

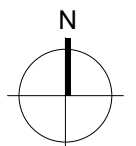
GEE	-
0,8	5,0
a	SD FD, PD
OK max = 10,0 m	

GE 1	-
0,8	5,0
a	SD FD, PD
OK max = 10,0 m	

GE 2

Gemeinde Holzheim Bebauungsplan "Gewerbegebiet Holzheim West"

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH
Schützenstraße 32
89231 Neu-Ulm



Stand: 06.11.2018
Maßstab: 1:1000

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Holzheim West"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (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. 588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	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 Gewerbegebietsfläche 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. **GEe** 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
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, 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
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, 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.

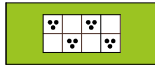
1.1.3. **GE 2** Gewerbegebiet 2 (§ 8 BauNVO)

1.1.3.1. Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art
- Geschäfts-, 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.



Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Eigentümergeärten"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zur nichterwerbsmäßigen, 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 zur 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 GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

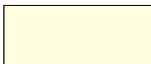
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

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. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

1.5.1.  öffentliche Straßenverkehrsfläche

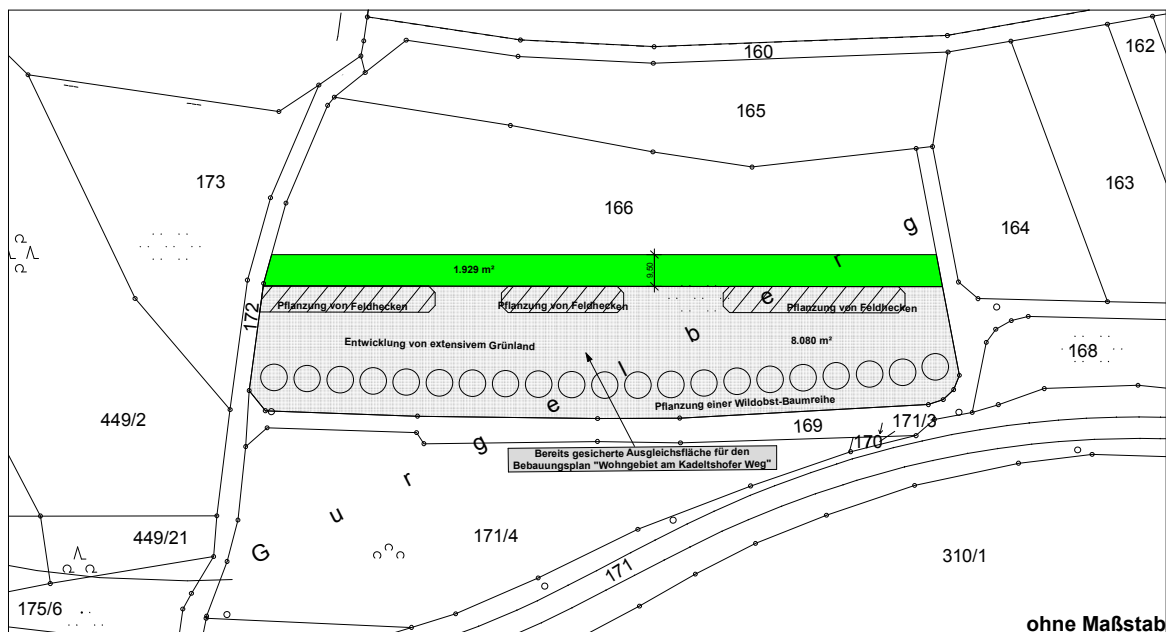
1.5.2.  öffentlicher Gehweg

1.5.3.  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. Fläche für Ausgleichsmaßnahmen auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 166 der Gemarkung Neuhausen



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.

Pflege: Extensive Bewirtschaftung des Grünlands mit max. 3 Schnitten / Jahr, mit Abräumen des Mähguts, 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 überbauter Gewerbebebietsfläche (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.  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Artenlisten (Pfg. 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 zusammengefasst.

Die restlichen Flächen sind mit autochtonem Saatgut (z.B. Untersaat für Gehölze) einzusäen und extensiv mit max. 2 Schnitten/Jahr zu pflegen. Das Mähgut 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.  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Artenlisten (Pfg. 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 autochtonem Saatgut (z.B. Untersaat für Gehölze) einzusäen und extensiv mit max. 2 Schnitten/Jahr zu pflegen. Das Mähgut 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.  Erhaltungsgebot (EHG)
Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die innerhalb des Erhaltungsgebots vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen. Es sind dabei gleichwertige Arten zu verwenden.

1.9. ARTENLISTEN

Artenliste 1 - Bäume (Hecke)

Pflanzgröße: 3xv, StU mind. 14-16

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rot-Buche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	-	Trauben-Eiche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus torminalis	-	Elsbeere
Tilia cordata	-	Winter-Linde

Artenliste 2 - Hausbäume

Qualität mindestens: 3xv, Hochstamm, StU 12-14

Acer campestre `Sorte`	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus `Sorte`	-	Säulen-Hainbuche
Prunus avium `Sorte`	-	Vogel-Kirsche
Sorbus intermedia `Sorte`	-	Mehlbeere
Sorbus aucuparia `Sorte`	-	Vogelbeere

Artenliste 3 - heimische Sträucher

Qualität mindestens: 2xv, 60/100

Es sind mindestens 6 verschiedene, standortgerechte Arten der folgenden Liste zu verwenden:

Berberis vulgaris	-	Berberitze
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Euonymus 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 rubiginosa	-	Weinrose
Rubus fruticosus	-	Brombeere
Rubus idaeus	-	Himbeere
Salix aurita	-	Öhrchen-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:

Freiräumen 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 Nestern, 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

1.11.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

1.11.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Arten der baulichen Nutzung

1.12. NUTZUNGSSCHABLONE

GE 1	-
0,8	5,0
a	SD FD, PD
OK max = 10,0 m	

Art der baul. Nutzung	-
Grundflächenzahl (GRZ)	Baumassenzahl (BMZ)
Bauweise	Dachform
Höhe der baulichen Anlagen (Höchstgrenze)	

Füllschema der Nutzungsschablone

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

2.1. DACHGESTALTUNG

2.1.1. Es sind Sattel, Flach- und Pultdächer zulässig.

2.1.2. Für Sattel- und Pultdächer sind Dachneigungen bis 15° Neigung zulässig.

2.1.3. Dachaufbauten in Form von Schleppegauben, Satteldachgauben und Zwerchgiebeln sind zulässig. Unterschiedliche Formen von Dachgauben 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 geneigten 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 seitlich angrenzenden Freiflächen zu entwässern.

2.2.3. Im Rahmen des Bauantrags bzw. der Freistellung ist ein mit der Gemeinde Holzheim abgestimmter Freiflächengestaltungsplan 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.

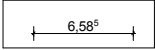
2.4. EINFRIEDUNGEN

- 2.4.1. Grundstückseinfriedungen sind innerhalb der Gewerbegebietsfläche (GE-Fläche) bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Sie dürfen in Form von transparenten Zäunen (z.B. Maschendrahtzaun) oder vergleichbaren Materialien hergestellt werden. Die Einfriedungen sind kleintiergänglich und ohne Sockel auszuführen.

3. HINWEISE

- 3.1.  bestehende Bebauung

- 3.2.  Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

- 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, zurückzuhalten und gedrosselt über die Regenwasserkanalisation in den nächstgelegenen Vorfluter (Leibi) einzuleiten. Dazu ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Eine Ableitung des sauberen Oberflächenwassers in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig.

Die fachlichen Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW), 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 Sickeranlagen zu beachten.

Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung ist auf Dach- und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei zu verzichten.

3.5. HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel.: 08271/81570, Fax: 08271/815750) mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgerechten Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

3.6. BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 18915 sowie dem vorliegenden Leitfaden zum Schutz der Boden bei Auftrag vom kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub 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 DVGW 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

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche (Leibi),
- 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.