

IV. Textliche Festsetzungen

Die Gemeinde Eppishausen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81 der Bayer. Bauordnung (Bay-BO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als

Satzung

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd-West“

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gewerbegebiet „Gewerbegebiet Süd-West“ gilt die vom Ingenieurbüro Vogg, Alemannenstraße 35, 86845 Großaitingen ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit integrierter Grünordnung vom 02.10.2013, geändert am 23.01.2014, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd-West“ bildet.

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 02.10.2013, geändert am 23.01.2014, sowie der schalltechnischen Untersuchung der hils consult GmbH, Kaufering, vom 16.09.2013.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

1. Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Gebiete sind allgemein Anlagen und Betriebe entsprechend § 8 BauNVO Abs. 2 zulässig, die zusammen mit den Lärmbeiträgen des zugehörigen Verkehrs die zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel LW nicht überschreiten.

2. Ausnahmsweise sind Betriebsleiterwohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, zulässig. Die Wohnung muß im Betriebsgebäude integriert sein.

2.1 Im GE 1 sind ausnahmsweise 2 Betriebsleiterwohnungen zulässig. Mindestens eine der Betriebsleiterwohnungen muß im Betriebsgebäude integriert sein.

2.2 Im GE 2 ist höchstens eine Betriebsleiterwohnung zulässig, die im Betriebsgebäude integriert sein muß.

2.3 Auf entsprechenden Nachweis kann eine weitere Betriebsleiterwohnung zugelassen werden, falls die Sicherstellung des betrieblichen Ablaufs dies erfordert.

3. Nicht zulässig sind:

- Schrott verarbeitende und Schrott lagernde Betriebe.
- Anlagen oder Betriebe, die in erheblichem Umfang luftverunreinigende Stoffe emittieren und deshalb einer Genehmigung nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bedürfen.
- Anlagen und Betriebe, welche unter die Gefahrenklasse II oder III der Richtlinie für den Strahlenschutz der Feuerwehren fallen (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 16.08.1984)
- Betriebe, in denen gefährliche Stoffe im Sinne des § 7 A des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) Abs. 1 Satz 3, hergestellt, verarbeitet, umgesetzt oder gelagert werden.
- Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen Verkaufsstätten, die einem produzierenden Betrieb zugeordnet, ihm aber in ihrer räumlichen Ausdehnung untergeordnet sind, und eine Fläche von nicht mehr als 200 qm aufweisen.
- Vergnügungsstätten.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

1. Die **Grundflächenzahl (GRZ)** darf höchstens den in der Planzeichnung festgesetzten Wert erreichen.

2. Die **maximale Fertigfußbodenhöhe (FOK)** des Erdgeschosses ist auf max. 0,75 m über dem natürlichen Gelände festgelegt. Die FOK wird an der Gebäudemitte gemessen (§ 9 Abs. 3 BauGB, siehe Nutzungsschablone).

3. **Max. Wandhöhe (WH)**, (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. §18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8 PlanzV, siehe Nutzungsschablone) Die festgesetzte Wandhöhe gilt als Höhe auch für andere technische Anlagen. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies in den technischen Erfordernissen des jeweiligen Gewerbebetriebes bzw. dessen Produktion begründet ist. Die Wandhöhe wird an der Außenwand gemessen von OK natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut.

4. **Max. Dachhöhe (DH)**, (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. §18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8 PlanzV, siehe Nutzungsschablone) gemessen am höchsten Punkt eines Gebäudes als Höchstmaß, bezogen auf die Oberkante der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante der Dachhaut. Die Dachhöhe bezieht sich bei Flachdächern auf die Oberkante der Dachhaut. Bei Satteldächern und Pultdächern auf die höchste Stelle des Firstes.

§ 4 Bauweise, Baugrenzen, Geländeänderungen

1. **Abweichende Bauweise (a)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.3. PlanzV; siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung). Es gilt die offene Bauweise, mit der Maßgabe, dass als abweichende Bauweise auch Gebäude mit maximal 50 m Gesamtlänge zulässig sind (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

2. **Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5 PlanzV, siehe Planzeichnung). Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigen Ausmaß zulässig. Nicht zugelassen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd-West“ gelten die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 2. Halbsatz BayBO).

3. **Böschungen**, in Ergänzung zu den Festlegungen der Baugrenzen wird festgelegt, daß bei Böschungsabgrabungen auf den Baugrundstücken eine Verschiebung der Baugrenze derart erfolgt, daß vom Böschungsfuß bzw. Böschungsoberkante ein Abstand von 5 m zu jeglichen Baulichen Anlagen einzuhalten ist. In der Planzeichnung eingetragene Baugrenzen können sich dadurch – in Abhängigkeit der vorgesehenen Bebauung – verschieben. Böschungsbereiche auf Baugrundstücken sind entsprechend der Festsetzungen der Grünordnungsplanung zu bepflanzen.

3. **Bodenmodellierung**: Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitestmöglich zu erhalten. Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen. Abgrabungen zum Zwecke der Herstellung eines Regenrückhaltebeckens sind zugelassen.

§ 5. Immissionsschutz

Entsprechend dem beiliegenden Lärmschutz-Gutachtens wird festgesetzt:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) bezogen auf die schützenswerten Gebiete im Westen (Wohngebiete, Mischgebiete) überschreiten:

LEK tags: 57 dB(A)

LEK nachts: 42 dB(A)

in Verbindung mit einem richtungsabhängigen Zusatzkontingent von LEK_{zus} = 3 dB(A) für einen Sektor A (Richtung Süd/Südwest zwischen 130° und 270°, vgl. Lageplan)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12 Abschnitt 5.

Im konkreten Genehmigungsverfahren ist durch schalltechnische Gutachten nachzuweisen, dass die so ermittelten Immissionsanteile an den relevanten Emissionsorten nicht überschritten werden. Der Genehmigungsbehörde bleibt es vorbehalten, auf Gutachten zu verzichten, wenn eine ausreichende Beurteilung der Immissionssituation ohne detaillierte Begutachtung möglich ist.

Inhaber bzw. Eigentümer von Betriebsleiter- oder sonstigen Wohnungen im Gewerbegebiet haben mit dem Bauantrag nachzuweisen, dass die Anforderungen der TA Lärm für Wohnnutzungen im Gewerbegebiet zum Zeitpunkt des Bauantrags eingehalten sind. Hierbei sind alle relevanten vorhandenen und absehbaren Schalleinwirkungen zu berücksichtigen und nach Maßgabe der TA Lärm zu beurteilen. Büro- und Sozialräume und dergleichen sind so auszuführen, dass durch den von außen einfallenden Schall innen ein Mittelungspegel von 40 dB(A) tags/nachts nicht überschritten wird (VDI 2719).

§ 6. Bodenversiegelung und Oberflächenwasser

Das gesamte anfallende Oberflächenwasser auf privaten Grundstücken darf nicht auf den öffentlichen Grund geleitet werden, sondern ist auf dem Grundstück unverschmutzt zu versickern bzw. zu behandeln. Falls eine Versickerung nicht möglich ist, muß eine Regenrückhaltung für ein 10-jähriges Regenereignis auf dem Grundstück erfolgen – der Nachweis ist zu führen und jedem Bauantrag beizulegen – ein Drosselüberlauf mit einer Höchstmenge von 5,0 l/s beim Bemessungsregen darf an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden.

§ 7. Dach- und Wand-/ Fassadengestaltung

1. Dachform (SD / FD / PD)

Zulässig sind:

- Satteldach/ Flachdach/ Pultdach (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; (siehe Nutzungsschablonen in der Planzeichnung).
- Gründächer

2. **Dachneigung (DN)** Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Dächer mit einer Dachneigung von 0 bis 28 Grad zugelassen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO); (siehe Nutzungsschablone).

3. Sonnenkollektoren / Photovoltaikanlagen

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Gebäuden sind erlaubt. (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

4. Dach- und Wandgestaltung

Die Dach- und Wandgestaltung sollte nur in gedeckten Farbtönen erfolgen. Grelle Farbtöne sowie stark reflektierende Materialien und Farben sind nicht zugelassen. Bei Wandhöhen über 8 m und einer Fassadenlänge über 25 m sind im Rahmen der Bauanträge auf die Gesamtarchitektur abgestimmte Gliederungselemente nachzuweisen. (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

§ 8. Lärm

Die Einhaltung der zulässigen Emissionen ist im Rahmen des Bauvollzugs mit einem entsprechenden Gutachten nachzuweisen, das zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung vorzulegen ist.

§ 9. Versorgungsanlagen / Leitungen

1. Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung der Neubauten im Plangebiet dienen, sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind unzulässig.

2. Der Grundstückseigentümer hat die Aufstellung von Kabelverteilerschränken an der straßenseitigen Grundstücksgrenze innerhalb seines Grundstückes zu dulden.

§ 10. Grünordnung

Freiflächengestaltungsplan, Bepflanzungsplan

Jedem Baugesuch ist im Genehmigungsverfahren ein kombinierter Freiflächengestaltungsplan und Bepflanzungsplan beizufügen. Dieser Plan ist erforderlich, da die Gestaltung des Baugebietes von erheblicher Bedeutung für die Gesamtqualität des Gewerbegebietes ist. Die Plangestaltung soll den fachlich anerkannten Regeln der Darstellungsmethodik entsprechen.

Die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes (Text und Planzeichnung) sind zu berücksichtigen.

Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

1. Auf den „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ des Planareals sind die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen umzusetzen. Auf den Flächen für „Ortsrandeingrünung“ des Planareals sind die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen umzusetzen

2. Die Böschungflächen der Privatgrundstücke sind vom Grundstückseigentümer nach den Maßgaben der Pflanzliste standsicher zu bepflanzen, die Böschungen sind durch die Bepflanzung zu sichern.

3. Baumpflanzungen im privaten Bereich

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochwüchsiger Laubbaum der Artenliste zu pflanzen.

Größe: mind. 3 x v, m.B., STU mind. 16 – 18

4. Heckenpflanzungen

Für einheitliche Heckenpflanzungen sind Arten der Pflanzenliste vorgeschrieben.

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Gemischten Heckenpflanzungen sind zulässig. Hierzu sind Arten der Pflanzenliste zu verwenden. Der Anteil einer Art darf 25% nicht übersteigen. Exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken als Formhecken, sind nicht zulässig.

5. Fertigstellungstermin der Pflanzung

Der Fertigstellungstermin ist spätestens ein halbes Jahr nach der Fertigstellung der Gebäude.

6. Pflanzenliste

Bäume:	Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
	Fagus sylvatica	- Rot-Buche
	Fraxinus excelsior	- Gewöhnliche Esche
	Quercus robur	- Stiel-Eiche
	Salix caprea	- Sal-Weide
	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sträucher:	Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
	Cornus mas	- Kornelkirsche
	Corylus avellana	- Gewöhnliche Hasel
	Crataegus x macrocarpa	- Weißdorn
	Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare	- Gewöhnlicher Liguster
	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche

7. Erhaltung und Pflege der Pflanzung

Sämtliche Pflanzungen, sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen. Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaues gegebenenfalls mit einem Erziehungsschnitt zu versehen, anschließend ist im Rahmen der Unterhaltungspflege nur noch in Zeitabständen von 5 – 10 Jahren das Totholz zu entfernen. Sträucher sind bedarfsorientiert ca. alle 10 - 15 Jahre während der Vegetationsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen bzw. zurückzunehmen.

8. Vegetationsflächen

Die unbebauten Grundstücksflächen – auch innerhalb der Baugrenzen – sind gärtnerisch zu gestalten, sofern sie nicht als Verkehrs- oder Lagerfläche sowie Stellplatz benötigt werden.

Hinweise

Für weitere Gehölzpflanzungen, die nicht im Plan festgesetzt sind, sollen bevorzugt ebenfalls die in der Artenliste aufgeführten Arten verwendet werden. Koniferen und exotisch wirkende Gehölze sind zu vermeiden. Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18 320, DIN 18 915 und DIN 18 300 zu beachten.

DIN 18 320: Grundsätze des Landschaftsbaus

DIN 18 915: Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke

DIN 18 300: Erdarbeiten

§ 11 Naturschutzfachlicher Ausgleich

In Folge der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind, neben den für das Plangebiet vorgesehenen Regelungen, zusätzliche externen Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich.

Für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich in Höhe von 0,9220 ha erforderlich. Der Ausgleich erfolgt zum einen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Ortsrandeingrünung nach Süden, Westen und Norden. Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird auf dem Grundstück Flur Nr. 414 Gemarkung Kirchheim durchgeführt. Weitere Erläuterungen zu Art und Umfang des naturschutzrechtlichen Ausgleichs erfolgen im beiliegenden Umweltbericht

§ 12. Grundwasser, Niederschlagswasserbeseitigung

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und wenig befahrenen Verkehrsflächen ist über geeignete Sickeranlagen nach Arbeitsblatt DWA - A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, unter Berücksichtigung der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung - NWFreiV)“ zur Versickerung zu bringen.

Falls keine ausreichende Versickerung möglich ist, muß eine Regenrückhaltung konzipiert werden, die ein mindestens 10-jähriges Regenereignis schadlos aufnehmen kann. Ein gedrosselter Abfluß an den öffentlichen Regenwasserkanal ist mit zu überplanen, die Einleitungsmengen sind nachzuweisen.

Mit Einreichen des Bauantrags oder Antrag auf Nutzungsänderung sind Nachweise und Planungen der Niederschlagswasserbehandlung und –Rückhaltung vorzulegen.

§ 13. Einfriedungen

Mauern als Einfriedungen sind nicht zulässig ausgenommen Mauerpfeiler von Zugängen und Toren. Die Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von 2,5 m zulässig. Der Zaun ist so zu gestalten, dass Kleintiere die Möglichkeit der Unterquerung des Zaunes haben (kein durchgehender Sockel) (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO).

§ 14. Stellplätze

Alle betrieblichen sowie Besucher- bzw. Kunden-Stellplätze sind grundsätzlich auf den Grundstücken anzuordnen. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Eppishausen ist zu beachten.

§ 15. Sonstige textliche Festsetzungen

1. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind so zu errichten, anzuordnen, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie in Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe, Lichtwirkung und Gliederung das Erscheinungsbild des Grundstückes und der baulichen Anlagen sowie das Erscheinungsbild der sie umgebenden baulichen Anlagen, das Orts- und Straßenbild und den städtebaulichen Charakter nicht stören (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayBO).

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als die Traufkante sein. Werbeanlagen auf dem Dach oder Werbeanlagen, die auf die Einsicht von oben abzielen, sind nicht zulässig.

§ 16. Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BauGB).

§ 17. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan tritt nach ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

Eppishausen, den 02. Juni 2014



1. Bürgermeister

[Handwritten signature]

Textliche Hinweise

1. Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Solche Entdeckungen unterliegen nach Art. 8 Abs 1-2 DSchG (Denkmalschutzgesetz) der gesetzlichen Anzeigepflicht. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke, Bauunternehmer und örtliche Bauaufsicht) ist entsprechend auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern hinzuweisen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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