

GEMEINDE HOLZHEIM

ROBERT RUTTMANN 1. BÜRGERMEISTER
KIRCHPLATZ 6 86684 HOLZHEIM

KREIS: DONAU-RIES

LAND: FREISTAAT BAYERN

EINBEZUGSSATZUNG

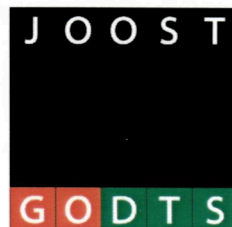
„RAIFFEISEN“

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST
EINE TEILFLÄCHE VON GRUNDSTÜCK
FL.NR. 535 UND 534 JEWEILS
GEMARKUNG HOLZHEIM

ENTWURF VOM 14.12.2010

ZULETZT GEÄNDERT AM 08.02.2011

VERFASSER:



KONTAKT

PLANUNGSBÜRO GODTS
Römerstraße 6
73467 Kirchheim am Ries
fon (0 73 62) 92 05 -17
fax (0 73 62) 92 05 -18
gsm (0 1 70) 2 73 53 85
mail info@godts.de
Stadt-, Landschafts- und
Freiraumplanung, CAD/GIS

A BEGRÜNDUNG

1 Erfordernis und städtebauliche Zielsetzung

Für eine Teilfläche von Grundstück Fl.-Nr. 535 Gemarkung Holzheim (Eigentümer: Raiffeisenbank Rain am Lech eG) wurde bei der Gemeinde ein mündlicher Antrag für die Nutzungsänderung gestellt. Die Fläche soll einer geordneten baulichen Nutzung und Eingrünung zugeführt werden.

Die Flächen der Satzung sind im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als „Grünfläche“ mit Zielsetzung Streuobstwiese dargestellt. Die vorgesehene Planung als „Dorfgebiet“ (gemäß § 5 BauNVO - Baunutzungsverordnung) ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

Die Bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB sind erfüllt:

1. Die durch die Satzung einbezogene Fläche grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung an und ist hierdurch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
2. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, welcher die Zulässigkeit von Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, ist nicht begründet.
3. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie keine Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen sind.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Es werden lediglich Festsetzungen zur Bauweise, Höhenlage getroffen. Ansonsten werden Vorhaben nach dem § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt.

2.1 Bauweise, Grundstücksflächen

Städtebauliches Ziel ist es, den vorhandenen Charakter des Siedlungsgebildes zu bewahren. Dazu müssen sich neue Gebäude in die Umgebung einfügen.

Auf den noch nicht überbauten Bereich soll die Ausdehnung durch ein Baufeld auf eine ortstypische Dimension der Baukörper begrenzt werden. Eine Bebauung ist daher auf gekennzeichnete Fläche nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

2.2 Höhenlage

Die Höhenlage muss den Geländeverhältnissen angepasst werden. Um dieses zu erreichen wird in der Satzung eine Festsetzung für die Höhenlage getroffen. Damit wird erreicht, dass der anfallende Aushub verringert wird und auf dem Grundstück wieder eingebaut werden kann, wodurch eine teure Abfuhr und damit verbundene Belastung der Deponien möglichst vermieden werden kann.

3 Örtliche Bauvorschriften

Die Gestaltung der neuen Gebäude wird nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt und orientiert sich an der Umgebung.

4 Technische Infrastruktur

Die Fläche ist über die bestehende Erschließungsstraße „Raiffeisenstraße“ bzw. Fl. Nr. 94/5 erreichbar.

Strom-, Wasser- und Abwasserversorgung sind bereits gesichert.

5 Landschaft und Grünordnung

Das Dorfgebiet wird den nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde abrunden.

Nach Westen hin werden private Grünflächen festgelegt. Die private Grünfläche dient teilweise als Ausgleichsfläche gemäß Planzeichen Nr. 13.1 der PlanzV90, Fläche für Zwecke des Naturschutzes und der Landespflege. Die Bepflanzung ist mit Laubbaumhochstämmen durchzuführen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Hierdurch werden die bestehenden und geplanten Gebäude landschaftlich eingebunden.

6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch eine Einbezugssatzung entsteht eine rechtsbegründende Wirkung bzw. neues Baurecht, das der Abwägung nach § 1 a BauGB zugänglich gemacht werden muss. Für diese Grundstücke ist die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach § 1a BauGB durchzuführen. Die Bearbeitung erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Landschaftsentwicklung und Umweltfragen; 2. erweiterte Auflage Januar 2003). Bei der vorliegenden Satzung ist das Regelverfahren angewendet worden:

„Wohnen mit integriertem Ausgleich“.

Aufgrund der geringen Bedeutung des Bestandes und der wirksamen Vermeidung in Form von wasserdurchlässigen Belägen und der grünordnerischen Maßnahmen in Form von Gehölzpflanzungen / Baumpflanzungen wurden folgende Faktoren verwendet.

Ableitung der Beeinträchtigungsintensität und Kompensationsfaktor:

Typ A = Gebiete mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

Kategorie I = Gebiete geringer Bedeutung: intensive landwirtschaftliche Nutzung

daraus ergibt sich ein Kompensationsfaktor von **0,45**

Die Eingriffsfläche beträgt **2.745 qm** (3.078 qm Nettobauland abzüglich der bereits versiegelte Fläche) multipliziert mit Faktor **0,45** ergibt **1.235 qm** Ausgleichsfläche.

1.235 qm werden in der Satzung (siehe hierzu Lageplan 2 „Fläche für Zwecke des Naturschutzes und der Landespflege“) durch Aufwertung ausgeglichen. Die Ausgleichsfläche ist grundbuchrechtlich zu sichern.

7 Immissionen

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von 2 Sportplätzen sowie die vorbeiführende Kreisstraße DON 33 sowie landwirtschaftlichen Betrieben sind z.B. Lärmimmissionen zu erwarten. Bei dem jeweiligen Einzelbauvorhaben ist zu prüfen, z.B. durch Lärmgutachten, ob das Vorhaben mit den angrenzenden Nutzungen verträglich ist.

8 Altlasten / Archäologische Funde

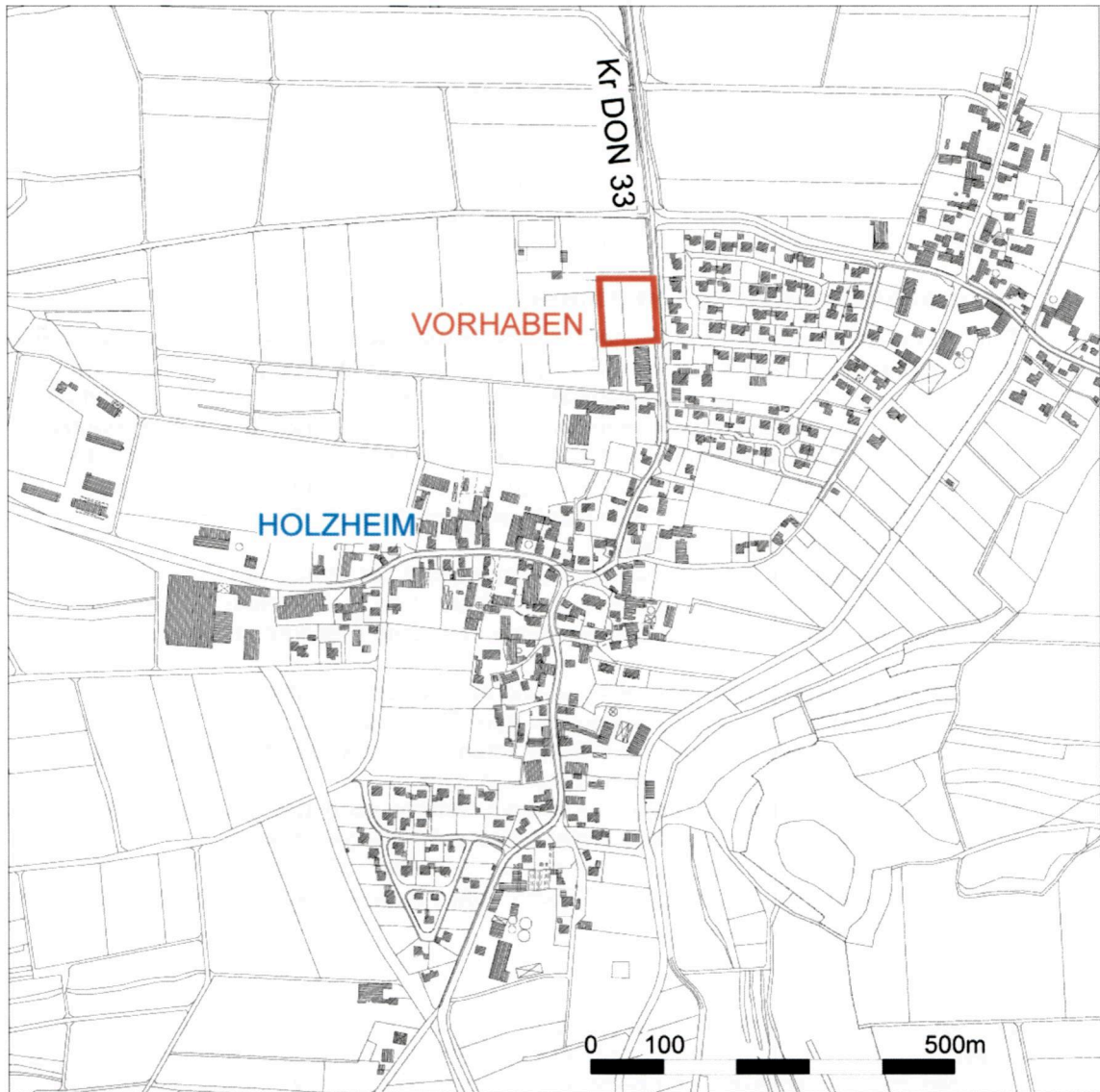
Im Plangebiet sind keine Altlasten bzw. archäologischen Fundstellen gemäß Kenntnisstand vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Akten-Zeichen P-2010-4761-1_S2 vom 10.12.2010) bekannt. Werden bei Bauarbeiten Altlasten oder archäologische Funde angetroffen, so sind diese bei den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen (Meldepflicht von Bodenfunden, § 20 Denkmalschutzgesetz).

9 Wasserwirtschaftliche Belange

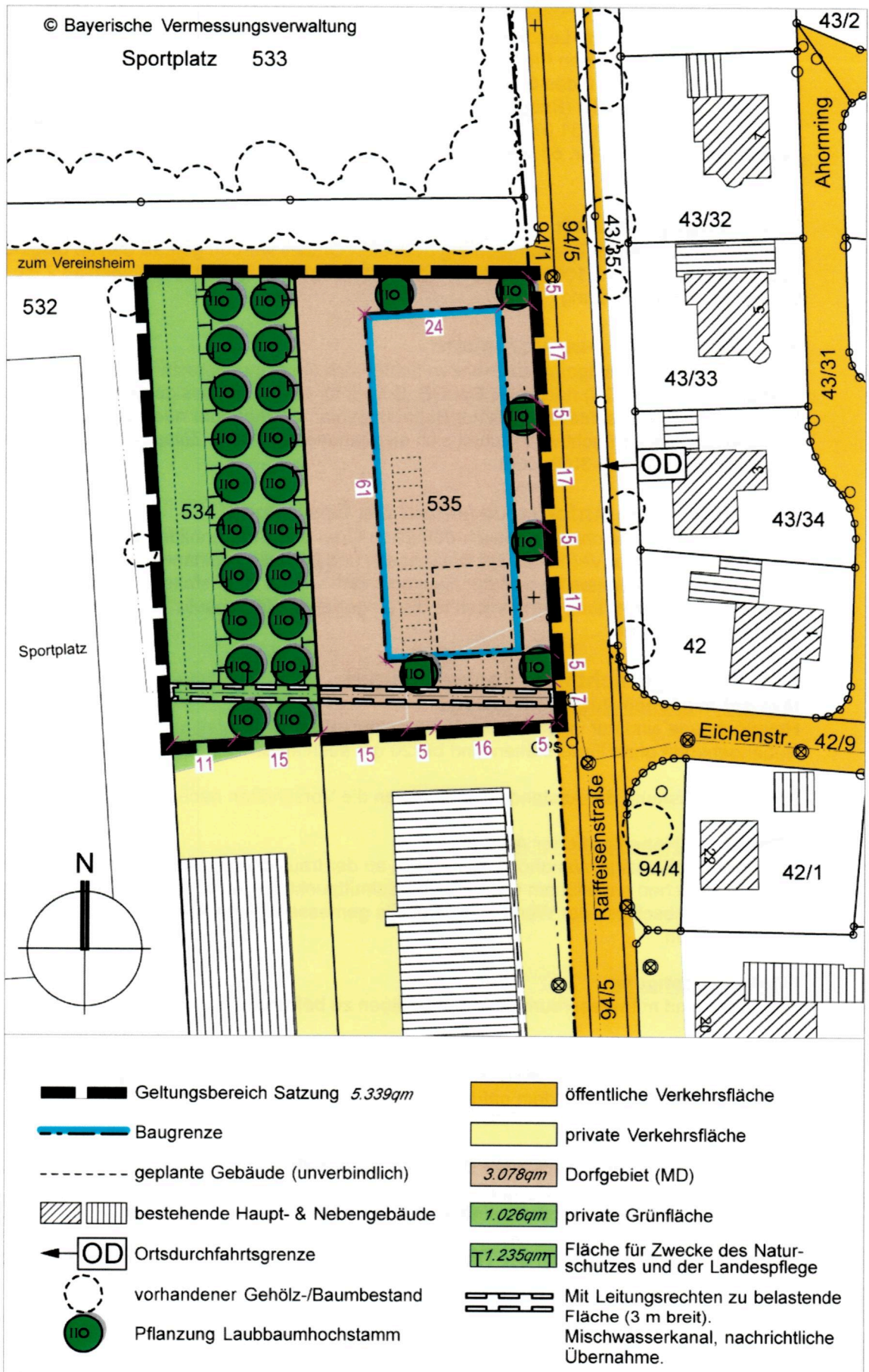
Grundwasser

Bei den Parzellen kann anstehendes Grundwasser nicht ausgeschlossen werden, so dass je nach Höhenlage der künftigen Baukörper gegebenenfalls bauliche Vorkehrungen zu treffen sind (z.B. wasserdichte Wanne, etc).

Lageplan 1, Übersichtsplan (Maßstab 1:10.000)



Lageplan 2 (Maßstab 1:1000)



B EINBEZUGSSATZUNG

Die Gemeinde Holzheim, Landkreis Donau-Ries, erlässt aufgrund des **Art. 23 GO** (Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern) i. d. F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796ff.), zul. geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27.07.2009 (GVBl. S. 400) und gemäß **§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des BauGB** (Baugesetzbuches) i. d. F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zul. geändert am 31.07.2009 durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2585) folgende Einbezugssatzung für das Gebiet „Raiffeisen“.

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan 2 (Maßstab 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan 2 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereiches ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach In-Kraft-Treten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gegebenenfalls nach § 30 BauGB.

§ 3 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung

Zur Bewahrung eines charakteristisch-dörflichen Orts- und Straßenbildes sind bauliche Anlagen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe im Sinne der anerkannten Regeln der Baukunst einwandfrei zu gestalten und mit ihrer Stellung, Proportion und Gestaltung harmonisch in die umgebende städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen.

§ 4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Hauptgebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nebengebäude ohne Feuerstätten sind bis 20 qm auch außerhalb der Baugrenzen erlaubt.

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art. 6 der BayBO.

Wandhöhe / Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante Außenwand als Abstand zwischen natürlichem Gelände und Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand darf bergseits gemessen mindestens 3,0 m und höchstens 6,5 m betragen.

Flächenbefestigung

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

Höhenlage

Die Erdgeschossfußbodenoberkante darf am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 0,50 m über dem natürlichen Gelände liegen.

Gestaltung der Dächer

Zulässig ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 28° bis 38°. sowie ein versetztes Pultdach mit einer Dachneigung von 5° bis 28°.

Bei Garagen und Nebengebäude sind auch andere Dachformen zugelassen.

Maximaler Dachüberstand an der Traufe 0,50 m zzgl. Dachrinne und am Ortgang: 0,30 m.

§ 5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die Ausgleichsfläche für das jeweilige Flurstück befindet sich auf dem gleichen Grundstück und wird auf Lageplan 2 dargestellt.

Einfriedungen sind innerhalb dieser Fläche nicht erlaubt.

Die Bepflanzung ist mit Laubbaumhochstämmen durchzuführen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist im zeitlichen Zusammenhang mit den Baumaßnahmen durchzuführen. Die Ausgleichsfläche ist grundbuchrechtlich zu sichern.

§ 6 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Holzheim, 27.04.11



Ruttmann, 1. Bürgermeister




C VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Holzheim hat in seiner Sitzung vom **14.12.2010** beschlossen, die Einbezugssatzung „Raiffeisen“ zu erlassen.

Holzheim, 27.4.11.....



Ruttmann, 1. Bürgermeister



2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom **14.12.2010** gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom **27.12.2010** bis einschließlich **24.01.2011** stattgefunden. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Holzheim, 27.4.11.....



Ruttmann, 1. Bürgermeister



3 Auslegung (Offenlegung)

Die Einbezugssatzung mit Lageplan in der Fassung vom **08.02.2011** wurde vom **24.02.2011** bis einschließlich **24.03.2011** in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Rain, Hauptstraße 60, 86641 Rain, EG, Zi. Nr. 14, und im Rathaus der Gemeinde Holzheim, Kirchplatz 6, 86684 Holzheim zu den üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Die Auslegung wurde am 14.2.11..... öffentlich bekanntgegeben. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Holzheim, 27.04.11.....



Ruttmann, 1. Bürgermeister



4 Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Holzheim hat mit Beschluss vom **29.03.2011** die Einbezugssatzung „Raiffeisen“ gem. § 10 BauGB i.V.m. § 34 Abs.4 Satz 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Holzheim, 27.4.11.....



.....
Ruttmann, 1. Bürgermeister



5 Genehmigung

Das Landratsamt Donau-Ries hat die Satzung mit Bescheid Nr. FB.40-1135 vom 28.07.11 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Donauwörth, 28.07.11.....

.....
(Rößle, Landrat)



6 In-Kraft-Treten

Die Einbezugssatzung wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.08.11 im Rathaus der Gemeinde Holzheim öffentlich niedergelegt.

Die Auslegung ist am 13.09.11 öffentlich bekanntgemacht worden.

Mit der Bekanntmachung tritt die Einbezugssatzung gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.
Holzheim, 13.09.11



.....
Ruttmann, 1. Bürgermeister



