und leuchtende Farben, wie z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig. Blockbohlen- und Klinkerfassaden sind nicht zulässig.
- (7) Doppelhäuser sind mit derselben Dachneigung und -eindeckung zu versehen. Die Gestaltung der beiden Doppelhaushälften ist aufeinander abzustimmen.

§ 13 Inkrafttreten

- (1) Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet „Am Krautgarten Nord“ tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes durch die Gemeinde in Kraft.

GEMEINDE HOLZHEIM, den 20.11.2019



.....
Robert Ruttmann
Erster Bürgermeister

