



GEMEINDE HOLZHEIM

BEBAUUNGSPLAN MISCHGEBIET "AM JOHANNISGRUND"

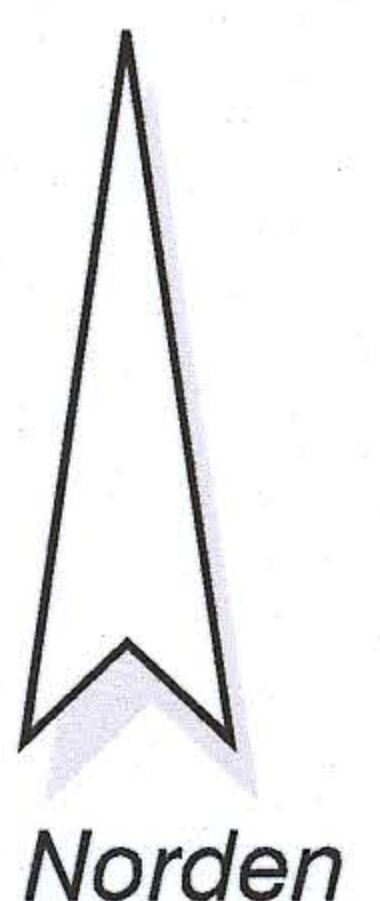
Maßstab 1 : 1.000

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

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

Bearbeitung: J. Kruse (Dipl.-Ing.)



Norden

Fassung vom 11.09.2012

GEMEINDE HOLZHEIM



BEBAUUNGSPLAN Mischgebiet „Am Johannisgrund“

SATZUNG

OPLA
Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten & Stadtplaner SRL
Werner Dehm
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

Tel: 0821 / 15 98 750
Fax: 0821 / 15 98 752
Mail: info@opla-augsburg.de

Fassung vom 11.09.2012

A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Holzheim erlässt aufgrund der **§§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), **des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 36 des Gesetzes vom 20. Dezember 2011 (GVBl S. 689) sowie des **Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 16 des Gesetzes vom 20. Dezember 2011 (GVBl S. 689), folgenden

BEBAUUNGSPLAN

MISCHGEBIET „AM JOHANNISGRUND“

als **Satzung**.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mischgebiet „Am Johannisgrund“ der Gemeinde Holzheim gilt die vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung und Stadtentwicklung, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 11.09.2012, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen, einschließlich Planzeichenerklärung, den Verfahrensvermerken und der Begründung den Bebauungsplan bildet, jeweils in der zuletzt geänderten Fassung.

Für den Geltungsbereich gilt die **Baunutzungsverordnung - BauNVO** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

C BESTANDTEILE

Der Bebauungsplan besteht aus:

- der Bebauungsplanzeichnung M 1:1.000 in der Fassung vom 11.09.2012
- der Satzung in der Fassung vom 11.09.2012

Beigefügt ist

- die Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 11.09.2012
- die Schalltechnische Untersuchung zum Neubau eines Büro- und Lagergebäudes im dafür vorgesehenen Bebauungsplangebiet „Mischgebiet Nordwest am Johannisgrund“ der Gemarkung und Gemeinde Holzheim, Landkreis Donau-Ries (4494.0/2012 – PT) der Firma Andreas Kottermair in der Fassung vom 19.04.2012

D ZULÄSSIGKEITEN GEM. § 30 BAUGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet einen einfachen Bebauungsplan (MI1 – südlicher Teilbereich) gem. § 30 Abs. 3 BauGB und einen qualifizierten Bebauungsplan (MI2 – nördlicher Teilbereich) gem. § 30 Abs. 1 BauGB. Diese sind in der Planzeichnung durch die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen voneinander abgegrenzt. Der einfache Bebauungsplan (MI1) legt ausschließlich die Art der baulichen Nutzung fest. Die über die Art der baulichen Nutzung hinausgehenden Festsetzungen gelten entsprechend nur für den Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes (MI2).

E TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

MISCHGEBIET 1 (MI1)

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Mischgebiet (MI1)

Der in der Planzeichnung mit **MI1** gekennzeichnete Bereich wird als **Mischgebiet** im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

MISCHGEBIET 2 (MI2)

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Mischgebiet 2 (MI2)

Der in der Planzeichnung mit **MI2** gekennzeichnete Bereich wird als **Mischgebiet** im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe.

1.1.2 Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung in der Nutzungsschablone festgelegt.

2.2 Der in der Planzeichnung festgesetzte Wert für die Grundflächenzahl ist als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Grundstücksfläche eine geringere Nutzung ergibt. Dasselbe gilt für die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die zulässige Höhe der baulichen Anlagen.

2.3 **Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)**

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt **GRZ** **0,6**

2.4 **Zahl der Vollgeschosse**

Es sind maximal 2 Vollgeschosse (II) zulässig.

2.5 **Höhe baulicher Anlagen**

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) beträgt $WH = 6,4$ m.

Die maximal zulässige Gesamthöhe (GH) beträgt $GH = 9,0$ m.

2.6 **Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen**

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Diese darf maximal zwischen 435,0 m ü. NN und 435,6 m ü. NN liegen.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

Bei Pultdächern gilt für die niedrigere Seite die Wandhöhe (WH) und für die höhere Seite die Gesamthöhe (GH).

2.7 **Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten**

Bei gewerblich genutzten Betrieben sind Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Darüber hinaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

3.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt für die Bauflächen die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Ausnahmsweise sind auch Baukörper mit einer Länge über 50,0 m zulässig.

3.2 Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO, Anlagen zum Lagern und Stellplätze, sind ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des MI zulässig.

3.3 Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO.

4 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN ZUM GEBÄUDE

4.1 Dächer, Dachaufbauten

4.1.1 Folgende Dachformen und -neigungen sind zulässig:

- Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 5° und 15°
- Satteldächer mit einer Dachneigung bis maximal 48°

4.1.2 Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nicht zulässig, abweichend hiervon sind untergeordnet zum Hauptbaukörper technische Anlagen zulässig.

4.2 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Grelle und leuchtende Farben, wie z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026 sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

4.3 Werbeanlagen

4.3.1 Werbeanlagen haben sich in Farbgestaltung, Materialwahl, Proportion und in der Anordnung am Gebäude der gegebenen Architektur unterzuordnen sowie dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild anzupassen.

4.3.2 Zulässig sind Firmenlogos. Diese dürfen die Traufkante der Gebäude nicht überschreiten.

4.3.3 Unzulässig sind:

- bewegte Schriftbänder sowie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung,
- grelle, blendende Lichter
- Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen.

5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN ZUM GRUNDSTÜCK

5.1 Oberflächenbefestigung, Bodenschutz

5.1.1 Die Oberflächenversiegelung ist aus ökologischen Gründen auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Für Stellplatzflächen, Zufahrten und Lagerflächen sind wasserdurchlässige Beläge wie Kies, Schotterrasen, Rasengittersteine oder fugenreicher Pflasterbelag zu verwenden.

5.1.2 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.

5.2 Geländeänderungen

Das natürliche Gelände ist, soweit wie möglich, zu erhalten. Höhenunterschiede sind durch natürliche Böschungen auszugleichen.

5.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig, dürfen jedoch nicht in massiver Bauweise (Mauerwerk, Beton etc.) errichtet werden und sind, soweit möglich, zu hinterpflanzen.

Sockel sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,2 m über Geländeoberkante zur Straße Johannisgrund zulässig, nicht zulässig sind Sockel entlang der Grundstücksgrenzen privater Grundstücke.

5.4 Versorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.

6 STELLPLÄTZE

6.1 Für die Bestimmung der notwendigen Anzahl an Stellplätzen ist die Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) heranzuziehen.

6.2 Die Stellplatzflächen sind aus wasserdurchlässigen Materialien, wie z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster o.ä., herzustellen.

7 ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG

7.1 Es ist die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde Holzheim (Entwässerungssatzung – EWS –) in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

7.2 Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unbelastete Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Unbelastetes Niederschlagswasser darf der öffentlichen Kanalisation nicht zugeführt werden. Zur Oberflächenversickerung sind innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Flächen breitflächige Versickerungsbereiche einzurichten.

Im Eingabeplan zur Baumaßnahme ist ein Nachweis über Art und Ausführung der Versickerungsmaßnahmen zu erbringen.

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.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

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

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

8 GRÜNORDNUNG

8.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Private Grünfläche – Ortsrandeingrünung)

Die in der Planzeichnung als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Bereiche sind mit Pflanzen aus nachfolgender Pflanzliste (Ziffer 8.4) zu bepflanzen.

Am westlichen und nördlichen Ortsrand ist folgende Pflanzung anzulegen:

- Zwei- bis dreireihige, versetzte Strauchpflanzung mit Arten der Pflanzliste 8.4 C, Pflanzraster: 1,5 m x 1,5 m.
- Die Strauchpflanzung ist alle 10,0 bis 15,0 m zu unterbrechen und es ist ein Obstbaum (regionaltypische Sorte, Hochstamm) oder ein Baum der Pflanzliste 8.4 B zu pflanzen. Dabei beträgt der Standraum für den Baum mind. 5 x 5 m.
- An die Strauchreihe angrenzend ist ein Streifen als extensiv gepflegter Krautsaum anzulegen. Dabei ist Saatgut für Biotopflächen, RSM 8.1. (ohne besondere Ausprägung), gebietsheimischer Herkunft zu verwenden.

Die Wiesenfläche ist 3x jährlich unter Abfuhr des Mähgutes zu mähen.

Die Erstpflanzung wird von der Gemeinde Holzheim übernommen.

- 8.2 Der Standort der **mit Planzeichen festgesetzten Bäume** (Pflanzliste 8.4 A) ist je nach den örtlichen Gegebenheiten leicht veränderbar, jedoch ist die Anzahl beizubehalten.

- 8.3 Die **privaten Grünflächen** und die Flächen, die nicht für eine Bebauung vorgesehen sind oder nicht zwingend für Stellplätze, Einfahrten und Wenderadien benötigt werden, sind gärtnerisch oder als Wiesenfläche anzulegen und zu pflegen.

8.4 Baum- und Strauchpflanzungen – Pflanzliste

A. Bäume I. Wuchsklasse – mit Planzeichen festgesetzt

Mindestpflanzgröße: Hochstamm STU 14 - 16 cm, Heisterpflanzungen 150 - 200 cm

Arten wie:

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

B. Bäume II. und III. Wuchsklasse

Mindestpflanzgröße: Hochstamm STU 12 - 14 cm, Heisterpflanzungen 150 - 200 cm

Arten wie:

- *Acer campestre* (Feld-Ahorn)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
- *Sorbus aria* (Mehlbeere)

und Obstbäume (Hochstamm) in regionaltypischen Arten und Sorten.

C. Sträucher

Mindestpflanzgröße: 60 - 100 cm

Arten wie:

- *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
- *Corylus avellana* (Haselnuss)
- *Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn)
- *Lonicera xylosteum* (Gewöhnliche Heckenkirsche)
- *Ligustrum vulgare* (Liguster)
- *Rosa canina* (Heckenrose)
- *Sambucus nigra* (Holunder)
- *Viburnum lantana* (wolliger Schneeball)

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

8.6 Die gesamte Pflanzung ist spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Bebauung und Wegebefestigung durchzuführen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Ausfall zu ersetzen.

9 AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Für die Kompensation des Eingriffes durch den Bebauungsplan Mischgebiet „Am Johannisgrund“ sind als Flächen für den Ausgleich von 2.495 m² bereitzustellen.

Hinweis:

Die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsfläche ist in der Begründung unter Umweltbericht – Bewertung der Eingriffsschwere erläutert.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 2109, Gemarkung Münster, Gemeinde Münster durchzuführen und diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zuzuordnen. Der gesamte Bereich der Ausgleichsmaßnahmen (Teilfläche Fl. Nr. 2109) soll auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes dienen. Anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

Entwicklungsziele sind die Entwicklung einer artenreichen extensiven Wiesenfläche und die Sicherung eines standortgerechten Uferstreifens mit entsprechender Bepflanzung entlang der Friedberger Ach (Verbreiterung des uferbegleitenden Gehölzsaumes).

Die Maßnahmen sind im Umweltbericht differenziert dargestellt und werden vertraglich gesichert.

10 IMMISSIONSSCHUTZ

Auf der Mischgebietsfläche ist nur ein Anlagenbetrieb zulässig, der an den umliegenden Wohngebäuden den für Misch- und Dorfgebiete nach Punkt 6.1 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 (TA Lärm) zutreffenden Immissionsrichtwert für die Tagzeit (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) von 60 dB(A) um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) sind keine betrieblichen Tätigkeiten zulässig. Als Mess- und Beurteilungsgrundlage dient die TA Lärm.

11 BEWEHRUNGSVORSCHRIFT

Mit Geldbuße bis zu € 500.000,- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 BayBO).

12 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

F HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND EMPFEHLUNGEN

Bodendenkmäler

Art. 7 DSchG – Ausgraben von Bodendenkmälern

Art. 7 Abs. 1 DSchG:

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

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 DSchG – Auffinden von Bodendenkmälern

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.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Donau-Ries einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Bodenschutz

Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die nicht überbauten Flächen sollen, soweit nicht zwingend für Stellplätze, Einfahrten und Wenderadien benötigt werden, begrünt werden. Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bei der Verwertung von Bodenmaterial sind die Richtlinien DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ Kapitel 7.4 und 7.6 sowie DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

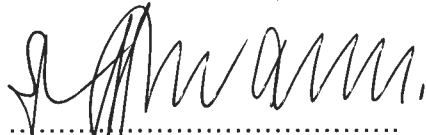
G VERFAHRENSVERMERKE

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

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

Ausgefertigt

Gemeinde Holzheim, den *17.01.2013*



.....
Robert Ruttmann
Erster Bürgermeister



(Siegel)

Planverfasser:

OPLA
Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

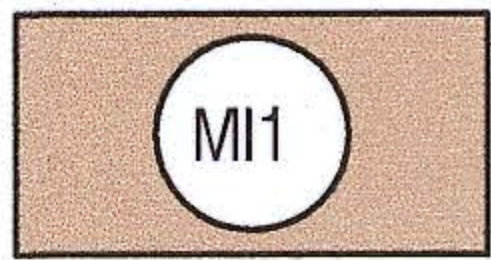
Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

Tel: 0821 / 15 98 75 0
Fax: 0821 / 15 98 75 2
Mail: info@opla-augsburg.de

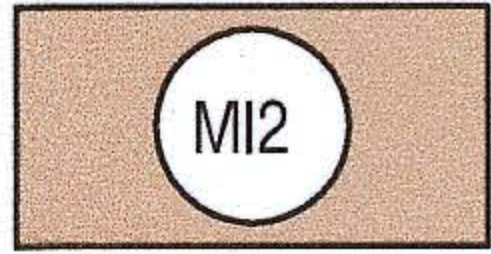
Frau Dipl. Ing. Juliane Kruse

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



Mischgebiet 1 (MI1)



Mischgebiet 2 (MI2)

Maß der baulichen Nutzung

MI2	
0,6	0
II	PD, SD
GH = 9,0m	WH = 6,4m

MI2

Art der baulichen Nutzung, hier Mischgebiet 2

0,6

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

PD, SD

zulässig sind Pultdächer und Satteldächer

WH = 6,4m

Wandhöhe in Meter als Höchstmaß

GH = 9,0m

Gesamthöhe in Meter als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen

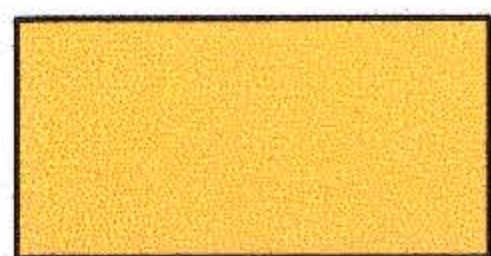
o

offene Bauweise



Baugrenze

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



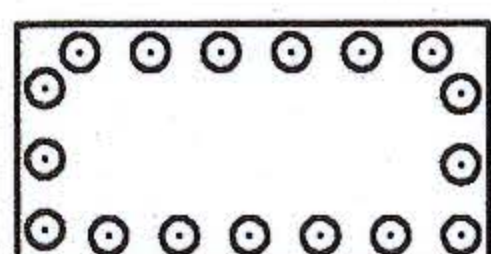
Einfahrt

Grünflächen

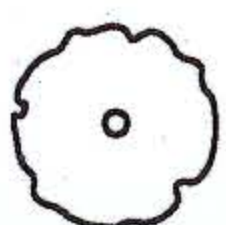


Grünflächen privat

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft





Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

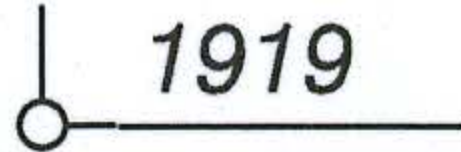
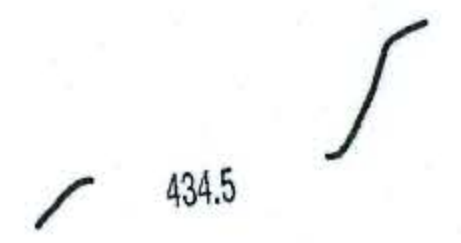

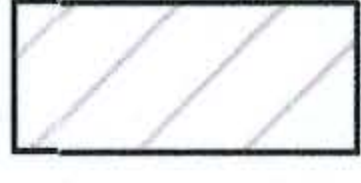



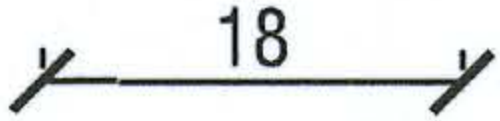


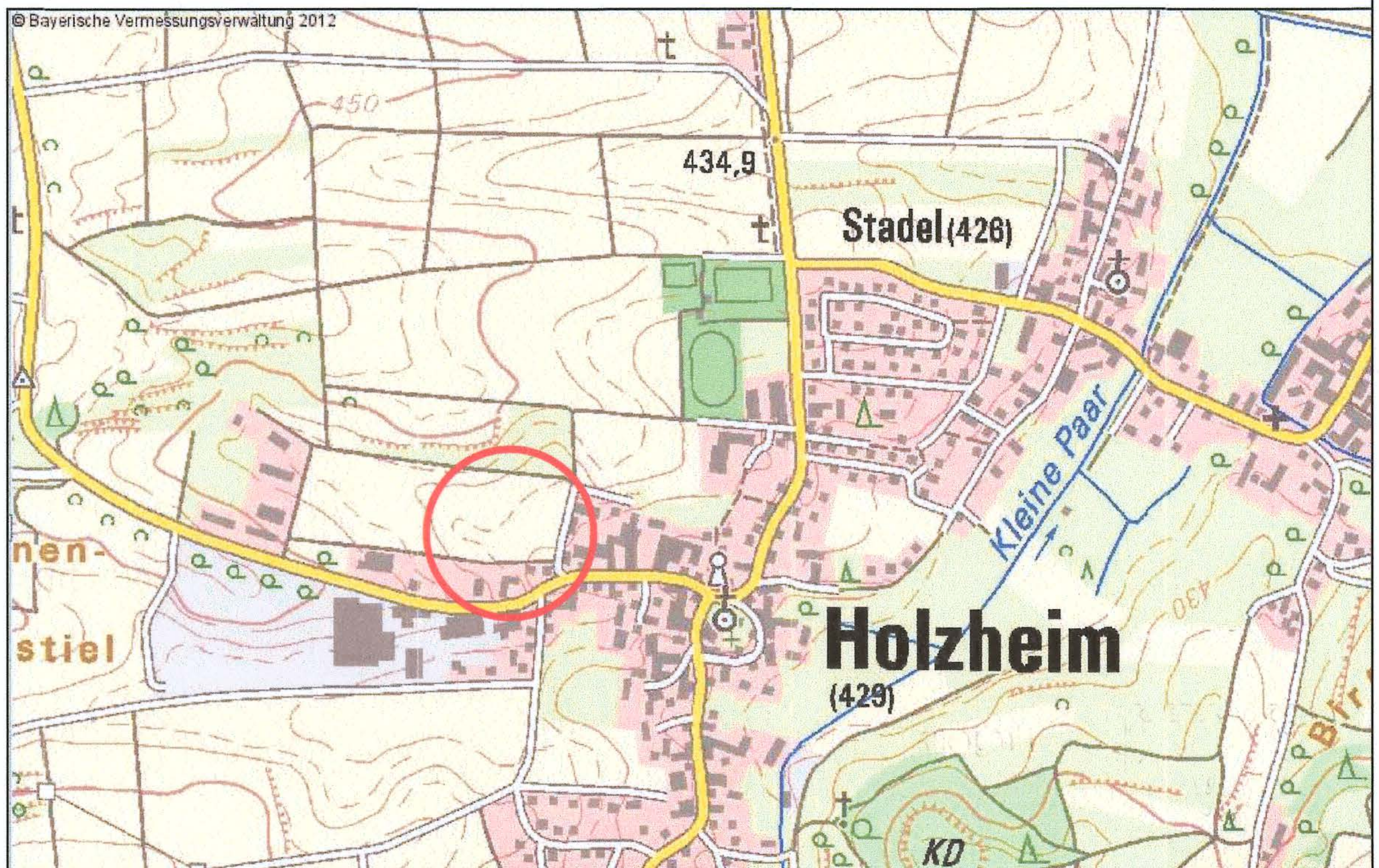
Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

-  1919 bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
-  434,5 Höhenlinien
-  bestehende Haupt- und Nebengebäude (mit Hausnummern)
-  geplante Haupt- und Nebengebäude
-  Stellplätze
-  Hofbereich
-  breitflächige Versickerungsflächen
-  18 Bemaßung



Lage im Gemeindegebiet (ohne Maßstab)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat am 08.05.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Mischgebiet "Am Johannisgrund" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.05.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Mischgebiet "Am Johannisgrund" in der Fassung vom 08.05.2012 wurde mit der Satzung und Begründung gemäß § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 18.05.2012 bis einschließlich 05.06.2012 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 15.05.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Mischgebiet "Am Johannisgrund" in der Fassung vom 26.06.2012 wurde mit der Satzung und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.07.2012 bis einschließlich 13.08.2012 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 02.07.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Gemeinde Holzheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.09.2012 den Bebauungsplan Mischgebiet "Am Johannisgrund" in der Fassung vom 11.09.2012 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Holzheim, den 17.01.2013



Robert Ruttmann
Erster Bürgermeister



~~Ausgefertigt
Holzheim, den~~

~~Robert Ruttmann
Erster Bürgermeister~~

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Mischgebiet "Am Johannisgrund" wurde am 18.01.2013 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle der Plan eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Auch auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 2 Satz 1, 2 und 4 BauGB, sowie des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Gemeinde Holzheim, den 18.01.2013



Robert Ruttmann
Erster Bürgermeister

