

A. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (Bindend)
Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

Zulässig sind 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze. Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird auf 0,4 und die zulässige Geschossflächenzahl GFZ auf 0,8 festgesetzt, soweit sich aus der Ausnutzung der Bauflächen keine geringeren Werte ergeben.

3. Bauweise

offen

4. Mindestgröße der Baugrundstücke

630 m²

5. Hauptgebäude

Proportion: Giebelseite: Traufseite = mindestens 4:5

Dachform: Satteldach (Krüppelwalm- und Walmdach sind nicht zulässig)

Dachneigung: 43° ± 2°

Dachdeckung: Kleinteile ziegelrote Deckung
Material: Pfannen oder Falzziegeldeckung.

Dachgauben: Satteldachgaube mit max. 1,7 m² Fensterfläche im inneren Drittel der Dachfläche.

Untergeordnete Gebäudeteile: Vorspringende untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Zwerchgiebel Erker, o.ä.) dürfen in ihrer Breite max ein Viertel der Länge der jeweiligen Gebäudeseite betragen.

Dachüberstand: Ortsgang: max. 0,30 m
Traufe: max. 0,50 m

Traufhöhe: bei E + D max. 3,75 m, mit Kniestock, bergseits
Gemessen von UK Sparren - nat. Gelände

Kniestock: bei E + D max. 0,75 m (von OK Rohdecke bis UK Sparren aussen gemessen).

Fassade: Die Fassaden können mit Holz verkleidet oder verputzt werden. Alle Fassaden sind in heller, zurückhaltender Farbgebung zu gestalten (gedeckte Erdtöne). Nicht zulässig sind grelle oder metallisch glänzend wirkende Materialien, mit Ausnahme von Kupferblech und Titanzink.

Sockelhöhe: bergseitig max. 0,15 m über dem Niveau des natürlich verlaufenden Geländes.

6. Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind in Dachneigung, Dachdeckung und Dachform dem Hauptgebäude anzupassen. Traufhöhe im Mittel nicht über 3,00 m. An der Grundstücksgrenze aneinanderstoßende Garagen sind in Dachform und Höhe einheitlich zu gestalten, wobei sich der Nachbauende dem Vorbauenden anzupassen hat.

7. Bestandschutz

Änderungen am derzeitigen Baubestand werden durch das Inkrafttreten des Bebauungsplanes nicht unmittelbar erforderlich.

Bei baulichen Veränderungen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Tiefe der Abstandsflächen bemisst sich nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO.

8. Umweltschutz/Naturschutz

Eine Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft ist zu gewährleisten. Das Baugebiet ist an der nördlichen und östlichen Grenze durch Pflanzen von Gehölzen in die freie Landschaft einzubinden. Pro Meter Grundstücksgrenze ist ein Laubgehölz zu pflanzen. Eine Artenliste der zu verwendenden, heimischen, standortgerechten Laubgehölze liegt bei. Es besteht Pflanzgebot.

Wegen Beeinträchtigung der Hecke entlang des westlichen Feldweges im Bereich der Zufahrt müssen Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden.

B. Festsetzungen durch Planzeichen (Bindend)

1. Bauliche Nutzung

(WA) Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Bau NVO

II zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, GRZ = 0,4, GFZ = 0,8

E+D Erdgeschoss + Dachgeschosbausbau

2. Überbaubare Grundstücksflächen

--- Baugrenze

--- Baulinie

←→ FIRSTR. ZWINGEND

3. Öffentliche Verkehrsflächen

□ Straßenverkehrsflächen

▨ Verkehrsfläche für besondere Zweckbestimmung (Rasenplatz)

— Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

▩ gepflasterte Fläche

4. Grünflächen

Pflanzgebot - Einzelbaum auf öffentlichen Grund (standortgebunden)

Pflanzgebot - Einzelbaum auf Privatgrund (nicht standortgebunden)

Pflanzgebot - Geschlossene Baum- und Strauchhecke auf Privatgrund 2-reihig 3 m breit.

5. Sonstige Festsetzungen

Flächen für private Stellplätze die zur Straße hin nicht angefriedert werden dürfen (Mindesttiefe 6,00 m)
Z. Fahr- u. Pflanzgebot
Flächen für Garagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Sichtdreieck (Einfriedungen nicht höher als 1,00 m und Bäume mit einem Astansatz ab mind. 2,50 m Höhe)

landwirtschaftliche Nutzfläche

Grundstückseinfriedung Höhe max. 1,00 m (incl. Sockel Höhe 20 cm)

Entwässerungsrinne der zur Straße hin geneigten Grundstückszufahrten mit Anschluss an die private Grundstücksentwässerung.

C. Planliche Hinweise

1. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

--- Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung.

⑤ Parzellennummer

2. Kartenzeichen der bayer. Flurkarten

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

best. Wohngebäude

best. Wirtschafts- und gewerbliche Gebäude (Nebengebäude)

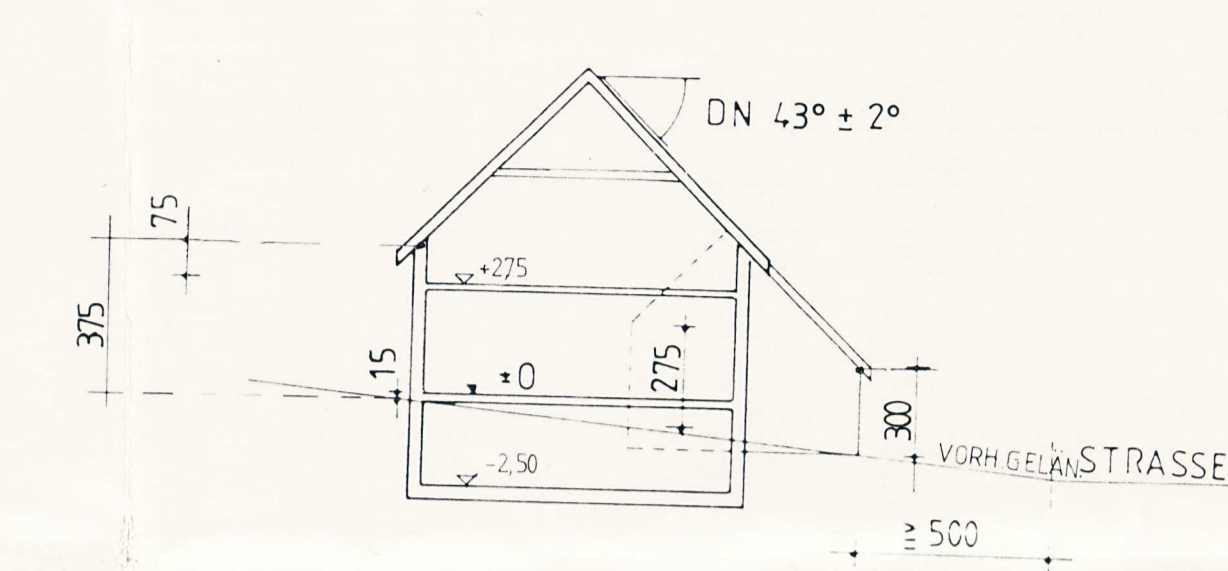
abgemarkter Weg

Höhenlinie

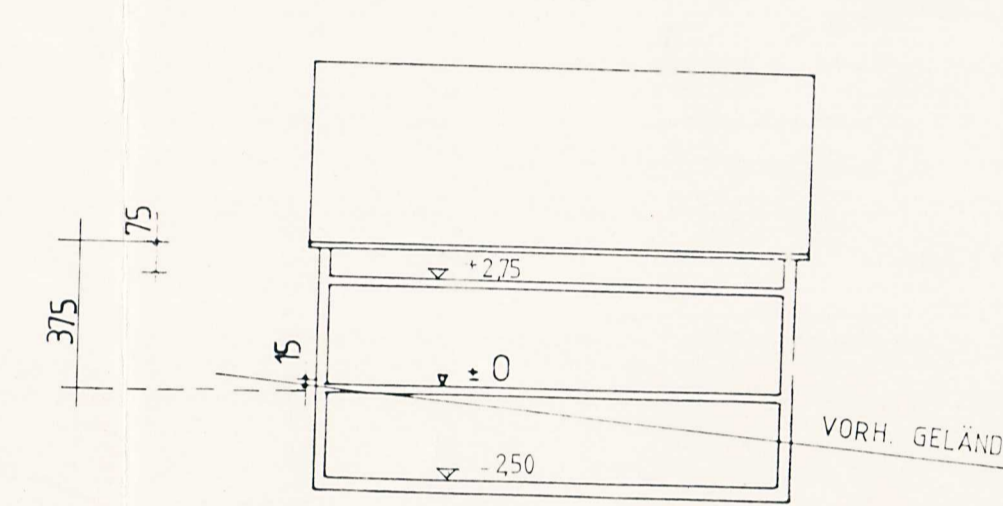
Flurstücksnummer

REGELBEISPIEL DIE IN DEN REGELBEISPIELEN FESTGELEGTE MASSE SIND BESTANDSTEIL DER SCHRIFTL. FESTSETZUNGEN

SCHNITT-A



SCHNITT-B



Verfahrensvermerke

V.1.

Die Gemeinde Holzheim a. F. hat den Beschluss des Gemeinderates vom 19. MAI 1993 zur Aufstellung des Bebauungsplanes am 31. DEZ. 1993 ortsüblich bekannt gemacht.

Holzheim a. F., den 31. DEZ. 1993
1. Bürgermeister: *Franke*

V.2.

Die Darlegung und Anhörung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21. DEZ. 1993 in der Zeit vom 17. NOV. 1993 bis 11. FEB. 1994 statt.

Holzheim a. F., den 11. FEB. 1994
1. Bürgermeister: *Franke*

V.3.

Anhörung gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21. DEZ. 1993 in der Zeit vom 17. NOV. 1993 bis 11. FEB. 1994 statt.

Holzheim a. F., den 11. FEB. 1994
1. Bürgermeister: *Franke*

V.4.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Gemeinderates am 21. JULI 1994

Holzheim a. F., den 21. JULI 1994
1. Bürgermeister: *Franke*

V.5.

Bekanntgabe der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 12. AUG. 1994; öffentliche Auslegung vom 23. AUG. 1994 bis 27. SEP. 1994. Erneute öffentliche Auslegung vom bis

Holzheim a. F., den 27. SEP. 1994
1. Bürgermeister: *Franke*

V.6.

Der Gemeinderat von Holzheim a. F. hat mit Beschluss vom 16. OKT. 1994 den Bebauungsplan in der Fassung vom 20. MAI 1993 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Holzheim a. F., den 08. OKT. 1994
1. Bürgermeister: *Franke*

V.7.

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Regensburg mit Schreiben vom 28. OKT. 1994 angezeigt.

Holzheim a. F., den 20. OKT. 1994
1. Bürgermeister: *Franke*

V.8.

Das Landratsamt Regensburg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 25. NOV. 1994 AZ V4-110-53/94 nicht beanstandet.

V.9.

Der Bebauungsplan wurde am 09. DEZ. 1994 in der Gemeinde Holzheim a. F. gem. § 12 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist somit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung steht ab sofort bei der Gemeinde Holzheim a. F. während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht zur Verfügung, über seinen Inhalt wird Auskunft erteilt.

Holzheim a. F., den 09. DEZ. 1994
1. Bürgermeister: *Franke*

Gefertigt am: 21. DEZ. 1993

Geändert am: 20. MAI 1994

**BEBAUUNGSPLAN
"BLÜMLBERG"**

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
KALLMÜNZ

GEMEINDE HOLZHEIM A. F.

Planung:
Architekturbüro
HÄNEDER & KRAUS
Kallmünz 21
D-93071 Regensburg
Burglengenfeld, den 21.12.1993