

### A FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

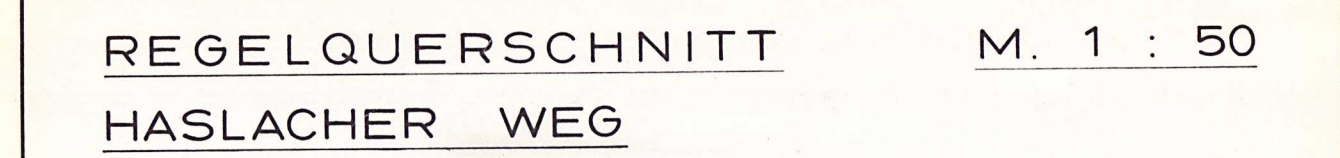
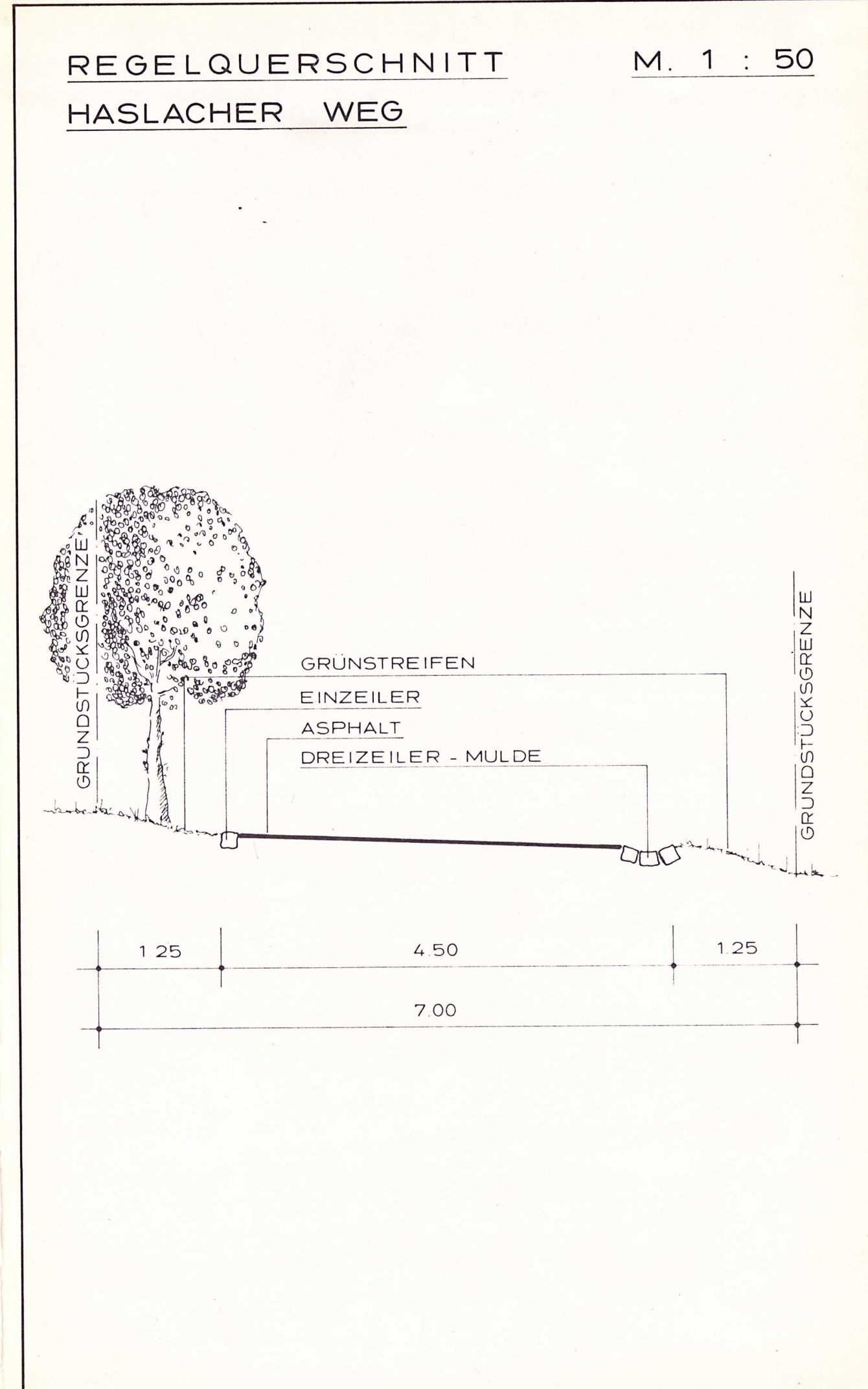
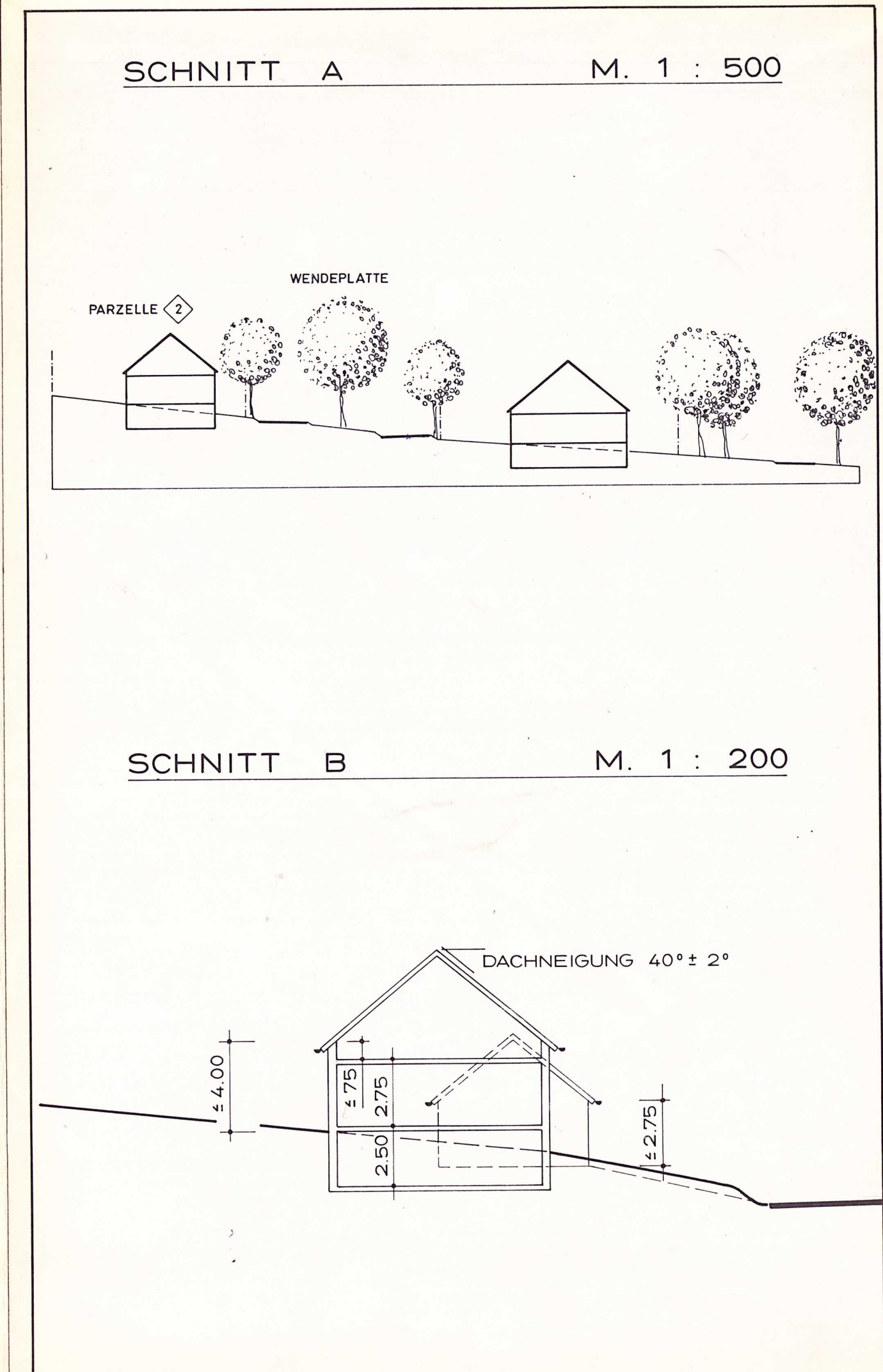
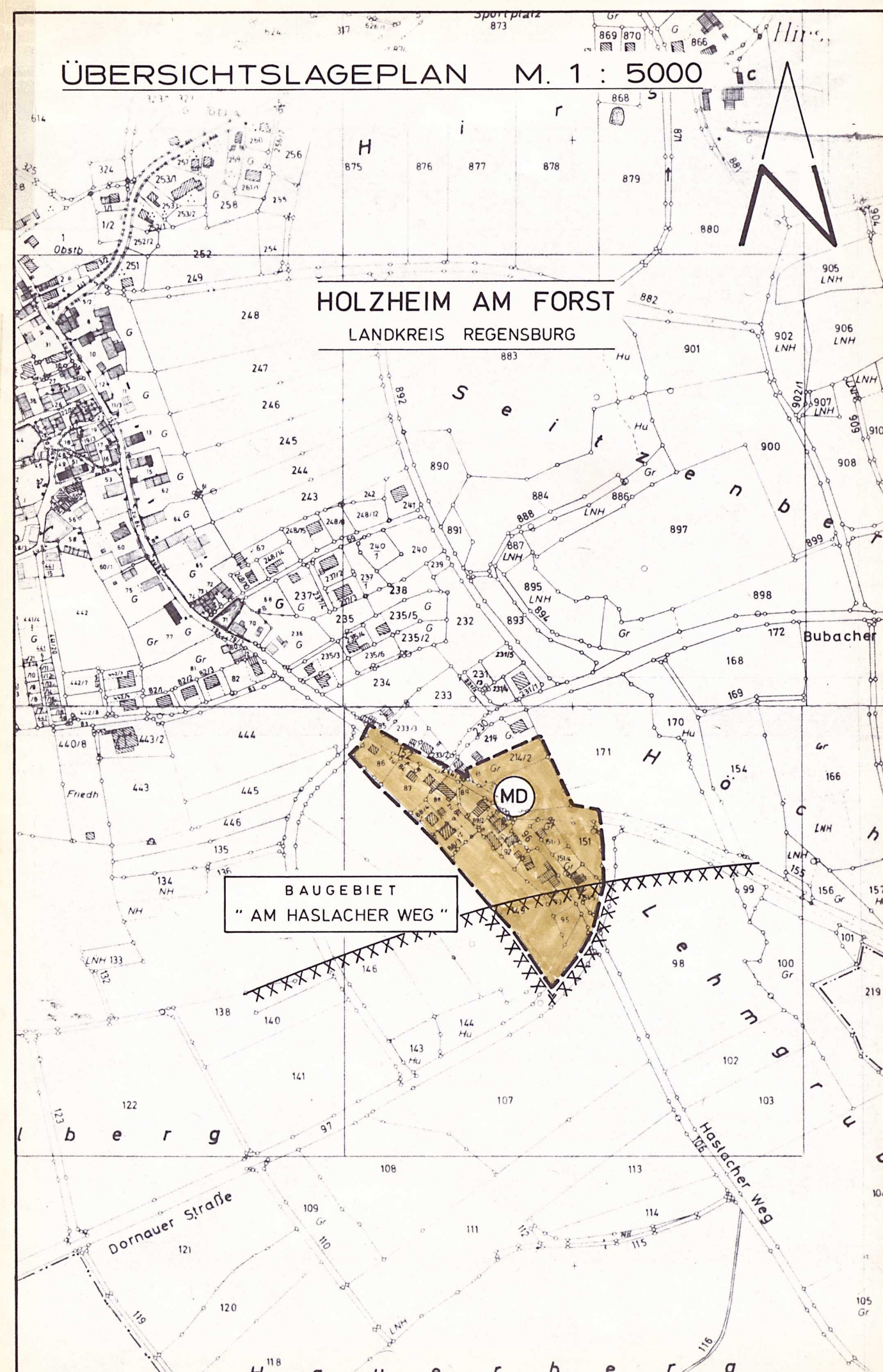
- Art der baulichen Nutzung**  
Dorfgebiet gem. §5 BauNVO, nicht zugelassen sind Nutzungen gem. §5 (2) 7,8,9 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**  
Zulässig sind 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze. Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird auf 0,4 und die zulässige Geschosflächenzahl GFZ auf 0,8 festgesetzt, soweit sich aus der Ausnutzung der Bauflächen keine geringeren Werte ergeben.
- Bauweise**  
Offen
- Mindestgröße der Baugrundstücke**  
800 m<sup>2</sup>
- Hauptgebäude**  
Proportien: Giebelseite : Traufseite = 4 : 5  
Dachform: Satteldach (Krüppelwalm- und Walmdach sind nicht zulässig)  
Dachneigung: 40° + 2°  
Dachdeckung: Kleinteilige ziegelrote Deckung, Material: Plannien od. Falzziegeldeckung  
Dachgauben: Satteldachgaube mit max. 1,0 m<sup>2</sup> Fensterfläche im inneren Drittel der Dachfläche  
Untergeordnete Gebäudeanteile: Vorspringende untergeordnete Gebäudeanteile (z.B. Zwischgiebel, Erker o. d.) 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. 4,00 m, mit Kniestock, bergseits bei E + 1 max. 6,25 m, mit Kniestock, bergseits bei E + D max. 0,75 m, bei E + 1 max. 0,25 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. 0,30 m über dem Niveau des natürlich verlaufenden Geländes. Die Höhenlage des Gebäudes gegenüber der Straßenebene wird vom Landschaftsamt festgelegt. Der verputzte Sockel ist farbig nicht von der Fassade abzusetzen.
- Garagen und Nebengebäude**  
Garagen und Nebengebäude sind in Dachneigung, Dachdeckung und Dachform dem Hauptgebäude anzupassen. Traufhöhe im Mittel nicht über 2,75 m. An der Grundstücksgrenze aneinanderstoßende Garagen sind in Dachform und Höhe einheitlich zu gestalten, wobei sich der Nachbarbauende dem Vorbestanden anzupassen hat.
- Bestandsschutz**  
Änderungen am derzeitigen Baubestand werden durch das Inkrafttreten des Bebauungsplanes nicht unmittelbar erforderlich. Bei baulichen Veränderungen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- Immissionsschutz**  
Zwischen dem im rückwärtigen Grundstücksbereich des landwirtschaftlichen Anwesens Lautenschlager (Pfl.Nr. 93) befindlichen Stallgebäude und Wohngebäuden ist ein Mindestabstand von 25 m einzuhalten.

### C GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN

- Öffentliche Grünflächen**  
Für die öffentlichen Pflanzflächen sind die Gehölze gemäß der beiliegenden Pflanzliste zu verwenden.
- Privatgärten**  
Für Privatgärten sind Baumpflanzungen durch Festsetzungen und Planzeichen dargestellt, wobei die Lage im Grundstück verändert werden darf. Zu beachten ist dabei Art. 47 Abs.3 Grenzabstand von Pflanzungen mit mehr als 2 m Wuchshöhe mindestens 2 m, falls der Nachbar dies verlangt (gilt nicht an den Grenzen zu öffentlichen Straßen und Plätzen). Mindestens einer dieser Bäume ist an der Straßenseite des Grundstückes zu pflanzen. In Privatgärten ist pro 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum oder ein Baum aus der Pflanzliste zu verwenden.
- Ortsrandeingrünung**  
An der Südwestseite der Parzellen 1 - 5 muß eine sorgfältige Ortsrandeingrünung auf Privatgrund erfolgen. Für diese Parzellen sind die Darstellungen des Bebauungsplanes zu beachten. (Gem. Pflanzliste)
- Mindestpflanzqualität**  
Für die neu zu pflanzenden Einzel- und Alleebäume sind mindestens 2 mal verschulte Hochstämme mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm zu verwenden. Zur Strauchpflanzung werden mindestens 2 mal verschulte Heister und Strucher mit 60 - 100 cm Höhe festgesetzt.  
**Pflanzliste** **Gehölze für Neupflanzungen**  
Die Neupflanzung ist ausschließlich mit folgenden Arten durchzuführen:  
a) **Bäume:**  
Feldahorn, Silberahorn, Sanddorn, Hainbuche, Rotbuche, Vogelkirsche, Steleiche, Eberesche, Winterlinde oder großkronige Obstbäume.  
Acer campestre, Acer saccharinum, Betula pendula, Carpinus betulus, Fagus sylvatica, Prunus avium, Quercus robur, Sorbus aucuparia, Tilia cordata  
b) **Sträucher:**  
Roter Hartnagel, Haselnuß, Weißdorn, Liguster, Rote Heckenkirsche, Kreuzdorn, Faulbaum, Schilweide, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Rhamnus catharticus, Rhamnus frangula, Salix caprea, Sambucus nigra, Viburnum lantana

### B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Bauliche Nutzung**  
MD Dorfgebiet gem. §5 BauNVO  
II zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, GRZ = 0,4, GFZ = 0,8  
E + D Erdgeschoß + Dachgeschoßausbau  
E + 1 Erdgeschoß + Obergeschoß
- Bauweise**  
Baugrenze  
Baulinie  
SD Satteldach
- Öffentliche Verkehrsflächen**  
Straßenverkehrsflächen  
Verkehrsfäche für besondere Zweckbestimmung, Zufahrt zur R 38 unzulässig  
Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen  
geplasterte Fläche
- Grünflächen**  
Öffentliche Grünflächen  
Pflanzgebot - Einzelbaum auf öffentlichem Grund (standortgebunden)  
Pflanzgebot - Einzelbaum auf Privatgrund (nicht standortgebunden)  
Pflanzgebot - Geschlossene Baum- und Strauchhecke auf Privatgrund, 2-reihig, 3 m breit, Ortsrandeingrünung standortgebunden  
Bestehendes Großgrün, zu erhalten



### D PLANLICHE HINWEISE

- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Wohngebäude
- Nebengebäude
- 166 Flurstücknummer
- Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)
- Parzellenummer
- Bestehende Böschung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

- Nachrichtliche Übernahmen aus dem Flächennutzungsplan:
- Bestehende Grenze der Vorbehaltsfläche für Tonabbau
  - Gewerbegebiet
  - Dorfgebiet
  - Allgemeines Wohngebiet

### E TEXTLICHE HINWEISE

- Landwirtschaft**  
Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:  
a) Geruchsmissionen beim Ausbringen von Stallmist, Jauche und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln  
b) Staubmissionen beim Mähdresch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung  
c) Lärmmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr
- Bodenschutz**  
Der Oberboden ist vor baulichen Maßnahmen abzutragen und zu lagern, um für spätere Humuserneuerung der Pflanzflächen zur Verfügung zu stehen. Grundsätzlich ist die Oberfläche so wenig wie möglich zu versiegeln; wasserdurchlässige Deckschichten sind zu bevorzugen.
- Wasserwirtschaft**  
Zeitweise muß mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden, die vorgesehene Unter- bzw. Kellergerüste beeinträchtigen können. Je nach der örtlich anzutreffenden Durchlässigkeit des Untergrundes und wegen der vorherrschenden Geländeform kann bei Starkregen, langen Nässeperioden oder Schneeschmelze Schichtwasser oberflächlich auftreten. Beim Bau von Kellern sind die notwendigen Vorkehrungen zu treffen. Zur Grundwasserbildung und Entlastung des Entwässerungssystems ist eine Versickerung der unverschlussten Dachabwässer anzustreben. Ein Nachweis über die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist hierzu erforderlich. Wegen der Hanglage des Baugebietes kann bei Starkregen oder Schneeschmelze trotz vorgesehener Kanalisierung Niederschlagswasser aus den höher gelegenen Bereichen ungeordnet breitflächig in vorhandenen Geländemulden abfließen.
- Sonstige Hinweise**  
a) Die Befestigung der Garagenvorplätze soll als Pflaster mit Rasentüpfeln erfolgen.  
b) Auf die Verwendung von Waschbeton als Baumaterial oder Bodenbelag soll verzichtet werden.  
c) Pflaster soll nur auf Schotter und Sandbett ohne Mörtelverfüllung verlegt werden.

## BEBAUUNGSPLAN GRÜNDORDERUNGSPLAN

"AM HASLACHER WEG"

GEMEINDE HOLZHEIM AM FORST  
LANDKREIS REGENSBURG

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 13.09.90 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.09.90 ortsüblich bekannt gemacht.  
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 17.05.91 fand in der Zeit vom 06.06.91 bis 21.06.91 statt.  
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 17.05.91 wurde mit Begründung in der Zeit vom 05.06.91 bis 09.06.91 öffentlich ausgelegt.  
Der Gemeinderat hat mit Beschluß vom 26.09.91 den Bebauungsplan in der Fassung vom 17.05.91 als **Salzung** gemäß § 10 BauGB beschlossen.  
Holzheim, den 17.10.91  
(Bürgermeister)

Das Landschaftsamt hat mit Schreiben Nr. 441-45/91 am 21.02.92 mitgeteilt, daß der Bebauungsplan in formeller und materieller Hinsicht geprüft wurde und keine Rechtsvorschriften verletzt wurden.  
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 Abs.3 BauGB wurde am 04.02.92 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.  
Der Bebauungsplan tritt damit gem. § 12 BauGB in Kraft.  
Auf die Vorschriften des § 44 sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.  
Holzheim, den 22.09.92  
(Bürgermeister)

EBB  
STÄDTBAU UND  
PROJEKTENTWICKLUNG  
GmbH  
Ludwig-Erdt-Str. 10, Tel. 2024-0  
8400 Regensburg  
Aufgestellt: Holzheim, den 24.01.1991  
Geändert: Holzheim, den 17.05.1991  
Geändert: Holzheim, den 08.04.1992