



Gemeinde Holzheim

1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Nachtweide“

Inhalt:

Verfahrensvermerke	Seite 2
Rechtsgrundlagen	Seite 3
Satzung	
Festsetzungen	Seite 3
In-Kraft-Treten der Satzung	Seite 5
Begründung:	
Planerische Ausgangslage	Seite 6
Anlass und Notwendigkeit der Planung	Seite 7
Geltungsbereich	Seite 7
Verfahrenswahl	Seite 8

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Holzheim hat in der Sitzung vom 05.10.2021 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes „An der Nachtweide“ gefasst.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Nachtweide“ in der Fassung vom 19.10.2021 ist in der Zeit vom ... bis ... öffentlich auslegt worden.
(§ 13 a BauGB, § 13 (2) BauGB, § 3 (2) BauGB).

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 19.10.2021 ist in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
(§ 13 a BauGB, § 13 (2) BauGB, § 4 (2) BauGB).

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Holzheim hat in der Sitzung vom die 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Nachtweide“ in der Fassung vom redaktionell geändert am, beschlossen
(§ 10 (1) BauGB).

Die Satzung wurde ausgefertigt am

(S)

Holzheim,
Simon Peter, 1. Bürgermeister

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Nachtweide“ ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Nachtweide“ ist damit in Kraft getreten (§ 10 (3) BauGB).

Sie wird mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

(S)

Holzheim,
Simon Peter, 1. Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

Verordnung über die bauliche
Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung)

Bayerische Bauordnung

Gemeindeordnung
für den Freistaat Bayern

in den jeweils geltenden Fassungen

BauGB

BauNVO

BayBO

GO

Satzung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Holzheim diese Aufstellung des Bebauungsplanes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Nachtweide“ mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen beschlossen. Zur Erläuterung liegt eine Begründung bei.

§ 1

(1) Der Textteil § 3 des Bebauungsplanes „An der Nachtweide“ wird wie folgt geändert:

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Grundflächenzahl beträgt 0,4.
Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel qm Grundfläche je qm Grundstücksfläche zulässig sind.
- (2) Die Geschosflächenzahl beträgt 0,5.
Die Geschosflächenzahl gibt an, wieviel qm Geschosfläche je qm Grundstücksfläche zulässig sind.
- (3) Im gesamten Geltungsbereich sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
Ausnahmsweise kann im Einvernehmen mit der Gemeinde und dem Landratsamt Dillingen - Bauaufsichtsbehörde- auf Grund des natürlichen Geländes zusätzlich ein Hanggeschos als Vollgeschos zugelassen werden.
- (4) Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10,0 m (gemessen ab Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss)

(2) Der Textteil § 8 des Bebauungsplanes „An der Nachtweide“ wird wie folgt geändert:

Dachform und Dachneigung

1. Alle Dachformen sind zugelassen.
2. Dachneigungen sind bis max. 48° zulässig, mit Ausnahme von Pultdächern und zwei-geschossigen Häusern.
3. Bei Pultdächern darf die Dachneigung max. 20° betragen.
4. Bei zweigeschossigen Häusern darf die Dachneigung max. 30° betragen.
5. Lichtbänder und Firstverglasungen sind zulässig.
7. Anlagen zur Energiegewinnung (Solar- und Photovoltaik) sind zulässig.

(3) Der Textteil § 9 des Bebauungsplanes „An der Nachtweide“ wird wie folgt geändert:

Dachaufbauten und Zwerggiebel

- (1) Dachaufbauten und Zwerggiebel sind nur auf den Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 35 Grad zulässig. Es können Schleppgauben oder Giebelgauben ausgeführt werden. Für jedes Hauptgebäude ist jedoch nur eine Gaubenart zulässig. Bei Schleppgauben darf die Breite der Gaube 3,00 m und eine Höhe von 1,35 m und bei Giebelgauben darf die Breite von 3,00 m und die Gesamthöhe von 2,50 m nicht überschritten werden.
- (2) Dachaufbauten und Zwerggiebel haben einen Mindestabstand von 2,50 m vom Ortgang einzuhalten. Der First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muss mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptdaches liegen.
- (3) Die Gesamtgaubenlänge bei Schleppgauben darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Die Dachneigung der Giebelgauben muss zwischen 30 Grad und 48 Grad liegen und die der Schleppgauben zwischen 20 Grad und 40 Grad. Es dürfen je Dachfläche von Hauptgebäuden höchstens zwei Giebelgauben oder Schleppgauben angebracht werden. Liegende Dachfenster sind zugelassen.

(4) Der Textteil § 10 des Bebauungsplanes „An der Nachtweide“ wird wie folgt geändert:

Höhenlage der Gebäude

- (1) Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (gemessen ab Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss) darf für alle Parzellen nicht höher als 0,30 m über der Oberkante (OK) Straße, gemessen Mitte Haus senkrecht zur Straße, liegen. Ausnahmsweise kann in Härtefällen im Einvernehmen mit der Gemeinde und dem Landratsamt Dillingen - Bauaufsichtsbehörde - eine höhere EFH zugelassen werden.
- (2) Jedem Baugesuch muß wegen der Hanglage ein genauer Höhenplan und ein Geländeschnitt entlang aller 4 Gebäudefluchten mit Angabe des vorhandenen und des neuen Geländes, mit Straßenhöhen und Höhen der Nachbargrundstücke, mit schematischer Einzeichnung der Gebäude und

Höhenangabe des Erdgeschoßfußbodens und des Garagenbodens beigegeben werden.

(5) Der Textteil § 11 des Bebauungsplanes „An der Nachtweide“ wird wie folgt geändert:

Kniestockhöhen

- entfällt -

(6) Der Textteil § 12 des Bebauungsplanes „An der Nachtweide“ wird wie folgt geändert:

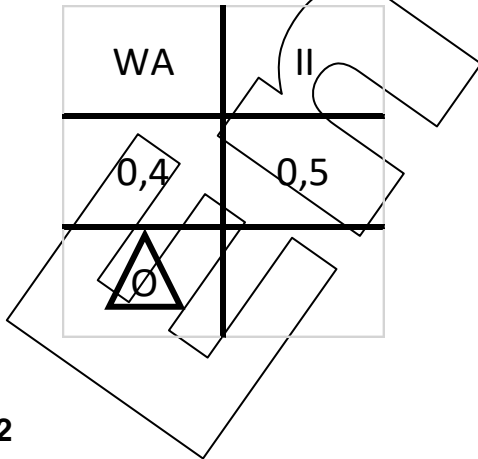
Fassadengestaltung

(1) Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Die Verwendung von grell leuchtenden Putzen und Farbanstrichen ist unzulässig. Fassadenverkleidungen (Holz-, Klinkerverblender usw.) können zugelassen werden, wenn dadurch die Gestaltung nicht beeinträchtigt wird.

(2) Abweichend von Absatz 1 sind auch Holzhäuser, die nicht in Blockhaus-Bauweise ausgeführt sind, zulässig.

(3) Die Dachdeckung ist nur als grau, rote oder rotbraune Ziegeldeckung zugelassen. Ausnahmsweise kann die Dachdeckung bei Schleppgauben auch in Kupfer oder Zinkblech ausgeführt werden.

(7) Die Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes „An der Nachtweide“ werden wie folgt geändert:



§ 2

Die restlichen Festsetzungen und Bestimmungen des Bebauungsplanes „An der Nachtweide“ gelten unverändert fort.

§ 3

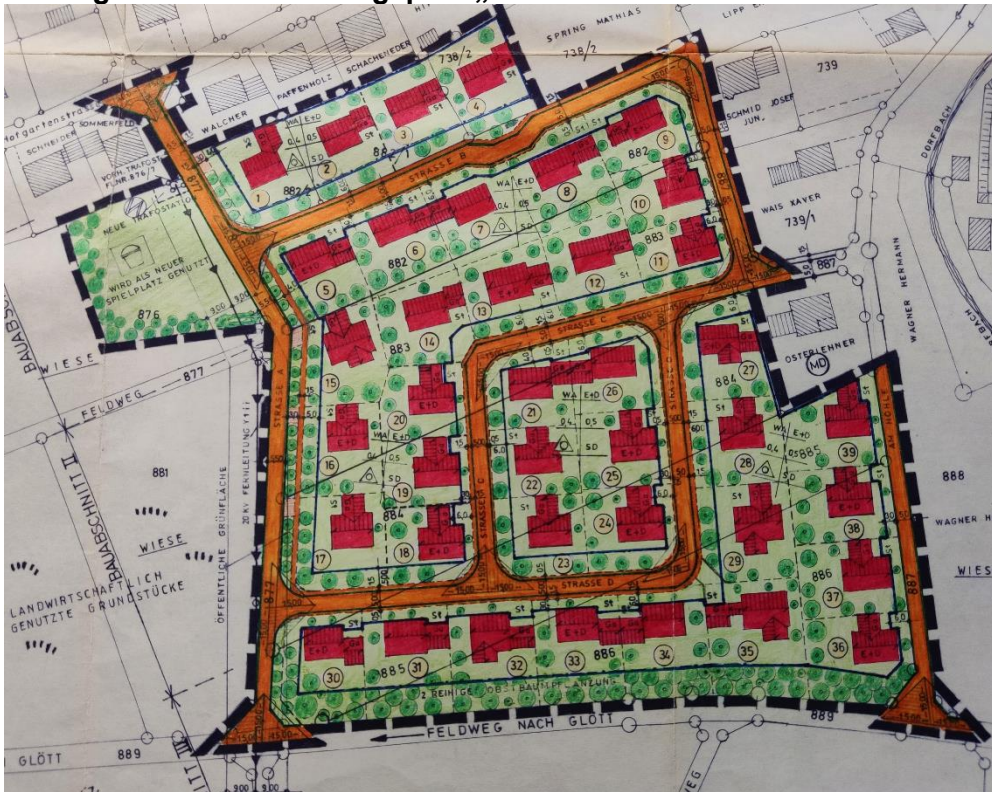
Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Gemeinde Holzheim, den

.....
Simon Peter, 1. Bürgermeister

Begründung Planerische Ausgangslage

Auszug aus dem Bebauungsplan „An der Nachtweide“



Stand der tatsächlichen Bebauung



Anlass und Notwendigkeit der Planung

Die Gemeinde Holzheim hat mit Beschluss vom 28.08.1996 den Bebauungsplan für das Gebiet „An der Nachtweide“ als Satzung beschlossen.

Eine Bebauung war zum damaligen Zeitpunkt nicht möglich, da der Gemeinde ein Großteil der Flächen für Bebauung und Erschließung nicht zur Verfügung standen. Da der Gemeinde nun dieser Großteil der Flächen auch zur Verfügung steht, ist eine Erschließung und Umsetzung eines Wohngebiets in diesem Bereich möglich.

In den letzten 25 Jahren seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes haben sich zahlreiche Änderungen ergeben, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes nicht absehbar waren. Für zeitgemäße Neubauten ist neben der klassischen Bauweise auch eine kompakte Bauweise und effektive Raumnutzung ein wesentliches Baukriterium. Dies steht insbesondere mit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in Einklang.

Die In jüngerer Zeit erhielt die Gemeinde vermehrt Anfragen und Baugesuche bei denen mit einem höheren Kniestock oder mit zwei Vollgeschossen die zur Verfügung stehende Wohnfläche erhöht werden soll. Auch haben vermehrt Bauherren aufgezeigt, dass durch innovative Dachgestaltung insbesondere auch durch isolierte Flachdächer ein kostenmindernder und gleichzeitig energieeffizienter Bau möglich ist. Vom Gemeinderat wurde deshalb angeregt, den Bebauungsplan „An der Nachtweide“ in Holzheim dahingehend zu ändern, dass eine effektivere Raumnutzung bei gleicher oder gering erhöhter Gebäudehöhen möglich ist.

Die Satzungsänderung hat deshalb das Ziel, durch Anpassung der Höhenentwicklung und der Dachform, eine Erweiterung der Wohnnutzung zu ermöglichen, ohne das Orts- und Landschaftsbild wesentlich zu beeinträchtigen, da sich durch die Beibehaltung der restlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes das Maß der baulichen Nutzung nicht wesentlich verändert.

Insbesondere die Beibehaltung von Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl gewährleistet, dass sich die Grundfläche der Bauvorhaben nicht weiter ausdehnt. Darüber hinaus ist durch die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe gewährleistet, dass die neu zu errichtenden Gebäude lediglich die Grund- und Geschossflächen besser ausnutzen, die Gebäude selbst nicht bzw. nicht wesentlich über das bisherige Maß der baulichen Nutzung hinaus entwickelt werden. Hierzu tragen auch die niedrigeren Dachneigungen bei Dachformen bei, die ihrer Eigenart nach geeignet sind, dieses Ziel zu beeinträchtigen.

Durch die derzeit äußerst geringe Bebauung im Plangebiet sind zudem keine nachbarschützenden Beeinträchtigungen zu erwarten.

Mit dem Hinweis auf die generelle Zulässigkeit von Energiegewinnungsanlagen sollen Bauherren zusätzlich zum energieeffizienten und ökologischen Bauen animiert werden.

Ein erkennbarer Handlungsbedarf nach § 1 Abs. 3 BauGB zur Verwirklichung dieses Zieles ist gegeben.

Mit den beabsichtigten Satzungsänderungen kann neuer Wohnraum ohne Inanspruchnahme von Grund und Boden geschaffen werden. Dies kommt dem umweltschützenden Belang des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a BauGB entgegen.

Gleichzeitig sollen durch die genauere Definition von Bezugspunkten klare Regelungen geschaffen werden, die die Einreichung von Eingabeplänen im Genehmigungsverfahren vereinfachen.

Geltungsbereich

Da sich die Anforderungen auf ein modernes flächenschonendes Bauen generell geändert haben und es sich nicht auf einzelne Parzellen innerhalb des Bebauungsplanes begrenzt, soll die Anpassung des textlichen Teils und der Nutzungsschablonen auch für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Nachtweide“ gelten.

Verfahrenswahl

Da sogar der gesamte überbaubare Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes „An der Nachtweide“ unter den geforderten 20.000 m² liegt und es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt ist die Änderung des Bebauungsplans gem. § 13a Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung möglich.

Es wird deshalb das vereinfachte Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt und der Änderungsbebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgestellt.

Planungsrechtliche Grundlagen

Aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan wurde bereits der ursprüngliche Bebauungsplan entwickelt. Die hier getroffenen Regelungen sind deshalb ebenfalls aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Holzheim, _____

.....
Simon Peter
1. Bürgermeister