



Satzung mit Zeichenerklärung

Die Gemeinde Holzheim, Landkreis Donau-Ries erläßt aufgrund des § 2 Abs.1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches -BauGB- i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.97 (BGBl. I. S. 2141), der Baunutzungsverordnung -BauNVO- i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I. S. 127) der Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.97 (GVBl. S. 443) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.08.98 (GVBl. S. 797) folgenden

B e b a u u n g s p l a n
mit integriertem Grünordnungsplan
G E W E R B E G E B I E T
" A M S C H L A R P F E N G R U N D I I "
als Satzung

- § 1 Inhalt des Bebauungsplanes**
Für den Bebauungsplan Gewerbegebiet "Am Schlarpfengrund II", gilt die vom Architekturbüro Anton Götz, Dr. Loeffeladstraße 101, 86609 Donauwörth, ausgearbeitete Bebauungsplanzzeichnung vom 11.09.2000, letztmals geändert am 05.12.2000, die zusammen mit dem folgenden Festsetzungen und der Begründung die Bebauungsplanung bildet.
- § 2 Art der baulichen Nutzung**
Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung -BauNVO- i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I. S. 127). Zulässig sind Anlagen nach Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3, nicht zulässig sind Anlagen nach Abs. 2 Nr. 4. Es werden Wohnungen nach Abs. 3 Nr. 1 zugelassen; Anlagen nach Abs. 3 Nr. 2 und 3 bleiben ausgeschlossen.
- § 3 Maß der baulichen Nutzung**
- 3.1. Z = II Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
 - 3.2. GRZ 0,6 Höchstzulässige Grundflächenzahl
 - 3.3. GFZ 1,2 Höchstzulässige Geschosflächenzahl
 - 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)
- § 5 Gestaltung der Gebäude**
- 5.1. Büro-, Wohn- und Verwaltungsgebäude sind nur mit Satteldächern in ziegelroter Eindeckung zugelassen. Dachneigung zwischen 42° und 48°.
 - 5.2. Werkstätten und Fertigungshallen erhalten Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 12° Neigung. Dachfarben ziegelrot bzw. in den natürlichen Farben der Flachdachdeckmaterialien (Naturkies, Bitumen bzw. beschleiferte Dachbahnen).
 - 5.3. Dachaufbauten -ausgenommen Maschinenräume für Aufzüge- sind für Gewerbebauten nicht zugelassen. Bei Wohngebäuden sind Satteldachgauben bis 1,60 m Einzelbreite und bis zu einer Summenbreite von 1/3 der Traufhöhe zulässig; Einzelgauben mit 1,60 bis 3,00 m sind je Dachseite nur einmal zulässig. Werkanlagen 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 unauffällige mittlere 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 Abfluverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushalts ist eine überflüssige Bodenversiegelung zu vermeiden, um die Versickerfähigkeit von Flächen zu erhalten. Das anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser von Dach- und wenig frequentierten Hofflächen, soll soweit wie möglich über Grünflächen breitflächig versickert werden. Sofern auf den Hofflächen mit Verschmutzung durch organische oder wassergefährdende 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 Regenrückhalteanlagen in Zusammenarbeit mit dem Wasserwirtschaftsamt prüfen.
- § 6 Gestaltung der Straßen und Wege**
- 6.1. Entlang der Erschließungsstraße sind wie in der Planzeichnung dargestellt hochwachsende, standortgerechte Baumreihen (Laubbäume) anzupflanzen und zu unterhalten. Im Bereich der Grundstückszufahrten 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. Fußweghinsteckante 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 landwirtschaftsgerichten und heimischen Gehölzen zu erfolgen; dafür kommen in Frage:
 - 8.1.2. Bäume zu pflanzen: Stieleiche, Winterlinde, Esche, Spitzahorn, Birke, Stammumfang 16-18 cm.
 - 8.1.3. Baum- und Strauchgruppen zu pflanzen: Hasel, roter Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, rote Heckenkirsche, Liguster, Faulbaum, echter Kreuzdorn, gewöhnliches Pfaffenhütchen, 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. KFF-Stellplätze sind grundsätzlich in ausreichender Menge auf den Grundstücken nachzuweisen. Sie sind für je 5 Stellplätze mit mindestens einem Baum (4-5 cm Stammdurchmesser mit großkroniger Veranlagung) zu gliedern.

- 8.4. Entlang der Grenzen zur offenen Flur sind öffentliche, 5,0 m breite Grüngürtel festgelegt. Diese sind von der Anpflanzungen sind nur mit standortgerechten, laubtragenden Bäumen und Sträuchern bzw. Ranken zulässig. Nadelgehölze sowie fremdländische oder züchterisch verformte Gehölze sind nicht zugelassen. Die Randeingrünung ist im Zuge der Erschließung zu realisieren.
- § 9 Eingriffe in Natur- und Landschaft**
- Als Ausgleich auf andere Art und Weise für den Eingriff durch die Baumaßnahmen in Natur und Landschaft werden auf zwei geeigneten Flächen im öffentlichen Besitz naturfördernde Maßnahmen in zeitlichem Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebietes geleistet. Das Maßnahmenkonzept des Büros von Frau Armbruster-Schieck vom 12.09.2000 ist Bestandteil dieser Satzung (Anlage 1).
- § 10 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 nahe vorbeiführenden DON 33 ist mit Lärmbelastung zu rechnen; die Orientierungswerte gem. DIN 18005 Teil 1 werden jedoch eingehalten. Dennoch sind betriebsbezogene Wohnungen, bzw. deren Ruhezone, vom der Straße weg zu orientieren bzw. anderweitige Schallschutzmaßnahmen zu treffen.
- § 11 Plan für Versorgungsanlagen**
- Umformerstation
- § 12 Sonstige Planzeichen**
- 12.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - 12.2. auflösende Grundstücksgrenzen
 - 12.3. Straßenbegrenzungslinie
 - 12.4. Maßangabe in Metern
- § 13 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
- 13.1. Bestehende Grundstücksgrenzen
 - 13.2. 499 Flurstücksnummer
 - 13.3. Hauptwasserleitungen
 - 13.4. Hauptabwasserleitungen
 - 13.5. Haupt-Stromversorgungsleitungen innerhalb der beidseitigen der Leitungssache, je 1 m breiten Sicherheitsbereich, können Bauwerke, Pflanzungen und Veränderungen des Geländesinnens 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, Preußenallee 2 86641 Rain, Tel. 09090/2569, Verbindung aufzunehmen, damit die genaue Kabellage angegeben werden kann. Vorsichtshalber wird darauf hingewiesen, daß Arbeiten im Schutzbereich der genannten Anlagen wegen der damit verbundenen Lebensgefahr unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) - Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik - durchgeführt werden müssen.
 - 13.6. Unterteilung Straße - Grünstreifen Rad- und Fußweg - Grünstreifen

V e r f a h r e n

- a) Der Gemeinderat der Gemeinde Holzheim hat in der Sitzung vom 12.09.2000 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.09.2000 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.09.2000 hat in der Zeit vom 20.09.2000 bis einschl. 13.10.2000 stattgefunden.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.10.2000 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.11.2000 bis einschl. 04.12.2000 öffentlich ausgelegt.
- d) Die Gemeinde Holzheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 05.12.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.12.2000 als Satzung beschlossen.

Holzheim, den 08. Dez. 2000
R. Götz
 R u t m a n n Robert
 (Erster Bürgermeister der Gemeinde Holzheim)

e) Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 08. Dez. 2000 durch *Anschiebung u. d. Amtstarife* bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan Gewerbegebiet "Am Schlarpfengrund", genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Donau-Ries vom 12.06.99, Nr. 82 40-644 verliert für die Bereiche (westlicher öffentlicher Grünstreifen), durch die sie vom vorliegenden Bebauungsplan Gewerbegebiet "Am Schlarpfengrund II" überplant werden, seine Gültigkeit.

Holzheim, den 08. Dez. 2000
R. Götz
 R u t m a n n Robert
 (Erster Bürgermeister der Gemeinde Holzheim)

GEMEINDE HOLZHEIM
in der Verwaltungsgemeinschaft Rain a. Lech
LANDKREIS DONAU-RIES
FREISTAAT B A Y E R N

B E B A U U N G S P L A N
mit integriertem Grünordnungsplan
Kartengrundlagen aus: DFF der Gemeinde Holzheim, August 2000
G E W E R B E G E B I E T
" A M S C H L A R P F E N G R U N D I I "

M a ß s t a b : 1 = 1.000
 Ü b e r s i c h t : 1 = 5.000

Aufgestellt, Donauwörth 11.09.2000
 letztmals geändert: am 05.12.2000
 Architekturbüro Anton Götz
 Dr. Loeffeladstraße 101, 86609 Donauwörth

Anton Götz
 Dipl.-Ing.(FH), Architekt

Fassung vom 05.12.2000