
GEMEINDE HOLZHEIM



Landkreis Donau-Ries

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „PESSENBURGHEIM NORD-OST“

SATZUNG, BEGRÜNDUNG

Auftraggeber: Gemeinde Holzheim

Fassung vom 24.09.2019

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
l-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 19080

Bearbeitung: Christoph Roider

INHALTSVERZEICHNIS

A) SATZUNG	4
§ 5 Gestaltung der Gebäude	4
InKraftTreten	4
VERFAHRENSVERMERKE	5
B) BEGRÜNDUNG DER 3. ÄNDERUNG	6
1. Anlass und Zweck der Planung	6
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3. Beschreibung des Planbereiches	7

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Holzheim 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 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

3. Änderung des Bebauungsplanes „Pessenburgheim Nord-Ost“

als Satzung.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst die Parzellen Nrn. 1 – 14, 17 und 18; es handelt sich um die Flur Nrn. 708 – 717 und 720-723.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Pessenburgheim Nord-Ost“ der Gemeinde Holzheim gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 24.09.2019.

Der Bebauungsplan besteht aus:

A) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 24.09.2019 mit:

– Verfahrensvermerken

Beigefügt sind:

B) Begründung

A) SATZUNG

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Pessenburgheim Nord-Ost“ wird § 5 Gestaltung der Gebäude wie folgt geändert:

Alle anderen Festsetzungen bleiben unverändert.

§ 5 GESTALTUNG DER GEBÄUDE

- 5.1 Es sind nur Satteldächer mit roter kleinformatiger Dacheindeckung mit einer Dachneigung von 35° - 50° 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, die Firsthöhe maximal 9,50 m betragen, jeweils gemessen von OK Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 5.3 Festsetzungen zum Kniestock entfallen ersatzlos.
- 5.4 – 5.9 bleiben unverändert

INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Mit Inkrafttreten der 3. Änderung treten die ursprünglichen Festsetzungen des § 5 Gestaltung der Gebäude, Nrn. 5.1, 5.2 und 5.3 der Satzung innerhalb der betroffenen o. g. Parzellen/Flurstücke außer Kraft.

Die Planzeichnung mit Satzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und dessen Änderungen behalten mit Ausnahme der o. g. Festsetzungen ihre Rechtsverbindlichkeit.

Gemeinde Holzheim, den 25.09.2019



.....
Robert Ruttmann, 1. Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 23.07.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.07.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
- 2) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.08.2019 bis 05.09.2019 beteiligt.
- 3) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.07.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.08.2019 bis 05.09.2019 öffentlich ausgelegt.
- 4) Die Gemeinde Holzheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.09.2019 die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Pessenburgheim Nord-Ost“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.09.2019 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Holzheim, 25.09.2019

Ruttmann

.....

Robert Ruttmann, 1. Bürgermeister



- 5) Ausgefertigt

Gemeinde Holzheim, 25.09.2019

Ruttmann

.....

Robert Ruttmann, 1. Bürgermeister



- 6) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 26.09.2019 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Holzheim, 27.09.2019

Ruttmann

.....

Robert Ruttmann, 1. Bürgermeister



B) BEGRÜNDUNG DER 3. ÄNDERUNG

1. ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG

Der Bebauungsplan ist mit seiner Bekanntmachung am 12.07.2006 in Kraft getreten.

Um eine Verwirklichung eines konkreten Bauvorhabens in dem Gebiet zu ermöglichen ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Zwischenzeitlich haben sich die Anforderungen an Wohnbebauung insbesondere aufgrund neuerer Gesetzgebung und Normen, wie z. B. der Energieeinsparverordnung (EnEV) geändert. Insbesondere die Festsetzung eines Kniestockes ist bei heutiger Bauweise oftmals hinderlich. Mit der Festsetzung einer Firsthöhe soll die Höhenentwicklung auch weiterhin im Rahmen bleiben.

Um auch für zukünftig Anfragen von Bauherren die gleichen Voraussetzungen zu schaffen, wird der Bebauungsplan geändert.

2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

2.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Planumgriff liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Pessenburgheim Nord-Ost“.

2.2 Verfahren gem. § 13 BauGB

Durch die Änderung des Bauleitplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt weshalb die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB erfolgt.

Wesentliche Grundzüge sind:

- die Schaffung von Baurecht für Wohnbebauung
- allgemeines Wohngebiet mit Einzel- oder Doppelhäusern
- eine geordnete Erschließung
- Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen

Demzufolge wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

3. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Von den Änderungen in § 5 der Satzung sind die Parzellen Nrn. 1 – 14, 17 und 18 betroffen. Aufgrund der erfolgten Vermessung sind dies die Flur Nrn. 708 – 717 und 720-723.

Das Grundstück befindet sich innerhalb der Gemeinde Holzheim und der Gemarkung Pessenburgheim.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan, o. M.

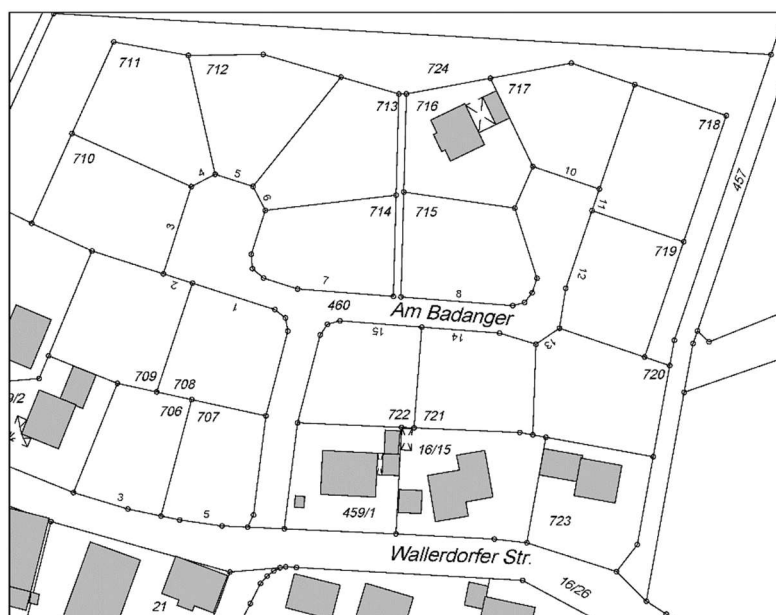


Abb. 2: Ausschnitt aus der digitalen Flurkarte, o. M. (© 2018 Bayerische Vermessungsverwaltung)