

# **Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Holzheim West "**

Gemeinde Holzheim, Landkreis Donau-Ries

Die Gemeinde HOLZHEIM erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit §§ 1, 2, 3, 8 und 9 des Baugesetzbuches -BauGB-, des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- sowie Art. 3 Bayerisches Naturschutzgesetz -BayNatSchG- diesen Bebauungsplan (einfacher Bebauungsplan) mit integriertem Grünordnungsplan als SATZUNG

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB, BauNVO durch Planzeichen

 **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 (7) BauGB**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB**

**GR 4.500 m<sup>2</sup>**

Grundfläche als Höchstmaß (z. B. 4.500 m<sup>2</sup>)

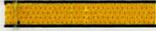
Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand. Die maximale Wandhöhe beträgt für Fl. Nr. 420 und 422 5,00 m und für die Fl. Nrn. 424, 425 und 425/1 6,50 m.

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**2. Baugrenzen gem. § 9 (1) 2 BauGB**

 Baugrenzen

Die Gebäude sind mit 15 bis 20° geneigten Satteldächern auszustatten.

 **3.1 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB**

**3.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschluss der Aussiedlerhöfe an die Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB**

 Zufahrten sind nur an den entsprechend gekennzeichneten Stellen zulässig.

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt.



#### 4.1 Private Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

*Hinweis:* Die Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern der heimischen Vegetation zu bepflanzen (siehe Festsetzung unter Ziff. 8 Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen und Sträuchern).



#### 4.2 Öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

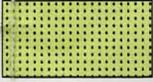
*Hinweis:* Die Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern der heimischen Vegetation zu bepflanzen (siehe Festsetzung unter Ziff. 8 Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen und Sträuchern).



#### 5. Wasserflächen gem. § 9 (1) 16 BauGB



#### 6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 (1) 10 BauGB



#### Zweckbestimmung: Flächen für die Landwirtschaft gem. § 9 (1) 18 a BauGB



#### 7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB



##### 7.1 Maßnahmen im Bereich der Sandgrube

Für die genehmigte Sandgrube hat eine Teilverfüllung mit unbelastetem Bodenaushub, welcher den Prüfwert Z 0 einzuhalten hat (entsprechend den Kriterien des Merkblattes der LAGA, Ländergemeinschaft "Abfall", betreffend den "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen vom 07.09.1994") zu erfolgen.

Diese Teilverfüllung ist so zu gestalten, daß die ursprünglichen topografischen Gegebenheiten im Bereich der Sandgrube möglichst wiederhergestellt werden. Dabei ist jedoch die Sandwand im Süden in ihrem obersten Bereich in einer Höhe von mindestens 5,00 m als Steilwand (ohne Bermen) aufgrund ihrer hohen Bedeutung für Uferschwalben zu erhalten. Die Oberkante der Sandwand ist dauerhaft von aufwachsenden Gehölzen freizuhalten. Von Norden her direkt an die Sandwand angrenzend ist ein 30 bis 40 m breiter Streifen über extensive Wiesennutzung offenzuhalten. Hier ist eine Entwicklung der Vegetation zu Trocken- bzw. Magerrasen anzustreben. Die übrige Fläche wird über natürliche Sukzession renaturiert. Anpflanzungen sind nicht zugelassen.

*Hinweis:* Das Merkblatt der Ländergemeinschaft "Abfall" vom 07.09.1994 ist als Anlage Bestandteil dieses Bebauungsplans.



B 150.01

## 7.2 Maßnahmen zur Biotoppflege

Amtlich kartiertes Biotop z. B. B 150.01, nebst den zu erhaltenden Bäumen und Sträucher (s. Festsetzung unter Ziff. 8.3) fachgerecht zu pflegen wie folgt:

Die Feldhecken sind alle 10 Jahre plenterartig zu verjüngen. Der Gehölzschnitt darf nicht vor dem 1. Oktober und nicht nach dem 28. Februar erfolgen.

Die krautigen Vegetationsgesellschaften sind jährlich einmal frühestens Ende Juni nach dem Aussamen zu mähen oder zu beweiden. Als Mähgerät ist ein Balkenmäher zu verwenden. Der Einsatz von Schlegel- oder Saugmähern ist unzulässig. Das Mähgut ist abzuräumen.



A

## 7.3 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft

Auf den festgesetzten Ausgleichsflächen sind Gehölzpflanzungen aus standortgerechten Sträuchern gemäß Artenliste 1 und 2 zu pflanzen.

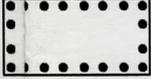
Im Anschluss an die Gehölzpflanzungen sind großflächige Saumstrukturen zu entwickeln.

Die Flächen sind zunächst zur Aushagerung während der ersten beiden Jahre jährlich zweimal, danach nur noch einmal zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren und landwirtschaftlich zu verwerten oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Mahd darf jeweils erst ab Anfang Oktober erfolgen. Der weitere Schnitt in den beiden ersten Jahren ist nicht vor Mitte Juli durchzuführen. Als Mähgerät ist ein Balkenmäher zu verwenden. Der Einsatz von Schlegel- oder Saugmäher ist unzulässig.

Alternativ sind auf den Ausgleichsflächen lokal bewährte, robuste Hochstämme unterschiedlicher Sorten der Artenliste 3 zu pflanzen. Lediglich die Mindestpflanzdichte wird abweichend wie folgt festgesetzt:

Mindestpflanzdichte:

im Raster, 9 m x 11 m, gepflanzt auf Lücke



## 8. Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 b BauGB

8.1 Auf den mit Planzeichen "Grünflächen" ausgewiesenen Flächen sind die baulichen Anlagen der landwirtschaftlichen Aussiedlungen mit Gehölzen der Artenlisten 1-3 einzugrünen.

### Artenliste 1

*Cornus mas* - Kornelkirsche  
*Cornus sanguinea* - Roter Hartriegel  
*Corylus avellana* - Hasel  
*Crataegus monogyna* - Eingrifflicher Weißdorn  
*Euonymus europaea* - Pfaffenhütchen  
*Ligustrum vulgare* - Liguster  
*Lonicera xylosteum* - Heckenkirsche  
*Prunus spinosa* - Schlehe

Mindestqualität: leichte Sträucher, Größe 60-100 cm, mind. 3 Triebe  
Mindestpflanzdichte: im Raster; Mindestabstand von 1,3 m

Pro laufende 10 m ist ein Baumüberhälter gemäß Artenliste 2 zu pflanzen.

### Artenliste 2

*Acer campestre* - Feldahorn  
*Carpinus betulus* - Hainbuche  
*Quercus robur* - Stieleiche

Mindestqualität: Hochstämme od. Stammbüsche, Größe 14-16 cm in 1 m Höhe  
Mindestpflanzdichte: ein Exemplar pro laufende 10 m

### Pflanzung und Pflege

In den ersten drei Jahren ist eine Entwicklungspflege der Gehölze zu leisten. Im Anschluß ist alle 10 Jahre plenterartig zu verjüngen. Der Gehölzschnitt darf nicht vor dem 1. Oktober und nicht nach dem 28. Februar erfolgen.

### Artenliste 3

Äpfel: Brettlacher Sämling, Boskoop, Kaiser Wilhelm, Kesseltaler Streifling, Melrose, Pilot, Pinova, Pirol, Resi, Rewina, Rheinischer Bohnapfel, Topas  
Birnen: Alexander Lukas, Gelleerts Butterbirne, Gute Graue, Neue Poiteau, Pastorenbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne  
Sauerkirschen: Schwäbische Weinweichsel  
Zwetschgen: Fränkische Hauszwetschge

Mindestqualität: Hochstämme, Kronensansatz bei 1,80 m  
Mindestpflanzdichte: ein Exemplar pro laufende 9-10 m

## Pflanzung und Pflege

Die beauftragte(n) Baumschule(n) hat (bzw. haben) für die Sortenechtheit zu garantieren.

Die Obstgehölzpflanzungen sind vor Wildverbiß zu schützen. Wühlmauskörbe sind anzubringen.

Die Pflege des extensiv genutzten Grünlands ist auf das absolut Notwendige zu beschränken. Es ist zunächst zur Aushagerung während der ersten beiden Jahre jährlich mindestens zweimal, danach höchstens zweimal jährlich zu mähen (erstmal Ende Juni nach dem Aussamen, das 2. Mal im Herbst kurz vor der Obsternte). Als Mähgerät ist ein Balkenmäher zu verwenden. Der Einsatz von Schlegel- oder Saugmähern ist unzulässig. Das Mähgut ist abzuräumen, damit die Grasnarbe nicht verfilzt und sich eine artenreiche Blumenwiese entwickeln kann.

**8.2** Im Bereich der Aussiedlerhöfe sind fensterlose Mauerflächen ab 50 qm mit Fassadenbegrünung zu versehen.

Entsprechend der Ausrichtung nach Himmelsrichtungen gelten folgende Artenlisten:

- nach Norden: 4a
- nach Westen: 4b
- nach Süden und Osten: 4c

### **Artenliste 4a**

*Hedera helix* - Efeu

### **Artenliste 4b**

*Hedera helix* - Efeu

*Parthenosissus quinquefolia* - Wilder Wein

### **Artenliste 4c**

*Clematis vitalba* - Waldrebe

*Hedera helix* - Efeu

*Parthenosissus quinquefolia* - Wilder Wein

Kletterrosen und Spalierobst in Sorten in Absprache mit dem Kreisfachberater für Gartenbau der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Donau-Ries

Mindestqualität: mit Topfballen, 80 / 100, gestäbt

Mindestpflanzdichte: ein Exemplar pro laufende 5 m

## Pflanzung und Pflege

Die beauftragte(n) Baumschulen(n) hat (bzw. haben) bei der Verwendung von Kletterrosen und Spalierobst für die Sortenechtheit zu garantieren.

## **8.3 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25 b BauGB**

vorhandener Baum bzw. vorhandene Sträucher

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Gehölzbestände sind fachgerecht zu pflegen, zu erhalten bzw. nachzupflanzen.



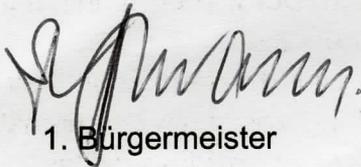
## Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 07.07.1998 die Aufstellung des **Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Holzheim West"** beschlossen.

Der Aufstellungsbeschuß wurde am 21.01.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.06.2001 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus einer Planzeichnung mit planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 19.06.2001 und einer Begründung in der Fassung vom 25.04.2001 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

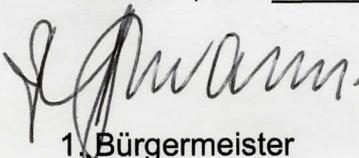
Holzheim, den 05. Juli 2001

  
1. Bürgermeister



Der Beschluss des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan durch den Gemeinderat wurde am 06. Juli 2001 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan mit 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 mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 19. Juni 2001 in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Holzheim, den 06. Juli 2001

  
1. Bürgermeister



## Hinweise



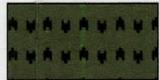
Gemarkungsgrenze



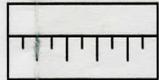
Gemeindegebietsgrenze



Vorhandene Gebäude



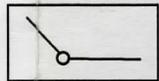
Röhrichtstreifen



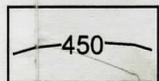
Böschung

414

Flurnummer



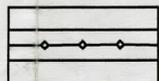
Grundstücksteilung



Höhenlinie



Hochspannungsleitung



Ölfernleitung Genua-Ingolstadt



ca. 8 m breite Verbundstrukturen

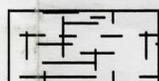
## Nachrichtliche Übernahmen



"Vorrangfläche 307 S" laut Regionalplan der Region Augsburg (9)



"Landschafts- und ortsbildprägende landwirtschaftliche Flächen -von Aufforstung freizuhalten" laut rechtskräftigem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Holzheim



"Magerrasen erhalten, entwickeln und pflegen" laut rechtskräftigem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Holzheim

Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung bzw. -minderung

- Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers in die begleitenden Grünflächen: Unverschmutztes Niederschlagswasser aus untergeordneten Flächen (Zufahrten) ist möglichst in die begleitenden Grünflächen zur breitflächigen Versickerung zu bringen.

- Das von den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zurückzuhalten.

## Ergänzung der Bauanträge

Die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der Freianlagen sowie die Fassadenbegrünung ist in einem Freiflächengestaltungsplan zusammen mit den Bauanträgen vorzulegen; die Bauanträge sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Unteren Naturschutzbehörde zur Begutachtung vorzulegen.

# **Bebauungsplan mit Grünordnungsplan**

**"Holzheim West "**

**Gemeinde Holzheim, Landkreis Donau-Ries**

*Redaktionsfähiger Plan!*

M 1 : 2.500

**Prechter + Schreiber**

**Architekten BDA**

**Landschaftsarchitekten BDLA**

**Stadtplaner**

**Prof. Bü Prechter und Prof. Wolfgang Schreiber**

Paradiesstraße 25, 70563 Stuttgart

Fon 07 11 / 719 39-6, Fax 719 39-77

Email ps.stuttgart@t-online.de

erstellt: 20.10.1998, sk

1. Änderung: 14.11.1998, sk

2. Änderung: 02.12.1998, sk

3. Änderung: 19.06.2001, bd

Planfertiger: Stuttgart, den 19.06.2001

*Prechter*

Prof. Bü Prechter