

Die Gemeinde Holzheim erläßt aufgrund des § 2 Abs.1 und des § 10 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BBl. I S. 2233) mit Änderung vom 25.07.88 (BBl. I S. 1033), des Art. 96 Abs. 1 Nr. 15 und des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- in der Fassung vom 18.04.91 und des Art. 33 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der jeweils geltenden Fassung, folgenden mit Schreiben des Landratsamtes Donau-Ries vom Nr.:
 genehmigten

**Bebauungsplan
 GEWERBEGEBIET
 "AM SCHLARPENGRUND"**

als Satzung

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes
 Für den Bebauungsplan Gewerbegebiet "Am Schlarpengrund" gilt die vom Architekturbüro Anton Götz, Dr. Loeffeladstraße 101, 86609 Donauwörth, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 19.11.96, letztmalig geändert am 18.03.97, die zusammen mit den folgenden Vorschriften und der Begründung die Bebauungsplanung bildet.

§ 2 Art der haulichen Nutzung
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Am Schlarpengrund" wird als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 BauNutzungsverordnung -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BBl. I S. 177), mit Ausnahme Abs. 2 Nr. 4, festgesetzt. Ausnahmsweise werden Wohnungen nach Abs. 3 Nr. 1 zugelassen. Anlagen nach Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 bleiben ausgeschlossen.

§ 3 Maß der haulichen Nutzung
 3.1. Z = II Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
 3.2. GRZ 0,6 Höchstzulässige Grundflächenzahl
 3.3. GFZ 1,2 Höchstzulässige Geschößflächenzahl
 3.4. TH 8,0 maximale Traufhöhe in m über nat. Gelände

§ 4 Bauweise, Baulinien, Baugrenze
 4.1. Im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, daß Gebäude auch mit einer Länge von über 50 m bis zu der nach den überbaubaren Flächen möglichen Ausdehnung zulässig sind. Die Forderungen des Brandschutzes sind zu beachten.
 4.2. Die überbaubaren Flächen werden festgesetzt durch Baugrenzen (blau) für Hochbauten

§ 5 Gestaltung der Gebäude
 5.1. Büro- und Verwaltungsgebäude sind nur mit Satteldächern in ziegelroter Eindeckung zugelassen.
 5.2. Werkstätten und Fertigungshallen können Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 12° Neigung erhalten. Dachfarben ziegelrot bzw. in den natürlichen Farben der Flachdachdeckmaterialien (Naturkies, Bitumen bzw. beschichtete Dachbahnen).
 5.3. Dachaufbauten -ausgenommen Maschinenräume für Aufzüge- sind für Gewerbebauten nicht zugelassen. Bei Wohnbauten sind Satteldachbauten bis 1,60 m Einzelbreite und bis zu einer Summenbreite von 1/3 der Traufbreite zulässig; Einzelgiebeln mit 1,60 bis 3,00 m sind je Dachseite nur einmal zulässig. Werbeanlagen oberhalb der Traufe sind untersagt.
 5.4. Sheds oder ähnliche Belichtungsaufbauten sind nur bei Hallen zulässig deren Abmessungen eine ausreichende seitliche Belichtung nicht mehr zulassen.
 5.5. Die Gebäude sind zu verputzen, ausnahmsweise sind natürliche Materialien wie Naturstein, Sichtmauerwerk ohne deckende Anstriche zugelassen. Bei Fassadenflächen aus Metall wie Aluminium, Trapezbleche oder auch außenliegende stählerne Tragwerke sind unaufdringliche mittelkörnige bis dunkle Farbtöne vorgeschrieben. Fassadenflächen (ohne Öffnungen) von mehr als 50 qm sind mit Rankgewächsen zu bepflanzen. Putzflächen, Gasbetonfassaden u.ä. sind mit hellen Anstrichen zu gestalten.
 5.6. Das natürliche Gelände darf weder durch Aufschüttungen noch durch Abgrabungen wesentlich verändert werden (Änderungen über 0,5 m sind mit den Baugesuchen darzustellen und genehmigungspflichtig).
 5.7. Zur Vermeidung von Abflußverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushalts ist eine überflüssige Bodenverlegetung zu vermeiden, um die Versickerfähigkeit von Flächen zu erhalten. Das anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und wenig frequentierten Hofflächen, soll soweit wie möglich über Grünflächen kreisförmig versickert werden. Sofern auf den Hofflächen mit Versickerung durch organische oder wasserführende Stoffe zu rechnen ist, sind diese zu befestigen und das gesammelte Niederschlagswasser der Kläranlage zuzuleiten. Sollte der Untergrund nicht ausreichend sicherfähig sein, wird die Gemeinde Regenrückhaltemaßnahmen in Zusammenarbeit mit dem Wasserwirtschaftsamt prüfen.

§ 6 Gestaltung der Straßen und Wege
 6.1. Entlang der Erschließungsstraße sind -wie in der Planzeichnung- dargestellte- hochwachsende, standortgerechte Baumreihen (Laubbäume) anzupflanzen und zu unterhalten. Im Bereich der Sichtdreiecke entlang der Kreisstraße DON 33 ist dabei die freie Sicht auf Höhen zwischen 0,8 und 3,0 m zu erhalten.
 6.2. Parkbuchten
 6.3. Freie Flächen vor den Gebäuden und Einfriedungen entlang der Straßen sind gärtnerisch zu gestalten.

§ 7 Einfriedungen
 7.1. Einfriedungen dürfen 2,0 m Höhe (einschl. Sockel) nicht überschreiten. Sockel für Einfriedungen sind nur straßenseitig bis 0,15 m über Straßen- bzw. Fußweghinterkante zulässig.
 7.2. Einfriedungen sind soweit möglich mit laubtragenden, standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu hinterpflanzen.

§ 8 Grünordnung - Bepflanzungen
 8.1.1. Öffentliche sowie private Bepflanzungen haben mit landwirtschaftsrechtlichen und heimischen Gehölzen zu erfolgen; dafür kommen in Frage:
 8.1.2. Bäume zu pflanzen: Stieleiche, Winterlinde, Esche, Spitzahorn, Birke mit Stammumfang 16-18 cm.
 8.1.3. Baum- und Strauchgruppen zu pflanzen: Hasel, roter Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, rote Heckenkirsche, Liguster, Faulbaum, echter Kreuzdorn, gewöhnliches Pfaffenhäutchen, wolliger Schneeball, Wildrosen.
 8.2. Zur Auflockerung des Baugebietes sind mind. 5 % der Grundstücksflächen zu bepflanzen. Diese Grünflächen sind bei der Genehmigungsplanung in einem Freiflächen-gestaltungsplan bzw. Pflanzplan nachzuweisen.

8.3. Kfz-Stellplätze sind grundsätzlich in ausreichender Menge auf den Grundstücken nachzuweisen. Sie sind für 5 Stellplätze mit mindestens einem Baum (4-5 cm Stammumfang mit großkroniger Verzahnung) zu gliedern.
 8.4. Entlang der Grenzen zur offenen Flur sind öffentliche, 5,0 m breite Grüngürtel festgelegt. Diese sind von der Gemeinde anzulegen und zu unterhalten. Anpflanzungen sind nur mit standortgerechten, laubtragenden Bäumen und Sträuchern bzw. Ranken zulässig. Nadelgehölze sowie fremdländische oder nichterisch verformte Gehölze sind nicht zugelassen. Die Randeingrünung ist im Zuge der Erschließung zu realisieren.

§ 9 Immissionschutz
 Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Betriebe -vor allem durch die nordöstlich des Baugebietes vorhandene Schweinezucht- ist mit Immissionen zu rechnen. Diese sind zu dulden. Von der vorbeiführenden DON 33 ist mit Lärmbelastung zu rechnen; die Orientierungswerte gem. DIN 18005 Teil 1 werden jedoch eingehalten. Dennoch sind betriebsbezogene Wohnungen, bzw. deren Ruheräume, von der Straße weg zu orientieren bzw. anderweitige Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

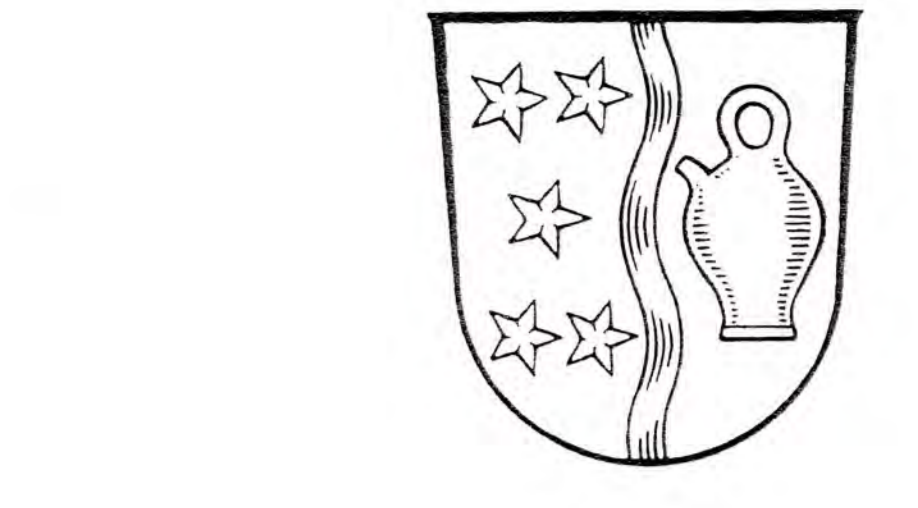
§ 10 Sichtdreiecke/Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
 10.1. Sichtdreiecke Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Flächen der Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung wie Anpflanzungen, Bepflanzung, Einfriedung und sonstigen Hindernissen wie Bodenenerhebungen von mehr als 0,8 m über Fahrbahnoberfläche freizuhalten. Ausnahme siehe § 6 Abs. 1
 10.2. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt Zufahren und Abfahren zur Kreisstraße DON 33 dürfen nicht angelegt werden. Die Einfriedung ist ohne Tür und Tor entlang der Kreisstraße herzustellen.

§ 11 Flächen für Versorgungsanlagen
 Umformerstation

§ 12 Sonstige Planzeichen
 12.1. Glatte Linie Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 12.2. Gestrichelte Linie vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 12.3. Doppellinie Straßenbegrenzungslinie
 12.4. Gitterlinie Unterteilung Straße - Grünstreifen Rad- u. Fußweg - Grünstreifen
 12.5. Doppellinie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 12.6. Maßangabe in Metern

§ 13 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
 13.1. Bestehende Grundstücksgrenzen
 13.2. 499 Flurstücksnummer
 13.3. Wasser Hauptwasserleitungen
 13.4. Abwasser Hauptabwasserleitungen
 13.5. Strom Haupt-Stromversorgungsleitungen: Innerhalb der beidseitigen der Leitungsschase, je 1 m breiten Sicherheits-schutzbereich, können Bauwerke, Pflanzungen und Veränderungen des Geländeebenens gem. den einschlägigen DIN/VDE-Bestimmungen nur unter Auflagen errichtet bzw. vorgenommen werden.

Bei notwendig werden Arbeiten in der Nähe der Stromversorgungsanlagen ist, wegen der bestehenden Lebensgefahr für Personen sowie zur Vermeidung von Stromnetzausfällen und Beschädigungen der Anlagen, vor evtl. Baumaßnahmen rechtzeitig mit der Bezirksmeisterstelle Rain/Lech, Herrn Bezirksmeister Schmitt, Freudenallee 2 86641 Rain, Tel. 09180/2169, Verbindung aufzunehmen, damit die genaue Kabelanlage angegeben werden kann. Vorsichtshalber wird darauf hingewiesen, daß Arbeiten im Schutzbereich der gesamten Anlagen wegen der damit verbundenen Lebensgefahr unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Unfallverhütungs-vorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) - Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik - durchgeführt werden müssen.



VERFAHREN

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.02.99 bis einschl. 26.03.99 in der Gemeindeverwaltung Holzheim und der Verwaltungsgemeinschaft Rain öffentlich ausgestellt.

Holzheim, den 22. Juni 1999
 Ruttmann Robert
 (1. Bürgermeister der Gemeinde Holzheim)

Das Landratsamt Donau-Ries hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 13.04.99 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Holzheim, den 22. Juni 1999
 Ruttmann Robert
 (1. Bürgermeister der Gemeinde Holzheim)

Das Landratsamt Donau-Ries hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 13.04.99 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Holzheim, den 22. Juni 1999
 Ruttmann Robert
 (1. Bürgermeister der Gemeinde Holzheim)

Das Landratsamt Donau-Ries hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 12. Aug. 1999 Nr. 5894-699, gem. § 11 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Donauwörth, den 12. Aug. 1999
 Landratsamt Donau - Ries
 Alfons Braun, Landrat

Der genehmigte Bebauungsplan wird mit Begründung vom 19.11.96, letztmalig geändert am 25.01.99, ab 17.03.99 in der Gemeindeverwaltung Holzheim und der Verwaltungsgemeinschaft Rain gem. § 12 Satz 2 BauGB zu Jedermann Einsichtnahme bereitgehalten. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 17.03.99 ortsbüchlich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan tritt damit nach § 12 Satz 4 BauGB in Kraft.

Holzheim, den 17.03.99
 Ruttmann Robert
 (1. Bürgermeister der Gemeinde Holzheim)

GEMEINSCHAFT HOLZHEIM
 in der Verwaltungsgemeinschaft Rain a. Lech
LANDKREIS DONAU-RIES
FREISTAAT BAYERN

**BEBAUUNGSPLAN
 GEWERBEGEBIET
 "AM SCHLARPENGRUND"**

Maßstab: 1 = 1.000
 Übersicht: 1 = 5.000

Aufgestellt, Donauwörth 19.11.96
 letztmalig geändert: am 18.03.97, 25.01.99
 Architekturbüro Anton Götz
 Dr. Loeffeladstraße 101, 86609 Donauwörth

Anton Götz
 Dipl.-Ing.(FH), Architekt