

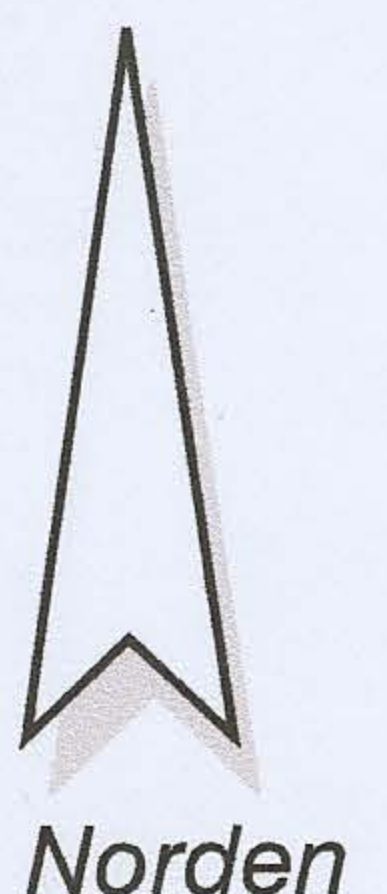


GEMEINDE HOLZHEIM

BEBAUUNGSPLAN

Bachbauernhof Sondergebiet "Geflügelverarbeitung" und Gewerbegebiet

Maßstab 1 : 1.000



GEMEINDE HOLZHEIM



BEBAUUNGSPLAN Bachbauernhof Sondergebiet „Geflügelverarbeitung“ und Gewerbegebiet

SATZUNG

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstr. 38, 86 152 Augsburg



Tel: 0821/50 89 378-0
Fax: 0821/50 89 378-52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Fassung vom 06.08.2013

Bearbeitung: A. Rasehorn

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 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

BEBAUUNGSPLAN

BACHBAUERNHOF SONDERGEBIET „GEFLÜGELVERARBEITUNG“ UND GEWERBEGEBIET

als **Satzung**.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bachbauernhof Sondergebiet „Geflügelverarbeitung“ der Gemeinde Holzheim gilt die vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung und Stadtentwicklung, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 06.08.2013, 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. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

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 06.08.2013
- der Satzung in der Fassung vom 06.08.2013

Beigefügt ist

- die Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 06.08.2013
- die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Bachbauernhof Sondergebiet „Geflügelverarbeitung“ und Gewerbegebiet der Gemarkung und Gemeinde Holzheim, Landkreis Donau-Ries (4677.2/2013-AS), Büro Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 13.03.2013.

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO)

Der in der Planzeichnung mit **SO** gekennzeichnete Bereich wird als **Sonstiges Sondergebiet** im Sinne des § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), mit der Zweckbestimmung „Geflügelverarbeitung“ festgesetzt.

1.1.1 Zulässig sind:

- bauliche und technische Anlagen für einen Schlachtbetrieb mit Zerlege- und Verarbeitungsräumen,
- bauliche und technische Anlagen zur weiteren Produktbearbeitung des Schlachtbetriebes,
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
- Lagerhäuser, Lagerplätze.

1.2 Gewerbegebiet (GE)

Der in der Planzeichnung mit **GE** gekennzeichnete Bereich wird als **Gewerbegebiet** im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt

1.2.1 Im **GE** sind die folgenden Nutzungen zulässig, ausnahmsweise zulässig bzw. nicht zulässig. Aus Gründen von Emissionsvorbelastungen (Geruch) sind Dauerarbeitsplätze im **GE** nicht zulässig.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze.

Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise sind:

- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt **GRZ** **0,8**

2.2 Geschossflächenzahl

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,2.

4 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN ZUM GEBÄUDE

4.1 Dächer, Dachaufbauten

4.1.1 Folgende Dachformen und -neigungen sind zulässig:

- Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 13° und 30°
- Pultdächer zwischen 5° und 30°

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

4.2 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Signalfarben, glänzende bzw. reflektierende Farbtöne oder zu starke Kontrastwirkungen durch Verwendung mehrerer Farben sind grundsätzlich nicht zulässig. 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. Dabei ist grundsätzlich eine gedeckte rot bis rotbraune oder graue Dacheindeckung zu verwenden.

4.3 Werbeanlagen

4.3.1 Werbeanlagen sind lediglich im GE zulässig. Im SO sind diese nicht zulässig. 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

(Hinweis: Werbeanlagen müssen im Gewerbegebiet gesondert beim Staatlichen Bauamt Augsburg beantragt werden.)

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 0,1 m über Geländeoberkante zur Erschließungsstraße 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.

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 ist nach Darstellung in der Planzeichnung eine breitflächige Regenrückhalte- und Versickerungszone einzurichten. Im Eingabeplan zur Baumaßnahme ist ein Nachweis über Art und Ausführung der Versickerungsmaßnahmen zu erbringen.

- 7.2 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 Anlage der Privaten Grünflächen ist über einen Freiflächengestaltungsplan im Rahmen der Vorlage des Bauantrages zwingend nachzuweisen.

Die in der Planzeichnung als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Bereiche sind mit Pflanzen aus nachfolgender Pflanzliste (Ziffer 8.3) zu bepflanzen.

Am westlichen und nördlichen Ortsrand ist folgende Pflanzung anzulegen:

- Zwei- bis dreireihige, versetzte Strauchpflanzung mit Arten der Pflanzliste 8.3 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 8.3 A oder B zu pflanzen. Dabei beträgt der Standraum für den Baum mind. 5 x 5 m.
- Nicht bepflanzte Flächen sind als extensiv gepflegte Wiese 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.

- 8.2 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.

8.3 Baum- und Strauchpflanzungen – Pflanzliste

Für den Ortsrand sind ausschließlich autochthone Gehölze zu verwenden.

A. Bäume I. Wuchsklasse

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3xv. STU 12 - 14 cm

Arten wie:

- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)

- Quercus robur (Stieleiche)
- Tilia cordata (Winterlinde)

B. Bäume II. und III. Wuchsklasse

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3xv. STU 12 - 14 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 2xv. 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)

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

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

9 AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Für die Kompensation des Eingriffes durch den Bebauungsplan Bachbauernhof Sondergebiet „Geflügelverarbeitung“ und Gewerbegebiet sind als Flächen für den Ausgleich 5.581 m² bereitzustellen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Fl. Nr. 199, Gemarkung Holzheim, Gemeinde Holzheim durchzuführen und diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zuzuordnen. Der gesamte Bereich der Ausgleichsfläche (Fl. Nr. 199) soll auf Dauer ausschließlich der Aufwertung im Sinne des Biotopschutzes dienen. Anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

Entwicklungsziel

Artenreiche Feucht- und Nasswiese

Herstellungsmaßnahmen

- 9.1 Ansaat mit einer standortgerechten, autochthonen Feuchtwiesenmischung mit mind. 50 % Kräuteranteil

Entwicklungsmaßnahmen

- 9.2 Pflegemaßnahmen, Mahd:

- In den ersten 5 Jahren jährlich dreimalige Mahd, jedoch nicht vor dem 15. Juli
- Nach fünf Jahren jährlich einmalige Mahd, jedoch nicht vor dem 15. Juli

Das Mähgut ist nach der Mahd von der Fläche zu entfernen.

Düngemaßnahmen dürfen auf der Fläche nicht durchgeführt, Pflanzenschutzmittel dürfen nicht eingesetzt werden.

Die Herstellung der Ausgleichsflächen muss spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme beendet sein.

10 IMMISSIONSSCHUTZ

- Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Tabelle 1: Emissionskontingente der Teilflächen

Name	LEK Tag	LEK Nacht
TF SO 1	68 dB(A)	53 dB(A)
TF SO 2	65 dB(A)	50 dB(A)
TF GE	65 dB(A)	50 dB(A)

- Ein Vorhaben ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm:1998-08 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel Lr der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent LIK nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet. Die Relevanzgrenze der DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.
- Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück ist das Baugrundstück innerhalb der festgesetzten Kontingentflächen heranzuziehen.

- Nutzungen nach § 8 Abs. 3 der BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter oder Betriebsinhaber) sowie Dauerarbeitsplätze im GE sind nicht zulässig.

Hinweise:

- *Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der Bau VorIV abzustimmen.*
- *Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normblätter können bei der VG Rain, Bauamt an Werktagen montags bis freitags in der Zeit von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr eingesehen werden.*

Alternative, wenn DIN-Normen etc. nicht vorhanden:

- *Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.*

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.

E HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND EMPFEHLUNGEN

Bodendenkmäler

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. Den aktuellen Bestand der Denkmäler bietet der BayernViewer-Denkmal auf der Homepage.

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 einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Immissionen

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

Das Staatliche Bauamt Augsburg behält sich vor, im weiteren Verfahrensverlauf evtl. Bedingungen und Auflagen zu stellen.

F VERFAHRENSVERMERKE

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

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

Ausgefertigt

Gemeinde Holzheim, den 17.03.2014



Robert Ruttmann
Erster Bürgermeister



(Siegel)

Planverfasser:

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstr. 38, 86 152 Augsburg

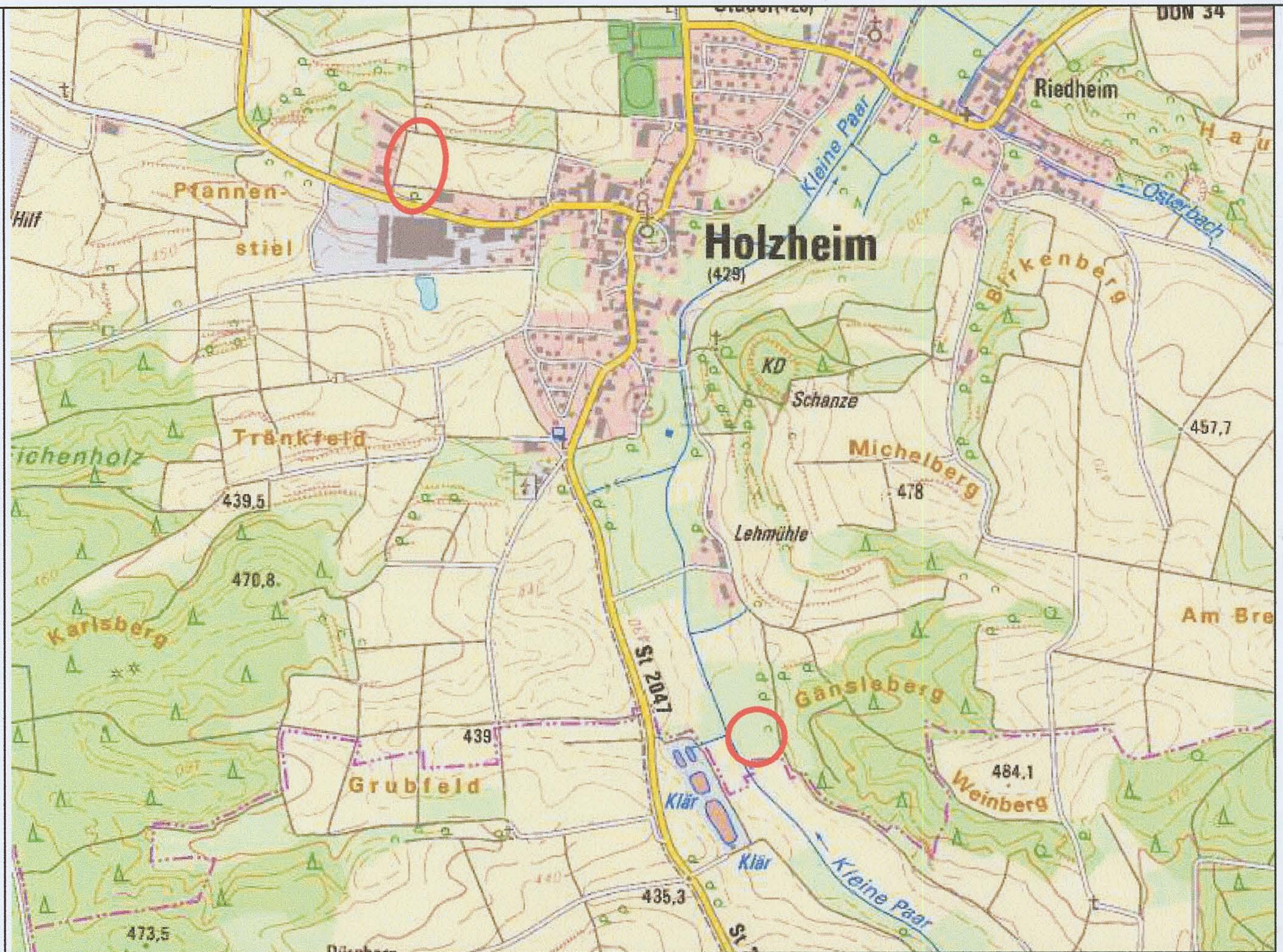


Tel: 0821/50 89 378-0
Fax: 0821/50 89 378-52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung: Frau M. Sc. A. Rasehorn



A2 - Teilräumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Ausgleichsfläche Flurstück Nummer 199 (TF), Gemkg. Holzheim, M 1:2.000



Lage im Gemeindegebiet (ohne Maßstab)

B PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Geflügelverarbeitung



Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

S01	
0,8	a
WH=6,5 m	GH=9,5 m
tags 68 dB(A)	L _{EK} nachts 53 dB(A)

S01 Art der baulichen Nutzung mit Nummerierung
 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
 a abweichende Bauweise
 WH=6,5 m max. zulässige Wandhöhe (WH)
 GH=9,5 m max. zulässige Gesamthöhe (GH)
 L_{EK} tags 68 dB(A) max. zulässiges Emissionskontingent am Tag
 L_{EK} nachts 53 dB(A) max. zulässiges Emissionskontingent in der Nacht

S02	
0,8	a
WH=6,5 m	GH=9,5 m
tags 65 dB(A)	L _{EK} nachts 50 dB(A)

S02 Art der baulichen Nutzung mit Nummerierung
 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
 a abweichende Bauweise
 WH=6,5 m max. zulässige Wandhöhe (WH)
 GH=9,5 m max. zulässige Gesamthöhe (GH)
 L_{EK} tags 65 dB(A) max. zulässiges Emissionskontingent am Tag
 L_{EK} nachts 50 dB(A) max. zulässiges Emissionskontingent in der Nacht

GE	
0,8	a
WH=6,5 m	GH=9,5 m
tags 65 dB(A)	L _{EK} nachts 50 dB(A)

GE Art der baulichen Nutzung
 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
 a abweichende Bauweise
 WH=6,5 m max. zulässige Wandhöhe (WH)
 GH=9,5 m max. zulässige Gesamthöhe (GH)
 L_{EK} tags 65 dB(A) max. zulässiges Emissionskontingent am Tag
 L_{EK} nachts 50 dB(A) max. zulässiges Emissionskontingent in der Nacht

Baugrenzen



Baugrenze

Verkehrsflächen



Einfahrt/Ausfahrt



Straßenverkehrsflächen



landwirtschaftlicher Anwandweg

Grünflächen

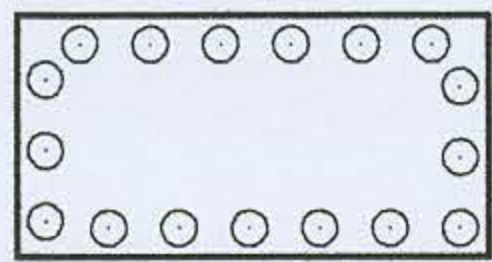


Grünflächen privat

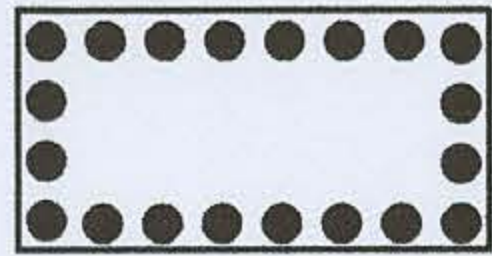


Grünflächen öffentlich

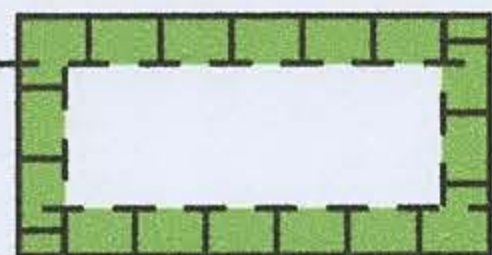
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



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



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



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

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Geltungsbereich des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes Rainer Straße - Nord

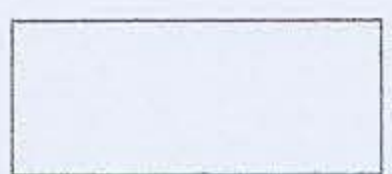


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

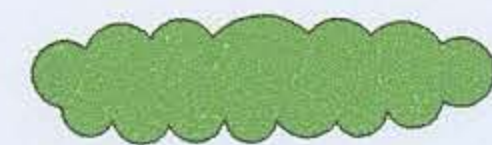
Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



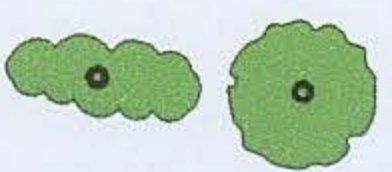
bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummern



bestehende Haupt- und Nebengebäude



vorhandene Gehölzstrukturen



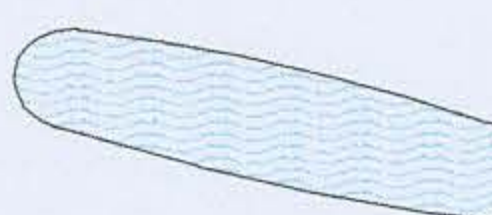
anzupflanzende Sträucher und Bäume



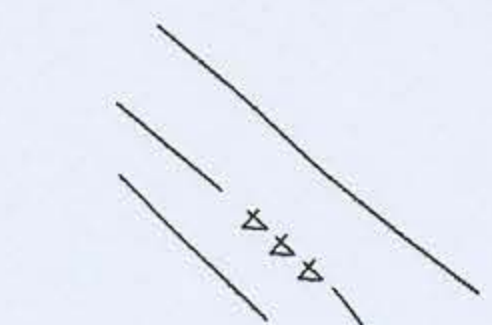
Bauverbotszone



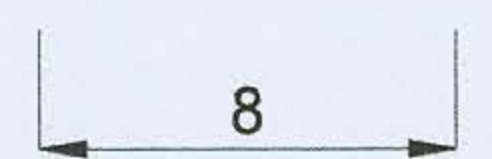
Baubeschränkungszone



Regenrückhaltung- und Versickerungszone



Höhenlinien



Bemaßung

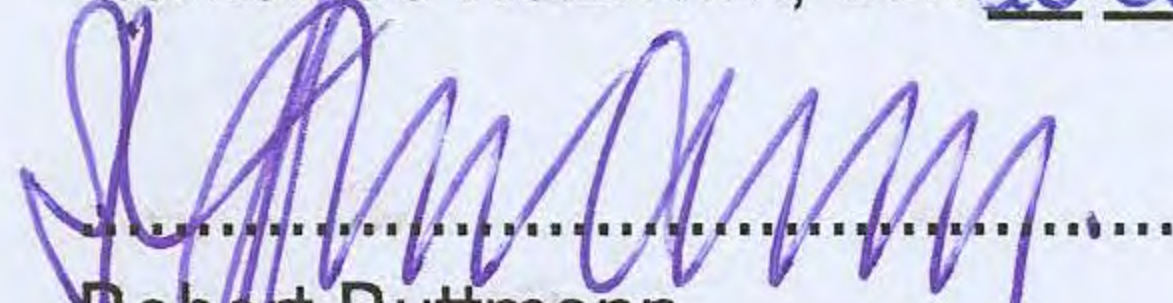


Sichtdreieck

VERFAHRENSVERMERKE

- a Der Rat der Gemeinde Holzheim hat am 19.03.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Bachbauernhof Sondergebiet "Geflügelverarbeitung" und Gewerbegebiet beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.04.2013 ortsüblich bekanntgemacht.
- b Für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Bachbauernhof Sondergebiet "Geflügelverarbeitung" und Gewerbegebiet in der Fassung vom 19.03.2013 hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 16.04.2013 bis einschließlich 17.05.2013 stattgefunden.
- c Der Entwurf des Bebauungsplanes Bachbauernhof Sondergebiet "Geflügelverarbeitung" und Gewerbegebiet in der Fassung vom 28.05.2013 wurde mit Satzung und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.07.2013 bis einschließlich 02.08.2013 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 20.06.2013 ortsüblich bekanntgemacht.
- d Die Gemeinde Holzheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 06.08.2013 den Bebauungsplan Bachbauernhof Sondergebiet "Geflügelverarbeitung" und Gewerbegebiet in der Fassung vom 06.08.2013 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Holzheim, den 20.08.2013


.....
Robert Ruttmann
Erster Bürgermeister




e Ausgefertigt am 20.08.2013


.....
Robert Ruttmann
Erster Bürgermeister



- f Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Bachbauernhof Sondergebiet "Geflügelverarbeitung" und Gewerbegebiet wurde am 17.03.2014 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.
- g 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 17.03.2014


.....
Robert Ruttmann
Erster Bürgermeister

