

# Gemeinde Eppishausen

Landkreis Unterallgäu



## Bebauungsplan 1. Erweiterung "Baugebiet Haselbach Süd"

### Satzung ~~— 2.~~ Entwurf

Fassung vom ~~22.09.2022~~ 23.02.2023

Mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000

**Gemeinde Eppishausen  
Mörgener Str. 8  
87745 Eppishausen**

**Rot markierte Textpassagen sind Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Entwurf**

Planung

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

## SATZUNG

Die Gemeinde Eppishausen erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9, § 10, § 13 und § 13a 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 1. Erweiterung "Baugebiet Haselbach Süd" Ortsteil Haselbach Gemeinde Eppishausen als Satzung.

### 1. Allgemeine Vorschriften

#### § 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Bebauungsplan 1. Erweiterung "Baugebiet Haselbach Süd" Ortsteil Haselbach Gemeinde 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.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan.

### 2. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### § 2 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Nutzungen zulässig.

##### Allgemeines Wohngebiet WA

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)

Allgemeines Wohngebiet (WA) 0,35

##### 3.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 19 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (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.
- Allgemeines Wohngebiet WA  
II zwei Vollgeschoße als Normalgeschoße zulässig
- 3.5. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)**
- 3.5.1. Bezugspunkt ist die Fertigfußbodenhöhe (=Bezugshöhe)**
- Unterer Bezugspunkt:  
für die festgesetzte Wandhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß.  
Für die maximalen Höhenlagen des Fertigfußbodens für das Erdgeschoß 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 528,50 m NHN liegen.
- 3.6. Wandhöhe (Traufhöhe)**
- Allgemeines Wohngebiet WA  
max. Wandhöhe: 6,00 m
- 3.7. Firsthöhe**  
Im Geltungsbereich dürfen die Firsthöhen der Gebäude mit Sattelm- oder Zeldächern, gemessen zwischen dem Bezugspunkt, Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß und dem Firstpunkt (= Oberkante Dachhaut) folgende Maße nicht überschreiten:
- Allgemeines Wohngebiet WA  
max. Firsthöhe: 9,50 m

**§ 4 Bauweise****4.1 Bauweise**

Im Planbereich 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

**4.3 Flächen für Garagen und Nebengebäude**

Stellplätze, Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

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

Allgemeines Wohngebiet WA

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

**§ 6 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen****6.1 Dachform und Eindeckung**

Dachflächen sind rechteckig auszubilden. 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**

Hauptgebäude sind mit nachfolgenden Dachformen zulässig.

SD – Satteldach

~~WD – Walmdach~~

~~ZD – Zeltdach~~

**6.1.2 Garagen und Nebengebäude**

Garagen und Nebengebäude sind mit nachfolgenden Dachformen zulässig.

SD – Satteldach

PD – Pultdach

~~WD – Walmdach~~

~~ZD – Zeltdach~~

FD – Flachdach

**6.1.3 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.

**6.2 Dachneigungen****Hauptgebäude**

SD	15° - 45°
<del>WD und ZD</del>	<del>5° - 30°</del>

**Nebengebäude**

SD	15° - 45°
PD	5° - 22°
<del>WD und ZD</del>	<del>5° - 30°</del>

**6.3 Dachgauben**

Dachgauben sind innerhalb des Geltungsbereichs wie folgt zugelassen:

Für Dachgauben sind nachfolgende Festsetzungen zu beachten:

- Die Breite der Dachgauben ist bis zu zur Hälfte der Hauslänge zulässig.
- Gaubenfirste müssen mind. 0,50 m unter dem Hausfirst liegen.
- 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

**Geländeveränderungen**

Entlang der Grundstücksgrenzen dürfen Geländeveränderungen (Abgrabungen od. Aufschüttungen) von maximal 50 cm vorgenommen werden.

Geländeveränderungen ~~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.

**Bereich mit Auffüllungsverbot**

In der Planzeichnung ist Innerhalb des Überschwemmungsbereichs ein Bereich gekennzeichnet, in dem Auffüllungen unzulässig sind.

**Retentionsausgleich**

Für die innerhalb der Bauflächen gelegenen Überschwemmungsflächen mit Wassertiefen von 0 – 25 cm bei denen Geländeauffüllungen untersagt, zulässig sind, ist innerhalb der

öffentlichen Grünfläche eine Geländemulde, wie in der Planzeichnung dargestellt, zum Retentionsausgleich des verdrängten Hochwasservolumens herzustellen. Der volumengleiche Retentionsausgleich beträgt 35 m<sup>3</sup>.

(Zudem wird auf die Ausführungen der Begründung unter 3.4 Überschwemmungsbereich – Haselbach verwiesen)

### 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

### **Grünflächen**

#### 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 m<sup>2</sup> 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.

**§ 10**

**Oberflächenwasser**

Die Geländemodellierungen sind so anzulegen, dass das Oberflächenwasser nicht zum Gebäude hingeleitet wird, sondern schadlos den Versickerungsanlagen bzw. dem



Entwässerungskanal zugeleitet wird. Es ist auch darauf zu achten, dass auftretendes Oberflächenwasser nicht auf Nachbargrundstücke geleitet wird.

Bezugnehmend auf die Regelung des § 37 Wasserhaushaltsgesetz –WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tieferliegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höheren Grundstücks behindert werden.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Auf nicht befestigten Flächen anfallendes Oberflächenwasser darf nicht dem Kanal zugeleitet werden.

## § 11

### **Niederschlagswasserbeseitigung**

~~Auf Grund der vorgenommenen Baugrundaufschlüsse mittels zweier Baggerschürfen kann von einer Sickerfähigkeit der in einer Tiefe von ca. 0,80 – 1,80 m unter Naturgelände angetroffenen sandigen Kiesschichten ausgegangen werden. Hinsichtlich der aufgeschlossenen Grundwasserstände in Tiefen von 2,20 bis 2,60 m unter Naturgelände können die erforderlichen Abstände von Sickeranlagen (Rigolen oder Sickerschächte) eingehalten werden.~~

### **Baugrundgutachten**

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

### **Geotechnischer Bericht**

~~**Baugebieterschließung auf Flur-Nr. 205 und 206/4 der Gemarkung Haselbach, in 87745 Eppishausen Geotechnischer Bericht vom 12. Februar 2021 Projekt – Nr. UB011-SGJ des IB test2safe AG, Birkenweg 5, 86473 Ziemetshausen.**~~

~~(1) Der Geotechnische Bericht Nr. UB011-SGJ wird als Bestandteil des Bebauungsplanes festgesetzt.~~

~~Aufgrund der bestehenden Baugrundverhältnisse, insbesondere wegen der hoch anstehenden Grundwasserstände ist eine Versickerung von Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück vorschriftsmäßig zu versickern.~~

~~Die Versickerung des Niederschlagswassers hat vorrangig ordnungsgemäß flächenhaft auf dem Grundstück selbst zu erfolgen. Kann eine flächenhafte Versickerung im Planungsgebiet nicht erreicht werden, ist ausnahmsweise eine punktuelle Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte mit einem entsprechenden Nachweis zulässig. Rigolen sind ebenfalls eine punktuelle Versickerung und nur ausnahmsweise mit Nachweis zulässig möglich.~~

~~Um die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichten zuverlässig festzustellen, wird die Durchführung einer Baugrunduntersuchung durch ein geologisches Fachbüro empfohlen.~~

~~Hierbei sind die einschlägigen Vorschriften wie die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), 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“ sowie das ATV Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.~~

~~Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, sind die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.~~

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

Die Niederschlagswasser sind dem bestehenden Oberflächenwasserkanal in der Ortsstraße Südring zuzuleiten.

Auf nicht befestigten Flächen anfallendes Oberflächenwasser darf nicht dem Kanal zugeleitet werden.

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

#### **Entwässerungsplan**

~~Bei erlaubnisfreier Einleitung von Niederschlagswassern gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung ist mit den Eingabeunterlagen eine Entwässerungsplanung mit nachfolgenden Angaben mit einzureichen:~~

- ~~• Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung~~
- ~~• Art der Versickerung (z.B. Muldenversickerung, Rohr-Rigolen-Versickerung etc.)~~
- ~~• Einleitungsmenge bzw. Sickerrate in l/s~~
- ~~• Angabe der an eine Versickerungsanlage angeschlossenen Fläche in m<sup>2</sup>~~

#### **Wasserrechtliche Erlaubnis**

~~Sofern die Einleitungen von Niederschlagswassern nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswasser beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.~~

## **§ 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche je Wohnung 1 Stellplatz

Für Wohnungen mit **über**  
60 m<sup>2</sup> Wohnfläche je Wohnung 2 Stellplätze

Stellplätzen vor Garageneinfahrten dürfen nicht angerechnet werden.

## § 14

### Immissionsschutzanforderungen an Wärmepumpen

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

Schalleistungspegel der Wärmepumpe L <sub>WA</sub> 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

### Inkrafttreten

Der 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 Naturschutz**

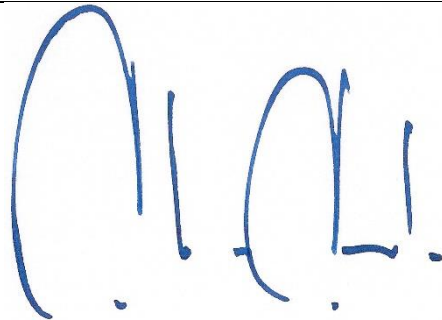
Lichtschächte, Kellertreppen und Regenfallrohre sind so zu gestalten, dass Tiere wie Insekten, Amphibien, Reptilien und sonstige Kleintiere nicht gefährdet werden. So sind z.B. die Gitterrostabdeckungen der Lichtschächte mit engmaschigem Maschendraht zu versehen. Bei Verwendung von großflächigen Glasfassaden 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.

Balzhausen, \_\_\_\_\_

Ausgefertigt am..... \_\_\_\_\_



\_\_\_\_\_  
Gerhard Glogger, Architekt

\_\_\_\_\_  
Susanne Nieberle, 1. Bürgermeisterin

## Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat beschloss in der Sitzung vom 22.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans "1.Erweiterung Baugebiet Haselbach Süd" Eppishausen im beschleunigten Verfahren gemäß §13a in Verbindung mit § 13 BauGB. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .....08.11.2022 bekannt gemacht.

## Öffentliche Auslegungen

### 1. Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.09.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....21.11.2022 bis .....23.12.2022 zum ersten Mal öffentlich ausgelegt

### 2. Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .....23.02.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... zum zweiten Mal öffentlich ausgelegt

## Beteiligung Träger öffentlicher Belange

### 1. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .....22.09.2022 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....07.11.2022 bis .....06.12.2022 beteiligt.

### 2. Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Zu dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .....23.02.2023 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