

GEMEINDE HOLZHEIM, LKR. DONAU-RIES

KIRCHPLATZ 6, 86684 HOLZHEIM, TEL: 08276 / 589350



BEBAUUNGSPLAN „PESSENBURGHEIM NORD-OST II“

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST TEILFLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE FLURNUMMERN 431, 456, 457, 458, 720, 723 UND 16/26 DER GEMARKUNG PESSENBURGHEIM.

- A) BEGRÜNDUNG (Teil 1, einschl. Übersichtslageplan M 1:2500)
- B) UMWELTBERICHT (Begründung Teil 2, einschl. Grünordnungspläne „Bestandsaufnahme“ und „Konflikte“)
- C) SATZUNG, VERFAHRENSVERMERKE
- D) BEBAUUNGSPLANZEICHNUNG (Planbereich A), AUSGLEICHSFLÄCHE (Planbereich B), PLANZEICHENERKLÄRUNG, VERFAHRENSVERMERKE

FASSUNG VOM: 17.10.2017

BEBAUUNGSPLANUNG:



Richard Ziegler
Dipl. Ing. (FH), Architekt

R. Ziegler Architektur GmbH

Hauptstraße 20
86684 Holzheim-Pessenburgheim

Telefon: 08276 / 519777

Mobil: 0171 / 6462930

Telefax: 08276 / 519273

E-Mail: r-zieglerarchitektur@outlook.de

GRÜNORDNUNGSPLANUNG:

   **KOLB - LANDSCHAFTSARCHITEKTUR**

Inge Kolb
M. Eng.
Landschaftsarchitektin

Altenfurter Straße 32
D - 86529 Schrobenhausen
Tel: +49 (0)8252 - 917 99 06
Fax: +49 (0)8252 - 917 99 07
Mail: Inge.Kolb.LA@t-online.de

KARTENGRUNDLAGEN:

Digitale Flurkarte und Luftbild (Stand 2016)

Biotopkartierung und Schutzgebiete
Freileitung LEW und Kabellageplan

- © Bayerische Vermessungsverwaltung, DFK Bereitstellung Gemeinde Holzheim
- © Bayerisches Landesamt für Umwelt
- © LEW Verteilnetz GmbH, Betriebsstelle (Stand 05.11.2016)

C) SATZUNG

Die Gemeinde Holzheim erlässt aufgrund des § 2 Abs.1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgenden Bebauungsplanes als Satzung:

„Bebauungsplan Pessenburgheim Nord-Ost II“

Rechtsgrundlagen:

a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.07.2017

b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 04.05.2017

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 13.05.2017

d) Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl.S.588), zuletzt geändert am 12.07.2017

e) Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796ff.), zuletzt geändert am 13.12.2016

§ 1 – Räumlicher Geltungsbereich und Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches gemäß §9 (7) BauGB fest. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teilflächen der Grundstücke Flurnummern 431, 456, 457, 458, 720, 723 und 16/26 der Gemarkung Pessenburgheim.

Für den Bebauungsplan gilt die vom Architekturbüro R. Ziegler Architektur GmbH, Hauptstraße 20, 86684 Holzheim-Pessenburgheim ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 17.10.2017, mit integrierten grünordnerischen Festsetzungen der Landschaftsarchitektin Inge Kolb, Altenfurter Str. 32, 86529 Schrobenhausen-Mühlried, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften, der Begründung zum Bebauungsplan und dem Umweltbericht (Begründung Teil 2) den Bebauungsplan bilden.

§ 2 - Art der baulichen Nutzung

2.1 Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung – BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 Wohngebäude und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. 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

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung für das Allgemeine Wohngebiet ist in der Nutzungsschablone auf der Bebauungsplanzeichnung eingetragen. Die Art. 6 und 7 der BayBO sind zu beachten und einzuhalten.

- 3.1 GRZ 0,3 Die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,3
- 3.2 GFZ 0,5 Die höchstzulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 0,5
- 3.3 Die Zahl der Vollgeschosse beträgt als Höchstgrenze zwingend II

§ 4- Bauweise, Baugrenzen

- 4.1  Im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.
- 4.2  Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 4.3  Die überbaubaren Flächen werden festgelegt durch Baugrenzen (blau). Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht auf der zur Erschließungsstraße zugewandten Seite. In den Grünflächen sind Nebenanlagen ebenfalls nicht zugelassen.
- 4.4 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.5 Im Bereich der Grundstückszufahrten ist zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Garage ein Stauraum von 6 m freizuhalten.

§ 5 - Höhe baulicher Anlagen, Geländeänderungen

- 5.1 Die OK des Rohfußbodens im Erdgeschoss des Hauptgebäudes darf nicht höher als 30 cm über dem Straßenniveau der neuen Erschließungsstraße liegen. Der Bezugspunkt ist das Straßenniveau auf Höhe der Mitte des Hauptgebäudes.
- 5.2 WH 6,50 Die zulässige Wandhöhe wird mit maximal 6,50 m festgelegt, gemessen von OK Rohfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 5.3 Geländeänderungen sind nur zur Gartengestaltung bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. An den Grundstücksgrenzen sind keine Geländeänderungen durch Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig.

§ 6 - Gestaltung der Gebäude

- 6.1 12° - 25° Die Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von 12° - 25° auszuführen. Als Dachform sind Sattel-, Walm- oder versetzte Pultdächer zugelassen. Die Firstrichtungen sind gemäß der Bebauungsplanzeichnung auszuführen.
- 6.2 Die Grundfläche der Wohngebäude ist längsrechteckig auszubilden.

- 6.3 Bei den Hauptgebäuden im Dachraum und bei Garagen sind keine Kniestöcke zulässig.
- 6.4 Garagen sind mit der gleichen Dachneigung und Dachform wie die Hauptgebäude auszuführen. Bei Garagen, erdgeschossigen Vor- und Anbauten und bei untergeordneten Bauteilen sind auch Flachdächer zulässig.
- 6.5 Die Dacheindeckung hat mit kleinformatischen Dachziegeln in den Farben rot oder dunkelgrau zu erfolgen.
- 6.6 Dachaufbauten als Dachgauben sind nicht zulässig.
- 6.7 Fassaden sind mit Außenputz und hellen Anstrichen zu gestalten oder mit Holzverkleidungen zu versehen. Leuchtende oder grelle Materialien und Farben sind aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig. Blockhäuser sind nicht zugelassen.
- 6.8 Dachüberstände über die Gebäudeaußenwand sind an der Traufe bis maximal 70 cm zulässig (waagrecht gemessen ohne Dachrinne). Am Ortsgang beträgt der maximal zulässige Dachüberstand 40 cm.

§ 7 Einfriedungen

- 7.1 Einfriedungen am Siedlungsrand sind im Hinblick auf das gewünschte Orts- und Landschaftsbild im Bereich der Ortsrandeingrünung nur innerhalb der Grünfläche auf der landschaftsabgewandten Seite auf dem Baugrundstück zulässig. Die Einfriedungen sind soweit möglich in die geplanten Pflanzungen zu integrieren und mit laubtragenden, standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu hinterpflanzen.
- 7.2 Die Höhe von Einfriedungen darf straßenseitig 90 cm nicht überschreiten. Rückwärtige und seitliche Einfriedungen werden bis zu einer Höhe von 1,20 m zugelassen.
- 7.3 Im Bereich der Grundstückszufahrten darf zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Garage ein Stauraum von 6 m nicht eingefriedet werden.
- 7.4 Sockel sind nur entlang der Erschließungsstraße zulässig und dürfen höchstens 20 cm hoch sein.
- 7.5 Einfriedungen sind nur als Holz- oder Metallzäune zugelassen. Mauern und sonstige geschlossen wirkende Einfriedungen sind nicht zugelassen.

§ 8 Grünordnung, Bepflanzung

- 8.1 Die öffentlichen und privaten Grünflächen gemäß Planzeichnung sind mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Erstbepflanzung ist in der ersten Vegetationsruhe nach Beginn der Baugebieterschließung durchzuführen. Es ist eine flächige Bepflanzung mit standortgerechten und heimischen Gehölzen in einem Raster von 1,50 x 1,50 m – Pflanzung in Reihe versetzt, vorzunehmen. Der Baumanteil muss mind. 5 % betragen, davon zur Hälfte Bäume 2. Wuchsordnung. Die nachfolgenden Listen sind beispielgebend und können unter Beibehaltung der qualitativen und quantitativen Vorgaben ergänzt werden.

8.2 Für die Pflanzenauswahl gilt folgende Artenliste:

Baumliste Wuchsordnung 2:

Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
Walnuss	(Juglans regia)
Winterlinde	(Tilia cordata)

Baumliste Wuchsordnung 3:

Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18

Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Säulen Hainbuche	(Carpinus betulus „Fastigiata“)
Kirsche	(Prunus avium)
Zier-Apfel	(Malus in Sorten)

Strauchliste:

Pflanzqualität verpflanzter Strauch 3 Triebe 60 - 100 cm

Haselnuß	(Coryllus avellana)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Schw. Holunder	(Sambucus nigra)
Wildrosen	(Rosa in Sorten)
Wasser Schneeball	(Viburnum opulus)

Obstbaumliste:

Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18

Apfel	Sorten:	'Jakob Fischer' / 'Landsberger Renette' / 'Rheinischer Bohnapfel'
Birne	Sorten:	'Gute Graue' / 'Philippbirne' / 'Gellerts Butterbirne'
Kirsche	Sorten:	'Hedelfinger' / 'Regina' / 'Poiteau'

- 8.3 Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger und Grenzabstände:
Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich. Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

§ 9 - Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Für die vorgesehenen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist unter Anwendung des Leitfadens zur Eingriffsregelung des Bayerischen Umweltministeriums ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Umfang von 1.060 m² erforderlich.

Die Ausgleichsflächen sind auf der Planzeichnung dargestellt (Planbereich B) und sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Für die Ausgleichsfläche gelten die Bestimmungen nach Punkt 4.3 Ausgleichsmaßnahmen des Umweltberichts

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist im zeitlichen Zusammenhang mit den Baumaßnahmen durchzuführen. Die Ausgleichsflächen sind bis zum Satzungsbeschluss grundbuchrechtlich zu sichern.

§ 10 - Stellplätze

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf jedem Baugrundstück nachzuweisen. Als Stellplätze gelten Garagenplätze und offene private Parkflächen, nicht jedoch die notwendigen Stauräume vor den Garagen.

§ 11 - Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen. Befestigte Flächen auf den Privatgrundstücken sind auf das unumgänglich nötige Maß zu beschränken. Sie sind als sickerfähige Beläge auszubilden. Das Oberflächenwasser ist in offenen Bodenbereichen durch Ausbildung der Pflanz- und Rasenflächen als flache Rückhaltegräben zu versickern.

Das Dachflächenwasser ist in unterirdischen Wasserspeichern (Zisternen) mit einem Rückhaltevolumen von mind. 3 m³ pro 100 m² Dachfläche zu sammeln und mit einem zusätzlichen Notüberlauf in eine Versickerungsrigole auszubilden.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Auf das Arbeitsblatt ATV-DVKW-A138 der ATV-DVKW wird hingewiesen ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser").

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

§ 12 - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 12.1 Archäologische Bodenfunde, Denkmalschutz:
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Art. 8 Abs. 1 DSchG

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

- 12.2 Landwirtschaftlicher Immissionsschutz:
Von landwirtschaftlichen Betrieben und von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit entsprechenden Immissionen zu rechnen. Diese sind zu dulden.

- 12.3 Bodenschutz:
Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendige begrenzt werden. Die nicht überbauten Flächen sollen, soweit nicht Wege und Stellplätze angelegt werden, begrünt werden. Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sollen die Richtlinien der DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaues", DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke" und DIN 18300 "Erdarbeiten" beachtet werden.

Die Bebauungsplanzeichnung hat nur zusammen mit den Festsetzungen des Textteiles der Satzung Gültigkeit.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Holzheim hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauBG) in der öffentlichen Sitzung vom **25.04.2017** die Aufstellung des Bebauungsplanes „Pessenburgheim Nord-Ost II“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am **28.04.2017** ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Gemeinde Holzheim hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom **25.04.2017** gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom **08.05.2017** bis einschließlich **08.06.2017** Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Ort und Zeit der Auslegung wurde am **28.04.2017** ortsüblich bekannt gemacht.

3. Vorgezogene Behördenbeteiligung

Die Gemeinde Holzheim hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom **08.05.2017** bis einschließlich **08.06.2017** durchgeführt.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Holzheim hat am **18.07.2017** den Entwurf, sowie die Begründung und den Umweltbericht des Bebauungsplanes „Pessenburgheim Nord-Ost II“ in der Fassung vom **18.07.2017** gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

5. Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Pessenburgheim Nord-Ost II“ in der Fassung vom **18.07.2017** wurde mit Satzung und Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **07.08.2017** bis einschließlich **08.09.2017** zu jedermanns Einsicht ortsüblich öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurde am **27.07.2017** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Gleichzeitig wurden die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden mit ausgelegt.

6. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan „Pessenburgheim Nord-Ost II“ i. d. F. v. **17.10.2017** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **17.10.2017** als Satzung gem. § 10 Abs.1 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde übernommen.

Gemeinde Holzheim, den 18.10.2017



Robert Ruttmann, 1. Bürgermeister



(Siegel)

7. Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom **17.07.2017** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeinde Holzheim, den 18.10.2017



Robert Ruttmann, 1. Bürgermeister



(Siegel)

8. In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **16.01.2018** ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Mit der Bekanntmachung der Rechtskraft des Bebauungsplanes "Pessenburgheim Nord-Ost II" verliert der Bebauungsplan "Pessenburgheim Nord-Ost", im von diesem Bebauungsplan überplanten Bereich, seine Rechtskraft.

Der Bebauungsplan „Pessenburgheim Nord-Ost II“, Satzung und Begründung mit Umweltbericht, sowie zusammenfassender Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei in Holzheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Gemeinde Holzheim, den 16.01.2018



Robert Ruttmann, 1. Bürgermeister



(Siegel)