

GEMEINDE HOLZHEIM, LKR. DONAU-RIES

KIRCHPLATZ 6, 86684 HOLZHEIM, TEL: 08276 / 589350



2. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN „PESSENBURGHEIM NORD-OST“

DER GELTUNGSBEREICH DER 2. ÄNDERUNG UMFASST DIE GRUNDSTÜCKE
FLURNUMMER 718 (PARZELLENUMMER 15) UND FLURNUMMER 719
(PARZELLENUMMER 16) DER GEMARKUNG PESSENBURGHEIM.

- A) BEGRÜNDUNG
- B) SATZUNG
- C) BEBAUUNGSPLANZEICHNUNG (BISHER RECHTSVERBINDLICH)
- D) BEBAUUNGSPLANZEICHNUNG 2. ÄNDERUNG
- E) VERFAHRENSVERMERKE

ENTWURF VOM: 07.04.2015

ENTWURFSVERFASSER:



beratung.
planung.
umsetzung.

Richard Ziegler
Dipl. Ing. (FH), Architekt

R. Ziegler Architektur GmbH
Hauptstraße 20
86684 Holzheim-
Pessenburgheim

Geschäftsführer
Richard Ziegler

Sitz der Gesellschaft
Holzheim
Amtsgericht Augsburg
HRB 24682

Telefon: 08276 / 519777

Mobil: 0171 / 6462930

Telefax: 08276 / 519273

E-Mail:
richard_ziegler@hotmail.com

A) BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Bebauungsplan-Änderung und städtebauliche Zielsetzung

Die Gemeinde Holzheim möchte für den Änderungsbereich eine zweigeschossige Bebauung erwirken und damit den Bedarf an zusätzlichen Haustypen im Baugebiet umsetzen. Die gewünschte zweigeschossige Bauweise für Einzelhäuser wird in einem räumlich begrenzten Bereich als Quartierlösung für zwei Grundstücke zugelassen. Im Plangebiet gilt bisher bereits die zweigeschossige Bauweise als Haustyp Einzelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Verträglichkeit der gewünschten Bauweise ist demnach gegeben, da die gleiche Geschosshöhe vorliegt und die Höhenentwicklung der Gebäude sich in einem vereinbarten Maß mit den Bestandsgebäuden bewegt. Im Umfeld des Baugebietes sind bereits mehrere zweigeschossige Gebäude vorhanden, so dass es sich um keine unübliche Bauweise handelt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden deshalb auch keine städtebaulichen Spannungen ausgelöst. Der Gesamtcharakter des Baugebietes und der angrenzenden bestehenden Bebauung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortes vereinbar.

Die gewünschte Bauweise und die Verträglichkeit der Änderung wurden im Vorfeld mit dem Landratsamt Donau-Ries, Fachbereich Bauleitplanung beraten.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan wurde vom Gemeinderat Holzheim in seiner Sitzung am 07.04.2015 beschlossen. Der Entwurfsverfasser wurde beauftragt die ursprünglichen Festsetzungen anzupassen und die Bebauungsplan-Änderung durchzuführen.

2. Vorprüfung gemäß § 13a (1) BauGB

- 2.1. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes auf den Parzellen 15 und 16 hat eine Gesamtfläche von 1.705 m². Die festgesetzte GRZ im als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Baugebiet beträgt 0,3 und erlaubt damit eine zulässige Grundfläche von 512 m². Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten „zulässigen Grundflächen“ im Sinne des §19 (2) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) betragen in ihrer Summe somit weniger als 20.000 m².
- 2.2. Bei dem Baugebiet handelt es sich um ein Wohngebiet. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, welche die Zulässigkeit von Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, ist deshalb nicht begründet.
- 2.3. Das Planungsziel sind Maßnahmen der städtebaulich verträglichen Gestaltung, die keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 b BauGB genannten Schutzgüter ergeben. Zudem sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie keine Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

Die 2. Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt damit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB.

3. Planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Holzheim verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Mit den vorgesehenen Festsetzungen kann der Bebauungsplan vollständig aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend §13 (3) BauGB nicht zur Anwendung.

Die Eingriffsregelung kommt entsprechend §13a (2) Satz 4 BauGB nicht zur Anwendung.

4. Lage

Der Umgriff der Bebauungsplanänderung liegt im am nordöstlichen Rand des Baugebietes am Ortsrand von Pessenburgheim.

5. Hinweis zur Begründung

Die Begründung zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Pessenburgheim Nord-Ost“ gilt weiterhin, abgesehen von den vorstehenden Neuheiten der 2. Änderung des Bebauungsplanes.

B) SATZUNG

Die Gemeinde Holzheim erlässt aufgrund des § 2 Abs.1 und 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) die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Pessenburgheim Nord-Ost“ als Satzung.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes besteht aus der Begründung, der Planzeichnung mit dem dargestellten Änderungsbereich und den nachfolgenden Festsetzungen und Hinweisen sowie den Verfahrensvermerken.

Rechtsgrundlagen:

a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

c) Planzeichenverordnung (PlanZV), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

d) Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl.S.588), letzte Änderung: Art. 83 Abs. 1, 2 und 5 aufgeh. (§ 1 Nr. 13 G v. 8.4.2013, 174)

e) Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796ff.), zuletzt geändert am 22. Juli 2014 (GVBl 2014, S. 286)

Hinweise zur § 13a BauGB

Die Eingriffsregelung kommt entsprechend §13a (2) Satz 4 BauGB nicht zur Anwendung. Von Durchführung der Umweltprüfung und der Überprüfung der Auswirkungen (Monitoring) wird, entsprechend §13 (3) BauGB, abgesehen.

Ebenso wird von einer abschließenden, zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches gemäß §9 (7) BauGB fest. Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst die Grundstücke Flurnummer 718 (Parzellennummer 15) und Flurnummer 719 (Parzellennummer 16) der Gemarkung Pessenburgheim.

Festsetzungen

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung werden nachfolgende Festsetzungen geändert:

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

3.3 II Zwingende Zahl der Vollgeschosse – dabei ist das 2. Vollgeschoss kein Dachgeschoss.

§ 5 Gestaltung der Gebäude

- 5.1 12° - 25° Es sind nur Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 12° - 25° zugelassen. Die Firstrichtungen sind freibleibend.
- 5.2 Die Wandhöhe der Hauptgebäude an der Traufe darf maximal 6,00 m betragen, gemessen von OK Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 5.3 Bei den Hauptgebäuden sind im Dachraum keine Kniestöcke zulässig.
- 5.4 Garagen sind mit Sattel- oder Walmdächern in der gleichen Dachneigung wie die Hauptgebäude auszuführen. Kniestöcke bei Garagen sind unzulässig.
- 5.8 Dachaufbauten als Dachgauben sind nicht zulässig.

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung treten die ursprünglichen Festsetzungen der vor genannten §§ 3.3, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4 und 5.8 außer Kraft.

Die bisherigen Rechtsgrundlagen, Planzeichnung, Satzung inkl. örtliche Bauvorschriften und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Pessenburgheim Nord-Ost“ behalten, mit Ausnahme der oben genannten Festsetzungen, ihre Rechtsverbindlichkeit.

AUFGESTELLT / AUSGEFERTIGT:

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

Gemeinde Holzheim, den 18.06.15.....



Robert Ruttmann, 1. Bürgermeister



C) BEBAUUNGSPLANZEICHNUNG

(Auszug aus dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan)



D) BEBAUUNGSPLAN ZEICHNUNG 2. ÄNDERUNG



Geltungsbereich 2. Änderung (Parzellennummer 15 und 16), Plangebiet 1.705 m²

Gemeinde Holzheim,

E) VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss

Die Gemeinde Holzheim hat gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauBG) im beschleunigten Verfahren in der öffentlichen Sitzung vom 7.4.15 die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Pessenburgheim Nord-Ost“ beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde am 24.4.15 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 7.4.15 wurde mit Planzeichnung, Satzung und Begründung gem. § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 06.5.15 bis einschließlich 10.6.15 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

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

Ort und Zeit der Auslegung wurden am 24.4.15 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 24.4.15 bis einschließlich 1.6.15 durchgeführt.

3. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat die Bebauungsplanänderung i. d. F. v. 7.4.15 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.06.15 als Satzung gem. § 10 Abs.1 BauGB beschlossen.
Die Begründung wurde übernommen.

Gemeinde Holzheim, den 18.06.15



Robert Ruttmann, 1. Bürgermeister



4. In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am 17.7.15 ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Pessenburgheim Nord-Ost“ mit Begründung, Satzung und Planzeichnung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Rain und im Rathaus der Gemeinde Holzheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Gemeinde Holzheim, den 28.08.15



Robert Ruttmann, 1. Bürgermeister



Gemeinde Holzheim,