



# GEMEINDE HOLZHEIM

## BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

**Gewerbe- und Industriegebiet "Rainer Straße II"**  
**Geltungsbereiche A und B**

Maßstab 1 : 1.000

**OPLA**

Bürogemeinschaft für Ortsplanung,  
Stadtentwicklung & Architektur

Werner Dehm  
Architekt & Stadtplaner  
Schaezlerstr. 38, 86 152 Augsburg  
Tel: 0821/159875-0 Fax: 0821/159875-2  
eMail: [opla-augsburg@t-online.de](mailto:opla-augsburg@t-online.de)  
Internet: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung: Mauer



*Norden*

Fassung vom 16.06.2009

# GEMEINDE HOLZHEIM

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM  
GRÜNORDNUNGSPLAN GEWERBE- UND  
INDUSTRIEGEBIET „RAINER STRASSE II“

GELTUNGSBEREICHE A UND B



---

## SATZUNG

---

Fassung vom 16.06.2009

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Holzheim erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - vom 23.09.2004 (BGBl. 1 Seite 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie des Art. 81 der Bayer. Bauordnung - BayBO – vom 14.08.2007 (BayGVBI Nr. 18) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - (BayRS 2020-1-1-I) folgenden

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

**Gewerbe- und Industriegebiet „Rainer Straße II“**

mit den teilräumlichen Geltungsbereichen A und B

als Satzung.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbe- und Industriegebiet „Rainer Straße II“ der Gemeinde Holzheim gilt die vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung und Stadtentwicklung, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 16.06.2009, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen, der Planzeichnung M 1 / 1000, einschließlich Planzeichenerklärung, den Verfahrensvermerken und der Begründung den Bebauungsplan bildet, jeweils in der zuletzt geänderten Fassung.

## B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

## C DER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS:

- der Bebauungsplanzeichnung M 1:1000
- der Satzung

Beigefügt sind die Begründung, der Umweltbericht und das immissionsschutzfachliche Gutachten mit der Bezeichnung LA04-060-G05-02 der Firma BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH vom 16.02.2009.

## **A) Planzeichnung**

Siehe gesonderte Planzeichnung 1:1000 in der Fassung vom 16.06.2009 mit dem Übersichtsplan

## **B) Zeichenerklärung**

Siehe gesonderte Zeichenerklärung zur Planzeichnung.

## **C) Textliche Festsetzungen**

### **C1) Allgemeine Vorschriften**

#### **1 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

#### **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 integriertem Grünordnungsplan Gewerbe- und Industriegebiet „Rainer Straße II“ mit den Geltungsbereichen A und B der Gemeinde Holzheim gilt die vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung, Stadtentwicklung und Architektur (Augsburg) ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 16.06.2009, 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 **Industriegebiet** im Sinne des § 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und als **Gewerbegebiet** im Sinne des § 8 der BauNVO festgesetzt.
- 2.2. Industriegebiete (**GI**) gem. § 9 BauNVO dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.
- 2.2.1 Zulässig im GI sind nach § 9(1) BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- 2.2.2 Ausnahmsweise werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Industriegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen.
- 2.2.3 Im GI werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht, auch nicht ausnahmsweise, zugelassen.
- 2.2.4 Tankstellen werden nicht zugelassen.
- 2.3 Gewerbegebiete (**GE**) nach §8 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- 2.3.1 Zulässig im GE sind nach §8(1) BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe und Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude.
- 2.3.2 Nicht zulässig sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.
- 2.3.3 Ausnahmsweise werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Industriegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen.
- 2.3.4 Im GE werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten nicht, auch nicht ausnahmsweise, zugelassen.

## 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

---

- 3.1 Maß der baulichen Nutzung für das GI  
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 (mind. 50 % von fensterlosen Fassadenflächen) der Gebäude kann auf eine Gebäudegliederung verzichtet werden.

## 5 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

---

- 5.1 Die max. zulässige Gesamthöhe beträgt  
im Gl (A) GH max. 14 m über 440,00 m ü. NN  
im Gl (A) WH max. 10 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 von technischen Anlagen dürfen die festgesetzte maximale Gesamthöhe überschreiten.
- 5.4 Die Höhenlage der OK FFB wird auf 440,00 m ü. NN festgesetzt.

## 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 Gebäude 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. Dabei ist eine rotbraune Dacheindeckung wie im Bereich des östlichen Bestandes zu verwenden.

---

## 8 GEBÄUDEGESTALTUNG

---

- 8.1 Im Geltungsbereich sind ungegliederte fensterlose Flächen ab 100 m<sup>2</sup> 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 sind im Zuge der Baumaßnahme, spätestens jedoch in der auf die Inbetriebnahme folgenden Pflanzperiode herzustellen.

Sämtliche grünordnerische Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Für die Pflanz- und Gestaltungsflächen ist ein Freiflächengestaltungsplan in Abstimmung mit der UNB zu erbringen.

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

**Bäume I. Wuchsklasse - Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3xv. STU 14-16 cm, Heisterpflanzungen 2xv, 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)

**Bäume II. Wuchsklasse - Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3xv. STU 12-14 cm, Heisterpflanzungen 2xv, 150-200 cm,**

Arten wie:

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

**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)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rosa canina (Heckenrose)
- Sambucus nigra (Holunder)
- Viburnum lantana (wolliger Schneeball)

**10.1.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen****Pflanzkorridor im Norden südlich der Staatsstraße 2047**

Verwendung von bodenstabilisierenden Arten von Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste A. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die vorhandenen Pflanzlücken entlang der Staatsstraße 2047 wirksam mit Bäumen und Sträuchern zu schließen sind. Der Anteil von Bäumen ist auf 10% der Flächen zu begrenzen.

**Eingrünung im Westen beidseitig der Zufahrtsstraße zum GI**

Verwendung von bodenstabilisierenden Arten von Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste A. Die Pflanzung ist so anzulegen, dass eine dauerhaft wirksame Eingrünung der Bauwerke gewährleistet ist. Der Anteil von Bäumen ist auf 10% der Flächen zu begrenzen.

**Eingrünung im Süden der GI /GE nördlich des Hemerter Weges**

Südlich der Erschließung des Industrie- und Gewerbegebietes ist eine dreireihige Feldheckenpflanzung in lockerer Anordnung anzulegen. Südlich anschließend sind



Bäume in lockerer Anordnung zu pflanzen. Gehölzfreie Flächen sind mit autochthonem Saatgut anzusäen. Die Eingrünung ist so anzulegen, dass eine gestufter, feldrainartiger Charakter entsteht.

### 10.1.2 Fassadenbegrünung (§9 Abs.1, Nr.25 BauGB)

Die Begrünung ungegliederter fensterloser Flächen ab 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> zu pflanzen. Die Mindestpflanzgröße beträgt 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 sind standortgemäße, extensive Grünflächen anzulegen. Es ist autochthones kräuterreiches Saatgut zu verwenden. Die Flächen sind 2 -3 mal jährlich zu mähen. Die Flächen dürfen nicht gedüngt und gemulcht werden. Die Behandlung mit Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Die Flächen sind nicht vor dem 15. Juni des Jahres zu mähen. Das Lagern von Stoffen auf Grünflächen ist nicht zulässig.

Die Grünflächen des Regenrückhaltebeckens sind naturnah als Lebensraum für Amphibien anzulegen.

## 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

Für den Ausgleich des Eingriffes werden **17.965 m<sup>2</sup>** benötigt.

Die Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden auf den Flächen mit den Flurnummern 19 und 199 im Bereich der Gemarkung Riedheim, Gemeinde Holzheim durchgeführt.

Für die Ausgleichsmaßnahmen ist ein landschaftspflegerischer Maßnahmenplan in Abstimmung mit der UNB zu erstellen.

### 10.2.2 Ziel der Maßnahmen:

#### **Flurnummer 199, Gemarkung Riedheim (7.118 m<sup>2</sup>), Gemeinde Holzheim**

- Herstellung bzw. Abmagerung der Flächen zu Halbtrockenrasen, Pflege ggf. durch Mahd oder Schafbeweidung, Entwicklung zu extensiven Grasflächen

- Entwicklung locker eingestreuter Wacholdergehölze (*Juniperus communis*) mit autochthonem Saatgut aus den angrenzenden Beständen
- Flacher Abtrag von Oberboden zur Schaffung sandig- kiesiger, südexponierter Bereiche als Reptilienlebensraum
- Pflege des vorhandenen, überalterten Feldheckenbestandes zum langfristigen Erhalt durch plenterartige Entnahme in Abstimmung mit der UNB als Ersatz für das durch den Eingriff zu entfernende Biotop Nr. 153, Teilflächen 7 und 8
- Das Ausgleichsflächenkonzept ist auf das bestehende Konzept der Beweidung des Hausbergs abzustimmen
- Der Anteil der Bepflanzung auf der Fläche hat zwischen 5 und 10% zu betragen
- Eine Düngung der Flächen ist nicht zulässig
- Die Behandlung mit Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
- Eine Abstimmung mit der UNB (Zwischen- Monitoring) ist durchzuführen
- Aufkommender Gehölzaufwuchs auf den Wiesenflächen ist regelmäßig und zeitnah zu entfernen, um das Ziel einer Offenlandschaft zu sichern.

### Flurnummer 19 ( 10.847 m<sup>2</sup> von 22.624 m<sup>2</sup>), Gemarkung Riedheim, Gemeinde Holzheim

- Herstellung bzw. Abmagerung der nördlichen Flächen zu Halbtrockenrasen, Pflege ggf. durch zwei bis dreischürige Mahd oder Schafbeweidung, Entwicklung zu extensiven Grasflächen
- Eine Mahd ist nicht vor dem 15. Juni des Jahres zulässig
- Entwicklung eines wechselfeuchten, bachbegleitenden Niederungsbereiches mit Ein-saat einer Fettwiese mit 30 % Kräuteranteil
- Herstellen von locker angeordneten Gehölzinseln mit heimischen Feldheckensträuchern
- Herstellen von flachen, wechselfeuchten Seigen mit einer Tiefe von 30 bis 50 cm
- Wird die Wiese gemäht und nicht beweidet, ist das Schnittgut abzufahren
- Eine Mulchmahd ist auf der Ausgleichsfläche nicht zulässig
- Die Flächen sind nicht zu düngen
- Die Behandlung mit Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
- Aufkommender Gehölzaufwuchs auf den Wiesenflächen ist regelmäßig und zeitnah zu entfernen, um das Ziel einer Offenlandschaft zu sichern.

Im Bereich der Flurnummer 19 sind zur Entwicklung der Gehölzinseln folgende heimische Feldheckensträucher zu pflanzen:

- *Alnus glutinosa* (Schwarz - Erle), Mindestpflanzgröße: Heister, 2xV, 150 - 200 cm
- *Carpinus betulus* (Hainbuche), Heister, 2xV, m. B., 125 - 150 cm
- *Populus tremula* (Espe), Heister, 2xv., 200 – 250 cm
- *Sorbus aria* (Mehlbeere), Heister, 2xv., 200 - 250 cm
- *Eonymus europaeus* (Gewöhnliches Pfaffenhütchen), 3 Triebe, 100 – 150 cm
- *Ligustrum vulgare* (Liguster), 3 Triebe, 100 – 150 cm
- *Salix caprea* (Sal- Weide), 4 Triebe, 100 - 150 cm
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), 3 Triebe, 100 – 150 cm

Die auf der **Fl.Nr. 453** der Gemarkung Holzheim als Teilfläche von **8.037,50 m<sup>2</sup>** festgesetzte **externe Fläche** zum Ausgleich des Eingriffes durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rainer Straße I“ wird nicht erstellt. Stattdessen werden **8.038 m<sup>2</sup>** der Flurnummer 19, Gemarkung Riedheim, Gemeinde Holzheim zugerechnet. Die Ausgleichsverpflichtung ist noch im Jahr 2009 umzusetzen und nach Abschluss der Herstellung der UNB zu melden.

## 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.

Auf Flur Nr. 385 Teilfläche sowie auf Flur Nr. 391 (Teilfl.) sind jeweils natürlich ausgeformte Regenrückhaltebereiche als Lebensraum für Amphibien anzulegen.

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 IMMISSIONSSCHUTZ

---

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten.

Teilfläche GI 01:

tags LEK = 65 dB(A)

nachts LEK = 50 dB(A)

Teilfläche GI 02:

tags LEK = 68 dB(A)

nachts LEK = 53 dB(A)

Als Bezugsfläche ist die Grundstücksfläche innerhalb des Geltungsbereiches A heranzuziehen.

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach der DIN 45691:2006-12. Hinweis: In Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, welches vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte-Anteile, die sich aus den Emissionskontingenten ergeben, über Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung einer Messstelle für Geräusche nach § 26 BImSchG nachzuweisen.

## **14 SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

---

### Teilweise Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne

Soweit dieser Bebauungsplan sich mit Teilen des vorhandenen rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Holzheim West“ überschneidet, treten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplanes „Holzheim West“ außer Kraft.

Soweit dieser Bebauungsplan sich mit Teilen des vorhandenen rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Rainer Straße“ überschneidet, treten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Rainer Straße“ außer Kraft.

Dieser Bebauungsplan überschneidet sich mit Teilen des vorhandenen rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Holzheim West“. Bei Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Holzheim West“ im Überschneidungsbereich außer Kraft.

Dieser Bebauungsplan überschneidet sich mit Teilen des vorhandenen rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Rainer Straße“. Bei Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Rainer Straße“ im Überschneidungsbereich außer Kraft.

## **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 (Fl. Nr. 19 und Fl. Nr. 199) befinden sich auf der Gemarkung Riedheim, Gemeinde Holzheim.

### **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 Lärmbelästigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

In der räumlichen Nähe des Geltungsbereichs liegen landwirtschaftliche Nutzflächen, die bewirtschaftet werden. Ebenso befindet sich u. a. ein größerer tierhaltender Betrieb mit seinem Aussiedlungsstandort auf Fl. Nr. 67 und 512 in unmittelbarer Umgebung. Durch die notwendige und ordnungsgemäße Bewirtschaftung kann es zu Lärm-, Staub- und Geruchwirkungen kommen. Diese Emissionen und Immissionen sind im GE/GI „Rainer Straße II“ von den Eigentümern, Besitzern und Beschäftigten der Firma hinzunehmen. Gleiches gilt für die Bewohner der Wohnungen, soweit Wohnungen im GE und GI ausnahmsweise zugelassen wurden.

## **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.

## **7 VERKEHR - Sichtdreiecke**

Die Bauverbotsgrenze muss eingehalten werden.

Für die neu zu schaffende Böschung entlang der Staatsstraße ist ein Sandsicherheitsnachweis zu erbringen.

Parallel zur Staatsstraße im Bereich der neu zu schaffenden Böschung ist gem. RPS eine Absturzsicherung mittels Schutzplanken herzustellen.

Die Aufgabe der Nutzung der aufzulassenden alten Zufahrt ist der Straßenbauverwaltung unverzüglich anzuzeigen.

Für die neue Zufahrt zur Staatsstraße ist beim Staatlichen Bauamt Augsburg eine Sondernutzungserlaubnis zu beantragen. Von ihr darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn sie unanfechtbar geworden ist. Weitere unmittelbare Zufahrten werden weder jetzt noch zu einem späteren Zeitpunkt gestattet.

Die Einmündung der neuen Zufahrt zur St 2047 ist nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen RAS-K-1 auszubilden und in einer detaillierten Entwurfsplanung mit Höhenplan darzustellen. Diese Planung ist dem Staatlichen Bauamt Augsburg unaufgefordert und rechtzeitig vor Baubeginn vorzulegen.

Dem Straßengrundstück dürfen keine Abwässer und keine Niederschlagswasser zugeleitet werden.

Für die neue Zufahrt sind Sichtfelder mit den Maßen von 3,00 m x 210,00 m freizuhalten. Die Sichtfelder sind von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, Haufen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über OK Fahrbahn erreichen.

Werbeanlagen dürfen nicht über die Traufhöhe der Gebäude hinausragen und sind gesondert zu beantragen.

Eine evtl. Außenbeleuchtung ist so anzubringen, dass eine Blendung des Verkehrs auf der Straße ausgeschlossen ist.

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

GEMEINDE HOLZHEIM, DEN .....24.08.....2009

.....  
Ruttmann  
1. Bürgermeister



(Siegel)

# FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

## INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet Rainer Straße II" der Gemeinde Holzheim gilt die vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung, Stadtentwicklung und Architektur, Augsburg ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung M 1 : 1000, die zusammen mit den Festsetzungen den BEBAUUNGSPLAN bildet.

## B) Zeichenerklärung

### Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet



Industriegebiet

### Maß der baulichen Nutzung

GI		GE	
14m	o	14m	o
1,6	0,8	1,6	0,8
Emissionskontingente Teilfläche GI 02 tags $L_{eq}$ = 68 dB(A) nachts $L_{eq}$ = 53 dB(A)		Emissionskontingente Teilfläche GI 01 tags $L_{eq}$ = 65 dB(A) nachts $L_{eq}$ = 50 dB(A)	

GE Gewerbegebiet

GI Industriegebiet

14 m 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



öffentliche Verkehrsflächen



private Verkehrsflächen



Ein- und Ausfahrten

### Grünflächen



öffentliche Grünfläche



private Grünfläche

## 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, Stäuchern und sonstigen Bepflanzungen



Erhaltung der Strauchpflanzung



Bäume, zu erhalten



## Sonstige Planzeichen



Umgriffe Bebauungspläne "Holzheim West" und "Gewerbegebiet Rainer Straße. "



Geltungsbereich

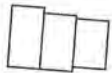


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

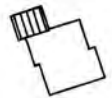


festgesetzte Höhe des Betriebsgeländes

## Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



vorgeschlagene Stellung der Produktions- und Lagerhalle



bestehende Gebäude



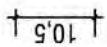
bestehende Grundstücksgrenzen

70/3

Flurstücksnummern



Böschung Vorschlag



Bemaßung



Bauverbotszone



Baubeschränkungszone



Regenrückhaltebecken, naturnahe Gestaltung



großer Trassenkorridor, nicht parzellenscharf, Umgehung Holzheim



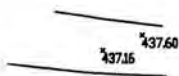
Wasserleitung, DN 250, wird verlegt



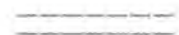
bestehende Baugrenze Bebauungsplan "Rainer Straße I"



bewachsener Ranken m. Biotopflächen (B 153-7, B 153-8), entfernt



Bestandshöhen Gelände und eingemessene Höhenpunkte



mögliche Lage des landwirtschaftlichen Anwandweges Fl. Nr. 404



landwirtschaftlicher Anwandweg

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

## D) VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat Holzheim hat am 17.02.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbe- und Industriegebiet "Rainer Straße II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.02.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Gewerbe- und Industriegebiet "Rainer Straße II" in der Fassung vom 17.02.2009 wurde von 27.02.2009 bis einschließlich 13.03.2009 durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange hatten gem. § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit, bis einschließlich 13.03.2009, eine Stellungnahme für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Gewerbe- und Industriegebiet "Rainer Straße II" in der Fassung vom 17.02.2009 abzugeben.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbe- und Industriegebiet "Rainer Straße II", bestehend aus einer Planzeichnung in der Fassung vom 07.04.2009, einem Textteil in der Fassung vom 07.04.2009 und einer Begründung in der Fassung vom 07.04.2009 wurde vom 20.04.2009 bis einschließlich 22.05.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 09.04.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Gemeinderat Holzheim hat in seiner Sitzung am 16.06.2009 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbe- und Industriegebiet "Rainer Straße II", bestehend aus einer Planzeichnung in der Fassung vom 16.06.2009 und einer Begründung in der Fassung vom 16.06.2009 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Soweit dieser Bebauungsplan sich mit Teilen des vorhandenen rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Holzheim West“ überschneidet, treten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplanes „Holzheim West“ außer Kraft.

Soweit dieser Bebauungsplan sich mit Teilen des vorhandenen rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Rainer Straße“ überschneidet, treten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Rainer Straße" außer Kraft.

Holzheim, den 24.08.09  
Gemeinde Holzheim

Ruttmann  
Erster Bürgermeister



Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiet "Rainer Straße II" wurde am 24.08.09 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

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

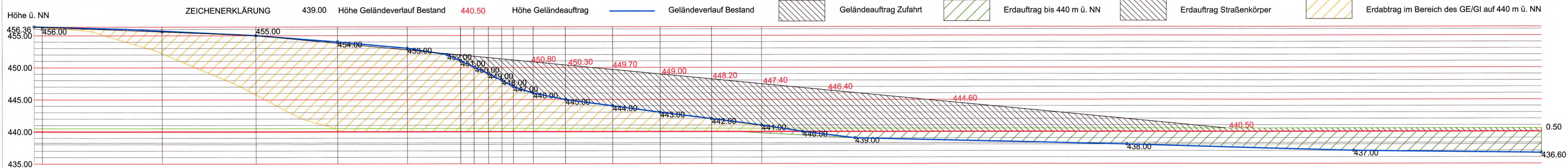
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle der Plan eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiet "Rainer Straße II" nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Gemeinde Holzheim, den 24.08.09

Ruttmann  
Erster Bürgermeister



# Schnitt Nord - Süd Darstellung - Neue Zufahrt Abwicklung Straßenmitte 1:250



# Schnitt B - B - Darstellung 1: 250

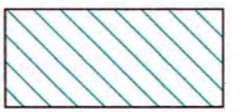
ZEICHENERKLÄRUNG

439.00

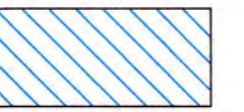
Höhe Geländeverlauf Bestand



Geländeverlauf Bestand



Geländeabtrag



Geländeauftrag



Gebäude

