

GEMEINDE HOLZHEIM

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORD-
NUNGSPLAN

„AM KRAUTGARTEN NORD“



SATZUNG

Fassung vom 17.05.2011
Ergänzt am 19.07.2011

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007, S. 588) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 20201-1-1) erlässt die Gemeinde Holzheim, Landkreis DonauRies, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB folgenden Bebauungsplan

Wohngebiet „Am Krautgarten Nord“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

SATZUNG

§ 1

Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Gebiet „Moosanger“ gilt die vom Büro OPLA- Augsburg ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 17.05.2011, ergänzt am 19.07.2011, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Beigefügt sind die Begründung in der Fassung vom 17.05.2011, ergänzt am 19.07.2011 und der Umweltbericht in der Fassung vom 17.05.2011, ergänzt am 19.07.2011. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

(1) Allgemeines Wohngebiet

Die in der Planzeichnung mit WA gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

(2) Mischgebiet

Der in der Planzeichnung mit MI gekennzeichnete Bereich wird als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr.2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Es gilt das in den Nutzungsschablonen festgesetzte Maß der baulichen Nutzung.
- (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) Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Die **Wandhöhe** darf

bei flach geneigten Dächern max. 6,0 m
bei stark geneigten Dächern max. 4,0 m
betragen.

Die **Firshöhe** darf

bei flach geneigten Dächern max. 9,0 m
bei stark geneigten Dächern max. 9,0 m
betragen.

Definition flach geneigtes Dach:

Walm-, Pult-, Zelt Dach

Neigung von 15° bis 35°

Definition stark geneigtes Dach: Satteldach

Neigung von 36° bis 48°

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 Firshöhe (FH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

Bei Pultdächern gilt für die niedrigere Seite die Wandhöhe (WH) und für die höhere Seite die Firshöhe (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 zwei Wohneinheiten zulässig; Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit 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 mit einer Dachneigung von 10° bis 48°.
Pulldächer sind nur als flach geneigte Pulldächer mit einer maximalen Dachneigung von 15° zulässig.
Bei Satteldächern müssen beide Dachseiten dieselbe Neigung aufweisen.
- (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 mit roten bis rotbraunen Ziegeln bzw. Dachsteinen 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.

§ 7 Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Der bestehende Geländeverlauf darf im Bereich der Zufahrt und der Terrasse an das Wohngebäude angepasst werden.
- (2) Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind zur Erschließung der Grundstücke und zur Herstellung von Freisitzen und Terrassen bis max. 0,5 m zulässig.

§ 8 Garagen, Carports und Stellplätze

- (1) Vor Garagen und Carports muss ein Stauraum von mindestens 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten werden.

§ 9 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind mit einer maximalen Höhe von 1,10 m zulässig.
- (2) Sockel sind ausschließlich an Grundstücksgrenzen zulässig, welche an die öffentlichen Verkehrsflächen grenzen. Sie dürfen eine Höhe von 20 cm nicht überschreiten.

§ 10 Versorgungsleitungen

- (1) Versorgungsleitungen für Strom, Telefon etc. sind unterirdisch zu führen.

§ 11 Grünordnung und Bodenschutz

Für alle Anpflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände einzuhalten, sofern diese nicht durch sinnvolle und zweckmäßige Vereinbarungen zwischen den Beteiligten unterschritten werden können.

Alle Anpflanzung sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung und Wegebefestigung durchzuführen.

(1) Gestaltung der öffentlichen Grünflächen, Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (außerhalb der Ausgleichsflächen)

In Fortführung der Ausgleichsfläche ist eine einreihige Obstbaumpflanzung mit Hochstämmen regionaltypischer Obstsorten gemäß Pflanzliste (5), Obstbäume Ausgleichsfläche durchzuführen. Der Pflanzabstand der Obstbäume untereinander beträgt dabei 8 - 20 m. Unregelmäßige Pflanzabstände sind gewünscht.

Die in der Planzeichnung dargestellte Lage von Baumstandorten kann leicht verändert werden.

Die Fläche ist als extensive, artenreiche Wiese zu entwickeln. Dazu sind die Festsetzungen der Ausgleichsflächen (4) umzusetzen.

(2) Gestaltung der öffentlichen Grünflächen, sonstige (westlich der Wohnbaufläche am Steinweg)

Die Fläche ist als extensive, artenreiche Wiese zu entwickeln. Dazu sind die Festsetzungen der Ausgleichsflächen (4) umzusetzen.

Die Fläche ist mit heimischen Laubbäumen der I. und II. Wuchsklasse gemäß Festsetzungen durch Planzeichnung und gemäß der Pflanzenliste (6) zu bepflanzen.

(3) Private Grünflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten.

Je Wohnbau-Grundstück ist mindestens ein heimischer Obstbaum (Halbstamm, 3xv., STU 12-14) oder alternativ ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse II oder III gemäß nachfolgender Pflanzliste (6) zu pflanzen. Je Grundstück in der Mischbaufläche ist mind. ein heimischer Laubbaum I. oder II. Wuchsklasse gemäß nachfolgender Pflanzliste (6) zu pflanzen.

Fremdländische Großkoniferen und Koniferenhecken sind im gesamten privaten Grünbereich nicht zulässig.

(4) Versiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Oberflächenversiegelung ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Für Stellplatzflächen und Zufahrten sind bevorzugt wasserdurchlässige Beläge wie Schotterrassen, Rasengittersteine oder fugenreicher Pflasterbelag zu verwenden.

Das von Dach- und Belagsflächen abfließende (unverschmutzte) Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zur versickern, sofern die Versickerungsfähigkeit gegeben ist.

(5) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf der Flurnummer 79/1 (Teilfläche), im Norden des Geltungsbereichs, durchgeführt und diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 a S.2 BauGB zugeordnet.

Zur Umsetzung naturschutzfachlicher Ziele und zum Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft sind folgende Herstellungsmaßnahmen vorgesehen:

- Entwicklung einer extensiven, artenreichen Wiese auf 15 m Tiefe am nördlichen Rand des Geltungsbereiches nördlich der angrenzenden künftigen Wohnbebauung durch Ansaat einer gebietsheimischen Saatgutmischung: RSM 8.1.1
- Anlegen einer lockeren Streuobstbepflanzung auf 8 m Breite im Anschluss an die Wohnbebauung. Verwendung von Hochstämmen regionaltypischer Obstsorten aus Arten der Pflanzliste (6) als Ortsrandeingrünung
- Anlage einer extensiven Feuchtwiese mit Ausbildung von Mulden. Hierzu werden mindestens 4 flache Mulden unter Abschieben von 30-40 cm Oberboden angelegt. Größe der Mulden: 10 – 30 m².

Zur Erreichung des Entwicklungsziels artenreiche extensive Wiese / Feuchtwiese sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Mahd der Flächen zur Aushagerung drei Jahre lang mit drei Schnitten pro Jahr, wobei der erste Schnitt zum Schutz der Bodenbrüter nicht vor dem 15. Juni des Jahres erfolgen darf.
- Danach Mahd der Wiesen mit max. zwei Schnitten pro Jahr, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 15. Juni des Jahres erfolgen darf
- Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen
- Dünge- und Pflanzenschutzmittel dürfen nicht eingesetzt werden

(6) Pflanzlisten

Bäume I. Wuchsklasse

Mindestpflanzgröße: Hochstämme 3xv., STU 12-14

- Tilia cordata (Winterlinde)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

Bäume II. Wuchsklasse

Mindestpflanzgröße: Hochstämme 3xv., STU 12-14

- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Acer campestre (Feldahorn)

Bäume III. Wuchsklasse

Mindestpflanzgröße: Hochstämme 3xv., STU 12-14

- Prunus in Arten und Sorten (Zierkirschen)
- Malus in Arten und Sorten (Zieräpfel)

Obstbäume privater Gartenbereich

Mindestpflanzgröße: Halbstämme 3xv., STU 12-14

- Apfel, Birnen- oder Quittenbäume, bevorzugt regionaltypische Sorten

Obstbäume Ausgleichsfläche

Mindestpflanzgröße: Hochstämme 3xv., STU 12-14

- Malus domestica (Apfel),
insbesondere Gravensteiner, Jakob Fischer,
Schöner von Boskoop, Kaiser Wilhelm
- Pyrus communis (Birne),
insbesondere Alexander Lucas, Gellerts Butterbirne

§ 12 Immissionsschutz

(1) Landwirtschaftliche Immissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

Die Belastungen bewegen sich bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung im Rahmen des „landläufig Ortsüblichen“ und sind unter dieser Voraussetzung mit „Wohnen im ländlichen Raum“ vereinbar.

Eine zeitweise Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, ist hinzunehmen.

Zudem sind sonstige Lärmbetrübungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

§ 13 Inkrafttreten

- (1) Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes durch die Gemeinde in Kraft.

HINWEISE

- (1) Auf die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen (~~Garagen- und Stellplatzsatzung – GASTS~~) der Gemeinde Holzheim vom, zuletzt geändert durch Satzung vom wird hingewiesen.
- (2) Denkmalschutz
Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde 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 von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

GEMEINDE HOLZHEIM, den *03.11.2011*

.....
Robert Ruttmann
Erster Bürgermeister



Siegel