

VORHABEN:

**ABRUNDUNGSSATZUNG
„STADEL-NORD“, 1.
ÄNDERUNG UND
ERWEITERUNG**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 13, 13/1, 54/1 UND 54/2
JEWEILS GEMARKUNG STADEL

BESTANDTEILE DER ABRUNDUNGSSATZUNG:

- A BEGRÜNDUNG
- B UMWELTBERICHT
- C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- D VERFAHRENSVERMERKE
- E PLANZEICHNUNG

ENTWURF VOM 19.11.2019

ZULETZT GEÄNDERT AM 18.02.2020

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

A	BEGRÜNDUNG	3
1	Anlass und städtebauliche Zielsetzung	3
2	Wahl des Verfahrens	4
3	Planungsrechtliche Situation	4
4	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	4
4.1	Bauweise, Grundstücksflächen	4
4.2	Höhenlage	5
5	Örtliche Bauvorschriften	5
6	Immissionen	5
7	Altlasten / Archäologische Funde / Denkmalschutz	5
8	Erschließung, Ver- und Entsorgung	5
9	Belange des Brandschutzes.....	5
10	Wasserwirtschaftliche Belange.....	6
11	Landschaft und Grünordnung.....	7
12	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	7
13	Lageplan Bestand (M 1:1000)	8
B	UMWELTBERICHT	9
1	Allgemeines	9
2	Beschreibung und Bewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungen	9
2.1	Schutzgut Mensch.....	9
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	9
2.3	Schutzgut Boden	9
2.4	Schutzgut Wasser	9
2.5	Schutzgut Klima und Luft.....	9
2.6	Schutzgut Landschaft.....	9
2.7	Schutzgut Sach- und Kulturgüter.....	9
3	Aussagen zur Umweltverträglichkeit	9
C	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	10
1	Präambel	10
2	Geltungsbereich	10
3	Zulässigkeit von Vorhaben	10
4	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	10
5	Örtliche Bauvorschriften	11
6	Belange des Brandschutzes.....	11
7	Naturschutzrechtlicher Ausgleich / Grünordnung (siehe Planzeichnung)	11
7.1	Ausgleichsfläche.....	11
7.2	Grünordnung	12
7.3	Artenliste und Hinweise.....	12
D	VERFAHRENSVERMERKE	13
1	Aufstellungsbeschluss	13
2	Auslegung (Offenlegung).....	13
3	Satzungsbeschluss.....	13
4	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	13
5	In-Kraft-Treten	13
E	PLANZEICHNUNG DER ABRUNDUNGSSATZUNG (M 1:1.000)	14

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass und städtebauliche Zielsetzung

Für den Geltungsbereich liegt bereits eine Abrundungssatzung nach §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, die auch Einbezugs-/Einbeziehungssatzung genannt wird, vor, welche eine Woche nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung am 30.06.2000 Rechtskraft erlangte.

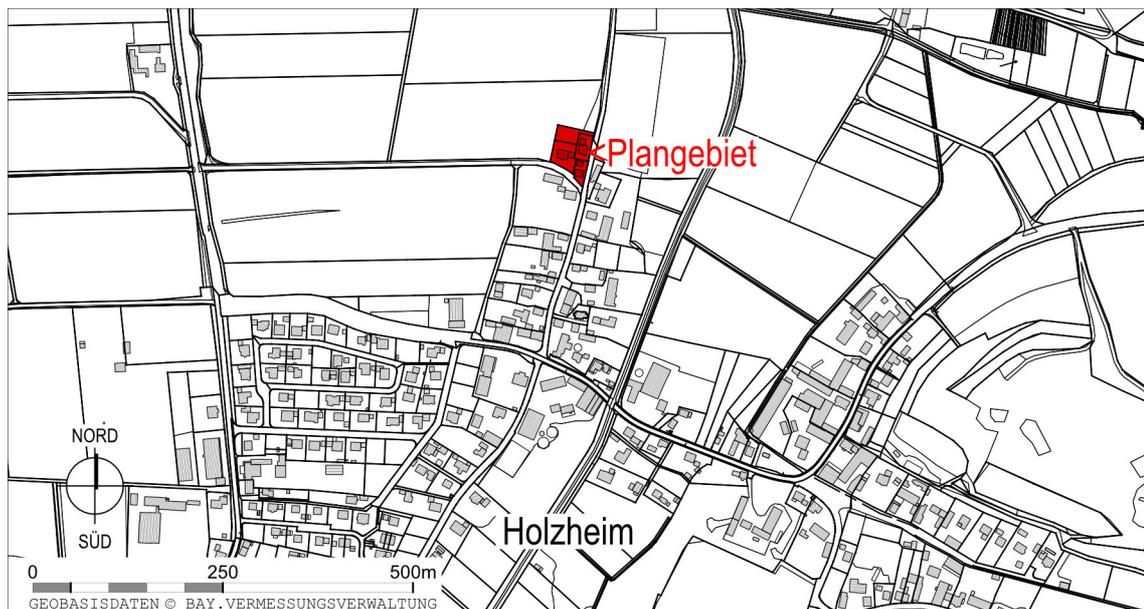
Hier wurde nun für die an die Satzung angrenzende Fl.-Nr. 54/2, Gemarkung Stadel ein Antrag für eine Bebauung mit einem Wohngebäude und Garage gestellt.

Um für diesen Bereich einheitliche Festsetzungen zu wahren, soll daher die Abrundungssatzung geändert und um eine zusätzliche Baufläche erweitert werden. Dabei sollen die bisherigen textlichen Festsetzungen im Hinblick auf die heutigen technischen und gestalterischen Anforderungen an Gebäude insgesamt ersetzt und die Planzeichnung an den aktuellen Bestand angepasst werden.

Eine Bebaubarkeit mit einem Wohnhaus ist derzeit bauplanungsrechtlich im Bereich der vorgesehenen Bebauung nicht zulässig, da diese im Außenbereich gem. § 35 BauGB liegt und auch die Voraussetzungen nach § 35 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind.

Die Gemeinde ist bereit, durch Änderung und Erweiterung der bestehenden Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Bebauung zu schaffen. Ein entsprechender Bedarf an Wohnraum besteht aktuell im Gemeindegebiet.

Das Plangebiet befindet sich nördlich von Holzheim im Norden des Ortsteils Stadel. (siehe nachfolgender Lageplan, Maßstab 1:10.000)



2 Wahl des Verfahrens

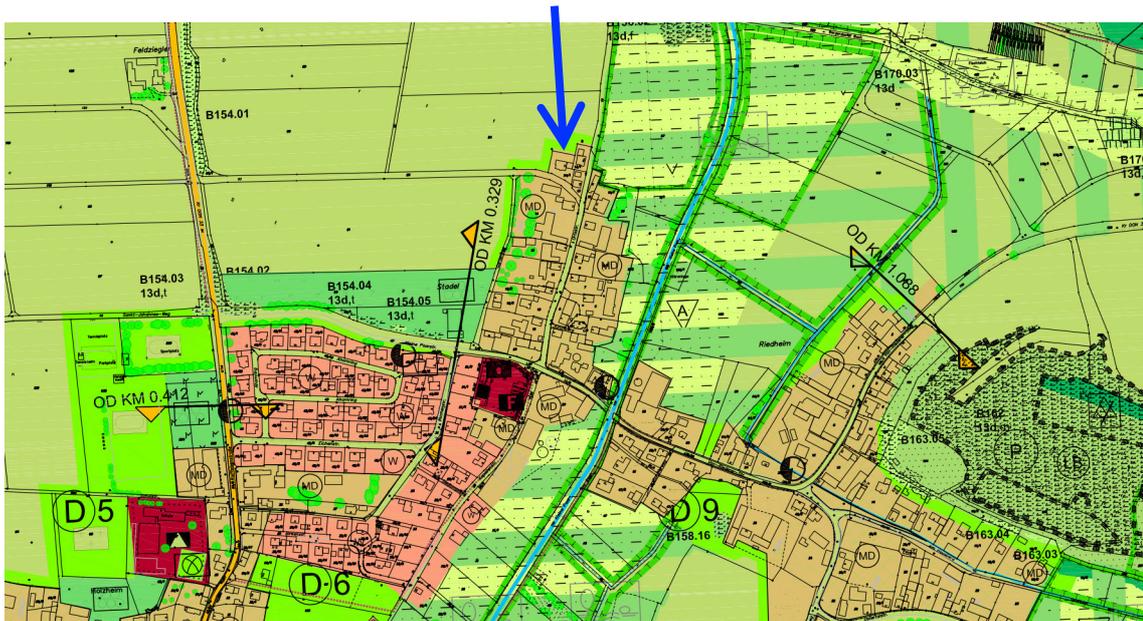
Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung von Satzungen nach §34 Abs.4 und Abs. 5 BauGB sind erfüllt:

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

Entsprechend §34 Abs.6 BauGB wird die 1. Änderung und Erweiterung der Abrundungssatzung im vereinfachten Verfahren nach §13 Abs.2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 BauGB durchgeführt.

3 Planungsrechtliche Situation

Die Flächen der Satzung sind im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als „Ortsrandeingrünung“ und „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt (siehe nachfolgender FNP-Ausschnitt Maßstab 1:10.000). Das Vorhaben ist somit nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt. Diese kleinräumige Änderung soll im Zuge der nächsten Fortschreibung mit aufgenommen werden.



4 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

4.1 Bauweise, Grundstücksflächen

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

Für den Geltungsbereich ist zusätzlich zu den vorhandenen Nutzungen und Gebäuden, ein Wohngebäude mit Garage und Nebengebäude zulässig.

Auf dem noch nicht überbauten Bereich soll die Ausdehnung der Baukörper und die Art der Nutzung auf eine ortstypische Dimension begrenzt werden. Eine Bebauung ist daher nur auf der als gemischte Baufläche gekennzeichneten Fläche zulässig.

4.2 Höhenlage

Die Höhenlage muss den Geländeverhältnissen angepasst werden.

5 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. Ein grundlegender Rahmen für die bauliche Gestaltung wird durch die wichtigsten örtlichen Bauvorschriften in den textlichen Festsetzungen geregelt. Dies soll eine verträgliche Einbindung des Bauvorhabens in den bestehenden Siedlungszusammenhang gewährleisten.

6 Immissionen

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen bzw. landwirtschaftlichen Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen zu erwarten. Diese für eine dörfliche Lage üblichen Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) tags wie nachts zu dulden. Dies gilt auch für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.

7 Altlasten / Archäologische Funde / Denkmalschutz

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.

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale verzeichnet.¹

Werden bei Bauarbeiten archäologische Funde angetroffen, so sind diese bei der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen (Meldepflicht von Bodenfunden, Art. 8 BayDschG).

8 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Fläche ist über die „Ortsstraße“ erschlossen.

Strom-, Wasser- und Abwasserversorgung werden vor Baubeginn im Rahmen einer Erschließungsvereinbarung gesichert.

Den Versorgungsträgern ist der Beginn der Bauarbeiten jeweils drei Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen.

Notwendige Abstimmungen, Planungen und Genehmigungen sind bei den einzelnen Leitungsträgern vor Baubeginn vom Bauherrn einzuholen, um keine Gefahren bzw. Schäden durch Unkenntnis zu verursachen.

9 Belange des Brandschutzes

Da das Grundstück am Ortsrand liegt, ist davon auszugehen, dass die Löschwasserversorgung über ein Hydrantennetz erfolgt. Die Belange des Brandschutzes sind im Rahmen des Vorhabens/Bauantrags genauer zu klären. Auf einschlägige Vorgaben wird in der Satzung hingewiesen.

¹Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, Zugriff am 31.10.2019

10 Wasserwirtschaftliche Belange

Drainagen

Im Falle einer Beeinträchtigung bzw. Beseitigung von Drainagen (z.B. durch Anpflanzungen) ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen.

Niederschlagswasserbeseitigung

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 (TRENGW) 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 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“).

Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem geplanten Baugebiet, über die Regenwasserkanalisation in den Vorfluter Kleine Paar 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 Rückhaltemaßnahmen vorzusehen. Hierzu eignen sich vor allem

- Niederschlagswasserversickerung
- ökologisch gestaltete Rückhalteteiche
- Regenwasserzisternen mit Überlauf

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die 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.

Infolge von Starkniederschlägen kann wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

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.

Grundwasser-Wärmepumpen / Erdwärmesondenanlage

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 50 kJ/s ist von einem privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchzuführen.

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern (www.energieatlas.bayern.de) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach derzeitigem Kenntnisstand möglich (bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde).

11 Landschaft und Grünordnung

Das Plangebiet wird den nördlichen Ortsrand abrunden. Das Schutzgut Landschaft / Ortsbild erfährt durch das Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung, da die Ansicht von Stadel in diesem Bereich bereits durch eine Bebauung geprägt ist.

Westlich, Nördlich sowie zwischen den Grundstücken wird private Grünfläche festgelegt.

Die Ausgleichsfläche für die neu hinzukommende Bebauung wird im Westen von Fl.-Nr. 54/2 festgelegt. Die Bepflanzung der Ausgleichsfläche ist mit standortheimischen Arten durchzuführen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und Ausfälle innerhalb eines Jahres gleichartig und gleichwertig durch Nachpflanzung zu ersetzen.

12 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch eine Abrundungs-/Einbezugssatzung entsteht eine rechtsbegründende Wirkung bzw. neues Baurecht, das der Abwägung nach §1a BauGB zugänglich gemacht werden muss. Für dieses Grundstück ist die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach §1a BauGB durchzuführen. Die Bearbeitung erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landschaftsentwicklung und Umweltfragen; 2. erweiterte Auflage Januar 2003).

Ableitung der Beeinträchtigungsintensität und Kompensationsfaktor:

Eingriffstyp A = Gebiete mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

Kategorie I = Gebiete geringer Bedeutung: intensiv gepflegte Grünfläche und Lagerfläche

Hierdurch wird der Kompensationsfaktor im Bereich von 0,3 – 0,6 eingestuft.

Gewählt wird der **Faktor 0,45** aufgrund der geringfügigen Flächeninanspruchnahme/ Versiegelung und der vorgesehenen Gehölzpflanzungen.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung:

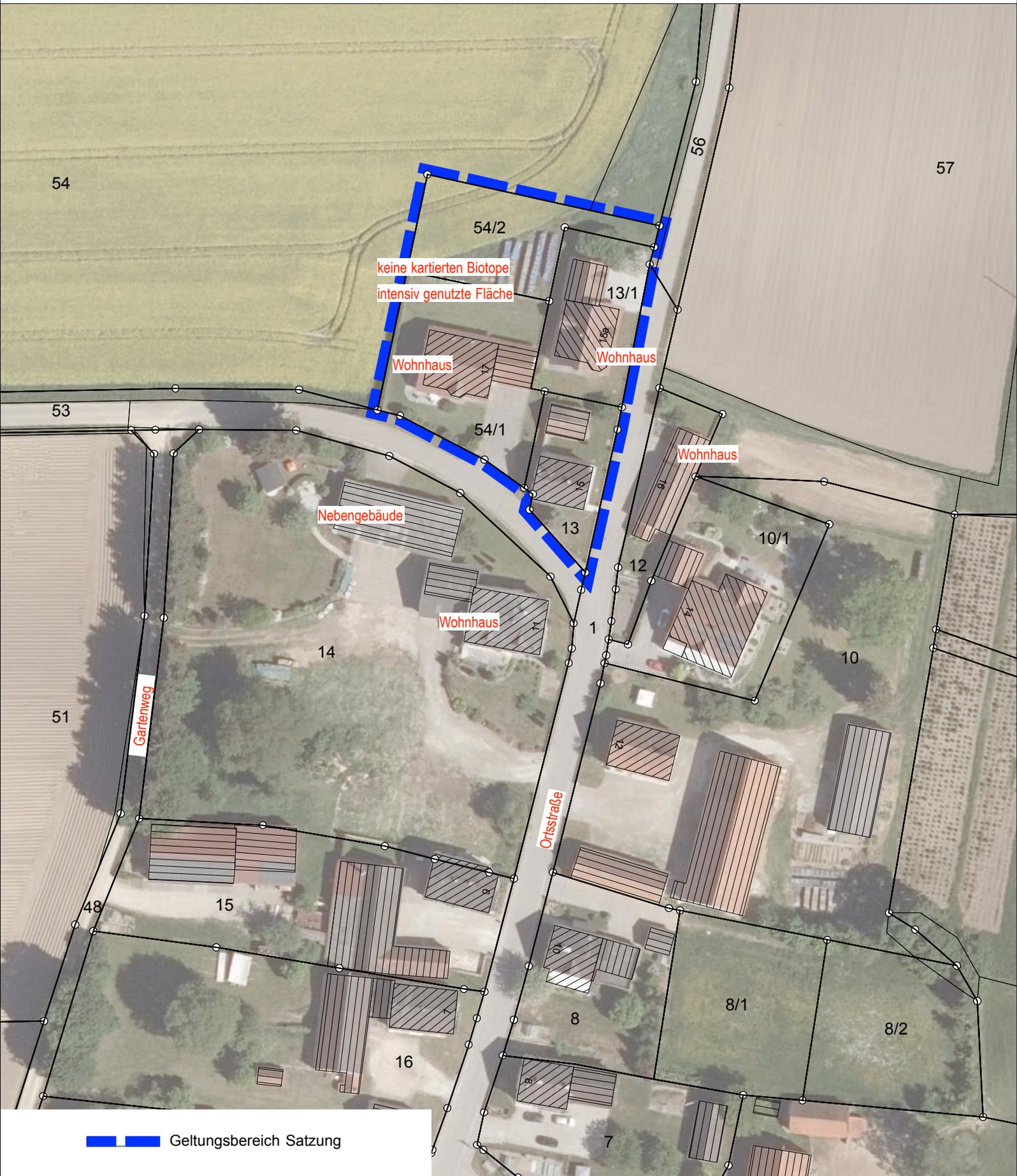
Die **Eingriffsfläche** beträgt 331m² (gemischte Baufläche – neu). Die Eingriffsfläche multipliziert mit Faktor 0,45 ergibt **149m² Ausgleichsfläche**.

Ausgleichsmaßnahme privat:

Die **Umsetzung** der Ausgleichsmaßnahmen auf einer Teilfläche von **Fl. Nr. 54/2, Gemarkung Stadel** wurde in der Abrundungssatzung festgesetzt und in der Planzeichnung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (A+E-Bereich)“ dargestellt. Die Ausgleichsfläche ist grundbuchrechtlich zu sichern.

13 Lageplan Bestand (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 02/2019; Abbildungssystem: UTM32N



B UMWELTBERICHT

1 Allgemeines

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß §2 Abs.4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs.6 Nr.7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht bildet gemäß §2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

2 Beschreibung und Bewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungen

2.1 Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch entfaltet der Planbereich keine besondere Relevanz, da er weder der Erholung noch anderweitig dem Leben oder Aufenthalt der Bewohner Holzheims bzw. Stadels dient. Das Plangebiet befindet sich auf intensiv genutztem/gepflegtem Grünland mit Lagerflächen angrenzend zur bestehenden Bebauung. Eine Nachverdichtung bringt hier keine erheblichen Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut mit sich.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist nur marginal betroffen, da die überplante Fläche aufgrund der intensiven Nutzung keine besondere naturschutzfachliche Ausprägung aufweist. Auch als Lebensraum ist der Bereich aufgrund seiner Arten- und Strukturarmut nur von untergeordneter Bedeutung. Hier finden vorrangig allgemein häufige, störungsunempfindliche Arten geeignete Voraussetzungen. Es ergeben sich somit keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

2.3 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden erfährt kleinräumig eine Beeinträchtigung durch die Versiegelung bislang unverbaubarer Grünflächen. In diesen Bereichen wird das Bodengefüge unwiderruflich zerstört und der Boden steht als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt nicht mehr zur Verfügung. Der Ausgleich für die Flächenversiegelung wird intern auf einer Teilfläche von Fl.-Nr. 54/2, Gemarkung Stadel erbracht. somit sind die Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

2.4 Schutzgut Wasser

Durch die Versiegelung von Flächen kommt es zu einer kleinräumig erhöhten Ableitung von Oberflächenwasser. Aufgrund der begrenzten Flächeninanspruchnahme sind jedoch keine nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erkennen. Anfallendes Niederschlagswasser kann zudem auf den unversiegelten Flächen weiterhin breitflächig versickern. Für das Schutzgut Wasser sind die Auswirkungen als sehr gering einzustufen.

2.5 Schutzgut Klima und Luft

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch die Abrundungssatzung nicht über das bereits bestehende Maß hinaus betroffen, da das Plangebiet aufgrund seiner begrenzten Flächengröße nur eine untergeordnete Funktion wahrnimmt. Die mit der 1. Änderung und Erweiterung einhergehende Versiegelung führt hier zu keinen zusätzlichen, erheblichen Auswirkungen.

2.6 Schutzgut Landschaft

Da die Ansicht von Stadel in diesem Bereich bereits durch eine Bebauung geprägt ist und sich die geplanten Gebäude in ihrer Gestaltung und Lage verträglich einfügen müssen, wird durch die moderate Ergänzung der Bebauung keine Beeinträchtigung des Schutzgutes hervorgerufen.

2.7 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Das Schutzgut Sach- und Kulturgüter ist von der Planung nicht betroffen, da sich im Geltungsbereich weder Bau- noch Bodendenkmale befinden.

3 Aussagen zur Umweltverträglichkeit

Die Umweltverträglichkeit der Abrundungssatzung ist unter Berücksichtigung aller Schutzgüter der Umwelt gegeben. Der nicht kompensierbare Eingriff wird durch interne Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die bisherigen textlichen Festsetzungen der Abrundungssatzungen werden durch die nachfolgenden Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung insgesamt ersetzt.

1 Präambel

Die Gemeinde Holzheim, Landkreis Donau-Ries, Regierungsbezirk Schwaben erlässt aufgrund des **Art.23 GO** (Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern) i. d. F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch §1 Abs.38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98), **Art. 81 BayBO** (Bayerische Bauordnung) i. d. F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch §3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) und gemäß **§34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 des BauGB** (Baugesetzbuch) i. d. F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) folgende Abrundungssatzung (1. Änderung und Erweiterung).

2 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den aus der beigefügten Planzeichnung (Maßstab 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Die Planzeichnung der Abrundungssatzung ist Bestandteil dieser Satzung.

3 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.

4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei beschränkt.

Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (siehe nachfolgender Punkt Höhenlage) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (= oberer Bezugspunkt) darf bei Wohn- und sonstigen Hauptgebäuden höchstens 6,6m betragen.

Die maximale Firsthöhe darf höchstens 10m betragen.

Höhenlage: Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses (EG-RFB) ist der untere Bezugspunkt und darf am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 0,5m über dem bestehenden Gelände liegen.

Überbaubare Grundstücksfläche: Gebäude sind nur innerhalb der gemischten Baufläche zulässig.

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

Die Versiegelung aller notwendigen Stellplätze und Garagenzufahrten ist in versickerungsfähiger Bauweise wie z.B. Schotterrasen, Pflaster mit mindestens 2cm Fugenabstand, Rasengitterstein, Kies etc. auszuführen.

5 Örtliche Bauvorschriften

Gestaltung der Dächer:

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 45°.

Kniestöcke sind zugelassen und ergeben sich aus der zulässigen Wandhöhe.

Dacheindeckungen für Wohngebäude sind in roten oder rotbraunen Tönen zulässig.

Reflektierende Materialien sind unzulässig.

Es sind nur Solaranlagen zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche angebracht werden.

Für untergeordnete Nebengebäude bis zu einem umbauten Raum von 75m³, Garagen, eingeschossige Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile wie Hauseingangsüberdachungen sind zusätzlich Flachdächer sowie Pultdächer mit einer Dachneigung bis maximal 22° erlaubt.

Einfriedungen sind in Form von Maschendraht-, Stahlgitter- oder Holzzäunen (letzteres mit senkrechter Lattung) bis maximal 1,2m Höhe ohne Sockel und mit mindestens 10 cm Bodenabstand zulässig. Des Weiteren sind einheimische Laubgehölzhecken zulässig. Die Ausgleichsfläche muss für Kleintiere zugänglich sein.

6 Belange des Brandschutzes

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

Auf die Bestimmungen der BayBO hinsichtlich des Brandschutzes wird besonders hingewiesen.

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

7 Naturschutzrechtlicher Ausgleich / Grünordnung (siehe Planzeichnung)

7.1 Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche für den entstandenen Eingriff durch die Erweiterung befindet sich im Geltungsbereich der Satzung und wird in der Planzeichnung dargestellt („Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (A+E-Bereich“).

Die Bepflanzung ist gemäß Planzeichnung mit zwei Laubbaumhochstämmen 2. Ordnung durchzuführen. Die Arten sind aus der nachfolgenden Artenliste zu wählen und in genannter Mindestpflanzqualität zu setzen.

Die Pflanzung hat in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme oder spätestens zwei Jahre nach Aushub der Baugrube zu erfolgen.

Die Ausgleichsfläche darf nicht zu Lagerzwecken verwendet werden und muss für Kleintiere frei zugänglich sein. Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist unmittelbar nach Inkrafttreten der Abrundungssatzung zu beginnen.

Die Ausgleichsfläche ist grundbuchrechtlich zu sichern.

7.2 Grünordnung

Die Pflanzung von Sträuchern hat gemäß Plandarstellung in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme oder spätestens zwei Jahre nach Aushub der Baugrube zu erfolgen. Die Sträucher sind mit einem Abstand von 1,2m in der Reihe zu setzen. Die Arten sind aus der nachfolgenden Liste zu wählen.

7.3 Artenliste und Hinweise

Die Pflanzware ist in einwandfreier Qualität bei einer Baumschule zu beziehen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind innerhalb eines Jahres gleichartig und gleichwertig durch Nachpflanzung zu ersetzen.

Bäume 2. Ordnung

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang in 1m Höhe mind. 12-14cm

<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>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide

sowie Obstbäume der nachfolgenden, regionaltypischen, bewährten Sorten

Apfelbäume:

Alkmene
Boskoop
Bohnapfel
Brettacher
Glockenapfel
Gravensteiner
Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Kesseltaler Streifling
Ontario
Roter Eiserapfel

Zwetschgen/Renekloden/Mirabellen/Pflaumen:

Späte Fränkische Hauszwetschge
Frühe Bühler Zwetschge
Ortneauer
Cacaks Schöne
Schönberger Zwetschge
Quillins Reneklude
Mirabelle von Nancy
Hermann
Ontario
Königin Victora

Birnenbäume:

Ulmer Butterbirne
Oberösterreichischer Mostbirne
Gräfin von Paris
Köstliche von Charneux
Kongressbirne
Conference
Bayerische Weinbirne

Kirschen:

Büttners Rote Knorpelkirsche
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Kassins Frühe Herzkirsche
Schattenmorelle
Ungarische Traubige
Ostheimer Weichsel

Quitten:

Konstantinopler
Wudonia
Portugiesische
Vranja
Riesenquitte von Lescovac

Zwetschgen:

Späte Fränkische Hauszwetschge
Frühe Bühler Zwetschge

(weitere Sorten in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde)

Sträucher

Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzt, mind. 60-100cm hoch

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkrische
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

sowie heimisches Strauchbeerenobst

D VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Holzheim hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **19.11.2019** beschlossen, die Abrundungssatzung „Stadel-Nord“, 1. Änderung und Erweiterung zu erlassen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am **22.11.2019 durch Aushang an den Amtstafeln** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Auslegung (Offenlegung)

Die 1. Änderung und Erweiterung der Abrundungssatzung mit Begründung, textlichen Festsetzungen und Planzeichnung in der Fassung vom **19.11.2019** wurde gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **02.12.2019 bis einschließlich 07.01.2020** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am **22.11.2019 durch Aushang an den Amtstafeln** ortsüblich bekanntgegeben 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 mit Beschluss vom **18.02.2020** die Abrundungssatzung „Stadel-Nord“, 1. Änderung und Erweiterung in der Fassung vom **19.11.2019, zuletzt geändert am 18.02.2020** gem. §10 BauGB i.V.m. §34 Abs.4 Satz1 BauGB als Satzung beschlossen.

Holzheim, den **20.02.2020**

Ruttmann, 1. Bürgermeister



4 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Abrundungssatzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom **18.02.2020** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Holzheim, den **20.02.2020**

Ruttmann, 1. Bürgermeister



5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **20.02.2020 durch Aushang an den Amtstafeln** ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die 1. Änderung und Erweiterung der Abrundungssatzung gem. §10 Abs.3 Satz4 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Die Abrundungssatzung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Holzheim sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Rain zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Holzheim, den **21.02.2020**

Ruttmann, 1. Bürgermeister





D PLANZEICHNUNG DER EINBEZUGSSATZUNG (M 1:1.000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 02/2019; Abbildungssystem: UTM32N

54

57

53

51

14

Ortsstr.

1

10/1

10

8

8/1

8/2

7

-  Geltungsbereich Satzung
2.858m²
-  Geplante Gebäude (unverbindlich)
-  Bestehende Haupt- & Nebengebäude
-  Bemaßung
-  87m² Private Verkehrsfläche
-  2.190m² gemischte Baufläche (davon neu 331m²)
-  432m² Private Grünfläche
-  149m² Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (A+E-Bereich)
-  Laubbäume zu pflanzen