

BESTEHENDER B-PLAN "GEWERBEGEBIET SÜD-WEST" EPPISHAUSEN ALS NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME IM HINTERGRUND



ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Mischgebiet (MI)

Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785), 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.

Gewerbegebiet (GE)

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.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahlen GRZ

MI 0,60

Geschäftflächenzahlen GFZ

MI 1,00

Wandhöhe (Traufhöhe)

MI max. Wandhöhe: 7,00 m

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

Die maximalen Höhenlagen der Fertigfußbodenhöhen sind im Bebauungsplan in NHN (Meter über Normalhöhennull) festgesetzt. Diese gelten sowohl für die Hauptgebäude als auch für Garagen und Nebengebäude auf den jeweiligen Grundstücken.

Firsthöhe

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

MI max. Firsthöhe: 13,00 m

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

Offene Bauweise (nach § 22 Abs 2 BauNVO)

Baugrenze

Einzelhäuser

4. BAUGESTALTUNG

siehe § 6 "Gestaltung" der Satzung

5. VERKEHRSFLÄCHEN

Strassenbegrenzungslinie

Strassenverkehrsflächen

6. GRÜNFLÄCHEN

öffentliche Grünflächen

private Grünflächen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

Bäume zu pflanzen

Bäume zu erhalten

Sträucher zu pflanzen

Extensivwiese lt. bestehendem Eingrünungsplan Planungsbüro "außen - raum - konzepte"

7. IMMISSIONSSCHUTZ

Die zu dem Bebauungsplanverfahren erstellten Immissionsschutzgutachten "Schallschutzgutachten" und "Geruschgutachten" sind Bestandteil des Bebauungsplans. Auf die Festsetzungen unter § 16 "Immissionsschutz" der Satzung wird verwiesen.

8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Bemaßung in Meter

Nutzungsschablone

Sichtdreieck
Innerhalb der Sichtdreiecke 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.

Versickerungsbecken

HINWEISE

Überschneidungsbereich mit dem rechtswirksamen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd-West" Gemeinde Eppishausen

Flurnummern

bestehende Flurstücksgrenzen

Höhenschichtlinien in Meter NHN

bestehende ZÖKV Erdleitung der LEW Verteilnetz GmbH (LVN)

maximale Höhe FFB EG in Meter NHN je Flurnummer im DHHN2016 (Status170)

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 bis 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 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 1. Bürgermeisterin Susanne Nieberle

Der Bebauungsplan wurde ausfertigt am

Gemeinde Eppishausen, den

Unterschrift 1. Bürgermeisterin Susanne Nieberle

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am

gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Eppishausen, den

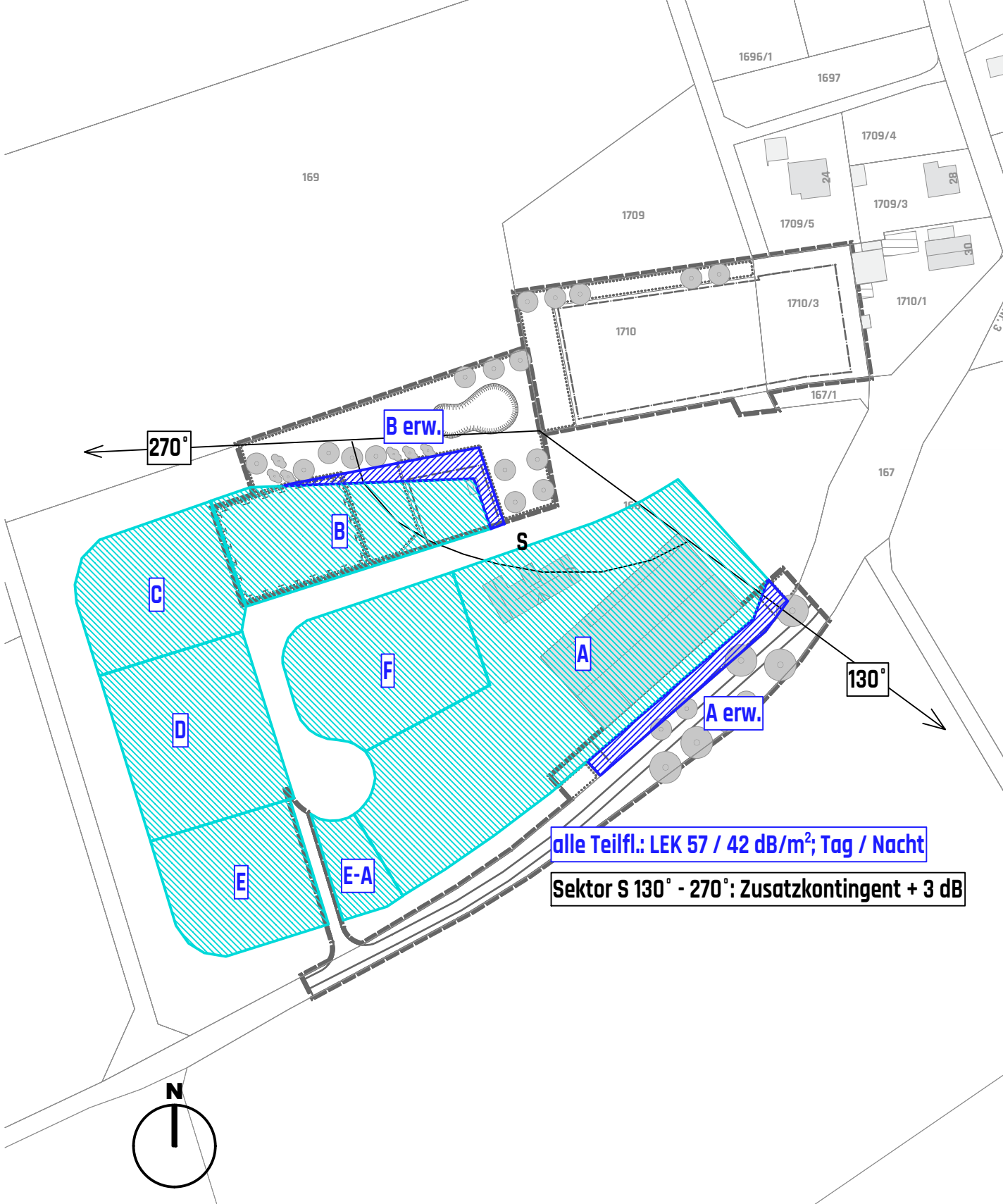
Unterschrift Bürgermeisterin Susanne Nieberle

Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig in Kraft getreten.

Gemeinde Eppishausen, den

Unterschrift 1. Bürgermeisterin Susanne Nieberle

IMMISSIONSSCHUTZ



Übersichtsplan mit Kontingentflächen M 1_1500

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 Geräuschemissionen werden folgende immissionsschutztechnische Auflagen bzw. Festsetzungen zur Aufnahme in die Satzung des künftigen Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet Eppishausen Süd West 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 m²	LEKtagsüber in dB(A)	LEKnachts in dB(A)
TF A	≈ 6.015, zzgl. ≈ 415 west und ≈ 380 sud	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
S	LEKzus,tags in dB(A) +3 LEKzus,nachts in dB(A) +3

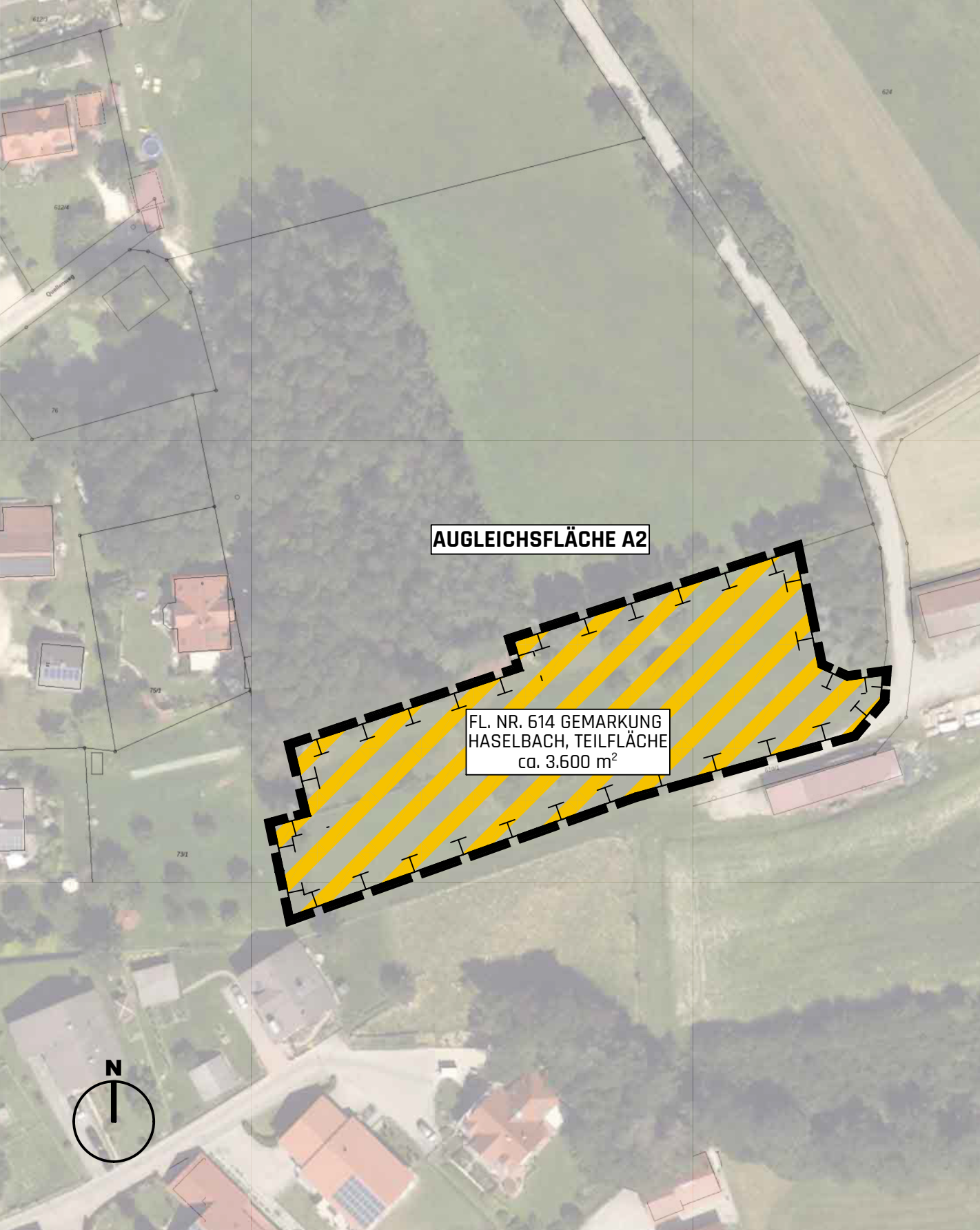
(2) Die Prüfung der Einhaltung der genannten Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Die hierfür maßgeblichen Immissionsarten sind der o.g. schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

(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 befragen kann.

(5) Ein Vorhaben ist auch dann schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel den gebiets-spezifischen Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsarten um mindestens 16 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

AUSGLEICHSFLÄCHE A2 - TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 4



Ausgleichsfläche A2 mit Luftbild M 1_1000

Festsetzungen zur Ausgleichsfläche A1 & A2

1. GRÜNFLÄCHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ausgleichsfläche

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

Ausgleichsfläche

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.

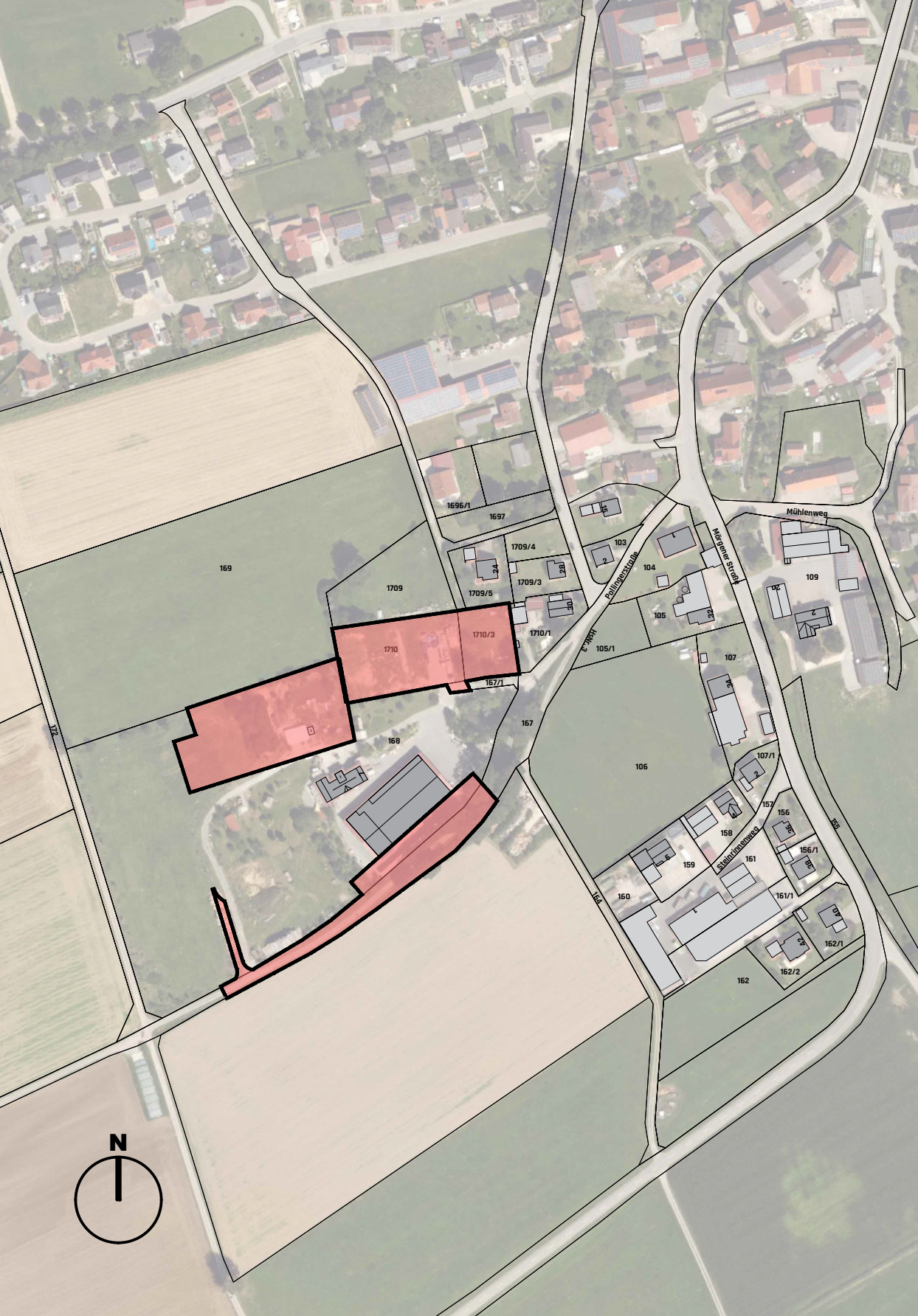
Dabei sind gebietsseigene Gehölze des Vorkommensgebiets „6.1 Alpenvorland, Tertiäres Hügelland, Schotterplatten“ zu verwenden. Bei Ansaaten ist gebietsheimisches Saatgut der Ursprungsgebietes 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) nach § 40 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unter Beachtung der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



Übersichtsplan mit Luftbild M 1_3000

BEBAUUNGSPLAN

"GEWERBEGEBIET SÜD-WEST"

1. ÄNDERUNG & ERWEITERUNG

ENTWURF



MASSTAB 1_1000

ENTWURFSVERFASSER

PROJEKTNUMMER 2026-002
DATUM GEZEICHNET 25.06.2026

FASSUNG VOM 09.07.2026
MIT REDAKTIONELLEN ÄNDERUNGEN
VOM 09.08.2026



glogger architekten
DITTMERSCHULTE 110
Bismarckstr. 2
83054 München
T +49 89 19020
F +49 89 19022
info@glogger-architekten.de
www.glogger-architekten.de