

Gemeinde Holzheim
vertreten durch den Ersten Bürgermeister
Simon Peter
Hochstiftstraße 2
89438 Holzheim



Gemeinde Holzheim

2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hohlweg“ in Weisingen

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 8
Verfahrenswahl	Seite 8

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Holzheim hat in der Sitzung vom _____ den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hohlweg“ gefasst.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hohlweg“ in der Fassung vom _____ 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 _____ hat 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 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hohlweg“ 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 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hohlweg“ ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hohlweg“ 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	BauGB
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)	BauNVO
Bayerische Bauordnung	BayBO
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern	GO

in den jeweils geltenden Fassungen

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 Bebauungsplans zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hohlweg“ mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen beschlossen. Zur Erläuterung liegt eine Begründung bei.

Änderung der Festsetzungen

Punkt 1:

Der Textteil des Bebauungsplanes „Am Hohlweg“ wird wie folgt geändert:

§2 – Maß der baulichen Nutzung

Alt:

2.4 Zahl der Vollgeschoße: II (wobei das 2. Vollgeschoß im Dachgeschoß liegen muß)

Neu:

2.4 Zahl der Vollgeschoße: II

Alt:

2.5 Ausnahmsweise kann im Einvernehmen mit der Gemeinde und dem LA Dillingen auf Grund des natürlichen Geländes statt dem Dachgeschoß als Vollgeschoß ein Hanggeschoß als Vollgeschoß zugelassen werden.

Neu:

2.5 Dieser Punkt entfällt.

§4 – Gestaltung der Dachflächen

Alt:

5.1 Satteldach ist vorgeschrieben.

Neu:

5.1 Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer.

Alt:

5.3 Die Garagen haben ebenfalls ein Satteldach zu erhalten.

Neu:

5.3 Die Garagen haben ebenfalls ein Sattel- oder Walmdach zu erhalten.

Alt:

5.5a Die Dachneigung muß zwischen 35 Grad und 48 Grad betragen.

Neu:

5.5a Die Dachneigung muß bei Satteldach zwischen 32 Grad und 48 Grad betragen. Die Dachneigung bei Walmdach muß zwischen 20 Grad und 25 Grad betragen.

Alt:

5.5b Für die Parzellen 12 – 16 ist eine Dachneigung von 32 – 48 Grad zulässig.

Neu:

5.5b Dieser Punkt entfällt.

Alt:

5.6 Die Dächer sind mit naturroten Ziegeln oder Pfannen einzudecken. Andere Ziegeleindeckungen in ähnlicher Farbe können ausnahmsweise zugelassen werden.

Neu:

5.6 Die Dächer sind mit naturroten oder anthrazitfarbenen Ziegeln oder Pfannen einzudecken. Andere Ziegeleindeckungen in ähnlicher Farbe können ausnahmsweise zugelassen werden.

§8 – Höhenlage der baulichen Anlagen

Alt:

- 8.2 Das natürliche Gelände darf durch Abgrabungen und Auffüllungen nicht verändert werden. Ausnahmen sind nur im Einzelfall und in Abstimmung mit der Gemeinde und dem Landratsamt zulässig.

Neu:

- 8.2 Das natürliche Gelände darf durch Auffüllungen nicht verändert werden. Abgrabungen auf dem Gelände sind zulässig, sofern das Straßenniveau nicht unterschritten wird. Bei allen Zu- und Umwegungen sowie Terrassen sind Geländeabgrabungen zulässig. Ausnahmen sind nur im Einzelfall und in Abstimmung mit der Gemeinde und dem Landratsamt zulässig.

Punkt 2

Die restlichen Festsetzungen und Bestimmungen des Bebauungsplanes „Am Hohlweg“ gelten unverändert fort.

Punkt 3

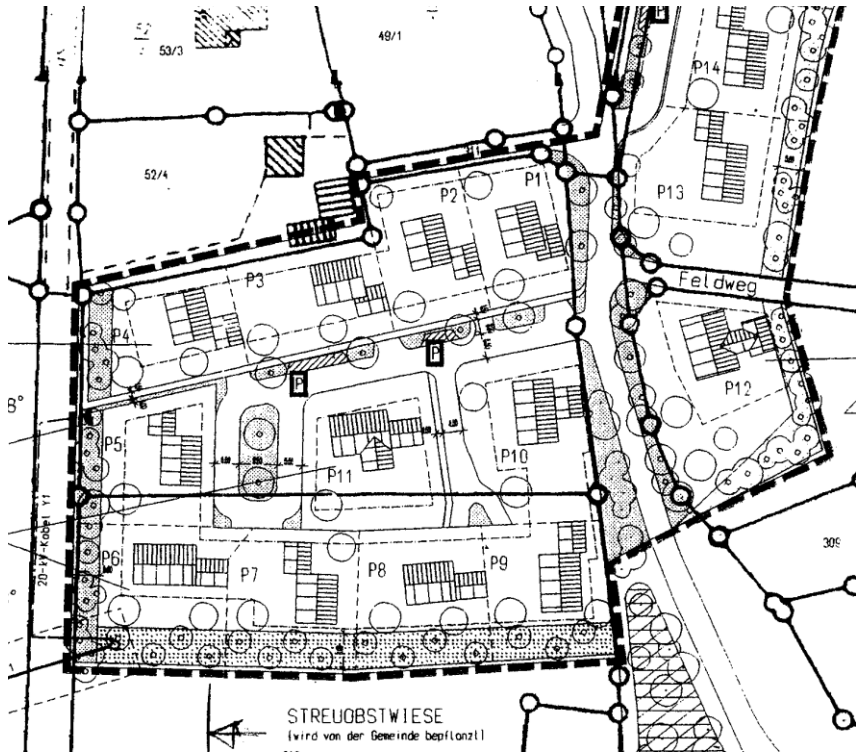
Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Gemeinde Holzheim, den

.....
Simon Peter, 1. Bürgermeister

Begründung Planerische Ausgangslage

Auszug aus dem Bebauungsplan „Am Hohlweg“ in Weisingen



Entwicklung der tatsächlichen Bebauung



Anlass und Notwendigkeit der Planung

Die Gemeinde Holzheim hat den Bebauungsplan für das Gebiet „Am Hohlweg“ als Satzung beschlossen.

In der ersten Phase der Bebauung des Gebietes hat der Bebauungsplan „Am Hohlweg“ den geplanten Regelungszweck wie beabsichtigt erfüllt. In jüngerer Zeit erhielt die Gemeinde jedoch vermehrt Anfragen bei denen durch ein zweites Vollgeschoss die zur Verfügung stehende Wohnfläche erhöht werden soll. Vom Gemeinderat wurde deshalb angeregt, den Bebauungsplan „Am Hohlweg“ in Weisingen dahingehend zu ändern.

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplans ist es möglich in diesem Bereich eine energieeffiziente Bebauung bei gleichzeitiger Nachverdichtung der zur Verfügung stehenden Baufläche zu ermöglichen, ohne dass hierdurch zusätzliche Fläche versiegelt wird. Dies steht insbesondere mit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in Einklang.

Vom Gemeinderat wurde deshalb beschlossen, den Bebauungsplan „Am Hohlweg“ in Weisingen dahingehend zu ändern, dass eine effektivere Baunutzung möglich ist. Die Satzungsänderung hat deshalb das Ziel, durch Anpassung der Anzahl der Vollgeschosse, Dachformen und Dachneigungswinkel eine Erweiterung der Wohnnutzung zu ermöglichen, ohne das Orts- und Landschaftsbild wesentlich zu beeinträchtigen. Hierdurch verändert sich durch die Beibehaltung der restlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes das Maß der baulichen Nutzung nicht wesentlich.

Insbesondere die Beibehaltung der Grundflächenzahl gewährleistet, dass sich die Grundfläche der Bauvorhaben nicht weiter ausdehnt. Darüber hinaus ist durch die Festlegung der Dachneigungswinkel 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.

Durch die Zulassung von Walmdächern im Plangebiet sind zudem keine nachbarschützenden Beeinträchtigungen zu erwarten, da unter anderem durch die Ausführung der flachen Dachneigungswinkel eher sogar eine geringere Verschattung der Nachbargrundstücke zu erwarten ist.

Mit der Erweiterung der Dachfarbe durch anthrazitfarbene Ziegel oder Pfannen wird von der Gemeinde kein wesentlicher Nachteil des Ortsbildes erwartet.

Aufgrund des natürlichen Geländes des Baugebiets und der zum Teil sehr starken Gefälle der Grundstücke, ist es notwendig Abgrabungen zu Wohnzwecken zu ermöglichen. Ziel ist hierbei einen Kompromiss zwischen dem Erhalt des bestehenden Geländes und der angemessenen Nutzbarkeit des Gebietes zu Wohnzwecken zu erreichen.

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 „Am Hohlweg“ gelten.

Verfahrenswahl

Da der gesamte überbaubare Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes „Am Hohlweg“ unter 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 Verfahren 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