

" Siebenbrunn Mitte "

Die Gemeinde Holzheim, Landkreis Dillingen, erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1 Satz 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 954), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Bebauungsplansatzung für das Gebiet

Teil A - Planzeichnung Teil B - Textliche Festsetzungen

im Ortsteil Holzheim, bestehend aus dem Teil A – Planzeichnung, dem Teil B – textliche Festsetzungen und dem Teil C – Begründung mit Umweltbericht.

B-Textliche Festsetzung

1. Bestandteil des Bebauungsplanes

Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 24.09.2024, redaktionell geändert am _____

2. Geltungsbereich

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gilt die vom Ing. Büro Ludwig Kuhn, Burgau ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit integriertem Grünordnungsplan i. d. Fassung vom 24.09.2024, zuletzt geändert am _____, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs ergeben sich aus der Planzeichnung.

3. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

3.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 Grundflächenzahl
WA GRZ 0,4 als Obergrenze

4.2 Geschossflächenzahl
WA GFZ 0,6 als Obergrenze

4.3 Höhe der baulichen Anlage (§ 18 BauNVO)
Gesamthöhe ist das Maß der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß (OK RFB EG) bis zum oberen Abschluß des Dachhaut des Gebäudes (WA) Gesamthöhe GH 11,0 m als Obergrenze.

4.4 Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind in jedem Fall einzuhalten.

4.5 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne von §14 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

4.6 Höhenlage der Gebäude
§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO
Die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß darf im Mittel höchstens 0,5 m über der Oberkante Straßenrand der zugehörigen öffentlichen Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist die Oberkante Straßenrand gemessen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze und auf Höhe der Mitte des jeweiligen Gebäudes.

4.7 Max. zul. Anzahl der Vollgeschosse als Obergrenze: II.

5. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

5.1 Im gesamten Plangebiet wird die offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

6. Gestaltung der Grundstücke

Grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Eingrünung des Baugebiet/Private Grünflächen

6.1 Pflanzgebot auf privaten Grundstücken, Pflanzgebot

Jegliche Begrünung ist fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Bäume oder Sträucher sind zu ersetzen. Pro Grundstück ist mindestens ein Baum aus den unter 6.2 genannten Arten zu pflanzen.

Pflanzgrößen / Pflanzqualitäten

Die verwendeten Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen der FLI Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, in der jeweils aktuellen Fassung, entsprechen. Die Herkunft sollte aus autochthonen Beständen stammen.

Nadelgehölze oder buntnahe Gehölze sind nicht zulässig. In den mit Planzeichen festgesetzten Bereichen zur Grundstückseingrünung gilt die unter Ziff. 6.3 genannte Pflanzliste für Sträucher. Die Pflanzmaßnahmen sind innerhalb von 1 Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen.

6.2 Folgende Baumarten sind für die Bepflanzung nach Punkt 6.1 zugelassen

Bäume: als Hochstamm, STU 16/18 cm

Acer campestre - Feldahorn
Alnus glutinosa - Roterle
Carpinus betulus - Hainbuche, in Sorten
Sorbus aucuparia - Vogelbeere

sowie:
Obstbäume als Hochstamm auf Sämlingsunterlage der Arten: Apfel, Zwetschge, Mostbirne, Walnuss

6.3 Für flächige Gehölzpflanzungen zur privaten Grundstückseingrünung sind neben den Baumarten nach Ziff 6.2 folgende Sträucher zu verwenden:

Sträucher: als verpflanzter Strauch, 60 -100 cm

Pflanzweise: 3-reihig, 1,20 m x 1,20 m Pflanzabstand

Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Rosa canina - Hundrose
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa - Traubenholunder
Viburnum opulus - Wasserschneeball
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Es sind Hecken aus heimischen Gehölzen zur Eingrünung vorgesehen, näheres regelt der Grünordnungsplan. Der Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten. Rückschnittmaßnahmen sind in der Vegetationsruhe vom 01.10. - 28.02. durchzuführen. Die Eingrünung dient auch zum Staubschutz bei Arbeiten auf den angrenzenden landwirtschaftl. Feldern. Die Festsetzungen für strukturgebende Bäume und Hecken auf Privatgrund sind so gewählt, dass sie den Grundstückserwerbenden die bestmögliche Freiheit in Aufbau und Gestaltung ihrer Grundstücke gewährleisten sollen. Dennoch soll eine harmonische Einbindung des Gebietes in die Landschaft erfolgen, um einen positiven Klimaeffekt und die Schaffung von Kleinstlebensräumen für gefährdete Arten zu ermöglichen, näheres regelt der Grünordnungsplan.

6.5 Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen sind in Zusammenarbeit mit dem Landratsamt Dillingen festgelegt worden.

7. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Siebenbrunn Mitte" der Gemeinde Holzheim tritt gem. § 10 Abs.3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Gemeinde Holzheim

Holzheim, den 2025

Siegel

Simon Peter
1. Bürgermeister

Denkmalschutz/ Bodenschutz und Allasten

Art. 7 Abs. 1 DSchG:

Für die Durchführung dieser Maßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Sollten bei Aushubsmaßnahmen, Erdbewegungen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund Auffüllungen, Ablagerungen, kontaminiertes Erdreich o.Ä. festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und Bodenschutzbehörde beim Landratsamt zur weiteren Vorgehensweise zu verständigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1, 12 Abs.2 BayBodSchG). Bis zur Entscheidung dürfen die Arbeiten nicht fortgeführt werden.

Lärm-, Staub- oder Geruchsbelästigung

Durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen evtl. auftretende Lärm-, Staub- oder Geruchsbelästigungen können im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden und sind zu dulden. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweisem Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichem Verkehr - auch vor 6.00 Uhr morgens - zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärm- und Staubbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit, und dass auch nach 22.00 Uhr, zu dulden. Das Glockenläuten der nahegelegenen Pfarrkirche ist ebenfalls entschädigungslos zu erdulden.



A-Planzeichnung

Zeichenerklärung

I. Festsetzung durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl höchstzulässig
0,6 Geschossflächenzahl höchstzulässig
II zwei Vollgeschosse als Obergrenze

3. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze
offene Bauweise, nur Einzel- u. Doppelhäuser

4. Grünflächen

Anpflanzungen von Bäumen , Sträuchern und sonstigen Bepflanzung sowie Bildungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässer.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
Zur Sicherstellung der erforderlichen Sichtdreiecke kann die Ortsrandeingrünung im Bereich der Sichtdreiecke auf eine Höhe von 0,80 m begrenzt werden.

zu erhaltende Sträucher
zu erhaltende Bäume
Anpflanzungen von Baumarten/Qualität u. Größen (nach 6.1 - 6.2)
Gehölzpflanzungen/Sträucher zur privaten Grundstückseingrünung (6.3)
allgemeine private Ortsrandeingrünung
E/A Fläche naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche

5. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche

6. Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans
Anzahl in Meter

II. Hinweise durch Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen

Nordpfeil
vorhandene Gebäude
vorhandene Grundstücksgrenzen
Flurstücksnummer
Sichtdreieck
Nutzungsstabnabe
Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl
Bauweise
max. zul. Vollgeschosse
Geschossflächenzahl
Einzel- und Doppelhäuser zugelassen

Hinweise:

- Niederschlagsbeseitigung Richtlinien und Verordnungen zur Niederschlagswasserbeseitigung:
 - Auf den privaten Grundstücksflächen anfallendes, unverschlusstes Niederschlagswasser soll soweit wie möglich auf den privaten Grundstücksflächen versickert werden, sofern der Untergrund dazu geeignet ist.
 - Auf die eingeschränkte Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wird hingewiesen.
 - Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.
 - ggf. wird ein Baugrundgutachten empfohlen.
 - Erhaltungswerte Bäume sind soweit möglich zu erhalten.

Pfanzgrundlagen:

- digitale Flurkarte/Basisdaten der bayerischen Vermessungsverwaltung
- alle Höhenangaben in m ü. NN,
- Universal Transverse Mercator - Koordinatensystem
- die Flurstücksgrenzen sind keine verbindliche Grenzfeststellung im Sinne des Vermessungs- u. Katastergesetzes
- Rechtliche Ansprüche können daraus nicht gestützt oder abgeleitet werden
- Nutzung und Weitergabe der Basisdaten der an bayerischen Vermessungsverwaltung ist nicht gestattet!

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat der Gemeinde Holzheim hat in der Sitzung vom 24.09.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans "Siebenbrunn Mitte" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans "Siebenbrunn Mitte" in der Fassung vom 24.09.2024 hat in der Zeit vom 12.06.2025 bis 14.07.2025 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans "Siebenbrunn Mitte" in der Fassung vom 24.09.2024 hat in der Zeit vom 12.06.2025 bis 14.07.2025 stattgefunden.
- Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung für den Entwurf des Bebauungsplans "Siebenbrunn Mitte" in der Fassung vom 24.09.2024 hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.09.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- Die Gemeinde Holzheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 24.09.2024 den Bebauungsplan "Siebenbrunn Mitte" in der Fassung vom 24.09.2024, redaktionell geändert am _____, als Satzung beschlossen.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Satzungstext, wird hiermit ausgeteilt.

Holzheim, den _____

(Siegel)

Simon Peter, 1. Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Holzheim, den _____

(Siegel)

Simon Peter, 1. Bürgermeister

Übersichtslageplan 1:10.000



C	
B	
A	
AUFTRAGGEBER:	
Gemeinde Holzheim Hochstiftstraße 2 89438 Holzheim	
PROJEKT:	
Bebauungsplan "Siebenbrunn Mitte" in 89438 Holzheim	
PLANBEZEICHNUNG:	
Teil A Planzeichnung Zeichenerklärung Teil B Textliche Festsetzung Verfahrensvermerke	
Unterlage Nr. 1	MAßSTAB:
Blatt Nr.	1:1000
Ingenieurbüro für Bauwesen Dipl.-Ing. (FH) Kuhn Ludwig Planer-Volk-Strasse 19 89331 Burgau-Limbach Telefon (0 82 22) 41 38 17 Fax (0 82 22) 41 05 64	BEARB.: Kuhn am 02.08.2025 GEZ.: Kuhn am 02.08.2025 PLAN-NR.: 1.4