

Gemeinde Holzheim



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Pessenburgheim Nord-Ost"

Entwurf vom: 15.11.2005

letzmal geändert am: 17.01.2006



Gemeinde Holzheim:

ROBERT RUTTMANN, 1. Bürgermeister



Der Entwurfsverfasser:

RICHARD ZIEGLER, DIPL.ING.(FH) ARCHITEKTUR
Hauptstraße 20, 86684 Holzheim - Pessenburgheim
Tel. 08276/519777, Fax 08276/519273

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 grünordnerischen Festsetzungen der Landschaftsarchitekten Vogl-Kloyer, Püttrichstraße 21 rbg, 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 O 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 Baugrundstücken 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.
- 5.6 Fassaden sind mit Außenputz und hellen Anstrichen zu gestalten oder mit Holzverkleidungen (hell und nicht glänzend behandelt) zu versehen.
Blockhäuser sind nicht zugelassen.
- 5.7 Verkleidungen aus Kunststoff und Faserzementplatten sind untersagt.
- 5.8 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.
- 5.9 Dachüberstände über die Gebäudeaußenwand sind an der Traufe bis maximal 50 cm zulässig (waagrecht gemessen ohne Dachrinne). Am Ortgang beträgt der maximal zulässige Dachüberstand 30 cm.

§ 6 Einfriedungen

- 6.1 Die Höhe der Einfriedungen darf straßenseitig 90 cm nicht überschreiten. Rückwärtige und seitliche Einfriedungen 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 eingefriedet werden.

6.3 Sockel sind nur entlang der Erschließungsstraße zulässig und dürfen höchstens 20 cm hoch sein.

6.4 Mauern sind als Einfriedungen 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 Bodenerhebungen 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-schürig) 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	<i>Fagus sylvatica</i>
Eiche	<i>Quercus robur</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>

Bäume 2. Ordnung (Mittelgroße Bäume):

Birke	<i>Betula pendula</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Walnuß	<i>Juglans regia</i>

Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume):

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>

Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme

Straucharten

Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus monogyna, laevigata
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

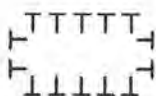
Nadelgehölze sowie Pflanzen mit auffälligen Wuchsformen sind im Bereich der festgesetzten Grünflächen nicht zugelassen.

8.9

Stellplätze, Wege

Flächen für den ruhenden Verkehr sowie Fuß- und Radwege sind mit wasserdurchlässigen 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):

Flur-Nr. 162, Gemarkung Holzheim: Entwicklung einer Baum-Strauchhecke, anrechenbare Ausgleichsfläche 1.305 qm

Flur-Nr. 514, Gemarkung Holzheim: Entwicklung eines Kalkmagerrasens, anrechenbare Ausgleichsfläche 2.020 qm

Genauere Angaben zu den Ausgleichsflächen enthält der Umweltbericht.


§ 9

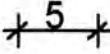
Stellplätze

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf jedem Baugrundstück nachzuweisen.

§ 10


Sonstige Planzeichen

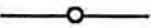
10.1  Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

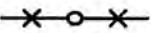
10.2  Maßangabe in Metern


§ 11

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

11.1  Bestehende Haupt- und Nebengebäude

11.2  Bestehende Grundstücksgrenzen


11.3  Auflösung Grundstücksgrenzen


11.4  vorgeschlagene Grundstücksgrenzen


11.5 459/1 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 P 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.

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 schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Auf das Arbeitsblatt ATV-DVKW-A138 der ATV-DVKW 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 unumgänglich nötige Maß zu beschränken.

11.15

Grundwasser:

Grund- bzw. Schichtenwasser steht im Baugebiet in ca. 2 m Tiefe an. Hangwässer oder weitere wasserführende Schichten können aufgrund der geographischen Lage des Gebietes auftreten.

Gebäudeteile, 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.

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.

11.17

Dem Bebauungsplan beigelegt ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB die Begründung zum Bebauungsplan (Teil 1), der Umweltbericht (Teil 2) und ein Übersichtslageplan M1:5000 (Teil 3).

Aufgestellt: Pessenburgheim, den 15.11.2005

Letztmals geändert am: 17.01.2006

Der Entwurfsverfasser
Richard Ziegler, Dipl. Ing. (FH) Architektur

Gemeinde Holzheim,
Robert Ruttmann, 1. Bürgermeister

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.

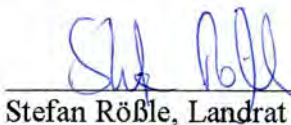
Holzheim, den 26. APR. 2006


Robert Ruttmann, 1. Bürgermeister



Das Landratsamt Donau-Ries hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 05. Juli 2006 Nr. FB 40-923 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Donauwörth, den 05. Juli 2006

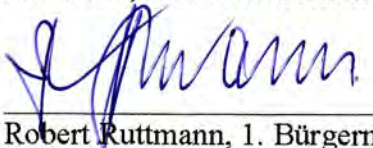

Stefan Rößle, Landrat



Die Erteilung der Genehmigung durch das Landratsamt wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 12.07.06 durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Holzheim, den 13.07.06


Robert Ruttmann, 1. Bürgermeister

