



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Holzheim West"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:
 DAS BAUGEBETZUCH (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
 DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
 DIE BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. 2007, S. 388, BayRS 2132-13) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375)
 DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

Im Bereich der Gewerbegebietefläche 2 (GE 2 - Fläche) gelten weiterhin die planungsrechtlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans "Gewerbegebiet am westlichen Ortsrand", 1. Änderung vom 30.03.1990 sowie ergänzend die Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (GE 2) sowie zur Baugrenze.

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

- 1.1.1. GEr** Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 Die Einschränkungen beziehen sich auf Emissionskontingente.
- 1.1.1.1. Zulässig sind:**
 - nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke
 - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen, sowie Betriebsinhaber u. Betriebsleiter. Diese sind in die Betriebsgebäude zu integrieren.
- 1.1.1.2. Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:**
 - Betriebseigene Tankstellen und Ladestationen für E-Fahrzeuge
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke
 - Vergnügungsstätten
 - Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten, die an letzte Verbraucher verkaufen.
- 1.1.2. GE 1** Gewerbegebiet 1 (§ 8 BauNVO)
- 1.1.2.1. Zulässig sind:**
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke
 - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen, sowie Betriebsinhaber u. Betriebsleiter. Diese sind in die Betriebsgebäude zu integrieren.
 - Betriebseigene Tankstellen und Ladestationen für E-Fahrzeuge
- 1.1.2.2. Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:**
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke
 - Vergnügungsstätten
 - Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten, die an letzte Verbraucher verkaufen.
- 1.1.3. GE 2** Gewerbegebiet 2 (§ 8 BauNVO)
- 1.1.3.1. Zulässig sind:**
 - Gewerbebetriebe aller Art
 - Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Tankstellen
- 1.1.3.2. Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO zulässig.**
- 1.1.4. GE 1** Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Eigentümergeärten" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Zur nichterwerblichen, gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf.

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

- 1.2.1. 0,8** max. zulässige Grundflächenzahl
- 1.2.2. 5,0** max. zulässige Baumassenzahl
- 1.2.3. OK max = 10,0 m** relative Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze in Metern über dem Bezugspunkt (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- 1.2.3.1.** Die Gebäudeoberkante (OK) wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die Höhe der unmittelbar zugeordneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der der Straßenverkehrsfläche zugewandten Hauswand des Gebäudes.

1.3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- 1.3.1. a** abweichende Bauweise
- 1.3.1.1.** Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

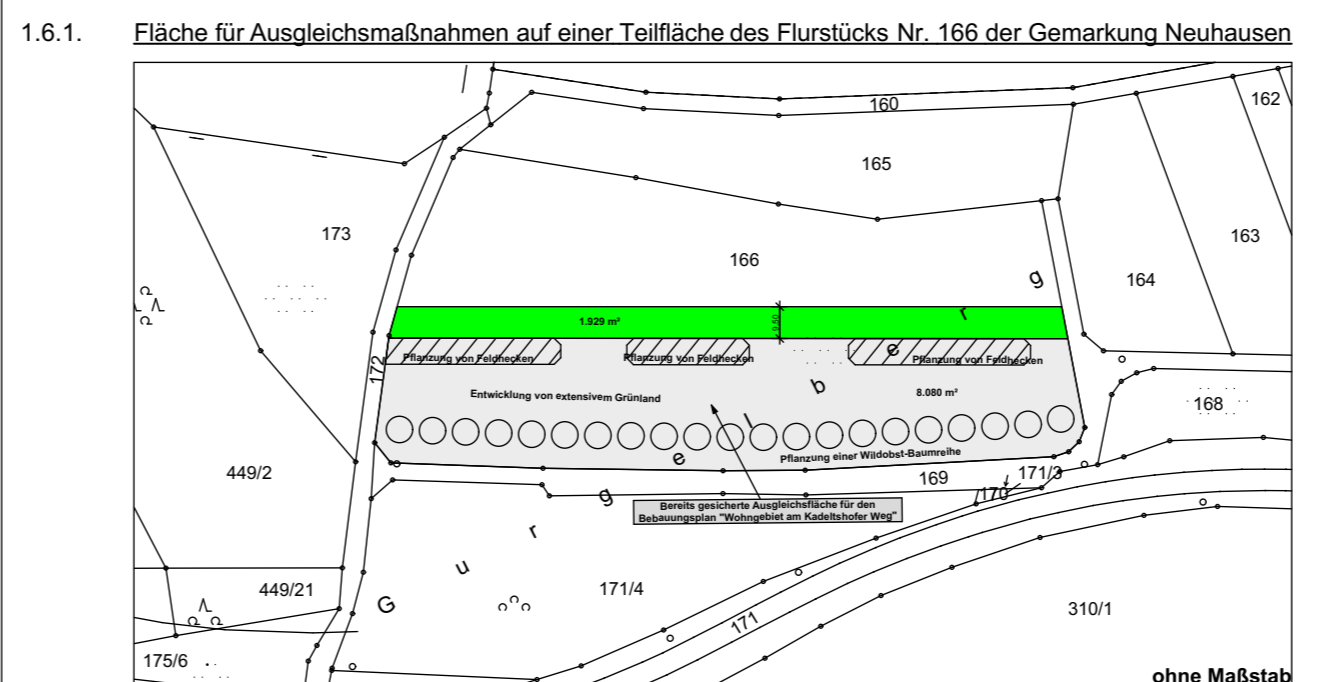
- 1.4.1. Baugrenze**
- 1.4.1.1.** Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze sind nur in der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche zulässig.

1.5. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 1.5.1.** öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 1.5.2.** öffentlicher Gehweg
- 1.5.3. V** Verkehrsgrün

- 1.5.3.1.** Die Flächen sind extensiv zu pflegen mit einer 2-maligen Mahd/Jahr.

1.6. FLÄCHE FÜR EXTERNE AUSGLEICHSMASSNAHMEN (§ 9 Abs. 1a BauGB)



1.6.1.1. Für den Eingriff in Natur und Landschaft besteht ein Kompensationsbedarf von 1.929 m². Folgende Maßnahmen sind auf der 1.929 m² großen Teilfläche umzusetzen:

Entwicklung von extensivem Grünland
 Einsatz einer autochthonen Samenmischung (Saatgut von Rieger-Hofmann "Frischwiese" oder vergleichbar), Saatstärke nach Angabe Hersteller.
Pflanz: Extensive Bewirtschaftung des Grünlands mit max. 3 Schnitten / Jahr, mit Abräumen des Mahguts, keine Düngung.

1.7. ANPFLANZEN UND ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- 1.7.1. Anzupflanzende Bäume**
- 1.7.1.1.** An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind Bäume gemäß der Artenliste 1 zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume darf nicht unterschritten werden.
- 1.7.2.** Je angefangener 500 m² nicht überbaute Gewerbebetriebsfläche (GE-Fläche) ist ein Baum der Artenliste 1 oder 2 zu pflanzen.
- 1.7.3.** Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Neigung von < 10° sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 8 cm.
- 1.7.4. Zu erhaltende Bäume**
- 1.7.4.1.** Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.8. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN, SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB)

- 1.8.1. Pfl. 1** Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste (Pfl. 1)
- 1.8.1.1.** Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen ist eine mindestens 3-reihige Strauchhecke gemäß der Artenliste 3 anzulegen. Die Sträucher sind mit einem Abstand von ca. 1,5 m in der Reihe und ca. 1,0 m zwischen den Reihen zu pflanzen. Sträucher der gleichen Art werden in Gruppen von 2 - 5 Pflanzen zusammengfasst.
 Die restlichen Flächen sind mit autochthonen Saatgut (z.B. Untersaat für Gehölze) einzusäen und extensiv mit max. 2 Schnitten/Jahr zu pflegen. Das Mahgut ist abzuräumen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und die Gehölze bei Abgang entsprechend zu ersetzen.
 Das Pflanzgebot darf nicht durch bauliche Anlagen überdeckt bzw. anderweitig genutzt werden.
- 1.8.2. Pfl. 2** Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste (Pfl. 2)
- 1.8.2.1.** Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind flächenhafte Anpflanzungen mit heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß der Artenlisten 1 und 3 anzulegen. Pflanzdichte: 1 Strauch pro 4 m², 1 Baum pro 100 m².
 Die restlichen Flächen sind mit autochthonen Saatgut (z.B. Untersaat für Gehölze) einzusäen und extensiv mit max. 2 Schnitten/Jahr zu pflegen. Das Mahgut ist abzuräumen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und die Gehölze bei Abgang entsprechend zu ersetzen.
 Das Pflanzgebot darf nicht durch bauliche Anlagen überdeckt bzw. anderweitig genutzt werden.
- 1.8.3. EHG** Erhaltungsgebot (EHG)
 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
 Die innerhalb des Erhaltungsgebotes vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen. Es sind dabei gleichwertige Arten zu pflanzen.

1.9. ARTENLISTEN

- Artensliste 1 - Bäume (Hecke)**
 Pflanzgröße: 3xv, StU mind. 14-16
- Acer campestre - Feld-Ahorn
 - Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
 - Berberis vulgaris - Berberitze
 - Cornus mas - Kornelkirsche
 - Fraxus sylvatica - Rot-Buche
 - Prunus avium - Vogel-Kirsche
 - Quercus pedunculata - Trauben-Eiche
 - Quercus robur - Stiel-Eiche
 - Sorbus aucuparia - Eberesche
 - Sorbus torminalis - Elsbeere
 - Tilia cordata - Winter-Linde
- Artensliste 3 - heimische Sträucher**
 Pflanzgröße: 3xv, StU mind. 2xv, 50/100
 Es sind mindestens 6 verschiedene, standortgerechte Arten der folgenden Liste zu verwenden:
- Berberis vulgaris - Berberitze
 - Cornus mas - Kornelkirsche
 - Cornus sanguinea - Hartkornel
 - Corulus avellana - Haselnuss
 - Eunonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 - Ligustrum vulgare - Liguster
 - Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
 - Prunus spinosa - Schlehe
 - Rhamnus catharticus - Kreuzdorn
 - Ribes alpinum - Alpen-Johannisbeere
 - Rosa canina - Hundrose
 - Rosa gallica - Essigrose
 - Rosa rugosa - Weinrose
 - Rubus fruticosus - Brombeere
 - Rubus idaeus - Himbeere
 - Saxifraga oppositifolia - Maiglöckchen
 - Salix aurita - Orchen-Weide
 - Salix purpurea - Purpur-Weide
 - Salix repens - Kriech-Weide
 - Salix viminalis - Korb-Weide
 - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 - Sambucus racemosa - Traubenholunder
 - Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
 - Viburnum opulus - Wasserschneeball

1.10. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

- 1.10.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen vorzusehen:**
 - V1: **Baufeldfreimachung:**
 Freiäumen des Baufeldes (Rodung von Gehölzen, Abräumen Oberboden) zwischen 1.10. und Ende Februar. Direkt vor der Rodung sind die Bäume auf Vorkommen von Fledermäusen in Tagesverstecken zu prüfen. Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb der oben genannten Zeit sind die Gehölze auf Vorkommen von Fledermäusen und Vögel zu überprüfen. Bei Auffinden von Nistkasten, Quartieren oder Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ggf. ist der Beginn der Baufeldräumung zu verschieben oder sind einzelne Bäume später zu fällen.

1.11. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- 1.11.1.** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.11.2.** Abgrenzung unterschiedlicher Arten der baulichen Nutzung
- 1.12. NUTZUNGSCHABLONE**
- | GE 1 | | - | | Flüsschema der Nutzungsschablone |
|-----------------|-----|----|--------|----------------------------------|
| 0,8 | 5,0 | SD | FD, PD | |
| a | | SD | FD, PD | |
| OK max = 10,0 m | | | | |

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

- 2.1. DACHGESTALTUNG**
- 2.1.1.** Für den Eingriff in Natur und Landschaft besteht ein Kompensationsbedarf von 1.929 m². Folgende Maßnahmen sind auf der 1.929 m² großen Teilfläche umzusetzen:
- 2.1.2.** Für Sattel- und Pultdächer sind Dachneigungen bis 15° Neigung zulässig.
- 2.1.3.** Dachaufbauten in Form von Schlepptagbauten, Satteldachaufbauten und Zwerggiebeln sind zulässig. Unterschiedliche Formen von Dachaufbauten dürfen nicht gleichzeitig auf einem Gebäude errichtet werden. Die Dachaufbauten einschließlich Dachfenster müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zur Außenkante der Giebelmauer aufweisen.
- 2.1.4.** Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind generell auf den Dächern zulässig. Sie müssen bei geeigneten Dächern in der gleichen Neigung wie die Dachfläche ausgebildet werden.
- 2.2. FREIFLÄCHENGESTALTUNG**
- 2.2.1.** Die nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zugänge sind als Vegetationsfläche unter Verwendung von Stauden, Gräsern und Gehölzen gärtnerisch zu gestalten. Es sind überwiegend standortheimische Laubgehölze zu verwenden.
- 2.2.2.** Private Wege und Platzflächen sind versickerungsfähig herzustellen oder in die stellenlich angrenzenden Freiflächen zu entwässern.
- 2.2.3.** Im Rahmen des Bauantrags bzw. der Freistellung ist ein mit der Gemeinde Holzheim abgestimmter Freiflächengestaltungssplan vorzulegen.
- 2.3. WERBEANLAGEN**
- 2.3.1.** Werbeanlagen an oder auf Dachflächen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.
- 2.3.2.** Werbeanlagen dürfen pro Einzelanlage 10 m² und bezogen auf alle Anlagen eine Gesamtfläche von 20 m² pro Fassadenseite nicht überschreiten.
- 2.3.3.** Es ist je Betrieb eine freistehende Werbeanlage bis zu einer Höhe von 6,0 m und einer Breite bis zu 2,50 m zulässig. Durch die Werbeanlage darf die Sicherheit des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden.
- 2.4. ENFRIEDUNGEN**
- 2.4.1.** Grundstückseinfriedungen sind innerhalb der Gewerbebetriebsfläche (GE-Fläche) bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Sie dürfen in Form von transektierten Zäunen (z.B. Maschendrahtzaun) oder verglasten Materialien hergestellt werden. Die Einfriedungen sind kleintiergängig und ohne Sockel auszuführen.

3. HINWEISE

- 3.1.** bestehende Bebauung
- 3.2.** Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnr.
- 3.3.** Maßangaben in Metern

3.4. NIEDERSCHLAGSWASSER

Das Niederschlagswasser aus den Dachflächen der Gebäude, Pkw-Stellplätzen sowie privaten Hof- und Verkehrsflächen und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von den Baugrundstücken ist, soweit dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist, auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu sammeln, zurückzuführen und getrennt über die Regenwasserkanalisation in den nächstgelegenen Vorfluter (Leib) einzuleiten. Dazu ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die oberirdischen Einlässe in die Schmutzwasserkanalisation sind nicht zulässig. Die fachlichen Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFrV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das ATV Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser", das ATV-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und das Merkblatt DWA-M 533 "Hochwasserangepasstes Planen und Bauen" sind bei der Errichtung von Sicherungsanlagen zu beachten. Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung ist auf Dach- und Fassadenabkleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei zu verzichten.

3.5. HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE

Bei allen Bodenergriffen im Planungsbereich muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiharbeiter) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Die Befragten sind gebeten, sich bei der Erteilung von Sicherungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung ist auf Dach- und Fassadenabkleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei zu verzichten.

3.6. BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 19915 sowie dem vorliegenden Leitfaden zum Schutz der Boden bei Auftrag von kulturbaren Boden nachbzw. zur Erhaltung fruchtbarer und kulturfähiger Boden nachbzw. bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

3.7. LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Der Löschwasserbedarf als Grundschutz entsprechend dem Bayerischen Feuerwehrgesetz (BayFWG) vom 23. Dezember 1981 (zuletzt geändert am 20. Dezember 2011) ist über die zentrale Trinkwasserversorgung nach Vorgaben des DWGW Arbeitsblatt W405 bereitzustellen. Die über den Grundschutz hinausgehende Löschwasserversorgung ist im Zuge des Objektschutzes durch den jeweiligen Eigentümer zu prüfen und sicherzustellen. Die Feuerwehr Neu-Ulm behält sich vor, den für den Objektschutz notwendigen Löschwasserbedarf nach den Ermittlung- und Richtwertverfahren zu ermitteln und festzulegen.

3.8. WASSERSENSIBLER BEREICH

- Dieser Standort wird von Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche (Leib),
 - zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
 - zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.
- Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.
- Die Lagerung wassergefährdender Stoffe sollte vorsorglich hochwassersicher ausgeführt werden.

**Gemeinde Holzheim
Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Holzheim West"**

ENTWURF

Maßstab 1 : 500
 Stand: 06.11.2018

Planfertiger:
 Büro für Stadtplanung,
 Zint & Häußler GmbH

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat von Holzheim hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Holzheim West" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ersichtlich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 - Die Gemeinde Holzheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Gemeinde Holzheim, den
- Bürgermeisterin Brauche
- (Siegel)
- Gemeinde Holzheim, den
- Bürgermeisterin Brauche
- (Siegel)
- Gemeinde Holzheim, den
- Bürgermeisterin Brauche
- (Siegel)