
GEMEINDE HOLZHEIM



Landkreis Dillingen an der Donau

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN „Altenbaindter Straße“ im OT Weisingen

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

ENTWURF

Auftraggeber: Ulrich Reitenberger Bau GmbH

VORABZUG vom 16.12.2019

Fassung vom xx.xx.2019

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 19091

Bearbeitung: Theresa Schüssler, M.Eng.

INHALTSVERZEICHNIS

PRÄAMBEL	3
A) PLANZEICHNUNG	4
Festsetzungen durch Planzeichen	5
Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	5
B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	6
§ 1 Maß der baulichen Nutzung	6
§ 2 Bauweise, Grenzabstände	7
§ 3 private Grünflächen	7
§ 4 Abgrabungen und Aufschüttungen	7
§ 5 Immissionsschutz	8
§ 6 Gestaltungsfestsetzungen	8
§ 7 InKraftTreten	9
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	10
1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten	10
2. Niederschlagswasser	10
3. Immissionsschutz	11
4. Denkmalschutz	12
5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	12

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Holzheim erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung vom 14.08.2007 (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

Bebauungsplan „Altenbaindter Straße“, in Holzheim Ortsteil Weisingen

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der jeweils geltenden Fassung sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Altenbaindter Straße“ der Gemeinde Holzheim gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

A) Planzeichnung in der Fassung vom mit:

- Räuml. Geltungsbereich 1, M 1 : 1.000 in der Fassung vom
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

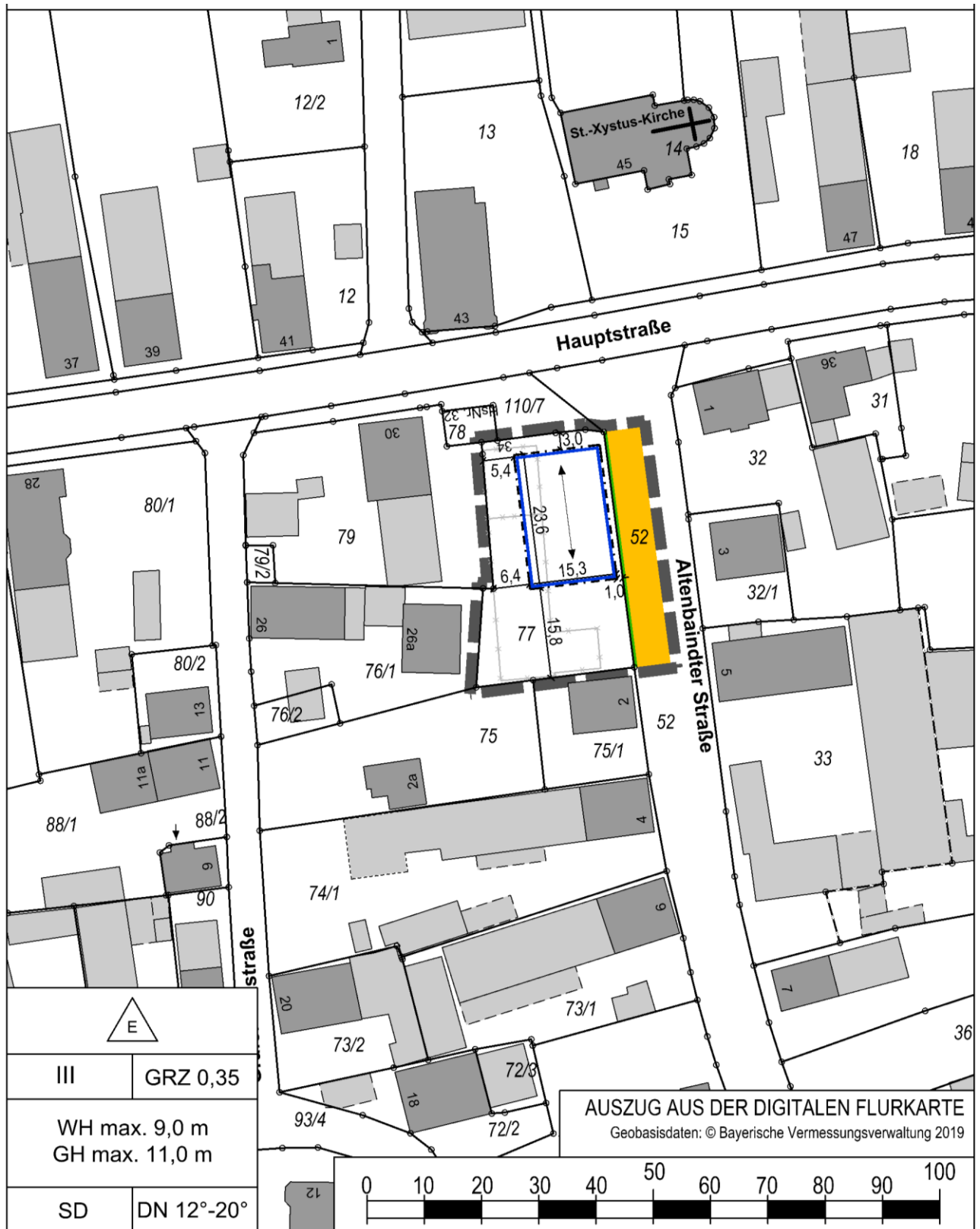
B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

C) Begründung in der Fassung vom

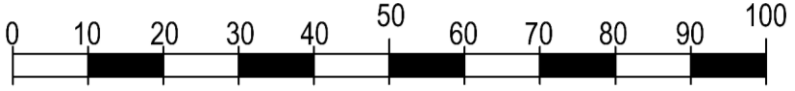
A) PLANZEICHNUNG

M 1:1000



△ E	
III	GRZ 0,35
WH max. 9,0 m GH max. 11,0 m	
SD	DN 12°-20°

AUSZUG AUS DER DIGITALEN FLURKARTE
 Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019





FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



1. Maß der baulichen Nutzung

III	max. drei Vollgeschosse als Höchstmaß
GRZ 0,35	max. zulässige Grundflächenzahl
WH 9,0 m	max. zulässige Wandhöhe
GH 11,0 m	max. zulässige Gesamthöhe
SD	Dachform: Satteldach
DN 12°-20°	Dachneigungen von 12° - 20 ° zulässig



2. Bauweise, Baugrenze

	Baugrenzen
	nur Einzelhäuser zulässig



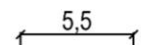
3. Verkehrsflächen

	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie

4. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
	Hauptfirstrichtung (Abweichung max. 5°)

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	bestehende Haupt- und Nebengebäude
	bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummern
	Bemaßung

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundflächenzahl

gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

Der in der Planzeichnung festgesetzte Wert für die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 ist als Höchstgrenze zulässig.

Die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen werden nicht mitgerechnet.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 18 BauNVO

1. Für die Höhe baulicher Anlagen ist die Wandhöhe (WH) sowie die Gesamthöhe (GH) anzusetzen.

In der überplanbaren Grundstücksfläche sind nachfolgende Höhen baulicher Anlagen zulässig:

WH: max. 9,00 m

GH: max. 11,0 m

2. Das dritte Vollgeschoss ist im Norden, Westen und Süden um mindestens 1,25 m zurück zu versetzen. Bei zurückgesetzten Geschossen ist eine Wandhöhe von 9,40 m zulässig.
3. Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) und die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.
4. Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses.

Die Bezugshöhe für die OK FFB Erdgeschoss ist lotrecht von der Altenbaindter Straße zur Gebäudemitte zu ermitteln. Hierbei ist die Gebäudemitte des Erdgeschosses maßgeblich. Von diesem Punkt darf um max. 30 cm abgewichen werden.

(3) Vollgeschosse und Geschoßflächenzahl

gem. § 20 BauNVO

Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

§ 2 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 23 BauNVO

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
2. Gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen überall auf dem Grundstück, auch außerhalb der Baugrenzen, zulässig.

(2) Abstandsflächen, Abstandsregelung

gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2a BauGB

Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Absatz 5 Satz 1 BayBO (Fassung vom 14.08.2007) finden keine Anwendung, d.h. für die einzuhaltenden Abstandsflächen sind die festgesetzten Baugrenzen sowie die Wand- und Gesamthöhen baulicher Anlagen maßgeblich.

§ 3 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

gem. § 9 Abs.1 Nr. 15

(1) Private Grünflächen

Die privaten, nicht überbauten Flächen, sind als Rasen- oder Wiesenfläche anzulegen. Ausgenommen hiervon sind Zu- und Abfahrten, Gehwege und Stellplatzflächen.

1. Je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum II. Ordnung bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten), Mindestpflanzqualität Hochstamm 3x verpfl., StU 14-16 cm, zu pflanzen.
2. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen.
3. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.

§ 4 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu den Grundstücksgrenzen hin durch natürliche Böschungen

(Böschungsverhältnis maximal 1:1,5) auszugleichen. Winkelsteine, L- Steine und Stützmauern sind generell unzulässig.

§ 5 IMMISSIONSSCHUTZ

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

(1) Technische Anlagen (Luftwärmepumpen)

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Anforderungen erfüllen:

- In 1 m Entfernung darf ein Schalldruckpegel von 30 dB(A) nicht überschritten werden.
- Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so ist die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig. An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie ist durch bauliche und/oder technische Vorkehrungen sicher zu stellen, dass ein Schalldruckpegel von 30 dB(A), gemessen in 1 m Entfernung vom Durchbruch bzw. von der Öffnung, nicht überschritten wird.
- Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und die eingebauten technischen Einrichtungen insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

(2) Verkehr (Hauptstraße, St2028)

DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen"
Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Neuschaffung und bei der Änderung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) entlang der Staatsstraße (St2028) die zum Lüften notwendigen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an die von der Hauptstraße (St2028) abgewandte Gebäudeseite zu orientieren sind. Sofern dies nicht möglich ist, sind die Schlaf- und Kinderzimmer mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszurüsten.

§ 6 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

(1) Dachformen, Dachneigungen

1. Es ist ausschließlich ein Satteldach zulässig.

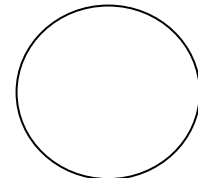
2. Die Dachneigung darf zwischen 12° - 20° betragen.
 3. Von der in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtung darf um bis zu 5 ° abgewichen werden.
- (2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung
- Grelle und leuchtende Farben, die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.
- Die Dacheindeckung hat in einem rot- oder rotbraunen Farbspektrum zu erfolgen.
- (3) Einfriedungen
1. Es sind Einfriedungen als senkrechte Holz- oder Metallzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,10 m (inkl. sichtbarem Sockel) zulässig.
 2. Nicht zulässig sind außerdem alle geschlossenen Elemente (mehr als 70 Prozent geschlossen) und waagrechte Lattenzäune („Westernzaun“).

§ 7 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt
Gemeinde Holzheim, den

.....
Erhard Friegel, 1. Bürgermeister



Siegel

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

Bei allen Gehölzpflanzungen werden standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation empfohlen.

1. Bäume II. Wuchsklasse

Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- *Acer campestre* (Feld-Ahorn)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Sorbus aria* (Echte Mehlbeere)
- *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere)

2. Obstbäume

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- *Juglans regia*, in Sorten (Walnuss)
- *Malus sylvestris*, in Sorten (Apfel)
- *Prunus avium*, in Sorten (Kirsche)
- *Pyrus communis*, in Sorten (Birne)

2. NIEDERSCHLAGSWASSER

2.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

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

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

2.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) empfohlen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

3. IMMISSIONSSCHUTZ

3.1 Landwirtschaft

Durch die Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

3.2 Wärmepumpen-Systeme

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden: <https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

4. DENKMALSCHUTZ

4.1 Bodendenkmale

Bodeneingriffe

Weiterhin grenzt das Planungsgebiet unmittelbar an folgendes Bodendenkmal an:
D-7-7429-0019 („Straße der römischen Kaiserzeit“)

Im Umfeld römischer Straßen ist regelhaft mit begleitenden Gräben und Materialentnahmegruben sowie in Einzelfällen mit Bestattungen und Gebäuden zu rechnen. Vorgeschichtliche Siedlungsareale erreichen üblicherweise eine erhebliche räumliche Ausdehnung ein. Auf Grund dieses Denkmalkennntnis ist bei beiden Bodendenkmälern damit zu rechnen, dass Teile der Bodendenkmäler auch über den bekannten und kartierten Bodendenkmalbereich hinaus erheblich in die unmittelbare Umgebung hinaus ausgreifen.

Art. 7 Abs. 1 BayDSchG:

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

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

4.2 Baudenkmale

Nördlich des Planungsgebiets befinden sich die Baudenkmale D-7-73-140-20 Ehem. Gasthaus zur Krone, sowie D-7-7429-0231 Kath. Pfarrkirche St. Xystus.

5. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

5.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

5.2 Bodenbelastungen

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