

Gemeinde Eppishausen

Landkreis Unterallgäu



Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd-West 1. Änderung und Erweiterung"

Die textlichen Festsetzungen dieser Satzung betreffen ausschließlich den Teilräumlichen Geltungsbereich 1 der Erweiterung -Mischgebiet.

Für die Teilräumlichen Geltungsbereiche 2 und 3 der Änderung des Bebauungsplans GE 1 und GE 2 bleiben die textlichen Festsetzungen der ursprünglichen Satzung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd-West" unverändert gültig.

Satzung - Entwurf

Fassung vom 09.07.2026
mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000

Gemeinde Eppishausen
Mörgener Str. 8
87745 Eppishausen



**glogger architekten
partnerschaft mbB**

blumenstraße 2
D 86483 balzhausen

T +49 8281 99070
F +49 8281 990722
info@glogger-architekten.de

www.glogger-architekten.de

SATZUNG

Die Gemeinde Eppishausen erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 6 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist den vorliegenden Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd-West 1. Änderung und Erweiterung" Gemeinde Eppishausen, bestehend aus Planzeichnung und Textteil sowie Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom mit redaktionellen Änderungen vom als Satzung.

1. Allgemeine Vorschriften

§ 1.

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das "Gewerbegebiet Süd-West 1. Änderung und Erweiterung" 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

Beigefügt und Bestandteil der Satzung sind:

- die Begründung in der Fassung vom mit redaktionellen Änderungen vom
- der Umweltbericht in der Fassung vom mit redaktionellen Änderungen vom
- Schalltechnische Untersuchung - Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eppishausen Süd-West, 1. Änderung und Erweiterung“, 87745 Eppishausen; schalltechnische Auswirkungen Gewerbe - Geräuschkontingentierung, Bericht-Nr. 26063_bpl_gew_gu01_v1, Stand 10.07.2026 des IB hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik, Kolpingstr. 15, 86916 Kaufering, Mess-Stelle nach § 26/29b BImSchG, VMPA-Schallschutzprüfstelle, VBI, fon: (08191)971437, www.hils-consult.de, fax: (08191)971438; info@hils-consult.de

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Nutzungen zulässig.

2.1

Teilräumlicher Geltungsbereich 1 Erweiterung - Mischgebiet (MI)

Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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 Teilräumlicher Geltungsbereich 2 und 3 Änderung – GE 1 und GE 2

Die textlichen Festsetzungen der Satzung des ursprünglichen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Süd-West" bleiben für die Teilbereiche Änderung – GE 1 und GE 2 vollumfänglich gültig. Für die Teilbereiche Änderung – GE 1 und GE 2 wird die Planzeichnung in diesen Bereichen überarbeitet. Diese sind als Überschneidungsbereiche des vorliegenden Bebauungsplans "Gewerbegebiet Süd-West 1. Änderung und Erweiterung" Gemeinde Eppishausen gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd-West" gekennzeichnet. Für diese Bereiche tritt die Planzeichnung des ursprünglichen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Süd-West" mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans "Gewerbegebiet Süd-West 1. Änderung und Erweiterung" Gemeinde Eppishausen außer Kraft.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung Mischgebiet

3.1 Grundflächenzahl (GRZ) 0,6

3.2 Geschoßflächenzahl GFZ, 1,0

3.3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

Garagen Nebengebäuden ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten als auch die Herstellung von befestigten Flächen wie Terrassen, Freisitze, Fahrflächen, Stellplätzen sind auch außerhalb der Baugrenzen 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

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet da durch die Festsetzung der Wand- und Firsthöhen die Anzahl der Geschoße unbeachtlich ist.

3.5. Höhe der baulichen Anlagen

3.5.1 Bezugspunkt zur Ermittlung der festgesetzten Wandhöhe:

Unterer Bezugspunkt:

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

Für die maximalen Höhenlagen der Fertigfußbodenhöhen wird nachfolgende NHN (Meter über Normalhöhennull) festgesetzt. Diese gelten sowohl für die Hauptgebäude als auch für Garagen und Nebengebäude auf den jeweiligen Grundstücken.

Maximale Fertigfußbodenhöhe
für Grundstück Fl. Nr. 1710/3 557,0 m NHN
für Grundstück Fl. Nr. 1710 560,0 m NHN

Oberer Bezugspunkt:

Der obere Bezugspunkt der festgesetzten Wandhöhe ist
Oberkante des Gebäudes = OK Attika bzw. First.

3.6 Wandhöhe (Traufhöhe)

Mischgebiet MI
max. Wandhöhe: 7,0 m

3.7 Gebäudehöhe (OK Attika bzw. Firsthöhe)

gemessen über Fertigfußboden des Erdgeschosses bis
Oberkante Attika bzw. Firsthöhe.

3.7.1 Mischgebiet MI max. Gebäudehöhe: 13,0 m

§ 4 Bauweise

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise.

§ 5 Abstandsflächenregelung

Es gelten die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen
Bauordnung

§ 6 Gestaltung

6.1 Dachformen

Im Planbereich sind Sattel- Pult- und Flachdächer zulässig

6.2 Dachneigung

Satteldächer SD DN 25° bis 45°
Pulldächer PD DN 15° bis 25°

6.3 Farbgestaltung und Baustoffe

6.3.1 Dacheindeckung

Satteldächer und Pulldächer

Für Dacheindeckungen sind naturrote, rotbraune oder
anthrazitfarbene Farbtöne zulässig.

6.3.2 Farbgestaltung Fassaden

Für die Farbgestaltung der Fassaden sind die nachfolgend
angegebenen Farbtöne aus der RAL-Farbkarte zulässig.
Geringfügige Abweichungen zu den jeweiligen RAL-Tönen sind
erlaubt.

Die nachfolgend angegebenen Farbtonnummern sind RAL-Töne:

Beigetöne: 1000; 1001, 1002; 1013; 1015; 1019; 1035; 1036
Grüntöne: 6003; 6013; 6021; 6025
Brauntöne: 8000; 8019; 8024; 8025

Weißtöne: 9001; 9002; 9010; 9016; 9018
 Grautöne: 7003; 7022; 7030; 7032; 7039;
 Metalltöne: 9006; 9007

BEIGETÖNE	1000	1001	1002	1013	1015
	1019	1035	1036		
GRÜNTÖNE	6003	6013	6021	6025	
BRAUTÖNE	8000	8019	8024	8025	
WEISSTÖNE	9001	9002	9010	9016	9018
GRAUTÖNE	7003	7022	7030	7032	7039
	9006	9007			

Farbabstufungen der angegebenen RAL-Farben in den jeweils helleren Bereich des Farbspektrums sind zugelassen.

Hinweis

Computerbildschirme und Drucker sind nicht in der Lage, die exakten RAL-Farben anzuzeigen. Um sicher zu sein, die richtige RAL-Farbe auszuwählen, ist es am besten, einen physischen RAL-Farbfächer zu verwenden.

Baustoffe mit glänzenden Oberflächen und Farbgestaltungen mit Signalwirkung bei den Außenflächen von Gebäuden ist nicht gestattet.

§ 7

Immissionsschutz

7.1

Allgemein

Um die Auswirkungen der Emissionen aus dem geplanten Baugebiet „Gewerbegebiet Eppishausen Süd-West, 1. Änderung und Erweiterung“, 87745 Eppishausen sowie die Auswirkungen auf die angrenzenden Gebiete aus der aus dem geplanten Gewerbegebiet bewerten zu können, liegt nachfolgende schalltechnische Untersuchung vor:

Schalltechnische Untersuchung - Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eppishausen Süd-West, 1. Änderung und Erweiterung“, 87745 Eppishausen; schalltechnische Auswirkungen Gewerbe - Geräuschkontingentierung, Bericht-Nr. 26063_bpl_gew_gu01_v1, Stand 10.07.2026 des IB hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik, Kolpingstr. 15, 86916 Kaufering, Mess-Stelle nach § 26/29b BImSchG, VMPA-Schallschutzprüfstelle, VBI, fon: (08191)971437, www.hils-consult.de, fax: (08191)971438; info@hils-consult.de

Zum Schutz der Nachbarschaft vor unzulässigen und vermeidbaren Geräuschimmissionen werden folgende immissionsschutztechnische Auflagen bzw. Festsetzungen zur Aufnahme in die Satzung des künftigen Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet Eppishausen SüdWest vorgeschlagen:

(1) Zulässig sind Vorhaben auf den als "Teilflächen A - F" abzgl. Grün-/Ausgleichsflächen gekennzeichneten Flächen, deren Geräusche die in folgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Kontingentfläche m ²	LEK,tagsüber in dB(A)	LEK,nachts in dB(A)
TF A	≈ 6.015, zzgl. ≈ 415 west und ≈ 380 süd	57	42
TF B	≈ 1.770, zzgl. ≈ 320 nord, ost	57	42
TF C	≈ 1.600	57	42
TF D	≈ 2.060	57	42
TF E	≈ 1.500	57	42
TF F	≈ 1.900	57	42

TF = Teilfläche

(1a) Für den im Planteil gemäß (3) dargestellten süd-/südwestlichen Sektor S (Winkel 130° - 270°, Bezugspunkt: südwestl. Eckpunkt des Grundstückes Fl.-Nr. 1710, GK-Koordinaten x: 4389588,0, y: 5337173,5) erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	Zusatzkontingente	
	LEK,zus,tags in dB(A)	LEK,Zus,nachts in dB(A)
S	+ 3	+ 3

(2) Die Prüfung der Einhaltung der genannten Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Die hierfür maßgeblichen Immissionsorte sind der o.g. schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

(3) Der Umgriff der Teilflächen A - F ist dem Lageplan der Anlage zur schalltechnischen Untersuchung (26063_gu01) der hils consult gmbh vom 10.07.2026 zu entnehmen.

(4) Eine Überschreitung der den Festsetzungen entsprechenden Vergleichsgröße ist ausnahmsweise zulässig, sofern der Beurteilungspegel des Betriebes nicht relevant zur Gesamtsituation an den betrachteten maßgebenden Einwirkungsbereichen beitragen kann.

(5) Ein Vorhaben ist auch dann schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel den gebietsspezifischen Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

Die vor genannte Schalltechnische Untersuchung, ist Bestandteil der Bebauungsplansatzung.

7.2. Durchführung von Baugenehmigungsverfahren (Art 58 Abs. 1 S. 2 BayBO i.V.m. Art 81 BayBO)

Das Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO wird für solche gewerbliche Bauvorhaben im Geltungsbereich des

Bebauungsplans ausgeschlossen, von denen Lärmemissionen ausgehen.

§ 8**Flächen für Versorgungsanlagen**

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind, soweit gesetzliche Festlegungen nicht entgegenstehen, unterirdisch zu verlegen.

§ 9**Grünordnung, Ausgleichsflächen und Artenschutz****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.

Dabei sind gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebiets „6.1 Alpenvorland, Tertiäres Hügelland, Schotterplatten“ zu verwenden. Bei Ansaaten ist gebietsheimisches Saatgut der Ursprungsgebietes 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) nach § 40 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unter Beachtung der Positivliste des Landesamtes für Umwelt zu verwenden.

9.2.

Folgende Baum- und Straucharten sind zu verwenden.

Bäume (STU mind. 12-14 cm, 3 x verpflanzt):

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Linde (*Tilia cordata*)
Rot-Buche (*Fagus sylvatica*)

Obstsortenliste (Hochstamm, mind. 1,80 m Kronenansatz, StU 7-8, auf Sämlingsunterlage):**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

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 (Höhe 60 – 100 cm 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*)

- 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-Grundstückseingrünung

Die 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. **Ausgleichsregelung**

Die durchgeführte Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen nach dem § 8a BNatSchG ergeben nachfolgende Ausgleichsflächen:

Die Bewertung des Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf der Grundlage der Bayerische Kompensationsverordnung – BayKompV durchgeführt. Hierzu wird auf die Ausführungen des Umweltberichts unter Eingriffs- und Ausgleichsbewertung nach BNatSchG § 13, 14 und 15 verwiesen.

Ausgleichsfläche:

Für den vorliegenden Bebauungsplan ist folgende Ausgleichsfläche erforderlich:

Der Gesamtbedarf der auszugleichenden Wertpunkte beträgt 9.250,0 WP, dabei beträgt der Anteil des auszugleichende Kompensationsbedarfes innerhalb des Plangebiets 0 WP.

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird teilweise innerhalb des Plangebiets auf der Fl. Nr. 161 Teilfläche sowie außerhalb des Plangebiets auf Fl. Nr. 614 Gemarkung Haselbach erbracht.

Für den Ausgleich des erforderlichen Kompensationsbedarfs von 9.250,0 WP werden nachfolgend angeführte noch anzulegende Ausgleichsflächen in Anspruch genommen:

Hinsichtlich der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird auf den Umweltbericht unter 2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen verwiesen.

Ausgleichsfläche:

Erforderliche Ausgleichsfläche gesamt				9.250 WP
Ausgleichsfläche				
Fl. Nr.	Gemarkung	Fläche	Faktor	anrechenbare
Fl. Nr. 168 Teilfläche	Eppishausen	1.030 m ²		7.210 WP
Fl. Nr. 614 Teilfläche	Haselbach	3.600 m ²		14.400 WP
Ausgleichsfläche gesamt				21.610 WP
erforderliche Ausgleichsfläche				9.250 WP
Überkompensation				12.360 WP

Die Westpunkte der Überkompensation (12.360 WP) sind in einem Ökokonto anzulegen und gutzuschreiben

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 Unterallgäu vorliegen.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes auszuführen.

Die im Rahmen des BNatSchG § 13, 14 und 15 erforderliche Ausgleichsfläche **von 9.250 WP = Ausgleichsfläche** wird auf nachfolgenden angeführten Grundstücken erbracht. Hier soll unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Unterallgäu nachfolgend angeführte Ausgleichsflächen entwickelt werden.

Ausgleichsfläche A1 (TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 2) Fl. Nr. 168 Gemarkung Eppishausen
Ausgangszustand: Intensivgrünland (genutzt) G11

Die Ausgleichsfläche A1 wird auf dem Grundstück Fl. Nr. 168 Teilfläche Gemarkung Eppishausen nachgewiesen. Die Verfügungsgewalt über das betreffende Grundstück ist gegeben. Hier werden unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Unterallgäu Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten; mittlerer Ausprägung (B212) entwickelt.

Dabei sind die in der Satzung unter 9.2 angeführten Baum- und Straucharten mit den darin angegebenen Pflanzqualitäten zu verwenden. Die Ausgestaltung einschl. der zu verwendende Anzahl ist vor der Ausführung mit der UNB des Landkreises Unterallgäu abzustimmen. Der Boden ist vor der Pflanzung tiefgründig aufzulockern. Die Pflanzung hat wurzelnackt, idealerweise im späten Herbst (Laubabwurf) oder im zeitigen Frühjahr vor dem Austrieb zu erfolgen. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie eine Düngung sind untersagt.

Dabei sind gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebiets „6.1 Alpenvorland, Tertiäres Hügelland, Schotterplatten“ zu verwenden. Bei Ansaaten ist gebietsheimisches Saatgut der Ursprungsgebietes 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) nach § 40 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unter Beachtung der Positivliste des Landesamtes für Umwelt zu verwenden.

Ausgleichsfläche A2 (TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 4) Fl. Nr. 614 Gemarkung Haselbach

Ausgangszustand: Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland G212

Die Ausgleichsfläche A2 wird auf dem Grundstück Fl. Nr. 614 Teilfläche Gemarkung Haselbach nachgewiesen. Die Verfügungsgewalt über das betreffende Grundstück ist gegeben. Hier wird unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Unterallgäu Maßnahmen zur Aufwertung des derzeitigen Ausgangszustands, Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (z. B. Glatt-/ Goldhaferwiesen oder Weiden) (G212) zu einem artenreichen Extensiv Grünland (z. B. magere Glatt-/ Goldhaferwiesen oder Magerweiden) (extensiv genutzt) (G214) durchgeführt. Das Grünland ist zweischürig im Jahr zu mähen (Schnittzeitpunkt Mitte Juni / Ende August). Das Mähgut eignet sich zur Futternutzung und ist als Heu, Öhmd oder Silage verwendbar. Das Mähgut ist zu entfernen. Die Ausgleichsfläche eignet sich auch zur Beweidung mit Schafen. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie eine Düngung sind untersagt.

Bei Ansaaten ist gebietsheimisches Saatgut der Ursprungsgebietes 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) nach § 40 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unter Beachtung der Positivliste des Landesamtes für Umwelt zu verwenden.

§ 10**Entsorgung Niederschlagswasser****Teilräumlicher Geltungsbereich 2 und 3****Änderung – GE 1 und GE 2 - nachrichtlicher Hinweis**

In dem bestehenden Gewerbegebiet des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Süd-West" werden die Niederschlagswässer auf dem Grundstück über Rückhaltebecken und Löschteiche so bewirtschaftet, dass es keine Einleitung in den gemeindlichen Regenwasserkanal erforderlich ist. Hierzu besteht eine Vereinbarung vom 06.05.2020 zwischen der Gemeinde Eppishausen und dem Grundstückseigentümer.

Die Niederschlagswasserbeseitigung im Bereich des Best. Bebauungsplans "Gewerbegebiet Süd-West" wird so beibehalten.

Teilräumlicher Geltungsbereich 1**Erweiterung - Mischgebiet (MI)**

Ein Baugrundgutachten wurde bisher nicht erstellt. Aufgrund von bereits durchgeführten Bauvorhaben (Werkhalle, Wohnhaus und Außenanlagen) konnten nachfolgend angeführte Erkenntnisse gewonnen werden, die ausreichende Beurteilungen des Baugrunds zulassen:

Bei den durchgeführten Bauvorhaben gab es Aufschlüsse bis zu einer Tiefe von ca. 16,0 m ab Oberkante Naturgelände. Bis zu dieser Tiefe wurden ausschließlich undurchlässige Lösslehmschichten angetroffen. Dabei wurde weder Schichtenwasser noch Grundwasser aufgeschlossen, dies ist auch auf die angetroffenen homogenen Lehmschichten zurückzuführen.

Daraufhin ist festzustellen, dass aufgrund der bestehenden Baugrundverhältnisse, eine Versickerung von Niederschlagswasser im Teilbereich Erweiterung - Mischgebiet nicht möglich ist.

Somit ist es erforderlich, die Oberflächenwässer über Niederschlagswasserentsorgungsanlagen im Teilbereich Erweiterung - Mischgebiet zu bewirtschaften.

Zum Ausgleich erhöhter Regenabflüsse sind entsprechende Rückhaltezysternen mit einem notwendigen Nutzvolumen sofort mit der Erschließung herzustellen. Die Bemessung der Zisternen mit dem jeweils erforderlichen Rückhaltevolumen ist Rahmen der Erschließungsplanung für das Plangebiet durch ein Fachbüro vorzunehmen unter Berücksichtigung der höchstzulässigen Einleitungsmenge in den gemeindlichen Regenwasserkanal auszulegen.

Die gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers ist im Trennsystem über den Zuleiterkanäle dem Regenwasserkanal in der Pollingerstraße zuzuleiten.

Werden für eine vorschriftsmäßige Regenwasserbewirtschaftung, um das Anfallende Niederschlagswasser aus befestigten Flächen gezielt und vorschriftsmäßig entsorgen zu können, entsprechende Rückhaltebecken mit Rückhaltefunktion zur gedrosselten und

gezielten Ableitung in das Kanalsystem (Mischwasserkanal oder Vorflut) erforderlich werden diese vom Erschließungsträger errichtet. Die Bemessung, Planung und Ausführung der Entwässerungsanlagen 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 ungedrosselte Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in den Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

Im Weiteren wird auf die Ausführungen in der Begründung (Nr. 11.1 Abwasserbeseitigung-Abwasserentsorgung - Niederschlagswasser) verwiesen.

§ 12

Sichtflächen

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten.

§ 13

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd-West 1. Änderung und Erweiterung" Gemeinde Eppishausen überschneidet sich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd-West" Gemeinde Eppishausen.

Der vorliegende Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt gleichzeitig der rechtskräftige Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd-West" Gemeinde Eppishausen im Überschneidungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans "Gewerbegebiet Süd-West 1. Änderung und Erweiterung" Gemeinde Eppishausen außer Kraft.

Hinweise/ Empfehlungen

Vorsorgender Bodenschutz und Bodenmanagement

I.A. soll sparsam mit Grund und Boden umgegangen und auch die Versiegelung zum Erhalt der Bodenfunktionen auf das notwendige Maß begrenzt werden (§ 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Bei der Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen sind die Anforderungen nach DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731:2023-10 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ sowie DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten.

Anfallender Bodenaushub ist so weit 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.

Verwertung von Bodenmaterial

Der Anfall von Bodenaushub ist so weit wie möglich zu vermeiden (§ 6 Abs. 1 KrWG) bzw. gering zu halten. Dies ist bereits bei der (Bau)Planung zu berücksichtigen und ggf. ein entsprechendes Bodenmanagementkonzept zu erstellen (= Massenbilanzierung Bodenaushub + frühzeitige Darstellung möglicher Verwertungswege + Einplanung notwendiger (Zwischen-)Lagerflächen).

Zur Entlastung von Entsorgungswegen und zur Kostenminimierung sollte ausgehobenes, geeignetes Bodenmaterial i.d.R. am Entstehungsort (z. B. innerhalb des Baugebietes) weiterverwendet werden (z.B. modellierte Vegetationsflächen, Lärm-/Sichtschutzwälle, Dachbegrünungen). Auf das Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 10.08.2020 wird hingewiesen.

Landwirtschaftliche Immissionen

Durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen können evtl. auftretende Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden und sind zu dulden.

Metalldächer

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

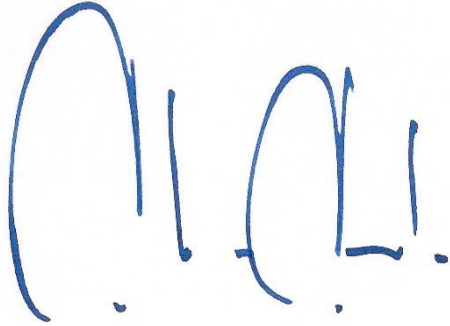
Erschließungsanlagen unterirdische Verlegung

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

Der bereitgestellte Vordruck mit den entsprechenden Strukturdaten ist an die Deutsche Telekom Technik GmbH TI NL Süd, PTI 23 zu übersenden.

Balzhausen, _____

Ausgefertigt am..... _____



Gerhard Glogger, Architekt

Susanne Nieberle, 1. Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.04.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegungen

1. Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.04.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit 30.04.2026 bis 01.06.2026 zum Ersten Mal öffentlich ausgelegt

2. Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.07.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.07.2026 bis 31.08.2026 zum Zweiten Mal öffentlich ausgelegt

Beteiligung Träger öffentlicher Belange

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

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.04.2026 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB (Scoping) in der Zeit vom 30.04.2026 bis 01.06.2026 beteiligt.

2. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.07.2026 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.07.2026 bis 31.08.2026 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 rechtskräftig in Kraft getreten.

Gemeinde Eppishausen, den.....

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