



GEMEINDE HOLZHEIM

BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET "Rainer Straße - Nord"

Maßstab 1 : 1.000

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstr. 38, 86 152 Augsburg



Tel: 0821/159 875-0
Fax: 0821/159 875-2
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung: Evelyn Schwarz
Anja Rasehorn



Norden

Fassung vom 28.05.2013

GEMEINDE HOLZHEIM



BEBAUUNGSPLAN

Gewerbegebiet „Rainer Straße – Nord“

SATZUNG

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstr. 38, 86 152 Augsburg



Tel: 0821/159 875-0
Fax: 0821/159 875-2
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Fassung vom 28.05.2013

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 § 1 des Gesetzes vom 11. Dezember 2012 (GVBl S. 633) 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 GEWERBEGEBIET „RAINER STRASSE – NORD“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Rainer Straße – Nord“ der Gemeinde Holzheim gilt die vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung und Stadtentwicklung, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 19.03.2013, 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 23.01.1990 (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.

Die Planzeichnung hat nur zusammen mit den Festsetzungen des Textteiles Gültigkeit.

C BESTANDTEILE

Der Bebauungsplan besteht aus:

- der Bebauungsplanzeichnung M 1:1.000 in der Fassung vom 28.05.2013
- der Satzung in der Fassung vom 28.05.2013

Beigefügt ist

- die Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 28.05.2013
- die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rainer Straße – Nord“ (4613.3/2013-°AS), Büro Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 13.03.2013

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Gewerbegebiet

Die in der Planzeichnung mit **GE1 und GE2** gekennzeichneten Bereiche werden als **Gewerbegebiet (GE)** im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.2 Im **GE1** sind die folgenden Nutzungen zulässig, ausnahmsweise zulässig bzw. nicht zulässig.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Eine Wohneinheit für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise sind:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke

1.3 Im **GE2** sind die folgenden Nutzungen zulässig, ausnahmsweise zulässig bzw. nicht zulässig. Aus Gründen von Emissionsvorbelastungen (Geruch) sind Dauerarbeitsplätze im **GE2** 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 Der in der Planzeichnung festgesetzte Wert für die Grundflächenzahl (GRZ) ist als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Grundstücksfläche eine geringere Nutzung ergibt. Dasselbe gilt für die Geschossflächenzahl (GFZ), die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die zulässige Höhe der baulichen Anlagen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung im GE1

2.2.1 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im **GE1** beträgt 0,8.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung für gewerbliche Bauten im GE1

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

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) beträgt 6,5 m.

Die maximal zulässige Gesamthöhe (GH) beträgt 9,5 m.

2.2.3 Maß der baulichen Nutzung von baulichen Anlagen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im GE1

Gebäudetyp Satteldach:

Es sind bei der Errichtung der Gebäude mit Satteldächern maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss (I+D).

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) beträgt 4,0 m.

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

Gebäudetyp flach geneigtes Dach:

Zulässig sind flach geneigte Pult- und Satteldächer. Bei der Errichtung der Gebäude sind maximal zwei Vollgeschosse (II), zulässig wobei das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein darf.

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) beträgt 6,5 m.

Die maximal zulässige Gesamthöhe (GH) beträgt 9,5 m.

2.3 Maß der baulichen Nutzung im GE2

2.3.1 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im **GE2** beträgt 0,8.

2.3.2 Maß der baulichen Nutzung für gewerbliche Bauten im GE2

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

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) beträgt 6,5 m.

Die maximal zulässige Gesamthöhe (GH) beträgt 9,5 m.

2.4 **Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen**

2.4.1 **Gewerbliche Bauten:**

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses der Gebäude. Die Oberkante Rohfußboden der Gebäude bezieht sich auf die Oberkante des neu hergestellten Geländes (Punkt 6.2). Bezugspunkt ist jeweils der tiefste Punkt des neu hergestellten Geländes.

Im **GE1** darf die Oberkante Rohfußboden zur Oberkante des neu hergestellten Geländes maximal +/- 0,35 m variieren.

Im **GE2** darf die Oberkante Rohfußboden zur Oberkante des neu hergestellten Geländes maximal +/- 0,55 m variieren.

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).

Technische, zum Hauptbaukörper untergeordnete Anlagen, wie Klimaanlage, Ablufteinheiten, Ventilatoren etc. dürfen die festgesetzte maximale Gesamthöhe (GH) um bis maximal 1,5 m überschreiten.

2.4.2 Wohngebäude für Betriebsinhaber und Betriebsleiter:

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses der Gebäude. Die Oberkante Rohfußboden der Gebäude liegt bei 443,5 m ü.NN.

Die Oberkante Rohfußboden darf maximal +/- 0,25 m auf die festgesetzte Höhe von 443,5 m ü.NN variieren.

3 **BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**

3.1 Die Bauweise ist in der Planzeichnung in der Nutzungsschablone gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

Im Bereich der abweichenden Bauweise (a) müssen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Gebäudelänge darf 50,0 m jedoch überschreiten, sofern dies innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen möglich ist.

3.2 Stellplätze sind grundsätzlich nur innerhalb der gewerblichen Bauflächen zulässig. Außerhalb der Baugrenze sind Garagen nur ausnahmsweise im Osten des Plangebietes zur FI Nr. 68/3 zulässig.

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

4 WOHNHEITEN

Innerhalb des **GE1** ist maximal eine Wohneinheit für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig.

5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN ZUM GEBÄUDE

5.1 Dachform und -neigung von gewerblichen Bauten

Folgende Dachformen und -neigungen sind zulässig:

- flach geneigte Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 5° und 15°

5.2 Dachform und -neigung von baulichen Anlagen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Folgende Dachformen und -neigungen sind zulässig:

- Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 32° und 48°
- Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 5° und 20°

5.3 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. Signalfarben, glänzende bzw. reflektierende Farbtöne oder zu starke Kontrastwirkungen durch Verwendung mehrerer Farben sollten grundsätzlich vermieden werden. Dabei ist grundsätzlich eine gedeckte rot bis rotbraune sowie oder graue Dacheindeckung zu verwenden.

5.4 Werbeanlagen

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

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

Unzulässig sind:

- blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen,
- bewegte Schriftbänder oder ähnliche Lichteffekte wie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung,
- grelle, blendende Lichter,
- Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen.

6 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN ZUM GRUNDSTÜCK

6.1 Oberflächenbefestigung, Bodenschutz

Die Oberflächenversiegelung ist aus ökologischen Gründen auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Für Stellplatzflächen, Zufahrten und Lagerflächen

sind wasserdurchlässige Beläge wie Kies, Schotterrassen, Rasengittersteine oder fugenreicher Pflasterbelag zu verwenden.

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.

6.2 **Geländeänderungen, Aufschüttungen, Abgrabungen**

Das natürliche Gelände ist innerhalb des GE 1 mit Ausnahme der nordöstlichen Böschungsverschiebung soweit wie möglich, zu erhalten. Höhenunterschiede sind durch natürliche Böschungen auszugleichen. Im Bereich vom GE 2 ist die neu hergestellte Oberkante des Geländes anzuwenden (Hinweis auf die Festsetzung der Planzeichnung: Die westliche Böschung im GE 1 ist auf den westlichen Bereich in GE2 verschoben. Die Steigung beträgt auf einer Länge von ca. 32 m ca. 6%.

Geländeänderungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind zur Anpassung des Geländes an die Gebäude (siehe Ziffer 2.5) sowie zur Sicherung der Erschließung zulässig.

6.3 **Einfriedungen**

Die Höhe der Einfriedung darf max. 2,0 m betragen. Sockel sind allein zum öffentlichen Straßenraum zulässig.

Die Einfriedung ist als Stabgitterzaun bzw. Maschendrahtzaun auszuführen. Mauern sind als Einfriedung nicht zulässig. Zur Durchlässigkeit der Einfriedung für Kleinsäuger ist eine Bodenfreiheit von 15 cm zu gewährleisten.

6.4 **Versorgungsleitungen**

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

7 **ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG**

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

Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unbelastete Niederschlagswasser ist, soweit technisch und wirtschaftlich möglich, auf dem Grundstück zu versickern. Unbelastetes Niederschlagswasser darf der öffentlichen Kanalisation nicht zugeführt werden.

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“).

- 7.2 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 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

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

Alle Anpflanzung sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung und Wegebefestigung durchzuführen.

Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben in den Güteanforderungen der entfernten Bepflanzung zu entsprechen.

8.2 Private Grünfläche/Ortsrandeingrünung – Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben in den Güteanforderungen der entfernten Bepflanzung zu entsprechen.

8.3 Private Grünfläche/Ortsrandeingrünung – Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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 der nachfolgenden Pflanzliste 8.5 zu bepflanzen.

Am nördlichen Ortsrand ist folgende Pflanzung anzulegen:

- Zweireihige, versetzte Gehölzpflanzung in Pflanzgruppen, mit Arten der Pflanzliste 8.5 A-C

Länge der Pflanzgruppen: 10 bis 25 m

Abstand der Pflanzgruppen untereinander: 5 bis 15 m

Pflanzraster Sträucher: 1,5 m x 1,5 m.

Standraum Bäume: 3 x 3 m.

- Die nicht bepflanzten Flächen sind als extensiv gepflegter Kraut- und Wiesensaum anzulegen. Dabei ist Saatgut für Biotopflächen, RSM 8.1. (ohne besondere Ausprägung), aus gebietsheimischer Herkunft zu verwenden. Die Wiesenfläche ist 1 bis 3 x jährlich unter Abfuhr des Mähgutes zu mähen.

8.4 Nicht überbaute Grundstücksflächen innerhalb der gewerblichen Bauflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten.

Mindestens 20% der privaten Grundstücksfläche sind als wasserdurchlässige Fläche oder Grünfläche zu gestalten. Zur wasserdurchlässigen Fläche zählen entsprechend ausgebildete Fahrlächen und Stellplätze.

8.5 Baum- und Strauchpflanzungen – Pflanzliste

A. Bäume I. Wuchsklasse

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3xv, STU 12 – 14 cm, Heisterpflanzungen, 100 - 150 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 3xv, STU 12 - 14 cm, Heisterpflanzungen, 100 - 150 cm

Arten wie:

- *Acer campestre* (Feld-Ahorn)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Malus sylvestris* (Wild-Apfel)

- Pyrus communis (Wild-Birne)
 - Prunus avium (Vogel-Kirsche)
 - 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)

9 AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Für die Kompensation des Eingriffes durch den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Rainer Straße – Nord“ sind Flächen für den Ausgleich in einer Größe von 1.888 m² bereitzustellen.

Dem Eingriff wird die Ausgleichsfläche mit der Flurnummer 413 (TF), Gemarkung Pessenburgheim, Gemeinde Holzheim zugeordnet.

Auf dem Flurstück werden 3.776 m² als Ausgleichsfläche hergestellt.

Der gesamte Bereich der Ausgleichsmaßnahmen (Fl. Nr. 413 (TF)) soll auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes dienen. Anderweitige Nutzungen, mit Ausnahme einer extensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind ausgeschlossen.

Entwicklungsziel:

Feucht- und Nasswiese zur Förderung der bodenbrütenden Vogelarten.

Herstellungsmaßnahmen:

Auf einer Teilfläche der Ausgleichsfläche der Fl. Nr. 413 sind zur Erreichung des Entwicklungszieles folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

9.1 Feuchte Mulde:

- Schaffung eines wechselfeuchten Bereiches durch Anlage einer Mulde mit einer Tiefe von bis zu 40 cm und einer Ausdehnung von ca. 500 m². Die Randbereiche sind flach herzustellen, so dass die Mulde in das natürliche Gelände übergeht.
- Der abgeschobene Boden ist zu verteilen, Überschuss ist abzufahren und in der näheren Umgebung auf landwirtschaftlicher Ackerfläche aufzubringen.
- Die amtlich kartierten Biotope dürfen dabei keinesfalls mit dem Boden überfüllt werden.

- 9.2 Ansaat der Fläche mit autochthoner Feuchtwiesenmischung mit mind. 30 % Kräuteranteil
- 9.3 Bei der Herstellung der Ausgleichsfläche sind Eingriffe in den amtlich kartierten Biotop auf jeden Fall zu unterlassen.

Entwicklungsmaßnahmen:

- 9.4 Mahd:
- Die ersten drei Jahre nach Herstellung ist die gesamte Ausgleichsfläche drei- bis fünfmal, je nach Aufwuchs, zu mähen.
 - Ab dem vierten Jahr ist eine zweimalige Mahd durchzuführen.
 - Zum Schutz der Bodenbrüter darf der erste Mahdzeitpunkt nicht vor dem 15. Juli liegen.
 - Das Mähgut ist von der Fläche abzufahren
- 9.5 Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln auf den Flächen ist unzulässig
- 9.6 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 B-Plan „Gewerbegebiet Rainer Straße - Nord“

| Name | $L_{EK, tags}$ | $L_{EK, nachts}$ |
|------|----------------|------------------|
| GE 1 | 63 dB(A) | 48 dB(A) |
| GE 2 | 66 dB(A) | 51 dB(A) |

Hinweis: Die L_{EK} -Werte sind in den betreffenden Flächen im Bebauungsplan einzutragen bzw. im Satzungstext zu beschreiben. Für die Fläche GE 1 lautet z.B. der Eintrag: Emissionskontingent (kurz L_{EK}) tags/ nachts 63 dB(A)/48 dB(A).

Ein Vorhaben ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm:1998-08 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent LIK nicht überschreitet. Die Relevanzgrenze der DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.

- Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück(en) ist das Baugrundstück innerhalb der festgesetzten Kontingentfläche heranzuziehen.

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, ISO-Normen und VDI-Richtlinien sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem 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

(bezugnehmend auf das Schreiben des Landesamtes für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Referat B III – Praktische Denkmalpflege, Bodendenkmäler, Mittelfranken/Schwaben vom 04.12.2012)

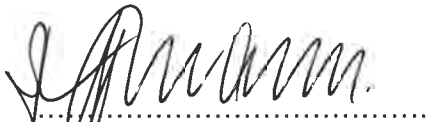
- 1. Der Oberbodenabtrag im Planungsgebiet, ggf. auch nur in Teilflächen, muss im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) durchgeführt werden. Die Arbeiten sind mit einem Bagger mit breiter zahnloser Grabenschaufel auszuführen.*
- 2. Die Arbeiten müssen von einer geeigneten Grabungsfirma durchgeführt werden. Der Bagger muss vom Veranlasser der Bauarbeiten gestellt werden.*
- 3. Nach Ergebnis dieser Voruntersuchungen ist über Erhaltung oder Ausgrabung der Denkmäler zu entscheiden. Ist eine Erhaltung – z. B. durch Verschiebung der Baufläche, Überdeckung der Bodendenkmäler, Verzicht auf tiefgreifende Fundamentierung o. ä. – nicht möglich, hat der Planungsträger eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage sind die aktuellen Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern
(http://www.blfd.bayern.de/medien/vorg_doku_arch_ausg.pdf) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.*
- 4. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.*
- 5. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.*
- 6. Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen für alle Bodeneingriffe eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Diese behält sich ausdrücklich vor, in ihren Bescheid weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, Auflagen zu ändern oder zu ergänzen sowie diesen Bescheid jederzeit zu widerrufen.*

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.

Ausgefertigt

Gemeinde Holzheim, den 20.06.2013



Robert Ruttmann
Erster Bürgermeister



(Siegel)

Planverfasser:

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstr. 38, 86 152 Augsburg



Tel: 0821/159 875-0
Fax: 0821/159 875-2
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Frau M. Sc. Anja Rasehorn

B PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet (z.B. GE 1)

Maß der baulichen Nutzung

| | |
|------------------|------------------------------------|
| GE 1 | |
| 0,8 | a |
| WH=6,5 m | GH=10,5 m |
| tags 63 dB(A) | L _{EK} nachts 48 dB(A) |

GE 1 Art der baulichen Nutzung, mit Nummerierung
 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
 a abweichende Bauweise
 WH=6,5 m max. zulässige Wandhöhe (WH)
 GH=10,5 m max. zulässige Gesamthöhe (GH)
 L_{EK} tags 63 dB(A) max. zulässiges Emissionskontingent am Tag
 L_{EK} nachts 48 dB(A) max. zulässiges Emissionskontingent in der Nacht

| | |
|------------------|------------------------------------|
| GE 2 | |
| 0,8 | a |
| WH=6,5 m | GH=10,5 m |
| tags 68 dB(A) | L _{EK} nachts 53 dB(A) |

GE 2 Art der baulichen Nutzung, mit Nummerierung
 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
 a abweichende Bauweise
 WH=6,5 m max. zulässige Wandhöhe (WH)
 GH=10,5 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

Baugrenzen



Baugrenze

Verkehrsflächen



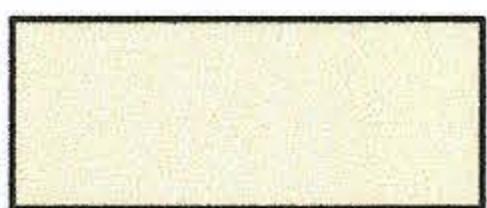
Einfahrt/Ausfahrt

Grünflächen



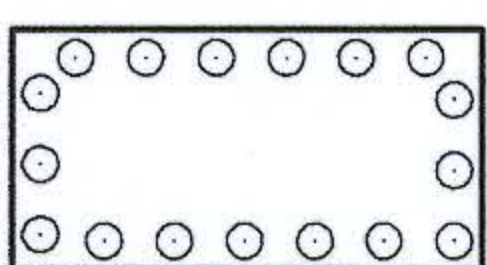
Grünflächen privat

Flächen für die Landwirtschaft

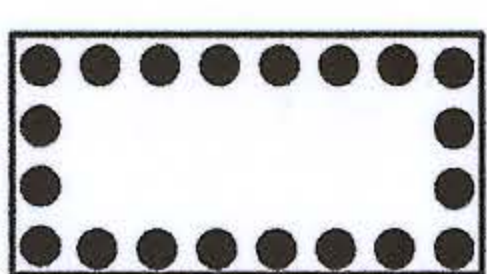


Fläche für die Landwirtschaft

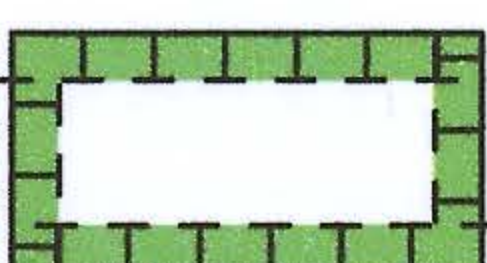
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



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
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

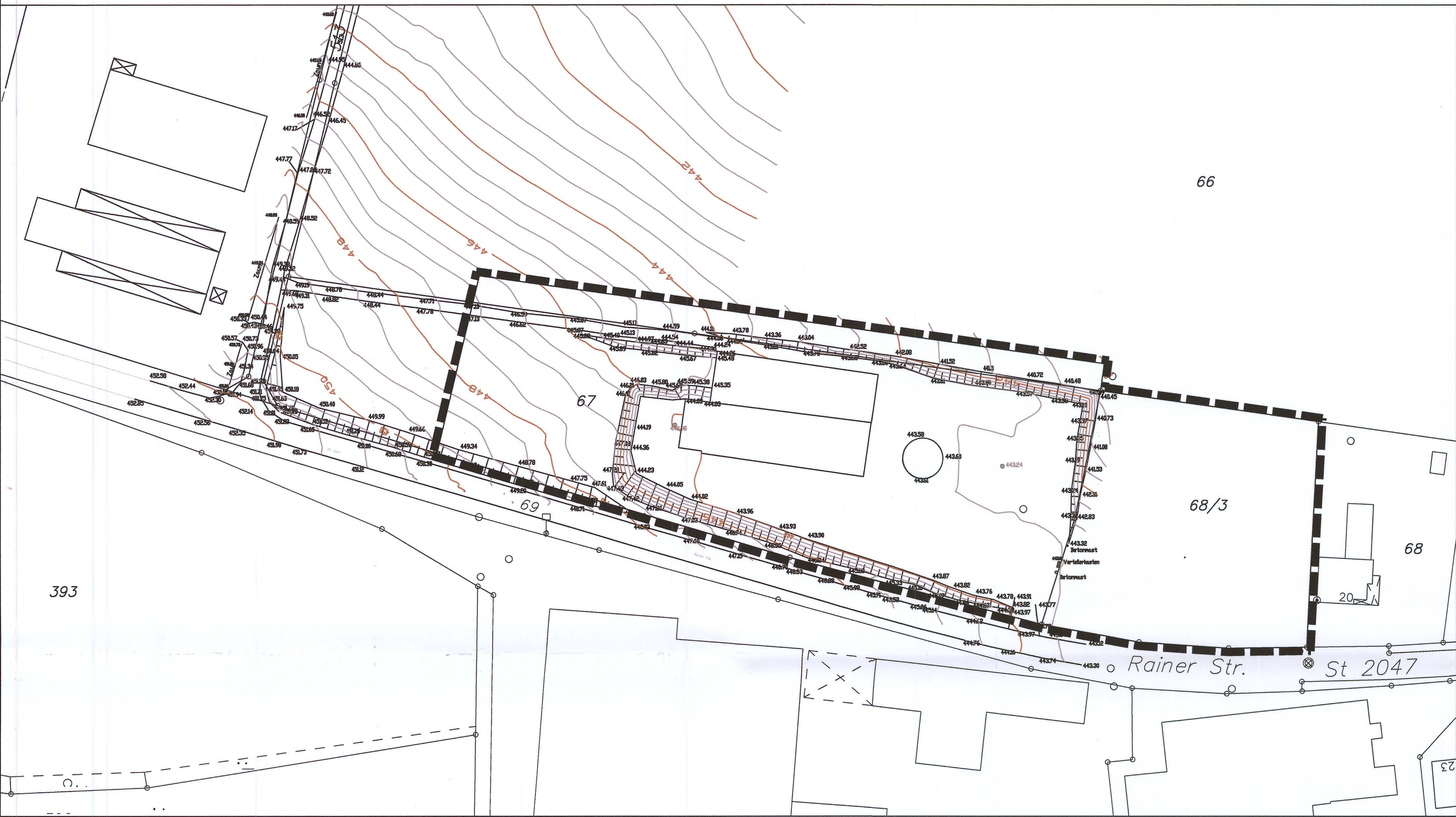
-  bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
-  bestehende Haupt- und Nebengebäude
-  geplantes Gebäude mit Baugenehmigung
-  vorhandene Gehölzstrukturen
-  Böschung (Bestand)
-  Böschung (Neuanlegung)
-  unterirdische Leitung
-  Bauverbotszone
-  Baubeschränkungszone
-  Geltungsbereich des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes Bachbauernhof Sondergebiet "Geflügelverarbeitung" und Gewerbegebiet
-  Höhenlinien mit Höhenangabe
-  Vermessungspunkte
-  Bemaßung
-  Amtlich kartiertes Biotop 7331-1046-002



7331-1046-002

A2 Teilräumlicher Geltungsbereich des Ausgleichsbebauungsplanes

Ausgleichsfläche Flurstück Nummer 413 (TF), Gemeinde Holzheim, Gemarkung Pressenburgheim Maßstab 1 : 2.000



393

66

67

69

68/3

68

Rainer Str.

St 2047

A1-a Teilräumlicher Geltungsbereich Bebauungsplanzeichnung (Bestandshöhenplan)



Lage im Gemeindegebiet Holzheim (ohne Maßstab)

VERFAHRENSVERMERKE

- a Der Rat der Gemeinde Holzheim hat am 30.10.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Rainer Straße - Nord" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.11.2012 ortsüblich bekanntgemacht.
- b Für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Rainer Straße - Nord" in der Fassung vom 30.10.2012 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 15.11.2012 bis einschließlich 18.12.2012 stattgefunden.
- c Der Entwurf des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Rainer Straße - Nord" in der Fassung vom 19.03.2013 wurde mit Satzung und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.04.2013 bis einschließlich 17.05.2013 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 05.04.2013 ortsüblich bekanntgemacht.
- d Die Gemeinde Holzheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.05.2013 den Bebauungsplan Gewerbegebiet "Rainer Straße - Nord" in der Fassung vom 28.05.2013 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Holzheim, den 20.06.2013



Robert Ruttmann
Erster Bürgermeister



- e Ausgefertigt am 20.06.2013



Robert Ruttmann
Erster Bürgermeister



- f Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Rainer Straße - Nord" wurde am 17.01.2014 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 17.01.2014



Robert Ruttmann
Erster Bürgermeister

