

GEMEINDE

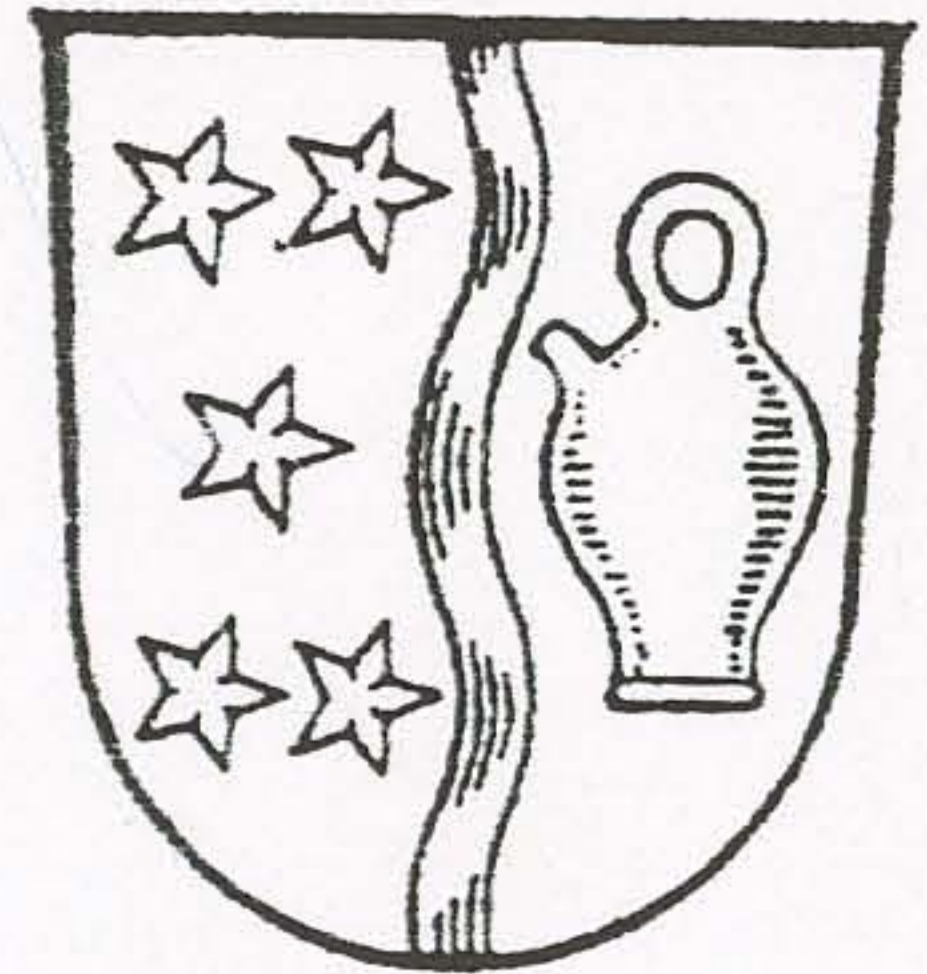
HOLZHEIM

LANDKREIS

DONAU-RIES

FREISTAAT

B A Y E R N



B E B A U U N G S P L A N

mit integrierter Grünordnung

Kartengrundlagen aus DFK der Gemeinde Holzheim, Januar 2000

ALLGEMEINES

WOHNGEBIET

STEIGFELD 4

- SONNENBICHL

M a ß s t a b :

1 = 1000

Ü b e r s i c h t :

1 = 5000

Aufgestellt, Donauwörth, 14.02.2000
letztmals ergänzt: am 05.12.2000

Architekturbüro

Dr. Loeffelladstrasse 101,

Anton G Ö T Z

86609 Donauwörth

Anton G Ö T Z

Dipl.-Ing.(FH), Architekt



Fassung vom 05.12.2000

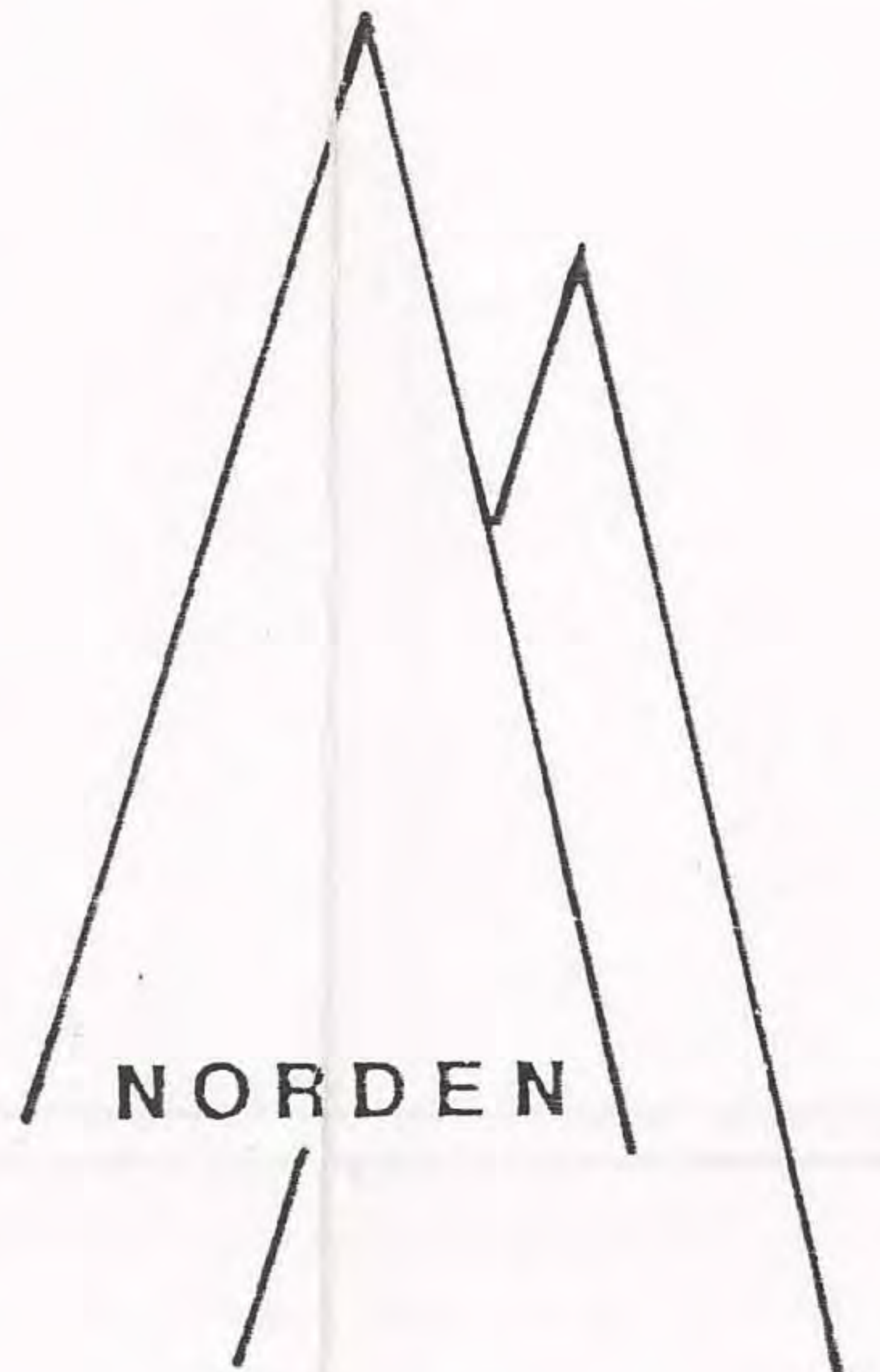
Plannummer: 1799-E1

Plangröße: 110/60





ÜBERSICHTSPLAN M: 1 = 5.000



Satzung mit Zeichenerklärung

Die Gemeinde Holzheim, Landkreis Donau-Ries, erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches -BauGB- i. d. F. d. Bekanntmachung vom 27.08.97 (BGBI.I.S. 2141), der Baunutzungsverordnung i. d. F. d. Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBI.I.S. 127), der Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- i. d. F. d. Bekanntmachung vom 04.08.97 (GVBl. S. 443) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. d. Bekanntmachung vom 12.08.98 (GVBl. S. 797) folgenden

B E B A U U N G S P L A N mit integrierter Grünordnung


ALLGEMEINES WOHNGEBIET STEIGFELD 4 - SONNENBICHL

als Satzung

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Bebauungsplan "Steigfeld 4 - Sonnenbichl" gilt die vom Architekten Anton Götz, Dr. Loeffelladstr. 101, 86609 Donauwörth, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 14.02.2000, letztmals geändert am 05.12.2000, die zusammen mit den Festsetzungen, Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen sowie der Begründung den Bebauungsplan bilden.

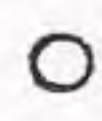


§ 2 Art der baulichen Nutzung

- 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 0,35 Höchstzulässige Grundflächenzahl
- 3.2. GFZ 0,5 Höchstzulässige Geschoßflächenzahl
- 3.3. II Höchstzulässige Zahl der Vollgeschoße - dabei liegt das 2. Vollgeschoß im ausgebauten Dach.
- 3.4. Art. 6 und 7 der BayBO sind zu beachten

§ 4 Bauweise, Baugrenzen

- 4.1.  Im Planbereich gilt die offene Bauweise
- 4.2. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.3.  Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 4.4.  Die überbaubaren Flächen werden festgelegt durch Baugrenzen (blau). Sie gelten auch für Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1 Baunutzungsverordnung.




§ 5 Gestaltung der Gebäude

- 5.1. 42°-48° Es sind nur Satteldächer mit roter kleinformatiger Dacheindeckung mit einer Neigung von 42° bis 48° zugelassen.
- 5.2.  Die Firstrichtungen sind freibleibend. Bei Hauptgebäuden sind Kniestöcke bis zu 50 cm Höhe, gemessen zwischen OK. Rohdecke und UK. Sparren an der Außenwand zulässig. Die Außenkante der Dachüberstände ohne Dachrinne darf über die Außenwand nicht mehr als 50 cm auskragen. Die Summe der Dachgauben je Traufseite sind nur bis zu 1/4 der Trauflänge zulässig. Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind zugelassen.
- 5.3.  Die Satteldächer der Garagen erhalten die gleiche Dachneigung wie die Hauptgebäude. Kniestöcke bei Garagen sind unzulässig!
- 5.4. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens des Hauptgebäudes darf an der höchsten Gebäudeecke nicht mehr als 50 cm über dem natürlichen Gelände liegen. Davon ausgenommen sind die beiden direkt östlich und westlich an die Kapellenstrasse anschließenden Hauszeilen. Dort wird wegen der Grundwasserstände eine höchstzulässige Oberkante des Erdgeschoßfußbodens von 75 cm über Straßenniveau zugelassen.
- 5.5. Das natürliche Gelände - eine sanft nach Südwest abfallende Fläche - darf durch Auffüllungen und Abgrabungen nicht mehr als 50 cm verändert werden.
- 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. Die Grundfläche der Wohngebäude ist längsrechteckig.

§ 6 Einfriedungen

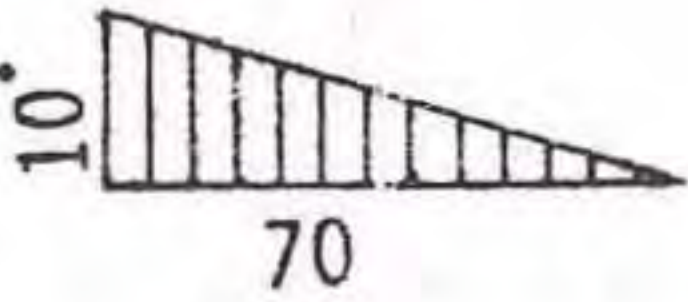
- 6.1. Die Höhe der Einfriedungen darf straßenseitig 90 cm nicht überschreiten. Rückwärtige und seitliche Einfriedungen werden bis zu einer Höhe von 1,20 m zugelassen.
- 6.2. Sockel dürfen höchstens 20 cm hoch sein.
- 6.3. Mauern sind als Einfriedungen nicht zugelassen.

§ 7 Verkehrsflächen

- 7.1.  Straßenverkehrsfläche mit Unterteilung des Verkehrsraumes in Fahr- und Gehbereich
- 7.2.  Fuß- und Radweg
- 7.3.  Straßenbegrenzungslinie

7.4.  30 km/h

Verkehrsberuhigte Zone mit zulässiger Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h

7.5. 

Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung wie Anpflanzung, Bebauung, Lagerung, Einfriedung und sonstigen Hindernissen wie Bodenerhebungen von mehr als 1,0 m über Fahrbahnfläche freizuhalten.

§ 8

Grünordnung - Bepflanzung

8.1. 

Öffentliche Grünflächen sind gemäß den Festsetzungen zu bepflanzen, wobei unterschieden wird in
- Ortsrandbereiche sind als Blumen- und Magerrasenwiesen anzulegen. Sie sind als Freiflächen mit Heckenstruktur anzulegen.


- Verkehrsbegleitgrün ist als Bereich mit Gebrauchsrasen anzulegen und zu unterhalten.

8.2. 


Private Grünflächen (Hausgärten) sind als Garten- oder Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Soweit die Einfriedungen der privaten Grünflächen mit geschnittenen Hecken hinterpflanzt werden, sind folgende Arten zu verwenden: Feldahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Konelkirsche, Liguster.

8.3.

Im Interesse einer vielfältigen Durchgrünung des Wohngebietes sind die im Plan eingezeichneten Bäume anzupflanzen und zu unterhalten.

8.3.1. 

Großkronige Bäume (I. Wuchsordnung) zu pflanzen: Bergahorn, Sandbirke, Esche, Vogelkirsche, Winterlinde, Stieleiche, Feldulme, Walnuß sowie Mostbirnen und Mostäpfel von standorttypischen Sorten.

8.3.2. 

Mittelkronige Bäume (II. Wuchsordnung) zu pflanzen: Feldahorn, Schwarzerle, Hainbuche, Echte Mehlbeere, Eberesche, Schwedische Mehlbeere sowie Traubenkirsche.

8.3.3

Zusätzlich ist je Bauplatz mind. 1 großkroniger Baum an geeigneter Stelle zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

8.4.

Als Ausgleich auf andere Weise für den Eingriff durch die Baumaßnahmen in Natur und Landschaft wird die Teilfläche der ehemaligen Kläranlage auf Flur-Nr. 105, Gem. Holzheim, zur Verfügung gestellt. Das Maßnahmenkonzept des Büros von Fr. Armbruster-Schieck vom 18.02.2000 ist Bestandteil dieser Satzung (Anlage 1)

§ 9

Stellplätze

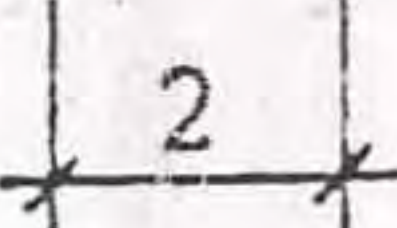
Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf jedem Baugrundstück nachzuweisen.

§ 10



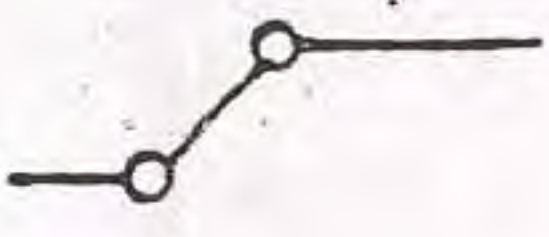
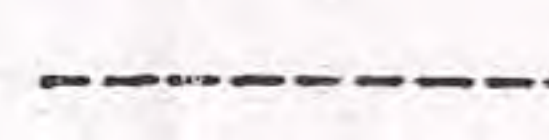



Sonstige Planzeichen

10.1. 

Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

10.2. 

Maßangabe in Metern

- 11.1.  Elektro-Freileitungen vorhanden
- 11.2.  Öffentliche Parkbuchten
- 11.3.  Bestehende Grundstücksgrenzen
- 11.4.  vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 11.5.  Gemarkungsgrenze
- 11.6. 33 Flurstücks-Nummern
- 11.7. Immissionsschutz: Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit entsprechenden Immissionen zu rechnen. Diese sind zu dulden.
- 11.8.  Fläche für Ausgleich auf andere Weise
- 11.9. Niederschlagswasser
Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist auf den Grundstücken soweit möglich breitflächig zu versickern. Befestigte Flächen auf den Privatgrundstücken sind auf das unumgänglich nötige Maß zu beschränken.
- 11.10. Denkmalschutz
Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muß damit gerechnet werden, daß man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen:
Alle Beobachtungen und Funde (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten) mitgeteilt werden. 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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden. Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.
- 11.11.  Vorbehaltsflächen für Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes.

V e r f a h r e n

- a) Der Gemeinderat der Gemeinde Holzheim hat in der Sitzung vom 22.02.2000 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 07.03.2000 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauBG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.02.2000 hat in der Zeit vom 08.03.2000 bis einschl. 27.03.2000 stattgefunden.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.06.2000 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauBG in der Zeit vom 09.10.2000 bis einschl. 10.11.2000 öffentlich ausgelegt.
- d) Die Gemeinde Holzheim hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 05.12.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.12.2000 als Satzung beschlossen.

Holzheim, den **08. Dez. 2000**

R u t t m a n n **Robert**
(Erster Bürgermeister der Gemeinde Holzheim)



- e) Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **08. Dez. 2000** durch *Anschlag a.d. Amtstafeln* bekanntgemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Holzheim, den **08. Dez. 2000**

R u t t m a n n **Robert**
(Erster Bürgermeister der Gemeinde Holzheim)

