

# GEMEINDE HOLZHEIM

Kirchplatz 6, 86684 Holzheim  
Landkreis Donau-Ries, Freistaat Bayern

---

## BEBAUUNGSPLAN NR. 33 „WESTLICH DER SCHULE“ HOLZHEIM

---

### TEIL A) PLANZEICHNUNG

### TEIL B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### TEIL C) BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 21.03.2023  
zuletzt geändert am 20.06.2023

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts  
B. Sc. Beate Herz

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**S** Flächen für den Gemeinbedarf  
Sonstiges  
(4 PlanZV)

**MD** Dorfgebiete  
(§ 5 BauNVO)

## MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB + § 16-21 BauNVO)

GFZ 0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß  
(2.1 PlanZV)

GRZ 0,8 Grundflächenzahl  
(2.5 PlanZV)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
(2.7 PlanZV)

## BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO, 3.5 PlanZV)  
überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Grundstücksfläche

offene Bauweise  
(§ 22 Abs. 2 BauNVO, 3.1 PlanZV)

## VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen  
(6.1 PlanZV) Straßenbegrenzungslinie, öffentlich  
(6.2 PlanZV)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
(6.3 PlanZV)

Zweckbestimmung: "Weg", öffentlich

Zweckbestimmung: "Weg", privat

## SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Grünfläche, öffentlich  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche, privat  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für  
Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,  
Sträuchern und sonst. Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Pflanzgebot für Laubbäume  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Lage exemplarisch

# SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungs-  
bereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Vermaßungslinie in Meter  
3 6.5 3

Nutzungsschablone für:

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Geschosse
Art der baulichen Nutzung	Dachneigung siehe Textteil
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl

**S** II  
DN siehe Textteil  
GRZ 0,8 GFZ 0,6  
SD/WD PD/FD o

**MD** II  
DN siehe Textteil  
GRZ 0,8 GFZ 0,6  
SD/WD o

## HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bestehende Flurstücke  
mit Nummer

Bestehende Haupt- & Nebengebäude

Archäologisches Denkmal  
Dieser Bereich unterliegt dem Denkmalschutz.  
Für Bodeneingriffe jeder Art ist eine denkmalrechtliche  
Erlaubnis gem. Art. 7 (1) BayDSchG notwendig, die in  
einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der  
zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu  
beantragen ist.  
Datenquelle: Bay. Landesamt für Denkmalpflege

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen

## BEKANNTMACHUNGSVERMERK

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.  
Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.  
Der Bebauungsplan samt all seiner in der Präambel aufgeführten Bestandteile und beigefügten  
Dokumente wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde  
Holzheim sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Rain zur Einsicht  
bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Holzheim, den .....

.....  
Josef Schmidberger, 1. Bürgermeister (Siegel)

# PLANBEREICH 1

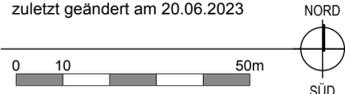


GEMEINDE HOLZHEIM  
Kirchplatz 6, 86684 Holzheim  
Landkreis Donau-Ries, Freistaat Bayern

## BEBAUUNGSPLAN NR.33 "WESTLICH DER SCHULE"

### A) PLANZEICHNUNG

Maßstab im Original 1:1000  
Entwurf vom 21.03.2023  
zuletzt geändert am 20.06.2023



DATENQUELLE / HERKUNFT:  
Lage-system= ETRS89, UTM32 (EPSG: 25832)  
Höhen-system= NHN im DHHN2016 (Status 170)

© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<www.geodaten.bayern.de>  
- amtliche digitale Flurkarte (07/2022)

VERFASSER PLANUNGSBÜRO GODTS  
**JOOST** Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail info@godts.de  
Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain  
Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

# GEMEINDE HOLZHEIM

Kirchplatz 6, 86684 Holzheim  
Landkreis Donau-Ries, Freistaat Bayern

---

## BEBAUUNGSPLAN NR. 33 „WESTLICH DER SCHULE“ HOLZHEIM

---

### TEIL B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Entwurf vom 21.03.2023  
zuletzt geändert am 20.06.2023

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts  
B. Sc. Beate Herz

<b>A</b>	<b>PRÄAMBEL</b>	<b>3</b>
1	Bestandteile des Bebauungsplanes .....	3
2	Rechtsgrundlagen.....	3
3	In-Kraft-Treten.....	3
<b>B</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)</b>	<b>4</b>
1	Geltungsbereich.....	4
2	Art der baulichen Nutzung .....	4
2.1	Flächen für den Gemeinbedarf, hier: Sonstiges.....	4
2.2	§ 5 BauNVO – Dorfgebiete (MD) .....	4
3	Maß der baulichen Nutzung.....	5
3.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl.....	5
3.2	Zahl der Vollgeschosse .....	5
3.3	Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen .....	5
3.4	Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen .....	5
4	Bauweise, Baugrenzen .....	5
4.1	Bauweise.....	5
4.2	Baugrenze .....	5
5	Grünordnung im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen .....	6
5.1	Allgemein.....	6
5.2	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	6
5.3	Pflanzgebot für Laubbaumhochstämme .....	6
5.4	Artenliste .....	6
5.5	Öffentliche und private Grünflächen.....	7
6	Verkehrsflächen.....	7
7	Wasserwirtschaftliche Belange .....	7
<b>C</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)</b>	<b>8</b>
1	Abstandsflächen .....	8
2	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen.....	8
2.1	Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude .....	8
2.2	Erneuerbare Energien.....	8
2.3	Gestaltung der Gebäude.....	8
2.4	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	9
3	Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze .....	9
4	Einfriedungen.....	9
<b>D</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>10</b>
1	Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche .....	10
2	Bodenschutz .....	10
3	Denkmalschutz .....	11
4	Brandschutz.....	11
5	Wasserwirtschaftliche Belange .....	11
5.1	Drainagen.....	11
5.2	Grundwasser / Schichtenwasser.....	11
5.3	Niederschlagswasserbeseitigung.....	12
5.4	Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen.....	12
5.5	Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen .....	13
6	Immissionen.....	13
<b>E</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>14</b>
1	Aufstellungsbeschluss .....	14
2	Auslegung (Offenlegung).....	14
3	Satzungsbeschluss.....	14
4	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	14
5	In-Kraft-Treten.....	14

## **A PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Holzheim erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (**BauGB**, i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**, i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zul. geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22)) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**, i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zul. geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674)) den **Bebauungsplan Nr. 33 „Westlich der Schule“** als Satzung.

### **1 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Nr. 33 „Westlich der Schule“ in der Fassung vom **21.03.2023 zuletzt geändert am 20.06.2023** besteht aus

- A) Planzeichnung
- B) Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken

Beigefügt ist

- C) Begründung

### **2 Rechtsgrundlagen**

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (**BauNVO**, i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)).

Des Weiteren gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die kommunalen Satzungen nichts anderes bestimmen.

- a) Baugesetzbuch (BauGB)
- b) Planzeichenverordnung (PlanZV)
- c) Bayerische Bauordnung (BayBO)

### **3 In-Kraft-Treten**

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs.3 BauGB in Kraft.

## Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

### **B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)**

#### **1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nrn. 61 (TF), 61/1, 95, 95/1, 95/2 (TF), 95/3, 95/4, 95/5, 95/6 und 523 (TF) Gemarkung Holzheim (TF = Teilfläche).

#### **2 Art der baulichen Nutzung**

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§1 - 11 BauNVO)

##### **2.1 Flächen für den Gemeinbedarf, hier: Sonstiges**

Im Geltungsbereich wird eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Zulässig sind:

- Anlagen für die Energieversorgung
  - a. Gebäude wie z.B. Betriebsgebäude, Lagerhalle, Maschinenraum (mit z.B. Hackschnitzelheizung)
  - b. Lagerflächen
- gemeindlicher Bauhof
  - a. Gebäude wie z.B. Betriebsgebäude, Fahrzeughalle, Waschhalle
  - b. Lagerflächen
- Alle sonstigen für einen ordnungsgemäßen Betrieb der vorgenannten Nutzungen erforderlichen Einrichtungen

##### **2.2 § 5 BauNVO – Dorfgebiete (MD)**

(1) Innerhalb der planzeichnerisch entsprechend abgegrenzten Flächen wird ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO ausgewiesen.

(2) Zulässig sind

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

(3) Ausnahmen gemäß §5 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.

### **3 Maß der baulichen Nutzung**

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§16 - 21 BauNVO)

#### **3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl**

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6.

Die festgesetzten Werte der Grund- und Geschossflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt. Dasselbe gilt für die zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die im Systemschnitt dargestellten Maße.

#### **3.2 Zahl der Vollgeschosse**

(§16 Abs.3 BauNVO)

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

#### **3.3 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen**

(§16 Abs.3 BauNVO)

Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (siehe Punkt 3.4) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (= oberer Bezugspunkt), darf höchstens 7,5 m betragen (bei Gebäuden mit Pultdach gemessen auf der niedrigeren Seite des Pultes).

Die maximale Firsthöhe beträgt 12m, gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

#### **3.4 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen**

Unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante des EG-RFB (Erdgeschoss-Rohfußboden).

Dieser darf am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 50 cm über dem natürlichen Gelände liegen.

### **4 Bauweise, Baugrenzen**

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO), siehe Eintragungen in der Planzeichnung.

#### **4.1 Bauweise**

Es gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind Einzelhäuser zulässig.

#### **4.2 Baugrenze**

Die Errichtung von Gebäuden, Garagen und Carports ist nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen ohne Feuerstätten sind bis zu einer Größe von 20 m<sup>2</sup> überbauter Fläche auch außerhalb der Baugrenzen jedoch nicht zur öffentlichen Straße hin erlaubt.

## 5 Grünordnung im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen

(§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

### 5.1 Allgemein

Für die Pflanzung von Hochstämmen ist mindestens ein Pfahl-Dreibock (2,5 m lange Pfähle) mit Lattenrahmen bestehend aus drei Verstrebungen (mit jeweils 50 cm Länge) und Kokosstrick-Bindegut zu verwenden. Die Pfähle sind ca. 50 cm bis 70 cm in die Erde zu schlagen. Baumbindungen dürfen die Entwicklung des Baumes nicht behindern und sind mindestens jährlich zu kontrollieren.

Die zu pflanzenden Bäume sind:

- im Wuchs zu fördern und Ausfälle innerhalb eines Jahres gleichartig und gleichwertig durch Nachpflanzung zu ersetzen
- bei Trockenheit ausreichend zu wässern
- bei Erfordernis wirksam vor Verbiss zu schützen
- dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

Innerhalb der Grünflächen dürfen Leitungen nur verlegt werden, wenn die Mindestschutzabstände zwischen Leitung und Bepflanzung eingehalten werden oder bei einer Unterschreitung der Mindestschutzabstände entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden.

Bei bestehenden Leitungen muss bei der Durchführung von Baumpflanzungen darauf geachtet werden, dass Bäume in ausreichender Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Die Abstände sind bei den Versorgungsträgern zu erfragen. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

### 5.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die bestehenden Gehölze im Bereich der planzeichnerisch abgegrenzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zwingend zu erhalten.

Insbesondere ist während der Bauzeit und darüber hinaus jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Schutz- und Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.

Ein unvermeidbarer Verlust ist durch Nachpflanzung entsprechend der nachfolgenden Artenliste in genannter Mindestpflanzqualität und unter Beachtung der genannten Vorgaben unter vorgenanntem Punkt innerhalb eines Jahres auszugleichen.

### 5.3 Pflanzgebot für Laubbaumhochstämme

Gemäß Planzeichnung sind Laubbäume zu pflanzen. Die Laubbäume sind vorzugsweise an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten zu pflanzen. Es sind die Arten der folgenden Liste in genannter Qualität und gemäß Planzeichnung zu verwenden.

### 5.4 Artenliste

Bäume 2. Ordnung, Mindestpflanzqualität: Heister (Hei) 200 cm – 250 cm, 2 x verpflanzt

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Weitere Arten in einvernehmlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde

Sträucher, Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Weitere Arten in einvernehmlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde

### 5.5 Öffentliche und private Grünflächen

Die planzeichnerisch dargestellten öffentlichen und privaten Grünflächen sind unversiegelt und mit Pflanzenbewuchs (grasig-krautiger Bewuchs und / oder Bepflanzung mit Gehölzen gemäß Artenliste) auszubilden. Sie sind nach eigenem Ermessen mittels Mahd oder alternativ Beweidung zu pflegen.

Sie dürfen nicht zu Lagerzwecken genutzt werden. Die Errichtung baulicher Anlagen ist in diesen Bereichen nicht zulässig.

## 6 Verkehrsflächen

(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Böschungen und Stützbauwerke der öffentlichen Verkehrsflächen sind zu dulden.

Hinweis: Die Darstellungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen stellen nur die beabsichtigte Gestaltung des öffentlichen Raumes dar, jedoch keine Festsetzungen.

## 7 Wasserwirtschaftliche Belange

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

## **C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)**

### **1 Abstandsflächen**

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

### **2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen**

(Art.81 Abs.1 Nr.1 BayBO)

#### **2.1 Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude**

Als Dachform sind im Bereich des Dorfgebietes Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 12° bis maximal 48° zulässig.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind Flachdächer von 0 bis 6° sowie Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer von 12° bis 48° zulässig.

Dacheindeckungen sind in roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Weiterhin sind auch Dacheingrünungen mit entsprechend notwendigem Material als Unterbau zulässig.

Der max. Dachüberstand beträgt an der Traufe 60cm zuzüglich Dachrinne, am Ortgang 60cm. Es sind weiterhin Vordächer mit einem maximalen Dachüberstand von 5,0 m zulässig.

Nebengebäude, Garagen und Anbauten bis zu einem umbauten Raum von 75m<sup>3</sup>

Für untergeordnete Nebengebäude, eingeschossige Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile wie Hauseingangsüberdachungen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Für Garagen sind Satteldächer, Flachdächer und Pultdächer zulässig. Pultdächer sind jedoch für Nebengebäude, Garagen und Anbauten nur bis zu einer maximalen Dachneigung von 20° zulässig.

#### **2.2 Erneuerbare Energien**

(§ 44a BayBO)

Die Eigentümer von Nichtwohngebäuden, deren Antrag auf Baugenehmigung oder deren vollständige Bauvorlagen ab dem 1. Juli 2023 für sonstige Nichtwohngebäude ab einer Dachfläche von 50 m<sup>2</sup> eingeht, haben sicherzustellen, dass Anlagen zur Nutzung und Erzeugung solarer Strahlungsenergie in angemessener Auslegung auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden. Diese Pflichten gelten auch bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut eines Gebäudes, die ab dem 1. Januar 2025 begonnen wird.

Die Eigentümer von Wohngebäuden, deren Antrag auf Baugenehmigung oder deren vollständige Bauvorlagen ab dem 1. Januar 2025 eingehen, sollen sicherstellen, dass Anlagen zur Nutzung und Erzeugung solarer Strahlungsenergie in angemessener Auslegung auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden. Dies gilt auch bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut eines Gebäudes, die ab dem 1. Januar 2025 begonnen wird.

Eine angemessene Auslegung liegt vor, wenn die Modulfläche mindestens einem Drittel der geeigneten Dachfläche entspricht.

Die Anlagen zur Nutzung und Erzeugung solarer Strahlungsenergie müssen parallel zur Dachfläche bzw. Wandfläche angebracht werden. Eine Blendung der Nachbarn muss durch geeignete Vorkehrungen unterbunden werden (z.B. reflektionsarme Module, entsprechende Ausrichtung der Module etc.).

#### **2.3 Gestaltung der Gebäude**

Es sind nur Baustoffe und Anstriche in hellen Farben an den Gebäudeaußenflächen zugelassen. Grelle und glänzende Baustoffe und Anstriche sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

Eine Holzverschalung ist grundsätzlich zulässig. Eine Blechverschalung ist nur in der Fläche für Gemeinbedarf zulässig.

#### **2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen**

Geländeveränderungen sind in den Baugesuchen darzustellen.

### **3 Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze**

(Art.81 Abs.1 Nr.4 BayBO)

Die nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) erforderlichen Stellplätze sind im Zuge des Bauvorhabens nachzuweisen.

### **4 Einfriedungen**

(Art.81 Abs.1 Nr.5 BayBO)

Einfriedungen sind mit maximal 2,0 m hohen Zäunen über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes zulässig.

Mauern sind als Einfriedung unzulässig.

## D HINWEISE

### 1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend die zuständige Behörde zu informieren.

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. Es wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hin-deuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

### 2 Bodenschutz

Mit §12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der DIN 19 731 bestehen Normen, die den Umgang mit kulturfähigem Boden regeln. Im Zuge der weiteren Planung und Ausführung werden folgende Hinweise zum Schutz des Bodens beachtet:

- Sicherung und Lagerung von Boden: Die Sicherung von Böden erfolgt möglichst nur bei trockenen bis schwach feuchten Bodenverhältnissen. Kulturfähiger Boden wird mittels bodenschonender Verfahren gesichert und in Mieten gelagert.
- Rückbau bauzeitlich beanspruchter Flächen: Von bauzeitlich beanspruchten Flächen werden ortsfremde Materialien entfernt. Verdichtungen des Unterbodens werden gelockert, um die Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Der Oberboden wird möglichst am gleichen Standort sowie im Regelfall in der ursprünglichen Mächtigkeit wieder aufgetragen.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen. Es wird eine maximale Haufwerkshöhe von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund empfohlen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Haufwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdichtet und daher nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

### 3 Denkmalschutz

In der Nähe des Plangebietes befinden sich die Bodendenkmale

- D-7-7331-0105 „Körpergräber des frühen Mittelalters“
- D-7-7331-0102 „Siedlung des Neolithikums, der Latènezeit und der römischen Kaiserzeit sowie Siedlung und Körpergräber des frühen Mittelalters“

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDschG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### 4 Brandschutz

Auf die Bestimmungen der BayBO hinsichtlich des Brandschutzes wird besonders hingewiesen. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen.

Der Löschwasserbedarf ist nach dem Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches zu ermitteln und sicherzustellen.

Die Feuerwehzufahrt ist für Fahrzeuge bis 16t Gesamtgewicht und ausreichende Rettungswege sind sicherzustellen. Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu beachten.

### 5 Wasserwirtschaftliche Belange

#### 5.1 Drainagen

Im Falle einer Beeinträchtigung z. B. durch Wurzeln von Gehölzpflanzungen bzw. Beseitigung von Sammlern und Drainagen ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen. Drainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

#### 5.2 Grundwasser / Schichtenwasser

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

**Es wird den Bauherren empfohlen die Baugrundverhältnisse vor der Planung der baulichen Maßnahmen näher zu erkunden.**

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr bei entsprechender Bauweise mit Einbindung in das Grundwasser einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

### 5.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies zu für Niederschlagswasser bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

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 Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem geplanten Baugebiet, über eine neue Regenwasserkanalisation in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, sofern die Einleitung nicht genehmigungsfrei im Rahmen des Gemeingebrauchs und der zugehörigen technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) erfolgt. Planunterlagen sind so rechtzeitig vor Erschließungsbeginn vorzulegen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann.

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltmaßnahmen vorzusehen. Hierzu eignen sich vor allem:

- Niederschlagswasserversickerung
- Ökologisch gestaltete Rückhalteteiche
- Regenwasserzisterne mit Überlauf

#### Rückstausicherung:

Bei der Erstellung der Bebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

### 5.4 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkniederschlägen kann wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind vom Bauherrn eigenverantwortlich Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

### **5.5 Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen**

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. [http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm)  
Entsprechend den Angaben im Energie-Atlas-Bayern, ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage am Standort möglich (bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde).

## **6 Immissionen**

### Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft 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.

## E VERFAHRENSVERMERKE

### 1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Holzheim hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **21.03.2023** die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **27.03.2023** ortsüblich bekannt gemacht.

### 2 Auslegung (Offenlegung)

Der Gemeinderat Holzheim hat in der Sitzung vom **21.03.2023** den Entwurf gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **21.03.2023** wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **11.04.2023 bis einschließlich 12.05.2023** zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **27.03.2023** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

### 3 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Holzheim hat den Bebauungsplan in der Fassung vom **21.03.2023, zuletzt geändert am 20.06.2023** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **20.06.2023** als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Holzheim, den **21.06.2023**



Josef Schmidberger, 1. Bürgermeister



### 4 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 **20.06.2023** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Holzheim, den **21.06.2023**



Josef Schmidberger, 1. Bürgermeister



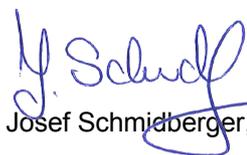
### 5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **05.07.2023** ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan samt all seiner in der Präambel aufgeführten Bestandteile und beigefügten Dokumente wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Holzheim sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Rain zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Holzheim, den **06.07.2023**



Josef Schmidberger, 1. Bürgermeister



# GEMEINDE HOLZHEIM

Kirchplatz 6, 86684 Holzheim  
Landkreis Donau-Ries, Freistaat Bayern

---

## BEBAUUNGSPLAN NR. 33 „WESTLICH DER SCHULE“ HOLZHEIM

---

### TEIL C) BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 21.03.2023  
zuletzt geändert am 20.06.2023

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts  
B. Sc. Beate Herz

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN</b>	<b>3</b>
1	Rechtliches und Ziel der Aufstellung.....	3
1.1	Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren .....	3
1.2	Anlass/Erfordernis und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes .....	3
1.3	Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB .....	3
2	Übergeordnete Planungsziele.....	4
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	4
2.2	Regionalplan der Region Augsburg (RP9).....	4
3	Planungsrechtliche Situation.....	5
4	Lage des Plangebietes .....	5
5	Prüfung der Belange des BNatSchG/BayNatSchG .....	6
<b>B</b>	<b>GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG</b>	<b>7</b>
1	Art der baulichen Nutzung .....	7
2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
2.1	Grundflächenzahl .....	7
2.2	Geschossflächenzahl .....	7
2.3	Höhenlage .....	7
3	Örtliche Bauvorschriften.....	7
3.1	Dachformen.....	7
3.2	Abstandsflächen.....	7
3.3	Erneuerbare Energien .....	8
4	Planstatistik.....	8
<b>C</b>	<b>ERSCHLIESSUNG</b>	<b>9</b>
1	Fließender Verkehr .....	9
2	Ruhender Verkehr.....	9
3	Ver- und Entsorgung.....	9
<b>D</b>	<b>BESTANDSÜBERSICHT (M 1:1000)</b>	<b>10</b>

## **A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

### **1 Rechtliches und Ziel der Aufstellung**

#### **1.1 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren**

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen [...] - **§1 (3) BauGB**

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. - **§1 (5) BauGB**

#### **1.2 Anlass/Erfordernis und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Gemeinde Holzheim beabsichtigt die Errichtung einer Hackschnitzelheizung mit dazugehöriger Lagerhalle sowie die Errichtung einer Waschhalle und von Lagerplätzen für den gemeindlichen Bauhof auf Fl.-Nr. 95 Gemarkung Holzheim. Als verträglicher Übergang zur bestehenden Bebauung soll neben einer Grünfläche des Weiteren angrenzend an den Bestand ein Dorfgebiet ausgewiesen werden.

Um die Entwicklung einer nachhaltigen städtebaulichen Struktur und Gestaltung zu gewährleisten und grünordnerische Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB im erforderlich.

#### **1.3 Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB aufgestellt. Dieses Verfahren ermöglicht die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Vorprüfung entsprechend §13a Abs.1 BauGB:

1. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 im Bereich der Bauflächen (13.771 m<sup>2</sup>) beträgt die „zulässige Grundfläche“ im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 11.017 m<sup>2</sup> und damit weniger als der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.
2. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit oder nach Landesrecht unterliegen, begründet, da es sich um eine verträgliche Nachverdichtung in einem naturschutzfachlich untergeordneten Bereich handelt.
3. Das Planungsziel sind Maßnahmen der städtebaulich verträglichen Gestaltung, die keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ergeben. Zudem sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie keine Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt somit im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB. Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend §13a Abs.3 Nr.1 BauGB nicht zur Anwendung.

Die Eingriffsregelung kommt entsprechend §13a Abs.2 Nr. 4 BauGB nicht zur Anwendung.

## **2 Übergeordnete Planungsziele**

### **2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)**

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern weist die folgenden, auf das Plangebiet anwendbaren Ziele (Z) und Grundsätze (G) auf:

#### **3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

**(Z)** In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

#### **3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot**

**(G)** Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

**(Z)** Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

#### **Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze:**

Durch die Lage im unmittelbaren Zusammenhang mit dem baulichen Bestand werden innerörtliche Potenziale genutzt und eine Zersiedelung wird vermieden (LEP 3.2 Z, LEP 3.3 G & Z).

### **2.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP9)**

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplanes der Region Augsburg sind auf das Plangebiet anwendbar:

#### **B V Siedlungswesen**

##### **1 Siedlungsstruktur**

**1.1 (G)** Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. [...]

**1.5 (Z)** Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden.

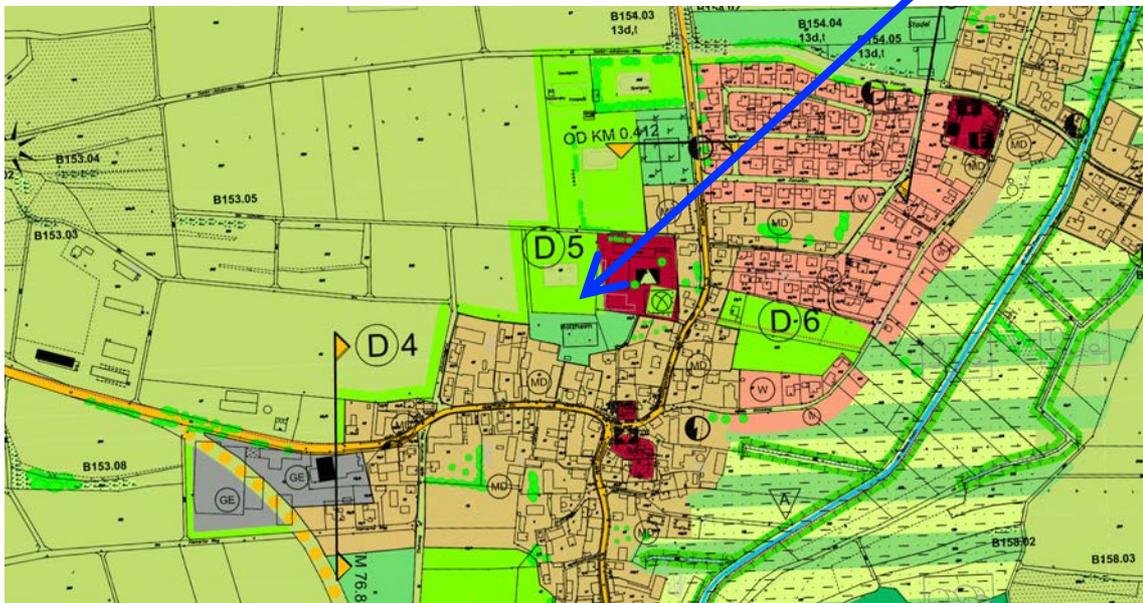
#### **Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze:**

Die Erläuterungen zu den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sind sinngemäß auch auf die Ziele und Grundsätze des Regionalplanes der Region Augsburg anwendbar.

Mit der vorliegenden Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf wird diesen Zielen und Grundsätzen entsprochen bzw. finden diese in der Planung entsprechend Berücksichtigung.

### 3 Planungsrechtliche Situation

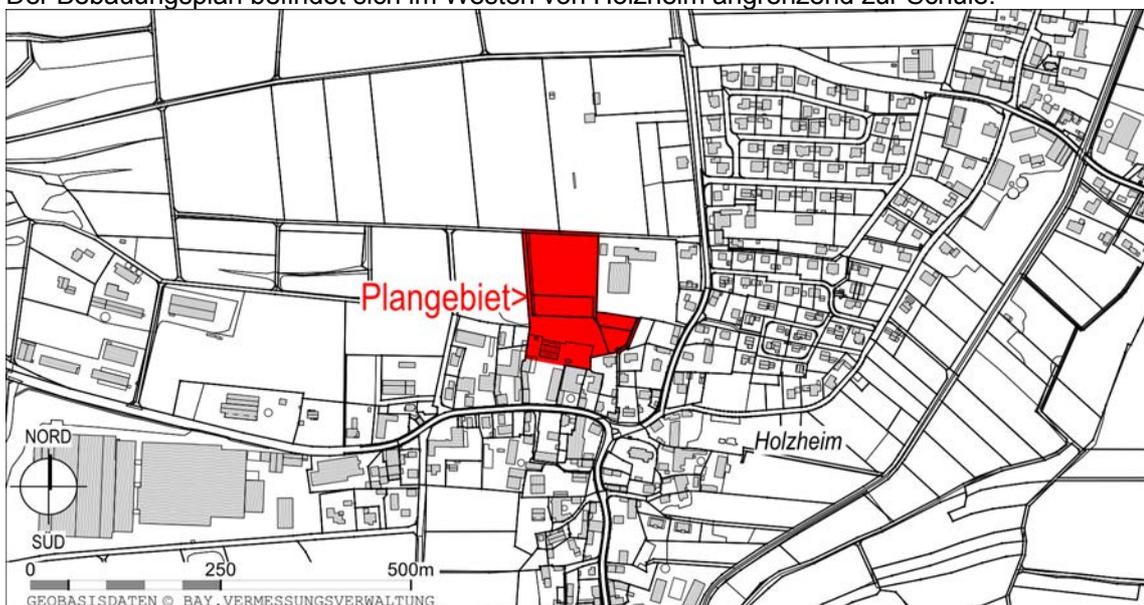
Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde weist den Planbereich als „Grünflächen, Zweckbestimmung Friedhof“, „Grünfläche, Streuobst (Obstwiese)“ und „Dorfgebiete“ aus, sodass der Bebauungsplan somit nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann. Der Flächennutzungsplan wird gemäß §13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.



Maßstab 1:10.000

### 4 Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan befindet sich im Westen von Holzheim angrenzend zur Schule.



Maßstab 1:10.000

Der Bebauungsplan wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch die Fl.-Nr. 531 (Acker), 532 (Sportplatz)
- Im Osten durch die Fl.-Nrn. 523 (TF, Schulstraße), 97 (Schule), 34/5 (Gehölze),
- Im Süden durch die Fl.-Nrn. 34/4 (Wohnen), 95/2 (TF, Weg), 38, (Wohnen) 39 (Wohnen und Nebengebäude), 40 (Wohnen und Nebengebäude), 61 (TF, Wohnen, Nebengebäude)
- Im Westen durch die Fl.-Nrn. 59 (Wohnen und Nebengebäude), 60/3 (Nebengebäude), 94 (Acker), 523 (TF, Schulstraße)

jeweils Gemarkung Holzheim

## 5 Prüfung der Belange des BNatSchG/BayNatSchG

Unabhängig von den Regelungen des §13a BauGB gelten die Regelungen des BNatSchG und des BayNatSchG (bspw. bezüglich Artenschutz) weiterhin, sodass deren Belange nachfolgend geprüft und abgehandelt werden.

Natura 2000-Gebiete / Schutzgebiete: Es sind keine Natura 2000-Gebiete oder nationale Schutzgebiete betroffen.<sup>1</sup>

amtlich Kartierte Biotop: Im Geltungsbereich befinden sich keine amtlich kartierten Biotop.<sup>1</sup>

### Artenschutzrechtliche Belange:

Im Geltungsbereich befinden sich einige Einzelbäume im Osten sowie im Westen eine Gehölzreihe. Beide Strukturen stellen dabei potenzielle Fortpflanzungs- und Brutstätten für Vögel dar. Aufgrund der Siedlungsnähe ist davon auszugehen, dass dabei vorrangig eine Besiedlung durch Kulturfolger bzw. allgemein häufige Siedlungsarten erfolgt (Kohlmeisen, Amseln, Grünfinken etc.).

Die vorhandenen Gehölze können dabei ebenfalls als Leitstruktur für Fledermäuse dienen. Der Bebauungsplan setzt den Erhalt der vorhandenen Gehölze fest sodass sichergestellt ist, dass sowohl die lokale Vogelpopulation als auch potenziell vorkommende Fledermäuse diese Strukturen weiterhin nutzen können.

Im Rahmen der festgesetzten Baumpflanzung kommen zudem weitere Strukturen hinzu, die mittelfristig bei entsprechendem Anwuchs ein zusätzliches Lebensraumpotenzial darstellen.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist jedoch aufgrund seiner intensiven Ackernutzung als Lebensraum von untergeordneter Bedeutung, da keine ausreichende Strukturierung und Nahrungsverfügbarkeit gegeben ist.

Auch für Reptilien und Amphibien stellt das Plangebiet keinen geeigneten Lebensraum dar, da für Amphibien keine Gewässerstrukturen vorkommen und für Reptilien keine trocken-warmen, sonnenexponierten Lagen mit ausreichend Versteck- und Eiablagestrukturen vorkommen.

### **Fazit:**

Artenschutzrechtliche Konfliktlagen sind aufgrund der Lage und des festgesetzten Gehölzerhalts nicht anzunehmen.

---

<sup>1</sup> FIS-Natur Online(FIN-Web), Zugriff am 15.03.2023

## **B GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG**

### **1 Art der baulichen Nutzung**

Es ist eine Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen, um die angedachten Nutzungen (Anlagen für die Energieversorgung und gemeindlicher Bauhof) zu ermöglichen. Weiterhin wird im Süden ein Dorfgebiet ausgewiesen, um einen verträglichen Übergang zur bestehenden Bebauung zu schaffen und gleichzeitig eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

### **2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **2.1 Grundflächenzahl**

Die Baunutzungsverordnung gibt bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung keine Orientierungswerte für Flächen für den Gemeinbedarf vor. Somit wird für die Grundflächenzahl ein Wert von 0,8 festgesetzt, um eine optimale Flächennutzung zu gewährleisten.

Für den Bereich des Dorfgebietes wird ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, welche damit den Wert des §17 BauNVO überschreitet. Entsprechend der Begründung zum Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 handelt es sich bei den Werten des §17 nunmehr jedoch um Orientierungswerte. Dem Leitgedanken des Baulandmobilisierungsgesetzes folgend wird diese Überschreitung jedoch zugelassen, um eine optimale Nachverdichtung zu ermöglichen. Aufgrund der Lage im unmittelbaren Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung wird dies als städtebaulich verträglich erachtet.

#### **2.2 Geschossflächenzahl**

Die Geschossflächenzahl ist auf 0,6 festgesetzt und hält sich damit im Regelrahmen der BauNVO. Dies ermöglicht eine zweckgemäße Flächennutzung und entspricht einer für die Lage üblichen Bebauungsdichte.

#### **2.3 Höhenlage**

Die Höhenlage muss den Geländeverhältnissen angepasst werden. Um dies zu erreichen, werden in der Satzung Festsetzungen für die Höhenlage getroffen. Darauf aufbauend wird die maximal mögliche Höhe der Gebäude durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe festgelegt. Die Höhenangabe bezieht sich auf die Außenwandhöhe und beschreibt damit das Erscheinungsbild des jeweiligen Gebäudes in der Landschaft und in seiner unmittelbaren Umgebung. Die Festlegung einer Wandhöhe von der natürlichen Geländeoberfläche bewirkt, dass die städtebaulich gewollten Höhen bei der Ausführung der Gebäude eingehalten werden und keine extremen Konstellationen der Gebäude entstehen.

### **3 Örtliche Bauvorschriften**

#### **3.1 Dachformen**

Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf sind Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer und Flachdächer festgesetzt, um eine dem Nutzungszweck entsprechende Bebauung zu ermöglichen.

Im Bereich des Dorfgebietes werden Satteldächer und Walmdächer festgesetzt, um ein verträgliches Einfügen in das Ortsbild zu gewährleisten.

#### **3.2 Abstandsflächen**

Die Einhaltung der Vorschriften der Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO wird angeordnet.

### 3.3 Erneuerbare Energien

Das Baugesetzbuch schreibt für die Bauleitplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung vor. Hierbei ist u.a. „die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f BauGB) zu beachten. Des Weiteren besagt § 1a Abs. 5 BauGB, dass den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen Rechnung getragen werden soll, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen.

Im Hinblick auf die vom Gesetzgeber gemachten Vorgaben (§ 1 Abs. 5 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f, § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe b BauGB sowie Art. 44a Abs. 4 BayBO) bezüglich erneuerbarer Energien wird festgesetzt, dass bei den neu zu errichtenden Gebäuden Anlagen zur Nutzung und Erzeugung solarer Strahlungsenergie in angemessener Auslegung anzubringen sind. Ein Nachweis erfolgt auf Ebene des Bauantrags bzw. im Rahmen des Genehmigungsverfahren.

Der Gemeinde ist bewusst, dass sich durch die Verpflichtung zur Anbringung von Anlagen zur Solarenergienutzung die Baukosten erhöhen können. Dies wird in Anbetracht der verfolgten Ziele zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung jedoch als vertretbar angesehen, insbesondere da der produzierte Strom selbst genutzt bzw. vermarktet werden kann.

## 4 Planstatistik

<b>Nettobauland</b>	<b>13.771 qm</b>	<b>73,3%</b>
Flächen für den Gemeinbedarf	6.846 qm	49,7%
Dorfgebiet	6.925 qm	50,3%
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>1.831 qm</b>	<b>9,8%</b>
Straßenverkehrsfläche	602 qm	32,9%
Straßenverkehrsfläche "Weg", öffentlich	690 qm	37,7%
Straßenverkehrsfläche "Weg", privat	539 qm	29,5%
<b>Grünflächen</b>	<b>3.177 qm</b>	<b>16,9%</b>
Grünfläche, privat	2.580 qm	81,2%
- davon mit Pflanzbindung	539 qm	
Grünfläche, öffentlich	596 qm	18,8%
- davon mit Pflanzbindungt	507 qm	
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>18.779 qm</b>	<b>100,0%</b>

## **C ERSCHLIESSUNG**

### **1 Fließender Verkehr**

Das Plangebiet wird über die Schulstraße im Norden erschlossen.

### **2 Ruhender Verkehr**

Die benötigten Stellplätze werden in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit auf dem Grundstück hergestellt und im Bauantrag nachgewiesen.

### **3 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

Die Klärung der Abwässer erfolgt durch die gemeindliche Kläranlage.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Thierhauptener Gruppe.

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe erfolgt durch die Müllabfuhr auf Landkreisebene.

Die Stromversorgung ist durch die LEW Verteilnetz GmbH gesichert.

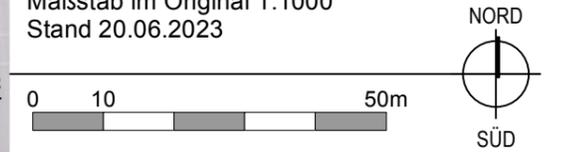
#### **Allgemeine Hinweise**

Den Versorgungsträgern ist der Beginn der Bauarbeiten jeweils mindestens drei Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Notwendige Abstimmungen, Planungen und Genehmigungen sind bei den einzelnen Leitungsträgern vor Baubeginn einzuholen, um keine Gefahren bzw. Schäden durch Unkenntnis zu verursachen.

BEBAUUNGSPLAN NR.33  
"WESTLICH DER SCHULE"

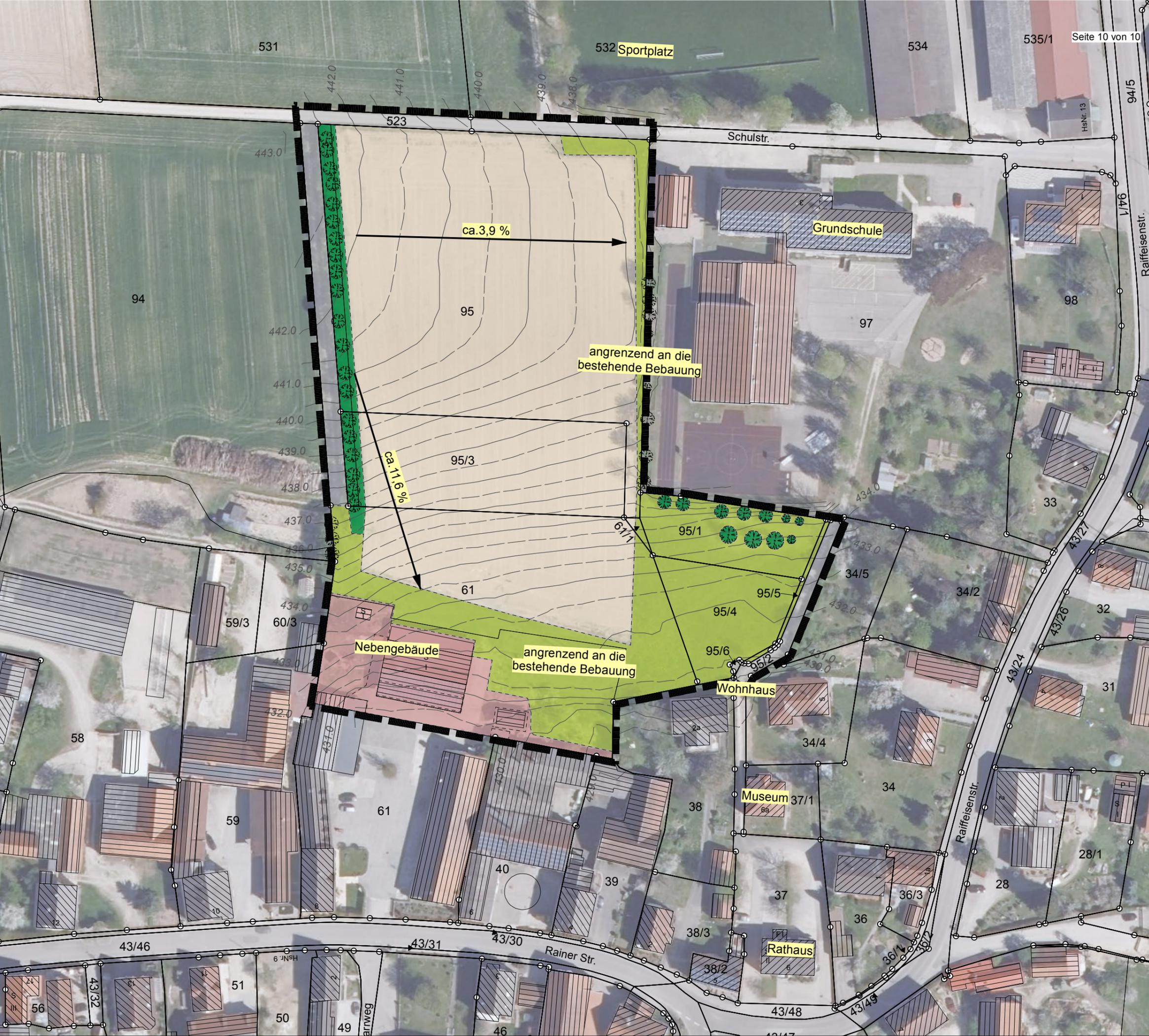
LAGEPLAN  
BESTANDSÜBERSICHT

Maßstab im Original 1:1000  
Stand 20.06.2023



LEGENDE

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Dorfgebiet
- Verkehrsflächen inkl. Verkehrsgrün
- Intensivgrünland
- Intensiv bewirtschaftete Äcker
- Gehölze mittlere Ausprägung
- Bäume mit überwiegend standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung



DATENQUELLE / HERKUNFT:  
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)  
Höhensystem= NHN im DHHN2016 (Status 170)

© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
- amtliche digitale Flurkarte (07/2022)  
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail [info@godts.de](mailto:info@godts.de)

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung