

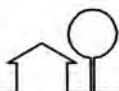
BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET "Rainer Straße"



GEMEINDE HOLZHEIM

Maßstab 1 : 1000



MAUER+BALDAUF
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GMBH

GEORG-ODEMER-STR. 2a, 86356 NEUSÄSS, TEL. 0821/ 452513, FAX 452100

RAINER MAUER, DIPL. ING. BDLA
REINHARD BALDAUF, DIPL. ING.
GEORG- ODEMER- STR. 2a
86 356 NEUSÄSS
TEL.: 0821 / 45 25 13
FAX: 0821 / 45 21 00
E-MAIL: mauer.baldauf@t-online.de

OPLA

Bürogemeinschaft für Ortsplanung,
Stadtentwicklung & Architektur

Werner Dehm & Wolfgang Stark
Architekten & Stadtplaner
Schaezlerstr. 38, 86 152 Augsburg
Tel: 0821/159875-0 Fax: 0821/159875-2
eMail: opla-augsburg@t-online.de
Internet: www.opla-d.de

GEMEINDE HOLZHEIM

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET „RAINER STRASSE“



SATZUNG

Fassung vom 12.10.2004

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Holzheim erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, § 10 Abs. 1 und § 12 Abs. 1 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 08. 1997 (BGBL. IS 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBL. I S. 2850), des Art. 7, 89, 91 BayBO, des Bayerischen Naturschutzgesetzes Art. 3 und 9, und des Art. 23 GO in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung den folgenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Rainer Straße“ als Satzung:

A) Planzeichnung

Siehe gesonderte Planzeichnung 1:1000 in der Fassung vom 12.10.2004 mit dem Übersichtsplan

B) Zeichenerklärung

Siehe gesonderte Zeichenerklärung zur Planzeichnung.

C) Textliche Festsetzungen

C1) Allgemeine Vorschriften

1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil 0).

2 Baunutzungsverordnung

Für diese Satzung gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

C2) Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Rainer Straße“ der Gemeinde Holzheim gilt die vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung, Stadtentwicklung und Architektur (Augsburg) und Büro Mauer & Baldauf ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 12.10.2004 die zusammen mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen, der Planzeichnung M 1 / 1000 A), einschließlich Planzeichenerklärung B) und Verfahrensvermerken und der Begründung D) den Bebauungsplan bildet, jeweils in der zuletzt geänderten Fassung.

2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird als **Gewerbegebiet** im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- 2.2 Im GE werden nach § 8 (3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten nicht, auch nicht ausnahmsweise zugelassen.
- 2.3 Ausnahmsweise werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind zugelassen.

3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1 Maß der baulichen Nutzung für das GE
Das für den jeweiligen Bereich zulässige Maß der baulichen Nutzung ist in die Nutzungsschablone eingetragen.
- 3.2 Die max. zulässige Grundflächenzahl beträgt GRZ max. 0,8
Die max. zulässige Geschossflächenzahl beträgt GFZ max. 1,6
Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt II

4 BAUWEISE

- 4.1 Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO, mit der Maßgabe, dass auch Gebäude die länger als 50 m sind, zugelassen werden.
- 4.2 Gebäude über 50 m Gesamtlänge sollen durch Versatz der Außenwände im Grundriss oder durch einen Versatz in der Traufhöhe, oder durch die Materialwahl gegliedert werden. Bei einer ausreichenden Eingrünung der Gebäude kann auf eine Gebäudegliederung verzichtet werden.

5 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

- 5.1 Die max. zulässige Gesamthöhe beträgt
im GE (A, B) GH max. 12 m über 440,00 m ü. NN
im GE (A, B) WH max. 8 m über 440,00 m ü. NN
- 5.2 Als Wandhöhe bei geneigten Dächern gilt dabei das Maß von der festgelegten OK FFB bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Sparren bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.
- 5.3 Bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika maßgebend. Untergeordnete Bauteile, z. B. Kamine dürfen die festgesetzte maximale Gesamthöhe überschreiten.

6 STELLPLÄTZE

- 6.1 Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Fläche für Ein- und Ausfahrten zulässig.

7 DACHGESTALTUNG

- 7.1 An Dachformen sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zugelassen.
- 7.2 Zulässige Dachneigungen für gewerbliche Bauten:
Pultdächer , **10 - 30°**
Satteldächer **10 - 30°**
- Zulässige Dachneigungen für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter:
Satteldächer **30 - 50°**
- 7.3 Dachdeckung:
Aus gestalterischen und städtebaulichen Gründen sind leuchtende oder grelle Materialien bzw. Farben nicht zulässig.

8 GEBÄUDEGESTALTUNG

- 8.1 Im Geltungsbereich sind ungegliederte fensterlose Flächen ab 100 m² zu begrünen. Dafür können auch architektonische Hilfsmittel wie Spanndrähte oder -Gitter verwendet werden; s. Grünordnung.
- 8.2 Aus gestalterischen und städtebaulichen Gründen sind leuchtende oder grelle Materialien bzw. Farben nicht zulässig.
- 8.3 Werbeanlagen
Die Außenwerbung muss dem Bau angemessen und darf nicht oberhalb der Traufe sein.

8.4 Die Gestaltung der Werbeflächen muss sich in die Umgebung einfügen. Entsprechend muss die Werbung jeweils auf die Übersichtlichkeit und einen einheitlichen Charakter in der Straße zugeschnitten sein, und hat auf die nähere Nachbarschaft Rücksicht nehmen.

- Blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen sind nicht gestattet.
- Auf bewegte Schriftbänder oder ähnliche Lichteffekte muss verzichtet werden.
- Ferner müssen grelle, blendende Lichter vermieden werden.
- Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen, sind nicht zulässig.

9 GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKE

9.1 Oberflächenbefestigung

Stellflächen für Pkw sind mit versickerungsfähigen Belägen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster o. ä.) zu befestigen.

Flächen, auf die grundwasser- oder bodenverschmutzende Stoffe austreten können, sind entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu befestigen. Sie sind im Bauantrag besonders zu kennzeichnen. Diese Pflicht zur Kennzeichnung ersetzt nicht etwaige andere erforderliche Gestattungen.

10 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Jegliche Begrünung ist landschaftsgärtnerisch durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Sämtliche Begrünungen und Bepflanzungen, insbesondere die Ortsrandeingrünung sind im Zuge der Baumaßnahme, spätestens jedoch in der auf die Inbetriebnahme folgenden Pflanzperiode herzustellen.

10.1 PFLANZUNGEN (§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Für alle Anpflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände einzuhalten, sofern diese nicht durch sinnvolle und zweckmäßige Vereinbarungen zwischen den Beteiligten unterschritten werden können.

PFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN - PFLANZLISTE A

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind vorwiegend Pflanzenarten, die der potentiellen natürlichen Vegetation des Planungsgebietes entsprechen, d.h. des *Waldmeister-Tannen-Buchenwaldes (Asperulo-Fagetum)*, zu verwenden.

Bäume I. Wuchsklasse

Arten wie:

- | | |
|----------------------------|-----------------|
| - Acer pseudoplatanus i.S. | (Bergahorn) |
| - Acer platanoides i.S. | (Spitzahorn) |
| - Fraxinus excelsior | (Gemeine Esche) |
| - Quercus robur | (Stieleiche) |
| - Tilia cordata | (Winterlinde) |

Bäume II. Wuchsklasse

Arten wie:

- | | |
|--------------------|-------------|
| - Carpinus betulus | (Hainbuche) |
| - Sorbus aucuparia | (Eberesche) |
| - Sorbus aria | (Mehlbeere) |

Sträucher

Arten wie:

- | | |
|--|-----------------------------|
| - Cornus sanguinea | (Roter Hartriegel) |
| - Corylus avellana | (Haselnuss) |
| - Crataegus monogyna | (Eingriffeliger Weißdorn) |
| - Lonicera xylosteum | (Gewöhnliche Heckenkirsche) |
| - Ligustrum vulgare | (Liguster) |
| - Prunus spinosa | (Schlehe) |
| - Salix caprea | (Salweide) |
| - Viburnum lantana | (wolliger Schneeball) |
| außerdem: | |
| - Wildrosen, Strauchrosen mit Wildrosencharakter | |
| - Syringa i.S. | (Flieder) |
| - Viburnum i.S. | (Schneeball) |
| fruchtende (Wild-)Gehölze wie | |
| - Ribes alpinum | (Alpenjohannisbeere) |
| - Sambucus nigra | (Holunder) |

10.1.1 Gehölze im Straßenraum und an Böschungen

Bevorzugte Verwendung von salz- und hitzeverträglichen Arten mit verkehrsfreundlichem Wuchsverhalten und straßenraumgestalterischen Vorzügen an Straßen sowie von bodenstabilisierenden Arten an Böschungen.

a) **Bäume entlang der Zufahrtsstraße und der Böschungsoberkante:**

Laubbäume I. Wuchsklasse,

Lage gem. Planzeichnung, leicht veränderbar, jedoch unter Wahrung des Gesamtcharakters

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3xv. STU 18-20 cm

Arten siehe Pflanzliste A

b) **Geschlossene Gehölzpflanzungen an Böschungen:**

Die festgesetzten Flächen zur Böschungsbegrünung und Ortsrandeingrünung sind als gestufte Flächenpflanzungen mit feldheckenartigem Aufbau aus standortgerechten, laubtragenden Heistern und Sträuchern anzulegen. Pflanzraster 1 x 1,5 m

Mindestpflanzgrößen: Hei 2xv, 150-200 cm, Str. 2xv, 60-100 cm

Arten siehe Pflanzliste A

10.1.2 Fassadenbegrünung

(§9 Abs.1, Nr.25 BauGB)

Die Begrünung ungegliederter fensterloser Flächen ab 100 m² hat mit Hilfe eines Klettergerüsts bzw. einer Verdrahtung als Rankhilfe zu erfolgen. Pro 10 m Wandlänge ist hier mindestens 1 wüchsige Kletterpflanze in einen offenen, durchwurzelbaren Bodenstandraum von mindestens 1 m² zu pflanzen.

Mindestpflanzgröße: 80-100 cm

Arten wie:

- | | |
|-------------------------|--|
| <i>Gemeiner Efeu</i> | <i>Hedera helix</i> |
| <i>Kletterhortensie</i> | <i>Hydrangea petiolaris</i> |
| <i>Herbst-Waldrebe</i> | <i>Clematis paniculata</i> |
| <i>Hopfen</i> | <i>Humulus lupulus</i> |
| <i>Knöterich</i> | <i>Polygonum aubertii</i> |
| <i>Waldrebe</i> | <i>Clematis vitalba</i> |
| <i>Wilder Wein</i> | <i>Parthenocissus quinq. Engelmannii</i> |

10.1.3 Gehölzfreie Grünflächen

Für die gehölzfreien Grünflächen entlang der Erschließungswege, an Böschungen und entlang von Gebäudetraufen ist eine standortgemäße, extensive Gestaltung anzustreben. Dem Saatgut sind Samen von standortgerechten Wildstauden beizumischen. Nur Bereiche, die einer intensiven Nutzung unterliegen, sind mit Landschaftsrasen anzusäen und entsprechend zu pflegen.

10.2 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (Art. 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.2.1 Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Auf der im Bebauungsplan zur Verfügung stehenden Fläche kann aus Platzgründen keine angemessene und ausreichende Ausgleichsmaßnahme durchgeführt werden. Daher wird auf der **Fl.Nr. 453** der Gemarkung Holzheim eine Teilfläche von **8.037,50 m²** als **externe Ausgleichsfläche** festgesetzt.

10.2.2 Ziel der Maßnahmen:

- Aufbau eines stufenartigen Waldrandes
- Anlegen einer Streuobstwiese auf einer zu extensivierenden Grünlandfläche

Einzelmaßnahmen sowie weitere Nutzungs- und Pflegeauflagen:

- Pflanzung von Obstbaumhochstämmen in standortverträglichen alten Lokalsorten
- Pflanzung von standortgerechten heimischen Laubgehölzen zum Waldrandaufbau
- fachgerechter Pflanzschnitt und 2 strukturfördernde Schnitte der Obstbäume nach ca. 2 und 7 Jahren
- Abmagerung der Wiesenfläche in einer Übergangsphase durch 2-3 maligen Schnitt mit Mähgutabfuhr
- anschließend Beweidung durch Schafe (ohne Pferchung) oder jährliche Mahd im Herbst
- Dünge- und Pflanzenschutzmaßnahmen bei den Obstbäumen sind auf das für die Bestandsentwicklung und Bestandssicherung unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren und haben sich an naturnahen Wirtschaftsweisen zu orientieren.
- vollständiger Verzicht auf mineralische Düngung und Spritzmitteleinsatz für Wiese

Dingliche Sicherung der privaten Ausgleichsfläche durch Eintrag einer entsprechenden Dienstbarkeit im Grundbuch.

11 REGENWASSERRÜCKHALTUNG

Zur Entlastung der Regenwasserrückhaltung sowie als eingriffsmindernde Maßnahme sind auf den Grundstücken in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden geeignete versickerungsfördernde Maßnahmen zu erbringen. Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern, bzw. dem Regenrückhaltebecken zuzuführen. Unbelastetes Niederschlagswasser darf der öffentlichen Kanalisation nicht zugeführt werden. Im Eingabeplan zur Baumaßnahme ist ein Nachweis über Art und Ausführung der Versickerungsmaßnahmen zu erbringen.

11.1 NIEDERSCHLAGSWASSERVERSICKERUNG

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

11.2 VERSCHMUTZTES NIEDERSCHLAGSWASSER

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:

Bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

12 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind im Hinblick auf das gewünschte Orts- und Landschaftsbild soweit möglich in die geplanten Pflanzungen zu integrieren.

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig.

13 VERKEHR - SICHTDREIECKE

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Flächen der Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung, wie Anpflanzungen, Bebauung, Lagerung, Einfriedungen und sonstigen Hindernissen wie Bodenerhebungen von mehr als 0,9 m über der Oberkante Fahrbahn Rainer Straße freizuhalten.

13 IMMISSIONSSCHUTZ

Es sind nur Betriebe zulässig, deren mittlere Schallabstrahlung (einschließlich Fahrverkehr auf dem Betriebsgrundstück) pro Quadratmeter Grundfläche die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von:

Bereich	tagsüber	nachts
GE-Gebiet (B)	65 dB(A)	50 dB(A)
GE-Gebiet (A)	63 dB(A)	48 dB(A)

nicht überschreiten. Die Einhaltung der zulässigen Schallemissionen ist im Genehmigungsverfahren unaufgefordert nachzuweisen.

Ausnahmsweise kann auf einen Nachweis der Einhaltung der festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel verzichtet werden, wenn es sich um offensichtlich nicht lärmrelevante Bauvorhaben (z.B. Büronutzung) handelt. Die Berechnung der Orientierungswertanteile erfolgte nach der Richtlinie VDI 2714 "Schallausbreitung im Freien" unter alleiniger Berücksichtigung des Abstandsmaßes.

Das Abstandsmaß berechnet sich aus:

$$L_s = 10 \cdot \log(2 \cdot \frac{s^2}{s_0^2}) \text{ in dB}$$

mit

s = Abstand zwischen Schallquelle und Immissionspunkt in Meter

s₀ = Bezugsabstand 1 Meter

Die Rechenvorschriften der VDI 2714 "Schallausbreitung im Freien" sind zu beachten.

D HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/81570, Fax 08271815750) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2 BODENSCHUTZ

Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendige begrenzt werden. Die nicht überbauten Flächen sollen, soweit nicht Wege und Stellplätze angelegt werden, begrünt werden. Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sollen die Richtlinien der DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaues", DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke" und DIN 18300 "Erdarbeiten" beachtet werden.

3 FLÄCHEN MIT MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Diese Flächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Sie sind ebenso, wie die dort vorgesehenen Maßnahmen der Begründung zu entnehmen.

4 LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

Die Belastungen bewegen sich bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung im Rahmen des „landläufig Ortsüblichen“ und sind unter dieser Voraussetzung mit „Arbeiten und Wohnen im ländlichen Raum“ vereinbar.

Eine zeitweise Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr, auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen - ist hinzunehmen.

Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

5 WASSERWIRTSCHAFTLICHER HINWEIS

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbehandlungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

6 STRASSENBAURECHTLICHER HINWEIS

Das Straßenbauamt macht darauf aufmerksam, dass wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden können.

**DIE PLANZEICHNUNG HAT NUR ZUSAMMEN MIT DEN FESTSETZUNGEN DES
TEXTTEILES GÜLTIGKEIT**

15 Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat am 23.06.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Rainer Straße“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.06.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus einer Planzeichnung in der Fassung vom 06.07.2004 , einem Textteil in der Fassung vom 06.07.2004 und einer Begründung in der Fassung vom 06.07.2004 wurde vom 16.07.2004 bis einschließlich 16.08.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung wurde am 07.07.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 12.10.2004 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus einer Planzeichnung in der Fassung vom 12.10.2004, einem Textteil in der Fassung vom 12.10.2004 und einer Begründung in der Fassung vom 12.10.04 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Holzheim, den **20. OKT. 2004**
Gemeinde Holzheim

Ruttmann
Erster Bürgermeister



Genehmigung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Rainer Straße“ gemäß § 10 (2) BauGB mit Bescheid des Landratsamtes Donau Ries. *NA 401-831*

vom. *2.3. Nov. 2004*

Donauwörth den *2.3. Nov. 2004*

S. Rössle
Stefan Rössle, Landrat
(Landratsamt Donau-Ries)



Die Genehmigung wurde am *06. DEZ. 2004* gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Rainer Straße“ in Kraft. Jedermann kann den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Rainer Straße“ mit der Begründung bei der Gemeinde Holzheim einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Gemeinde Holzheim, den *06. DEZ. 2004*

Ruttmann
Ruttmann
Erster Bürgermeister





Ausschnitt aus topographischer Karte



Übersichtsplan Ausgleichsfläche M 1:5000

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

INHALT DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Rainer Straße" der Gemeinde Holzheim gilt die vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung, Stadtentwicklung und Architektur sowie vom Büro Mauer + Baldauf, Landschaftsarchitekten GmbH, Neusäß, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung M 1 : 1000, die zusammen mit den Festsetzungen und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet

Art und Maß der baulichen Nutzung

GE	
12m	o
1,6	0,8
Flächenbez. Schalleistungspegel tags/nachts	

GE Gewerbliche Bauflächen

12m maximale Gesamthöhe (GH)

o offene Bauweise, mit der Maßgabe, daß auch Gebäude mit einer Länge von über 50m zulässig sind

1,6 maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)



Baugrenze

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Fläche für Ein- und Ausfahrten



Landwirtschaftlicher Anwandweg



Ein- und Ausfahrten



Sichtdreiecke, von baulichen und nicht-baulichen Anlagen über 90 cm freizuhalten



Verkehrsbegleitende Grünflächen

Grünflächen



private Grünflächen

Anpflanzen von Bäumen und Gehölzen



Gehölze, zu pflanzen



feldheckenartige geschlossene Gehölzbeplantung



Gehölze, zu erhalten



Regenrückhaltebecken, natürliche Ausformung



Böschung neu

Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft

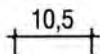


Ausgleichsmaßnahmen auf Flurnummer 453 der Gemeinde Holzheim

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Bemaßung



Mit Geh- und Fahrtrechten zu belastende Flächen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

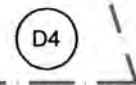
Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



vorhandene Gehölze



bestehende Gebäude



Bodendenkmal (siehe Begründung)



bestehende Grundstücksgrenzen

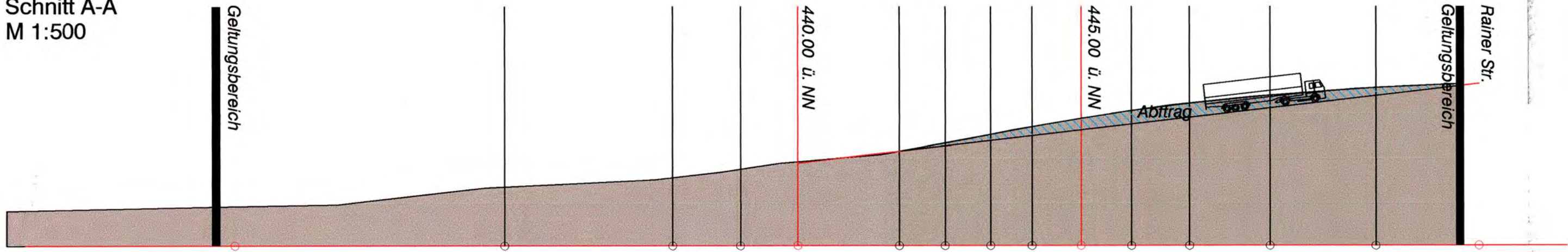


Aufzulassende Grundstücksgrenzen

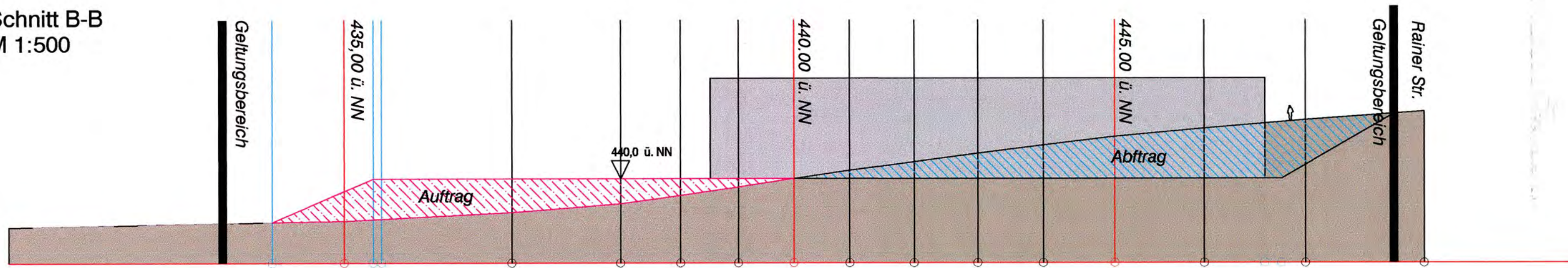
70/3

Flurstücksnummern

Schnitt A-A
M 1:500



Schnitt B-B
M 1:500



VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat am 23.06.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 28.06.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus einer Planzeichnung in der Fassung vom 06.07.2004, einem Textteil in der Fassung vom 06.07.2004 und einer Begründung in der Fassung vom 06.07.2004 wurde vom 16.07.2004 bis einschließlich 16.08.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde am 07.07.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 12.10.2004 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus einer Planzeichnung in der Fassung vom 12.10.2004, einem Textteil in der Fassung vom 12.10.2004 und einer Begründung in der Fassung vom 12.10.04 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Holzheim, den 20. OKT. 2004
Gemeinde Holzheim

Bgm. Ruttmann
Erster Bürgermeister



Genehmigung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan gemäß § 10 (2) BauGB mit Bescheid des Landratsamtes Donau Ries. Nr. 401-831

vom 23. Nov. 2004

Donauwörth, den 23. Nov. 2004

Stefan Röble, Landrat
Landratsamt Donau-Ries



Die Genehmigung wurde am 06. DEZ. 2004 gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Jedermann kann den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan mit der Begründung bei der Gemeinde Holzheim einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Gemeinde Holzheim, den 06. DEZ. 2004

Bgm. Ruttmann
Erster Bürgermeister



DIE PLANZEICHNUNG HAT NUR IN ZUSAMMENHANG MIT DEN FESTSETZUNGEN DES TEXTTEILES GÜLTIGKEIT