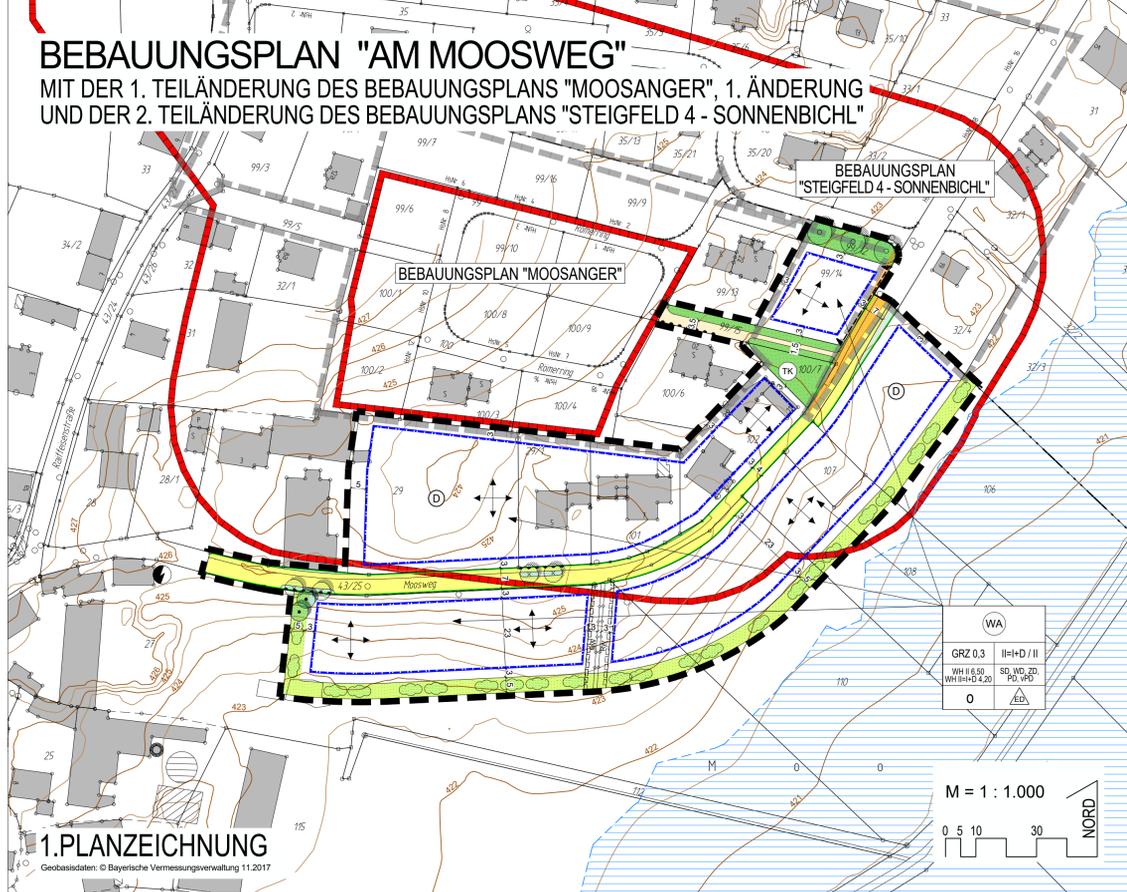


# BEBAUUNGSPLAN "AM MOOSWEG"

MIT DER 1. TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "MOOSANGER", 1. ÄNDERUNG UND DER 2. TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "STEIGFELD 4 - SONNENBICHL"



## 1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 11.2017

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Holzheim erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den

## Bebauungsplan "Am Moosweg"

als

## SATZUNG

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

## 2. FESTSETZUNGEN

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundflächenzahl

höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ

Die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche grundsätzlich bis 50 v. 100 überschritten werden

3.2 Zahl der Vollgeschosse

höchstens zwei Vollgeschosse zulässig / ein Vollgeschoss als Höchstmaß, das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung werden

3.3 Wandhöhe

höchstzulässige Wandhöhe bei II in m

höchstzulässige Wandhöhe bei II+I+D in m

Die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe WH ist jeweils traufseitig in Außenwandlage zu messen, ab der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der Oberkante Dachhaut.

3.4 Höhenlage

Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss darf max. 0,30 m über der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße liegen, gemessen von der Mitte der straßenzugewandten Fassadenseite im rechten Winkel zur Straßenkante.

4 Zahl der Wohnungen

Die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird auf max. zwei Wohnungen je Einzelhaus und eine Wohnung je Doppelhaushälfte begrenzt.

5 Baugrenzen, Bauweise

festgesetzte Baugrenze

Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO.

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Firstrichtung in Ost-West- bzw. Nord-Südausrichtung, parallel zur Straßenverkehrsfläche

6 Bauliche Gestaltung

6.1 Dächer

Für Haupt- und Nebengebäude sind gleichgeneigte Satteldächer (SD), Walmdächer (WD), Zeldächer (ZD), Pultdächer (PD) und versetzte Pultdächer (vPD) zulässig mit folgenden Dachneigungen zulässig:

bei II: SD, WD, ZD, PD, vPD 10° - 30°  
bei II+I+D: SD 28° - 48°

Für Garagen, Carports, untergeordnete erdgeschossige Anbauten und Überdachungen sind auch Flachdächer und fach geneigte Pultdächer bis 15° Dachneigung zulässig.

Die Dacheindeckung von gleichgeneigten Satteldächern, Walmdächern und Zeldächern hat aus dem roten, braunen und / oder grauen Farbspektrum zu erfolgen. Metalldächer sind nicht zugelassen.

Bei Pultdächern sowie bei Dächern von Garagen, Carports, untergeordneten erdgeschossigen Anbauten und Überdachungen sind auch nicht glänzende Metallendeckungen, Glaseindeckungen und extensive Dachbegrünungen zulässig.

6.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Photovoltaikanlagen

Dachaufbauten sind nur bei Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 36° zulässig. Der Abstand vom Ortsgang muss mindestens 2 m, der Abstand vom First mindestens 1 m betragen. Die Länge der Dachaufbauten darf ein Drittel der Gebäuelänge nicht überschreiten. Die Dachneigung muss sich der des Hauptdaches anpassen. Es ist nur eine Gauenart je Grundstück in Form von Zwerchgiebeln, Giebel- sowie Schleppgauben zulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auf Dachflächen sind zulässig; sie sind im gleichem Neigungswinkel wie die darunterliegende Dachfläche auszuführen.

6.3 Fassadengestaltung

An Außenwänden sind grelle und leuchtende Farben (z.B. RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026) sowie dauerhaft reflektierende Materialien nicht zulässig. Blockbohlen- und Klinkerfassaden sind nicht zulässig.

6.4 Gestaltung von Doppelhäusern

Doppelhäuser sind mit derselben Dachneigung und -eindeckung zu versehen. Die Gestaltung der beiden Doppelhaushälften ist aufeinander abzustimmen.

7 Garagen und Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und Carports sind auf den Baugrundstücken innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Ihre Einfahrtsseite muss einen Abstand von mindestens 5,0 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche als Stauraum einhalten. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Garagen und Carports ein seitlicher Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

8 Einfriedungen

Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,10 m über Gelände zulässig. Sockel sind ausschließlich an Grundstücksgrenzen zulässig, welche an öffentliche Verkehrsflächen grenzen. Sie dürfen eine Höhe von 20 cm nicht überschreiten. Vollflächig geschlossene Einfriedungen wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sind unzulässig. Heckenpflanzungen mit heimischen Gehölzen als Einfriedung sind ebenso nicht zugelassen. Abstellboxen/-einrichtungen für Mülltonnen (soweit diese nicht in den Gebäuden untergebracht sind) sind gestalterisch in die Einfriedung zu integrieren und zu begründen.

9 Geländeänderungen und Stützmauern

Der natürliche Geländeverlauf (siehe Höhenlinien in der Planzeichnung) ist grundsätzlich beizubehalten.

Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind zur Erschließung der Grundstücke und zur Herstellung von Freisitzen und Terrassen bis max. 1,0 m zulässig. Sie sind als Böschungen mit einer max. Neigung von 2:1 (Länge zu Höhe) auszubilden. Stützmauern sind grundsätzlich unzulässig. Abgrabungen zur Freistellung von Kellergeschossen sind nicht zulässig.

10 Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche mit unverbindlichem Vorschlag zur Gestaltung des Straßenraums (Gehweg, Verkehrsgrün)

Erschließungs-, Fuß- und Radweg

Bereich ohne Zu- und Abfahrten

Einfahrtsbereich

11 Bodenschutz

Der Flächenverbrauch durch Überbauung und Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Befestigte Nebenflächen wie Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Arbeitsflächen o. ä., außer Terrassen sind sicherfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrassen, wassergeb. Decke).

12 Grünordnung

12.1 Grünordnung allgemein

Alle nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude bzw. Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme.

Alle nachfolgend grünordnerisch festgesetzten Gehölze sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen.

12.2 Erhaltung Gehölzbestand

Die nachfolgend zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind während der Bauphase zu schützen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Erhaltung Baum

12.3 Privates Grün

Je 300 m<sup>2</sup> angefangene private Grundstücksfläche wird mind. ein Obstbaum oder heimischer Laubbäum festgesetzt und ist innerhalb der jeweiligen Grundstücksfläche zu platzieren. Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm Mindestqualität Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm

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

Nadelgehölzhecken aus fremdländischen Arten (z. B. Thuja) sind nicht zulässig.

Private Grünfläche zur Ortsrandeinguindung; Nebenanlagen sind innerhalb der privaten Grünfläche unzulässig.

Hecke in privater Grünfläche zur Ortsrandeinguindung; dreireihig; auf mindestens 66 % der privaten Grünfläche; Standort und Aufteilung innerhalb der privaten Grünfläche veränderbar; zulässig sind nur heimische Laubbäume und heimische Sträucher.

Mindestpflanzdichte: 1 Gehölz pro 2 m<sup>2</sup>

Mindestqualität Strauch: verplanter Strauch, Höhe 60-100

12.4 Öffentliches Grün

Öffentliche Grünfläche

Baum in öffentlicher Grünfläche; Standort veränderbar; zulässig sind heimische Laubbäume und Obstbäume.

Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

12.5 Verkehrsgrün

Baum in Verkehrsfläche; Standort innerhalb des Geltungsbereiches veränderbar; zulässig sind heimische Laubbäume, Obstbäume und standortgerechte fremdländische Laubbäume.

Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm

Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

13 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung

Unterirdische Hauptversorgungsleitung hier: Mischwasserkanal

Unterirdische Hauptversorgungsleitung hier: Regenwasserkanal

14 Sonstige Planzeichen

Maßzahl in Metern

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche

14.1

14.2

14.3

14.4

14.5

14.6

14.7

14.8

14.9

14.10

14.11

14.12

14.13

14.14

14.15

14.16

14.17

14.18

14.19

14.20

14.21

14.22

14.23

14.24

14.25

14.26

14.27

14.28

14.29

14.30

14.31

14.32

14.33

14.34

14.35

14.36

14.37

14.38

14.39

14.40

14.41

14.42

14.43

18 Die passive und aktive Nutzung der Solarenergie, sowie der Regenwasserbewirtschaftung wird ausdrücklich empfohlen.

19 Bedingt durch die Ortsanlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen, auch an Sonn- und Feiertagen zu rechnen.

20 Bedingt durch die Nähe zu den Windkraftanlagen ist mit den davon ausgehenden üblichen Lärm- und Geruchsmissionen auch an Sonn- und Feiertagen zu rechnen.

21 Für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalsrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Eventuelle zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

22 Bei Teilung der privaten Grundstücke muss die Erschließung gem. Art. 4 und 5 BayBO gesichert sein.

23 Die Zufahrten zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich und östlich des Geltungsbereichs sind von den Eigentümern selbst bereit- und herzustellen.

24 Auf die DIN EN 50423 sowie DIN VDE 0105 wird hingewiesen.

25 Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ in der jeweils gültigen Fassung (aktuell 28.08.2013) zu beachten. In vereinfachter Form gibt auch der Flyer „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt hilfreiche Tipps zu diesem Thema.

26 Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit

27 Verwendung von insektenchonendem Licht (z.B) UV-freie warm-weiße LED-Lampen oder Natriumdampfampfen mit gelbem Licht)

## 3. Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

1 Bestehende Flurstücksgrenze

2 Bestehende Gemarkungsgrenze

3 Flurstücksnummer

4 Bestehendes Haupt- und Nebengebäude

5 Höhenschichtlinien des Bestandsgebietes

6 Bestehende Fischteiche

7 Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne

8 Umgriff Bodendenkmal D-7-7331-0102 laut Bayer. DenkmalAtlas vom 07.05.2017

9 Sichtdreieck laut 1. Teiländerung des Bebauungsplans "Steigfeld 4 - Sonnenbichl"

10 Vorgeschlager Standort für Versorgungsanlage zur Telekommunikation

11 Bestehende Trafostation Nr. 114

12 Überschwemmungsgebiet bei HQ100 laut Gutachten WipflerPLAN vom 21.04.2017 Eine Überflutung der privaten Grundstücke auf den Flur-Nrn. 27, 106, 107, 108 und 110 bei einem HQExtrem kann nicht ausgeschlossen werden.

13 Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

14 Altlagerungen, Altstandorte und Altstätten sind dem Wasserwirtschaftsamt im Planungsgebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altlagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Donau-Ries einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

15 Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszuliegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o.g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Auf das Merkblatt DWA-M 119 sowie das DWA-Themenheft T1/2013 wird hingewiesen.

16 Alle Anlieger haben sich selbst gegen Rücklauf aus dem öffentlichen Kanalnetz bis auf Höhe der Straßenoberkante abzusichern. Auf den § 9 der „Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde Holzheim“ wird verwiesen.

17 Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der DWA empfohlen.

Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser).

## 4. VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13 b BauGB)

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.03.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.06.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.06.2018 bis 26.07.2018 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.06.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.06.2018 bis 26.07.2018 öffentlich ausgelegt.

4. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.03.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a BauGB erneut in der Zeit vom 29.03.2019 bis 30.04.2019 beteiligt.

5. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.03.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut in der Zeit vom 29.03.2019 bis einschließlich 30.04.2019 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Holzheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.06.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.06.2019 als Satzung beschlossen.

7. Ausgefertigt Holzheim, den .....

Robert Ruttmann Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Holzheim, den .....

Robert Ruttmann Erster Bürgermeister

Holzheim, den .....