

Gemeinde Eppishausen

Landkreis Unterallgäu



Bebauungsplan "Ziegelstadelfeld"

Satzung - Entwurf

Fassung vom 05.10.2023

mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000

Gemeinde Eppishausen
Mörgener Str. 8
87745 Eppishausen

Planung

Architekturbüro
Gerhard Glogger, Architekt
Blumenstr. 2, 86483 Balzhausen
Tel. 08281 / 99070

SATZUNG

Die Gemeinde Eppishausen erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) den vorliegenden Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textteil jeweils in der Fassung vom mit redaktionellen Änderungen vom für den Bebauungsplan "Ziegelstadelfeld" Eppishausen als Satzung.

1. Allgemeine Vorschriften

§ 1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Bebauungsplan "Ziegelstadelfeld" Eppishausen gilt die vom Architekturbüro Gerhard Glogger, Blumenstr. 2, 86483 Balzhausen ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom mit redaktionellen Änderungen vom Die Begründung zum Bebauungsplan ist dem Bebauungsplan beigelegt.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Nutzungen zulässig.

2.1 Mischgebiet

Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist. Betriebsarten des § 6 Abs. 2 Ziff. 7 und 8 BauNVO sind nicht zugelassen. Die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

2.2 Allgemeines Wohngebiet WA 1, WA 2 & WA 3

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Ziff. 1;2;3;4 und 5 BauNVO sind nicht zugelassen.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Mischgebiet (MI)	0,50
Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2 & WA 3)	0,35

3.2 Geschößflächenzahl GFZ (§ 19 BauNVO)

Mischgebiet (MI)

0,60

Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2 & WA 3)

0,50

3.3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Herstellung von befestigten Fahrflächen und Stellplätzen außerhalb der Baugrenzen ist allgemein zulässig, jedoch nicht innerhalb festgesetzter Grünflächen oder Flächen mit Pflanzbindung oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

3.4 Zahl der Vollgeschoße

Die Zahl der Vollgeschoße wird als Höchstgrenze festgesetzt. Diese sind dem Nutzungsschabloneneintrag in der Planzeichnung zu entnehmen.

Mischgebiet

III wobei das dritte Vollgeschoß im Dachgeschoß liegen muss.

Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2 & WA 3)

II zwei Vollgeschoße als Normalgeschoße zulässig

3.5. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)**3.5.1 Bezugspunkt ist die Fertigfußbodenhöhe (= Bezugshöhe)****Für Hauptgebäude****Im Bereich WA 1 und WA 2**

Unterer Bezugspunkt:

für die festgesetzte Wandhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß.

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß darf maximal 50 cm über der natürlichen Geländeoberkante an der Hangoberseite oder maximal 20 cm über der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenhinterkante, gemessen an der höchstgelegenen Hauskante des Wohngebäudes, liegen. Bei Eckgrundstücken ist die Straßenseite maßgebend, von der aus der Zugang zum Wohngebäude erfolgt.

Oberer Bezugspunkt:

Der obere Bezugspunkt der festgesetzten Wandhöhe ist die Oberkante der Dachhaut an der Wandaußenseite, gemessen an der Traufkante über der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß.

Für Garagen

Für Garagen darf die Oberkante des Fertigfußbodens maximal 20 cm über der natürlichen Geländeoberkante, am höchstgelegenen Punkt der Hangoberseite, oder maximal 20 cm über der Oberkante, der an das Baugrundstück liegen, gemessen angrenzenden Straßenhinterkante, gemessen an der höchstgelegenen Hauskante der Garage,. Hierbei ist bei Eckgrundstücken die Straßenseite maßgebend, von der aus die Zufahrt zur Garage erfolgt.

Im Bereich WA3 und MI

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß.

Für die maximalen Höhenlagen der Fertigfußboden des Erdgeschoßes gelten die in der Bebauungsplanzeichnung angegebenen NHN (Meter über Normalhöhennull). Diese gelten sowohl für die Hauptgebäude als auch für Garagen und Nebengebäude auf den jeweiligen Grundstücken.

Oberer Bezugspunkt:

Der obere Bezugspunkt der festgesetzten Wandhöhe ist die Oberkante der Dachhaut an der Wandaußenseite, gemessen an der Traufkante über der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß.

Zudem darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß wegen der bestehenden Überflutungsgefahr nicht unter 546,50 m NHN liegen.

3.6 Wandhöhe (Traufhöhe)

Mischgebiet

max. Wandhöhe: 8,20 m

Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2 & WA 3)

max. Wandhöhe: 6,40 m

3.7 Firsthöhe

Im Geltungsbereich dürfen die Firsthöhen der Gebäude mit Sattel- oder Pultdächern, gemessen zwischen dem Bezugspunkt, Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß und dem Firstpunkt (= Oberkante Dachhaut) folgende Maße nicht überschreiten:

Mischgebiet

max. Firsthöhe: 12,00 m

Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2 & WA 3)

max. Firsthöhe: 9,50 m

§ 4**Bauweise**

4.1 Im Plangebiet gilt die offene Bauweise.

4.2 Festgesetzte Haustypen

Es werden folgende Haustypen zugelassen und festgesetzt. Diese sind dem Nutzungsschabloneneintrag in der Planzeichnung zu entnehmen.



Einzelhäuser

§ 5**Begrenzung der Anzahl von Wohnungen je Gebäude**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird in folgenden Bereichen begrenzt:

Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2 & WA 3)

Die Anzahl der Wohnungen je Gebäude ist auf zwei Wohneinheiten begrenzt.

§ 6**Gestaltung****6.1****Dachformen**

Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Dacheinschnitte sind unzulässig. Quergiebel sind erlaubt. Bei Quergiebeln sind als Dachformen Sattel-, Schlepp-, Pult- und Flachdächer zulässig. Dachanschlüsse der Quergiebel müssen mindestens 50 cm unter dem First des Hauptdaches liegen.

6.1.1**Hauptgebäude**

In den jeweiligen Nutzungsbereichen sind nachfolgend angegebene Dachformen und Dachneigungen zulässig:

Mischgebiet (MI)

Satteldächer (SD) 20° bis 45 °

Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2 & WA 3)

Satteldächer (SD) 20° bis 45 °

6.1.2**Nebengebäude**

In den jeweiligen Nutzungsbereichen sind Sattel-, Pult- und Flachdächer mit den nachfolgend angegebenen Dachneigungen zulässig:

Satteldächer (SD) 20° bis 45 °

Pultdächer (PD) 10° bis 30 °

6.2**Dacheindeckungsmaterial**

Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachziegel und Betondachsteine in roten, braunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig.

Bei Dächern unter 17° Dachneigung sind zusätzlich Metalldeckungen in Kupfer- und Zinkblech sowie aus transparenten Eindeckungsmaterialien zugelassen.

6.3 Dachgauben

Dachgauben sind innerhalb des Geltungsbereichs wie folgt zugelassen:

Im Mischgebiet grundsätzlich

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1, WA 2 & WA 3) wenn das zweite Vollgeschoß im Dachraum liegt.

Für Dachgauben sind nachfolgende Festsetzungen zu beachten:

- a) Die Breite der Dachgauben ist bis zur Hälfte der Hauslänge zulässig.
- b) Gaubenfirste müssen mind. 0,50 m unter dem Hausfirst liegen.
- c) Die Dachgaube muss einen Mindestabstand zur Giebelwand von 1,0 m haben.

6.4 Dachüberstand

Der Dachüberstand darf betragen:

am Giebel:	0,75 m
an der Traufe:	0,75 m

Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkon sind erlaubt.

6.5 Farbgestaltung und Baustoffe

6.5.1 Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind vorwiegend Holzverkleidungen oder Putz zu verwenden. Sichtbetonflächen sind an Fassaden in einem untergeordneten Flächenverhältnis zulässig.

Baustoffe mit glänzenden Oberflächen und Farbgestaltungen mit Signalwirkung dürfen bei den Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.

6.5.3 Sonnenkollektoren

Sonnenkollektoren und PV-Anlagen aus nichtreflektierendem dunklem Material sind erlaubt. Diese sind baugestalterisch einwandfrei in die Dachfläche einzufügen. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit nicht eine unzumutbare Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes vorliegt.

§ 7

Befestigungen, Stellplätze, Zufahrten und Höfe/ Einfriedungen / Freiflächengestaltung

- 7,1 Befestigungen, Stellplätze, Zufahrten und Höfe**
Stellplätze, Zufahrten und Höfe sind als sickerfähige Oberflächen mit sickerfähigen Pflasterbelägen, Rasenfugenpflaster oder wassergebundenen Belägen auszuführen.
- 7,2 Einfriedungen**
Als Einfriedungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind senkrechte Holzlattenzäune und Metallzäune (keine Doppelstabmatten- und Maschendrahtzäune), max. 1,20 m hoch, zulässig. Zwischen den Baugrundstücken und zum Außenbereich sind auch Drahtzäune mit dichter Vor- und Hinterpflanzung, auch durchsichtige Holzzäune bis zu 1,20 m Höhe zulässig. Sockelmauern zu öffentlichen Flächen dürfen eine Höhe von 30 cm nicht überschreiten.

Für wandernde Tierarten sind die Unterkanten sämtlicher Einfriedungen, hin zum Außenbereich ohne Sockel und mit einem Abstand von ca. 10 cm von der Oberkante Naturgelände herzustellen oder entsprechende Öffnungen vorzusehen.
- 7.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützwände**
- 7.3.1 Geländeänderungen**
Entlang der Grundstücksgrenzen dürfen Geländeänderungen (Abgrabungen od. Aufschüttungen) von maximal 50 cm vorgenommen werden.

Geländeänderungen im Bereich von Gebäuden sind nur in dem zur Durchführung der Baumaßnahme erforderlichen Ausmaß zulässig. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitestgehend zu erhalten. Geländeabgrabungen und Geländeauffüllungen zur Erzielung ebener Gartenflächen dürfen so weit vorgenommen werden, dass die Vorgaben für Stützwände und Böschungen eingehalten werden können.

Innerhalb des entlang der Hasel festgesetzten 10,0 m breiten öffentlichen Grünstreifens sind Geländeauffüllungen untersagt.
- 7.3.2 Stützmauern und Böschungen**
Stützmauern dürfen eine sichtbare Höhe von 0,75 m nicht übersteigen.

Böschungen innerhalb des Baugrundstückes dürfen nicht steiler als 1:3 (Böschungshöhe zur Böschungstiefe) angelegt werden.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist das Gelände an die Fahrbahn hinterkante bzw. Fußweg hinterkante anzugleichen.
- § 8 Verkehrsflächen**
Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten, der nicht eingefriedet werden darf.

§ 9 Grünordnung und Ausgleichsflächen

9.1. In der gemäß Planzeichen festgesetzten "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind standortheimische Bäume und Sträucher gemäß Artenliste dieser Satzung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

9.2. Folgende Baum- und Straucharten sind zu verwenden.

Bäume (STU mind. 14 cm, 2 x verpflanzt):

Linde (*Tilia cordata*)

Buche (*Fagus sylvatica*)

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Rot-Buche (*Fagus sylvatica*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Obstbäume als Hochstämme bewährter lokaler Obstbaumsorten

Durchwurzelbare Fläche für Bäume

Bei den Pflanzstandorten von Bäumen ist eine durchwurzelbare Fläche mit einer Größe von mindestens 12 m² anzulegen, um eine dauerhafte Entwicklung der Bäume zu gewährleisten.

Sträucher (einmal verpflanzt mit mindestens 2 Trieben):

Haselnuss (*Corylus avellana*)

Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)

Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Salweide (*Salix caprea*)

Obstsortenliste (Hochstämme):

Äpfel:

Jakob Fischer

Gravensteiner

Rote Sternrenette

Wettringer Taubenapfel

Wiltshire

Bohnapfel

Birnen:

Gute Luise

Schweizer Wasserbirne

Oberösterreichische Weinbirne

Zwetschgen:

Hauszwetschge

Elena

Sauerkirschen:

Schwäbische Weinweichsel

sowie allgemein alle alten und regionalen Obstsorten

- 9.3. Die Anzahl der in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Bäume ist zu pflanzen. Zur Auswahl stehen Pflanzenarten laut Hinweis unter 9.2.

Umgrenzung von Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Grundstückseingrünung

In der gemäß Planzeichen festgesetzten "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Grundstückseingrünung" sind standortheimische Bäume und Sträucher gemäß Artenliste dieser Satzung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist eine Pflanzdichte von 1,50 x 1,50 m je Gehölz und ein Strauch-Baum-Verhältnis von mindestens 50:1 einzuhalten.

- 9.4. **Großflächige Stein-, Kies- und Schotterflächen**
Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

- 9.5. **Ausgleichsregelung**
Die durchgeführte Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen nach dem BNatSchG § 13, 14 und 15 ergeben nachfolgende Ausgleichsflächen:

Ausgleichsfläche:

Eingriffsfläche gesamt				9.340,0 m²
Erforderliche Ausgleichsfläche gesamt				3.785,0 m²
Ausgleichsfläche A1 – A2 auf den Grundstücken				
Fl. Nr.	Gemarkung	Fläche	Faktor	anrechenbare
Fl. Nr. 259 Teilfl.	Könghausen	3.880,0 m ²	1,0	3.880,0 m ²
Ausgleichsfläche gesamt				3.880,0 m²
erforderliche Ausgleichsfläche				3.785,0 m²

Die Ausgleichsflächen sind dem Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden.

Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes zu sichern und die Pflege und Entwicklung über eine Reallast zu gewährleisten. Diese Eintragungen müssen spätestens zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Uterallgäu vorliegen.

Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme ist unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes auszuführen.

Die im Rahmen des BNatSchG § 13, 14 und 15 erforderliche Ausgleichsfläche **von 3.785,0 m² = Ausgleichsfläche** wird auf nachfolgenden angeführten Grundstücken erbracht. Hier soll unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Uferstreifen auf der Grundlage des Gewässerentwicklungskonzeptes der Gemeinde entwickelt werden.

Nachgewiesene Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs

Ausgleichsfläche A1-1 außerhalb des Plangebiets

Die Ausgleichsfläche A1-1 wird auf dem Grundstück Fl. Nr. 259 Teilfläche Gemarkung Königshausen nachgewiesen. Die Verfügungsgewalt über das betreffende Grundstück ist gegeben. Hier ist, wie mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und in der Planzeichnung dargestellt auf der Grundlage des Arten- und Biotopschutzprogramms für das Zusamtal ein Extensivgrünland als Röhrichfläche nach der Biotopwertliste, Biotop-/Nutzungstyp R111 Schilf-Landröhrichte zu entwickeln.

Weitere Festsetzungen siehe Planzeichnung

Anrechenbare Ausgleichsfläche A1-1 außerhalb des Plangebiets

Fl. Nrn. Fl. Nr. 259 Teilfläche

Gemarkung Königshausen

1.970 m²

Ausgleichsfläche A1-2 außerhalb des Plangebiets

Die Ausgleichsfläche A1-2 wird auf dem Grundstück Fl. Nr. 259 Teilfläche Gemarkung Königshausen nachgewiesen. Die Verfügungsgewalt über das betreffende Grundstück ist gegeben. Hier ist, wie mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und in der Planzeichnung dargestellt auf der Grundlage des Arten- und Biotopschutzprogramms für das Zusamtal ein Extensivgrünland Extensivgrünland nach der Biotopwertliste, Biotop-/Nutzungstyp G221 mäßig artenreiche Seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (extensiv genutzt) zu entwickeln

Weitere Festsetzungen siehe Planzeichnung

Anrechenbare Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebiets

Fl. Nr. Fl. Nr. 259 Teilfläche

Gemarkung Königshausen

1.910 m²

§ 10

Baugrundgutachten

Zur Untersuchung und Bestimmung der Sickerfähigkeit des Untergrundes im Planbereich liegt folgende gutachterliche Stellungnahme vor.

Geotechnischer Bericht

Baugebieterschließung auf der Flurnummer 46 der Gemarkung Eppishausen in 87745 Eppishausen vom 13. Januar 2023 Projekt – Nr. 221004 BE001 des IB test2safe AG, Birkenweg 5, 86473 Ziemetshausen.

- (1) Der Geotechnische Bericht Nr. 221004 BE001 wird als Bestandteil des Bebauungsplanes festgesetzt.

§ 11**Versickerung von Niederschlagswasser**

Aufgrund der bestehenden Baugrundverhältnisse ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Planungsgebiet nicht möglich.

Um das Anfallende Niederschlagswasser aus befestigten Flächen gezielt und vorschriftsmäßig entsorgen zu können, sind für eine vorschriftsmäßige Regenwasserbewirtschaftung entsprechende Regenwasserzisternen mit Rückhaltefunktion zur Rückhaltung und zur gedrosselten und gezielten Ableitung in das Kanalsystem als Trennsystem zu errichten. Die Regenwasserzisternen werden vom Erschließungsträger errichtet. Die Bemessung, Planung und Ausführung der Zisternen erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen für das Plangebiet. Die Planung und Bemessung der Entwässerungsanlagen sind durch ein Fachbüro vorzunehmen.

Zudem wird auf das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) verwiesen, dessen Grundsätze bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

Eine Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in den Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

§ 12**Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO

§ 13**Stellplätze**

Die Anlage und Herstellung der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach Art. 47 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) und der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. August 2018 (GVBl. S. 694).

Abweichend von der, in der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung festgelegten Anzahl von zu errichtenden Stellplätzen, wird die erforderliche Anzahl von Stellplätzen wie folgt festgesetzt:

Für Wohnungen mit **bis** zu
60 m² Wohnfläche je Wohnung 1 Stellplatz

Für Wohnungen mit **über**
60 m² Wohnfläche je Wohnung 2 Stellplätze

§ 14

Immissionsschutz

Schallschutzgutachten und Geruchsgutachten

Um die Auswirkungen der Emissionen aus den angrenzenden Gewerbegebieten und den landwirtschaftlichen Nutzungen auf das geplante Baugebiet "Ziegelstadelfeld" Eppishausen bewerten zu können, liegt nachfolgende schalltechnische Untersuchung sowie ein Geruchsgutachten vor:

Schallschutzgutachten

Schalltechnische Untersuchung zu den Bebauungsplänen „Weiherstraße“ und „Ziegelstadelfeld“ der Gemeinde Eppishausen, Bericht-Nr. ACB-1222-226243/06 Stand 13.12.2022 des IB ACCON GmbH Gewerbering 5, 86926 Greifenberg • Telefon 08192 / 99 60-0

Die schalltechnische Untersuchung ACB-1222-226243/06 wird als Bestandteil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Geruchsgutachten

Überschlägige Betrachtung der Geruchsimmissionssituation zur Bebauungsplanung Ziegelstadelfeld, Eppishausen der Gemeinde Eppishausen, Bericht-Nr. ACB-0523-236099/02 Stand 08. Mai 2023 des IB ACCON GmbH Gewerbering 5, 86926 Greifenberg • Telefon 08192 / 99 60-0

Die Überschlägige Betrachtung der Geruchsimmissionssituation ACB-0523-236099/02 wird als Bestandteil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Immissionsschutzanforderungen an Wärmepumpen

„Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe L _{WA} in dB	Mindestab- stand in m
45	4
50	7
55	13

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig.

Die Einhaltung ist im Bauantrag, sowohl im Baugenehmigungsverfahren als auch im Freistellungsverfahren, gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.“

§ 15**Sichtdreiecke**

Innerhalb der Sichtdreiecke an der Einmündung der Erschließungsstraßen in die Weiherstraße und die Könighauser Straße dürfen Zäune, Anpflanzungen, Haufen, Stapel, Werbeplakate usw. nicht errichtet oder angelegt werden, soweit sie sich um mehr als 0,8 m über die Fahrbahn der Straßen erheben würden.

§ 16**Inkrafttreten**

Der vorliegende Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise/ Empfehlungen

Bodenversiegelungen

Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden und Niederschlagswasser soweit möglich zu versickern.

Künstliche Auffüllungen, Altablagerungen etc.

Bei Erdarbeiten ist 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.

Bodenmanagement

Anfallender Bodenaushub ist soweit möglich vor Ort wieder einzubauen. Es ist mit den in Frage kommenden verwertenden Betrieben (wie Landwirten, Erdenwerken, Kompostplätzen oder Erwerbsgärtnereien) frühzeitig Kontakt aufzunehmen, um eine umweltgerechte und zulässige Verwertung sicherzustellen.

Es empfiehlt sich, die chemische und physikalische Beschaffenheit der Böden im Gemeindegebiet möglichst detailliert (Humusgehalt, Bodenart, Grobbodenanteil, pH-Wert, Arsen, Schwermetalle und organische Verbindungen) bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung zu erfassen und mit einem umwelt- und sachgerechten Entsorgungskonzept in Vorleistung zu gehen.

Eingriffe sollten auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränkt werden, um das Volumen des ausgehobenen Bodens zu reduzieren. Hier kann die Wahl des Gründungsverfahrens zur Reduzierung des Aushubvolumens beitragen. Gerade bei organischen Böden ist ein alternatives, schonendes Gründungsverfahren zu bevorzugen.

So kann durch Verwertung vor Ort (z. B. in Lärmschutzwällen, Zierwällen, etc.) das knappe Deponievolumen geschont und - im Falle von Belastungen - ggf. eine Möglichkeit eröffnet werden, mit dem Aushub umzugehen.

Metalldächer

Um Schwermetallbelastungen des Niederschlagswassers zu vermeiden, ist auf unbeschichtete Metalldächer zu verzichten.

Unterirdische Verlegung von Erschließungsanlagen

Es ist anzustreben, dass sämtliche Erschließungsanlagen wie Strom- und Telekommunikationsleitungen unterirdisch verlegt werden. Hierzu sind die entsprechenden Erschließungsträger frühzeitig in die Erschließungsplanung mit einzubeziehen.

Vorkehrungen bezüglich Naturschutzes

Lichtschächte, Kellertreppen und Regenfallrohre sind so zu gestalten, dass Tiere wie Insekten, Amphibien, Reptilien und sonstige Kleintiere nicht gefährdet werden. So sind z.B. die Gitterrostabdeckungen der Lichtschächte mit engmaschigem Maschendraht zu versehen. Bei Verwendung von großflächigen Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel wahrnehmbaren Omilux-Scheiben bzw. vergleichbare Gläser zu verwenden. Für alle Außenbeleuchtungen sind im Plangebiet zur Schonung der nachtaktiven Insekten ausschließlich insektenfreundliche Lampen und Lampenschirme zugelassen, die kein Streulicht erzeugen.

Normen, Richtlinien und sonstige nicht öffentlich zugängliche Vorschriften

Alle der Planung zugrundeliegenden Normen, Richtlinien und sonstige nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften können bei der Verwaltungsgemeinschaft in Kirchheim zu den allgemeinen Geschäftszeiten eingesehen werden.

Immissionsschutz

Die Schalldämmung der Außenbauteile ist entsprechend der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau zu bemessen. Bei der Dimensionierung des erforderlichen baulichen Schallschutzes nach DIN 4109-1 und 2 (Schallschutz im Städtebau) sollte das besondere Ruhebedürfnis der Kinder in den Ruhe- und Schlafräumen auch für die Tagzeit berücksichtigt werden (Zuschlag von 10 dB(A) des Tag-Beurteilungspegels – in Anlehnung an Ziffer 4.4.5.2 der DIN 4109-2 Ausgabe 2016).

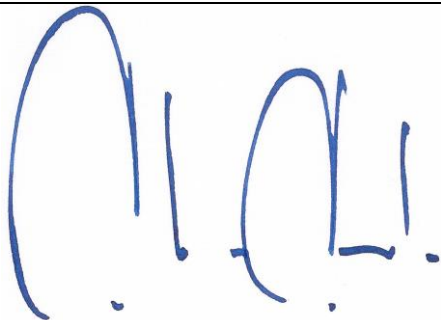
Bauwasserhaltung

Aufgrund des gegebenen Grundwasserstandes können Bauwasserhaltungen erforderlich werden.

Bauwasserhaltungen im Plangebiet stellen eine Gewässerbenutzung dar und bedürfen daher einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist rechtzeitig vor Beginn der Bauwasserhaltung beim Landratsamt Unterallgäu (2-fach) zu beantragen.

Balzhausen, _____

Ausgefertigt am..... _____

_____
Gerhard Glogger, Architekt_____
Susanne Nieberle, 1. Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat beschloss in der Sitzung vom 22.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes. Der Aufstellungsbeschluss wurde am bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegungen

1. Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.09.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 06.02.2023 bis 10.03.2023 zum ersten Mal öffentlich ausgelegt

2. Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.10.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum zweiten Mal öffentlich ausgelegt

3. Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis zum dritten Mal öffentlich ausgelegt

Beteiligung Träger öffentlicher Belange

1. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping)

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.09.2022 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB (Scoping) in der Zeit vom 25.01.2023 bis 24.02.2023 beteiligt.

2. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.10.2023 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

3. Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Zu dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Die Gemeinde Eppishausen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom mit redaktionellen Änderungen vom als Satzung beschlossen.

Gemeinde Eppishausen, den.....

.....
Unterschrift Susanne Nieberle, 1. Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am

Gemeinde Eppishausen, den.....

.....
Unterschrift Susanne Nieberle, 1. Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Eppishausen, den.....

.....
Unterschrift Susanne Nieberle, 1. Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Eppishausen, den.....

.....
Unterschrift Susanne Nieberle, 1. Bürgermeisterin