PRÄAMBE

- erlässt den Bebauungsplan" für den Bereich . aufgrund
- § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom
- 20. Dezember 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBI. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli
- 2024 (GVBI. S. 257), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBI. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der

Verordnung vom 04. Juli 2024 (GVBI. S. 98) als Satzung.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die Flurstücks-Nrn., Gemarkung Für ihn gelten die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung .. und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

Bestandteile dieser Satzung

Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1.000 textlichen Festsetzungen

Inkrafttreten Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet

- 1.1.1 Innerhalb der als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen sind gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke zulässig.
- .1.2 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen kirchlicher, kultureller, sozialer und gesundheitlicher Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.
- .1.3 Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen der Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie (inkl. Freiflächenphotovoltaik) oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze sowie Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt.
- .1.4 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind sowie Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. .1.5 Innerhalb der als Gewerbegebiet "GE1" festgesetzten Fläche ist Einzelhandel ausschließlich für
- Sortimente der Nahversorgung zulässig. .1.6 Innerhalb der als Gewerbegebiet "GE2" und GE3" festgesetzten Fläche sind Verkaufsflächen
- unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen bis 30 gm Größe zugelassen werden.
- 1.2 Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kindertagesstätte
- 1.3 Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz Kindertagesstätte 1.4 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Ortseingrünung
- 2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 Innerhalb der als Gewerbegebiet "GE1" festgesetzten Flächen beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0.8.
- 2.2 Innerhalb der als Gewerbegebiet "GE2" und "GE3" festgesetzten Flächen beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,7.
- 2.3 Innerhalb der als Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kinderhaus festgesetzten Fläche beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0.7.
- 2.4 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mitzurechnen.
- 2.5 Die maximal zulässige Wandhöhe (WH, Schnitt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) wird durch Planzeichen festgesetzt, jeweils gemessen an der Straßenoberkante in der Mitte der Erschließungsstraße mittig vor dem jeweiligen Grundstück.
- 2.6 Die maximal zulässige Firsthöhe (FH, Bezugspunkt wie bei Wandhöhe) beträgt 12,0 m.
- 2.7 Bei Flachdächern gilt die jeweils durch Planeintrag festgesetzte Wandhöhe WH als max. zulässige Oberkante des Gebäudes.
- 2.8 Dachaufbauten bzw. Technische Anlagen (z.B. Solaranlagen, Entlüftungsanlagen), dürfen die Dachfläche maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m Höhe überschreiten und sind mindestens um 0,5 m vom Dachrand abgerückt auszubilden.
- Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise 3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird zeichnerisch mittels Baugrenzen festgesetzt. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind je Grundstück Stellplätze bzw. Nebenanlagen und Anlagen
- 3.2 Die Abstandsflächen gemäß der Satzung der Gemeinde Egenhofen über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) sind einzuhalten. 3.3 Innerhalb der als "GE1" festgesetzten Fläche wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die

gem. § 14 BauNVO im Umfang von insgesamt maximal 30 qm zulässig.

zulässigen Geräuschemissionen gebietsübergreifend gegliedert.

- Gebäudelänge darf bis zu 90,0 m betragen. 3.3 Innerhalb der als "GE 1", "GE 2", "GE3" und der als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzten Fläche wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- 4. Immissionsschutz 4.1 Die ausgewiesenen Gewerbeflächen sind nach §1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinsichtlich der maximal

4.2 Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche in Richtung der bestehenden Wohngebäude bzw, der Baugrenzen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7 "Unterschweinbach-Nord" folgende Emissionskontingente Lek nicht

tagsüber: $L_{EK} = 59 \text{ dB}(A)$ tachts: $L_{EK} = 44 \text{ dB}(A)$ 4.3 Unterscheitet der sich auf Grund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionsanteil Lik des Betriebes den am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich

der zulässige Immissionsanteil auf den Wert L_{IK} = Immissionsrichtwert – 15 dB(A) [Relevanzgrenze]. 4 Baulicher Schallschutz: Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Unterrichtsräume und Ähnliches; Büroräume und Ähnliches) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass mindestens ein erforderliches gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile vorn erf. R'waes ≥ 35 dB eingehalten wird.

4.5 Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz und geringere Schalldämm-Maße unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind.

4.6 Luftwärmepumpen: Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlter immissionswirksamer Schallleistungspegel LWA = 50 dB(A) nicht überschreitet. Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur mit einem Abstand von mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze zulässig

5. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

5.1.1 Dächer sind als begrüntes Flachdach oder mit geneigten Dachformen mit Neigung bis 30° bezogen auf die Horizontale auszubilden.

5.1.2 Dächer sind mit Blechen sowie Dachpfannen in erdgebundenen Farbtönen, ausgenommen oxidierende Bleche (z.B. Kupfer, Zink, Blei) auszubilden.

5.1.3 Mindestens 40 % der nutzbaren Dachfläche ist mit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien

5.1.4 Flachdächer ab einer Fläche von 10 m² sind mit einer Substratschicht von mind. 8 cm Stärke zu bedecken und zu begrünen. Die Kombination von Solaranlagen und Dachbegrünung ist möglich. 5.2 Fassaden

Fassadenmaterialien und Fassadenanstriche in greller oder reflektierender Ausführung sind

5.3 Werbeanlagen

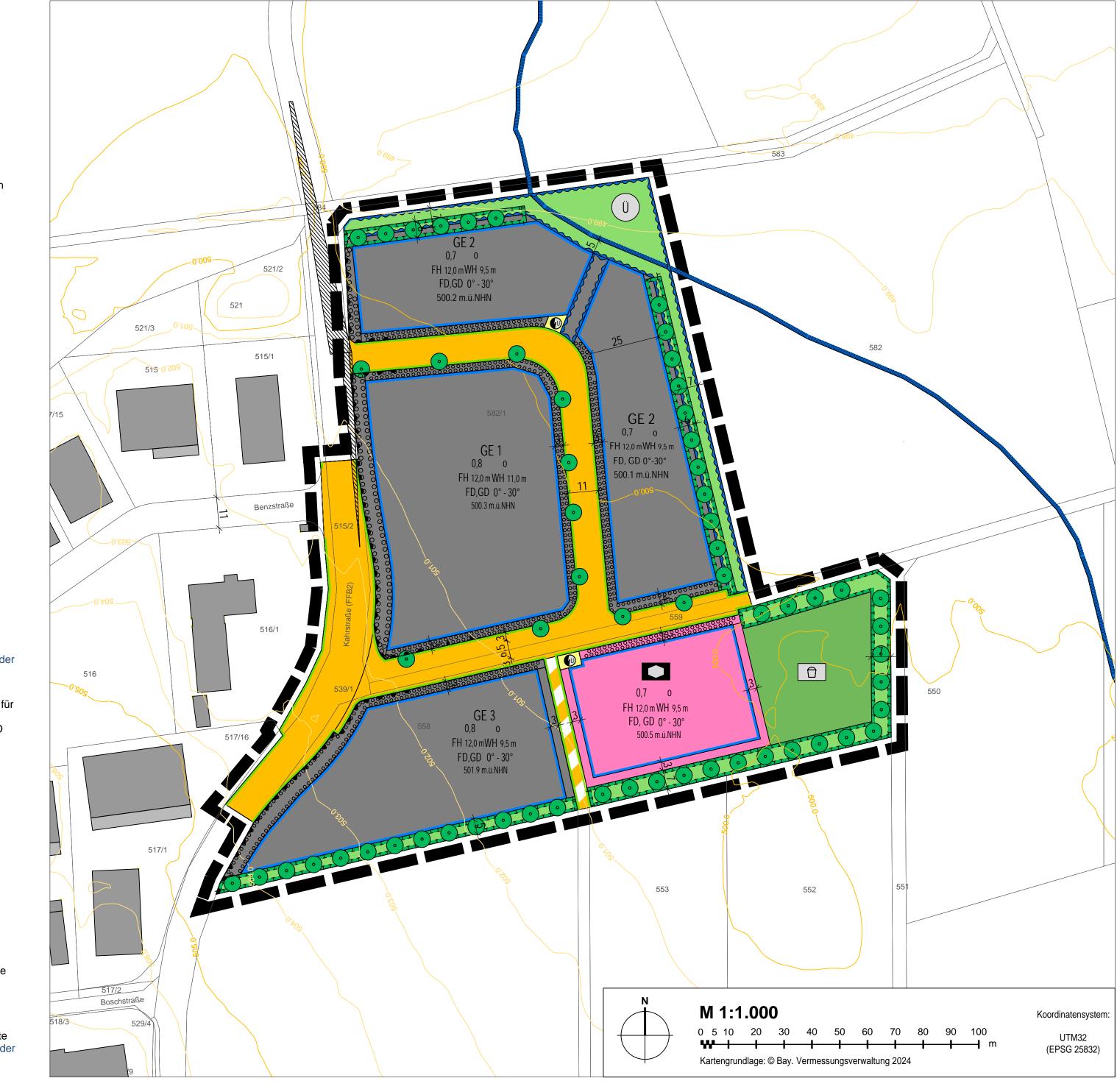
5.5 Beleuchtung

Bewegliche (bzw. rotierende), blinkende, grelle oder neonfarbene Werbeanlagen sind unzulässig. Die Oberkante der Werbeanlage darf die jeweilige Wandhöhe des Gebäudes nicht übersteigen. Leuchtreklamen und Werbeanlagen an Einfriedungen sind unzulässig. 5.4 Stellplätze

Stellplätze sind in Anzahl und Beschaffenheit entsprechend der aktuell geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde Egenhofen herzustellen.

Stellplätze und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen (z.B. mit Rasenfugen oder Drainpflaster).

Als Leuchtmittel im Außenraum sind ausschließlich LED-Leuchtmittel mit einer warm-weißen Lichttemperatur (<2700 K; λ>540 nm) zu verwenden. Leuchten sind vollständig geschlossen und mit nach unten gerichtetem Lichtkegel auszuführen; der Abstrahlwinkel ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Auf eine nächtliche Außenbeleuchtung ist nach Möglichkeit zu verzichten oder diese zeitlich einzuschränken.



6. Grünordnung

6.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche, die mittels "Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" gekennzeichnet ist, ist eine dauerhafte Ortrandeingrünung zu etablieren, zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzten Die festgesetzten Flächen besitzen eine Breite von 5-7 Metern. Mittig innerhalb der festgesetzten Flächen sind in einem Abstand von mind.10 m zueinander Bäume entsprechend der Artenliste C zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sowie die Anzahl der zu pflanzenden Bäume können dem Planblatt entnommen werden. Eine geringe Abweichung der konkreten Baumstandorte

Abstand zueinander durchzuführen.

- versehen. Die vegetationstechnischen Erfordernisse sind zu berücksichtigen. Die Pflanzenwahl hat
- einem 10 cm hohen Abstand vom Boden zu gestalten, um ein Wandern von Kleintieren zu
- oder zwei Sträucher der Artenliste B zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzstandorte sind frei wählbar.
- Mindestpflanzqualität wird entsprechend der Vorgaben der Artenliste festgesetzt. Der Wurzelraum ist vor Befahrung zu schützen.
- 6.9 Die ausgewiesenen "Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" im Bebauungsplan sind entsprechend ihrer dargestellten Breite zu bepflanzen, im Wuchs zu fördern und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Auf allen Abschnitten die eine Breite von 5 m überschreiten, sind in einem Abstand von 12 m jeweils Bäume der Artenliste A zu pflanzen. Die festgesetzten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" können dabei durch notwendige Zufahrten unterbrochen werden.
- 18-20 cm, Einheimische Arten sind mit einem * markiert

Spitzahorn Acer platanoides Feldahorn* Acer campestre Purpurerle Alnus x spaethii Zweigriffliger Weißdorn' Crataegus laevigata Eingriffliger Weißdorn* Crataegus monogyna Fraxinus ornus Blumenesche Trauben-Eiche Quercus petraea Quercus robur Stieleiche Gleditschie Gleditsia triacanthos Amberbaum Liquidamber styraciflua Wild-Birne* Pyrus pyraster Traubenkirsche* Prunus padus Salix alba Silberweide* Sorbus aucuparia Echte Eberesche* Sorbus aria Gewöhnliche Mehlbeere* Ulmus glabra Bergulme* Ostrya carpinfolia Hopfenbuche Tilia cordata Winterlinde* Tilia platyphyllos Sommerlinde Silberlinde Tilia tomentosa Tilia x europaea "Pallida" Kaiserlinde Obstbäume –: Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, Regional übliche Sorten sind zu bevorzugen:

Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss, Mirabelle, Quitte, Eberesche

mit einem * markiert Berberis vulgaris

markiert

Die Zwischenbereiche zwischen den einzelnen Baumstandorten sind locker mittels Sträucher der Artenliste C zu bepflanzen. Die Pflanzungen der Sträucher sind als Dreieckspflanzung mit einem 1 m

- 6.2 Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan (bzw. Begrünungsplan) vorzulegen.
- 6.3 Die Anlage von Schotter- oder Kiesflächen zur Gartengestaltung ist unzulässig. Freiflächen die nicht als Zufahrten, Wege oder Terrassen befestigt sind, müssen gärtnerisch mit Rasen und Pflanzungen
- 6.4 Fensterlose Gebäudeteile mit einer Breite von mehr als 3,50m sind mit einer Wandbegrünung zu
- 6.5 Einfriedungen zum Straßenraum sowie zu den Nachbargrundstücken dürfen zur Straßenseite hin eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten. Mauern, Dammschüttungen, Erdwälle, Steinkörbe oder sonstige Auffüllungen zur Einfriedung sowie Sockel sind nicht zulässig. Alle Einfriedungen sind mit
- 6.6 Je volle 400 m² Grundstücksfläche ist jeweils ein heimischer, standortgerechter und klimaangepasster Baum der Artenliste A mit einem Mindestabstand von 10 m zu anderen Bäumen
- 6.7 Abgängige Gehölze sind in der jeweils darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Art und
- 6.8 Parkplätze sind so zu gliedern, dass für jeweils vier Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von 18-20 cm in einer offenen Baumscheibe von mind. 10 m² sowie einer mind. 1,5 m tiefen Pflanzgrube gepflanzt wird. Um auf die erforderliche Größe der spartenfreien Baumgrube zu gelangen, ist eine Erweiterung des Wurzelraums unter wasserdurchlässigen Belagsflächen mit einem Wurzelkammersystem zulässig. Die Bäume und Baumscheiben sind mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z. B. Bügel, Poller, Baumschutzgitter) gegen Anfahrschäden und Verdichtung zu schützen.
- 6.10 Es sind ausnahmslos Pflanzen gemäß der Pflanzliste A, B, C und D zu verwenden. 6.11 Artenliste
- A) Durchgrünung: Laubbäume Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang:

B) Durchgrünung Sträucher: Mindestpflanzqualität 2x verpflanzt, 60-100 cm, Einheimische Arten sind Berberitze* Corylus avellana Haselnuss* Kornelkirsche Cornus mas Bluthartriegel* Cornus sanguinea

Europäisches Pfaffenhütchen' Euonymus europaea Europäische Stechpalme llex aquifolium Ligustrum vulgare Rote Heckenkirsche* Lonicera xylosteum Schlehe* Prunus spinosa Kreuzdorn* Rhamnus catharticus Ribes uva-crispa Stachelbeere* Kriechende Rose*

Rosa arvensis Rosa canina Hunds-Rose* Himbeere* Rubus idaeus Salweide* Salix caprea Sambucus racemosa Trauben- Holunder* Schwarzer Holunder* Sambucus nigra Viburnum lantana Wolliger Schneeball* Virbunum opulus Gewöhnlicher Schneeball*

C) Eingrünung Laubbäume - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 18-20 cm, Einheimische Arten sind mit einem * markiert Acer campestre Feldahorn* Zweigriffliger Weißdorn' Crataegus laevigata

Eingriffliger Weißdorn* Crataegus monogyna Fraxinus ornus Blumenesche Wild-Birne* Pyrus pyraster Traubenkirsche* Prunus padus Salix alba Silberweide* Sorbus aucuparia Echte Eberesche* Sorbus aria Gewöhnliche Mehlbeere* Ulmus glabra Bergulme* Winterlinde* Tilia cordata

Optionale Obstbäume – Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, Regional übliche Sorten sind zu bevorzugen: Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss, Mirabelle, Quitte, Eberesche Sträucher: Mindestpflanzqualität 2x verpflanzt, 60-100 cm, Einheimische Arten sind mit einem 7

Berberis vulgaris Berberitze* Corylus avellana HaseInuss* Cornus mas Kornelkirsche Cornus sanguinea Bluthartriegel* Europäisches Pfaffenhütchen* Euonymus europaea Ligustrum vulgare Liguster* Rote Heckenkirsche* Lonicera xylosteum Schlehe* Prunus spinosa Kreuzdorn* Rhamnus catharticus Stachelbeere* Ribes uva-crispa Rosa arvensis Kriechende Rose* Rosa canina Hunds-Rose* Rubus idaeus Himbeere* Salweide*

Salix caprea Trauben- Holunder* Sambucus racemosa Sambucus nigra Schwarzer Holunder* Viburnum lantana Wolliger Schneeball* Gewöhnlicher Schneeball* Virbunum opulus

D) Vertikale Begrünung: Kletterpflanzen, Rankpflanzen und Spreizklimmer - Pflanzqualität: 60-100

Blauregen

cm, 1-3 Triebe, Topfballen, heimische Arten sind mit * gekennzeichnet Standort Schatten-Halbschatten: Euonymus fortunei Immergrüne Kriechspindel Hedera helix* Kletterhortensie Hydrangea petiolaris Pfeifenwinde Aristolochia macrophylla Clematis-Hybriden Waldreben Humulus lupulus* Hopfen Lonicera henryi Immergrüne Geißblatt Rosa sp. kletternde Sorten, R. arvensis* Kletterrosen

Jasminum nudiflorum Winter-Jasmin Standort Sonne-Halbschatten Wilder Wein Parthenocissus tricuspidata Actinidia aguta/chinensis Akebia quinata Akebie Waldrebe Clematis div.* Wilder Wein Parthenocisscus quinquefolia Vitis vinifera Echter Wein

Wisteria Floribunda

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB,

§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO) I.3.1. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl

Wandhöhe, als Höchstmaß

Firsthöhe, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

offene, bzw. abweichende Bauweise

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

4.1. Flächen für den Gemeinbedarf hier: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächer

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

6.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

----- 6.4. Einfahrtbereich

7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

hier: Trafostation 9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

Grünfläche Privat

 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)

10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) 13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern

und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleich in Höhe von 36.670 Wertpunkten nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft (LFU)" erforderlich.

Auf der Flurnummer 248, Gemarkung Unterschweinbach sind auf einer Fläche von 15.000 m² zwei Maßnahmen auf sechs Einzelflächen umzusetzen. Die naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme wird kombiniert als naturschutzfachlicher sowie als artenschutzrechtlicher Ausgleich (CEF –

Innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind auf 15.000 m² sechs verschiedene Einzelflächen mit einer Größe von jeweils ca. 2.500 m² zu etablieren. Dabei sind jeweils drei Flächen (zu je 2.500 m²) als selbstbegründende Ackerbrache (BNT: A2) und drei Flächen (zu je 2.500 m²) als artenreiche Staudenflur/Blühwiese/Segetalvegetation (BNT: A12) zu etablieren. Alle 3-5 Jahre sind die Nutzungen der 2.500 m² großen Flächen zu rotieren. Genauere Angaben zur Etablierung sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen (Alle Angaben beruhen auf den Vorgaben der im Jahr 2024 erstellen saP).

Durch die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme können 37.500 Wertpunkte regeneriert werden. Der Ausgleichsumfang von 36.670 Wertpunkten wird durch die Maßnahme vollumfänglich abgegolten. Es verbleibt ein naturschutzfachlicher Ausgleichsüberschuss in Höhe von 930 Wertpunkten.

8. Artenschutz

Im Jahr 2024 wurde durch das biologische Büro "Naturgutachter Landschaftsökologie – Faunistik – Vegetation" eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Die Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass für die Betroffenheit von Offenlandbrütern (hier: Feldlerche) notwendige CEF-Maßnahmen

umzusetzen sind. Die CEF-Maßnahme zur Kompensation von drei Feldlerchenrevieren wird auf der Flurnummer 248. Gemarkung Unterschweinbach erbracht. Die Maßnahmenflächen decken sich mit der naturschutzfachen Ausgleichsfläche (Festsetzung 7). Die Maßnahmen werden kombiniert erbracht. Die CEF-Maßnahmenflächen sind mittels "Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt. Entsprechend des Entwicklungskonzeptes sind auf 15.000 m², sechs Einzelfläche mit jeweils ca.

2.500 m² zu etablieren. Es werden drei Flächen als Ackerbrache und drei Flächen als Staudenflur/Blühwiese etabliert. Je eine Ackerbrache und eine Blühwiese stellen einen Komplex zur Kompensation eines Feldlerchenreviers dar. Die Nutzungen (Ackerbrache und Blühwiese) sind je alle 3-5 Jahre zu rotieren.

Ackerbrache: Anlage von Brachestreifen, die alle 3-5 Jahre geeggt, ansonsten aber nicht bewirtschaftet werden

Blühstreifen/Staudenflur/Segetalvegetation: Ansaat einer blütenreichen Saatgutmischung, z. B. Mischung 23 - "Blühende Landschaft – Frühjahrsansaat, mehrjährig" von Rieger-Hofmann (https://www.rieger-hofmann.de/rieger-hofmann-shop/mischungen/mischungen-fuer-die-land-undforstwirtschaft/23-bluehende-landschaft-fruehjahrsansaat-mehrjaehrig.html, 27.05.21). Die Fläche muss auch langfristig eine niedrige und lückenhafte Vegetationsstruktur aufweisen, um für die Feldlerche als Bruthabitat dienen zu können - um dies zu gewährleisten, ist die Mischung in halber Saatgutstärke (max. 50 %) anzusäen. Kein Düngereinsatz.

9. Wasserhaushalt Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück möglichst zu versickern, zu sammeln und

über Entwässerungsgräben in den Schweinbach bzw. Neschelbach das festgesetzte Regenrückhaltebecken einzuleiten. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Im Näherungsbereich der Kreisstraße FFB2 gilt für Hochbauarten jeder Art sowie bauliche Anlagen

HINWEISE

15. Sonstige Planzeichen

Denkmalschutz Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutz-

behörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG: 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 Grundstücks, 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.

15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

10.3. Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Höhenschichtlinien, Angaben in Metern über NHN (z.B. 500.0)

hier: festegesetztes Überschwemmungsgebiet

Beispielhafte Standorte für Baumpflanzungen

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten ges-

Pflanzungen

Rodungen von Gehölzen dürfen ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Feb-Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,5 m einzuhalten. Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Ver- und Entsorgungsleitungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten. Die gesetzlichen Vorgaben gemäß AGBGB zu Grenzabständen von Anpflanzungen, insbesondere in der Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen, sind grundsätzlich zu beachten. In der Artenliste werden gebietsheimische sowie klimaresiliente Gehölze angegeben. Für Bepflanzungen im direkten Umfeld von Versiegelungen (z.B. zwischen Stellplätzen) wird die Verwendung von Gehölzen ohne * empfohlen, da es sich hier um resistente Arten handelt (Entsprechend der GALK-Straßenbaumliste "Zukunftsbäume für die Stadt"). Alle mit * versehenen Gehölze gelten als gebietsheimische Gehölze. Die Auswahl orientiert sich an der Auswahl autochthoner Gehölze der "Arbeitshilfe zum Ausbringen von gebietseigenen Gehölzen in Bayern" (LfU, 2020). Das Gemeindegebiet Egenhofen befindet sich innerhalb des Herkunftsgebiets 6.1 Alpenvorland. Die Liste kann unter folgendem Link eingesehen werden: https://www.lfu.bayern.de/natur/bayaz/artenschutz_pflanzen/gehoelze_saatgut/gehoelze/doc/ge

hoelzliste_indigenat.pdf Die Begrünung von geneigten Dächern wird auch in Kombination mit Solaranlagen empfohlen.

Gewerbegeräusche: Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, dass die festgesetzten Emissionskontingente LEK durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden. Der Nachweis ist für den in den Festsetzungen genannten Immissionsort am Nordrand von Unterschweinbach zu führen. Nach Osten, Norden und Westen erfolgt eine Einschränkung der zulässigen Geräuschimmissionen nicht. Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen an Wohngebiete kann es zu negativen, jedoch ortsüblichen Auswirkungen auf (zukünftige) Plangebiete durch Lärm. Staub und Geruchsemissionen. auch an Sonn- und Feiertagen sowie nachts kommer Landwirtschaftliche Arbeiten sind stark witterungsabhängig und müssen daher teilweise zwingend auch in den Abendstunden und am Wochenende durchgeführt werden. Die Eigentümer und Bewohner der Grundstücke im jeweiligen Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen, die von angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wegen ausgehen, unentgeltlich hinzunehmen. Eine zeitweise Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr, auch vor 6 Uhr morgens und nach 22.00 Uhr (z.B. Getreide-, Mais-, Gras-, Zuckerrübenernte etc.) - ist zu dulden.

(z.B. nur Büronutzung) handelt.

Wasserhaushalt Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante/ über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anste-

henden Geländes liegende Räume wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher

schlagswassers ins Grundwasser oder in ein Oberflächengewässer ist beim Landratsamt

Fürstenfeldbruck eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen, insofern die NWFreiV nicht

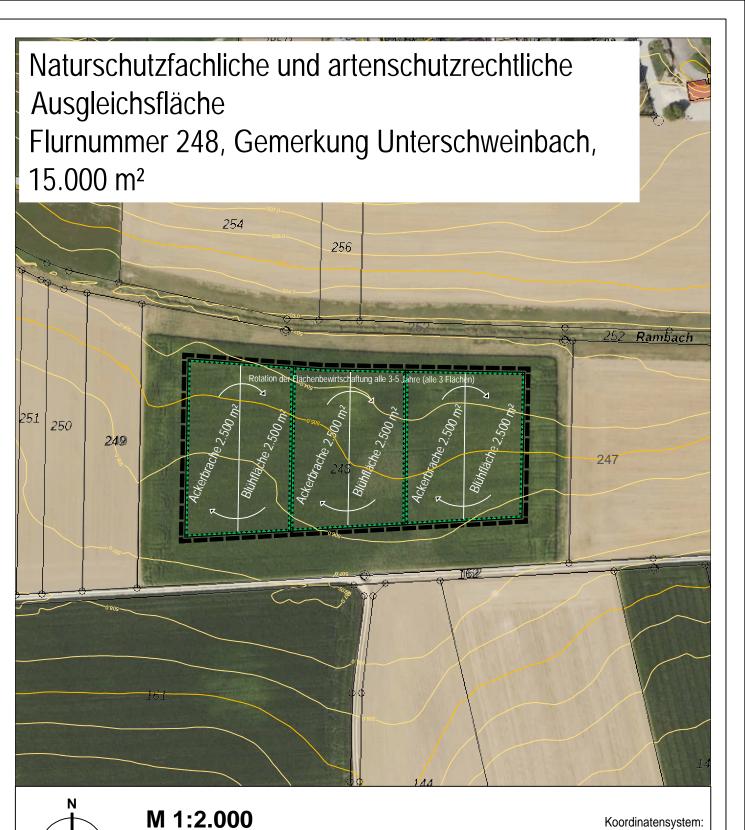
hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Der Einleitung in ein Oberflächengewässer kann aus fachlicher Sicht nur dann zugestimmt werden, wenn eine vollständige Versickerung nicht möglich ist. Für die Einleitung des Nieder-

anwendbar ist. Bodenschutz

Sichtdreiecke

Sollten bei Aushubarbeiten (organoleptisch) auffällige Verunreinigungen angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Landratsamt Fürstenfeldbruck, Staatl. Abfallrecht abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstenfeldbruck noch nicht abgeschlossen ist.

In den Sichtdreiecken ist keine Bebauung, Mülltonnenhäuschen, Zäune oder Bepflanzung über 0,8 m Höhe zulässig. Davon ausgenommen sind hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz in einer Höhe von 2,50 m über der Geländeoberkante. Im gesamten räumlichen Geltungsbereich die Freihaltung der Sichtdreiecke gemäß RASt emp-



VERFAHRENSVERMERKE

__._. als Satzung beschlossen.

1) Der Gemeinderat der Gemeinde Egenhofen hat in der Sitzung vom ___.__ Bebauungsplans "Gewerbegebiet Unterschweinbach Nordost" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ___.__ ortsüblich bekanntgemacht.

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 **----** m

Kartengrundlage: © Bay. Vermessungsverwaltung 2024

(EPSG 25832)

2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Unterschweinbach Nordost" in der Fassung vom ____ hat in der Zeit vom __._. bis __._. stattgefunden.

3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1

BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Unterschweinbach Nordost" in der

Fassung vom __.__ hat in der Zeit vom __.__ bis __._ stattgefunden. 4) Der Entwurf des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Unterschweinbach Nordost" in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____.__.

5) Zum Entwurf des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Unterschweinbach Nordost" in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

6) Die Gemeinde Egenhofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ___.__. "Gewerbegebiet Unterschweinbach Nordost" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom

1. Bürgermeister Martin Obermeier

Egenhofen, den ___.__.

(Siegel)

7) Ausgefertigt

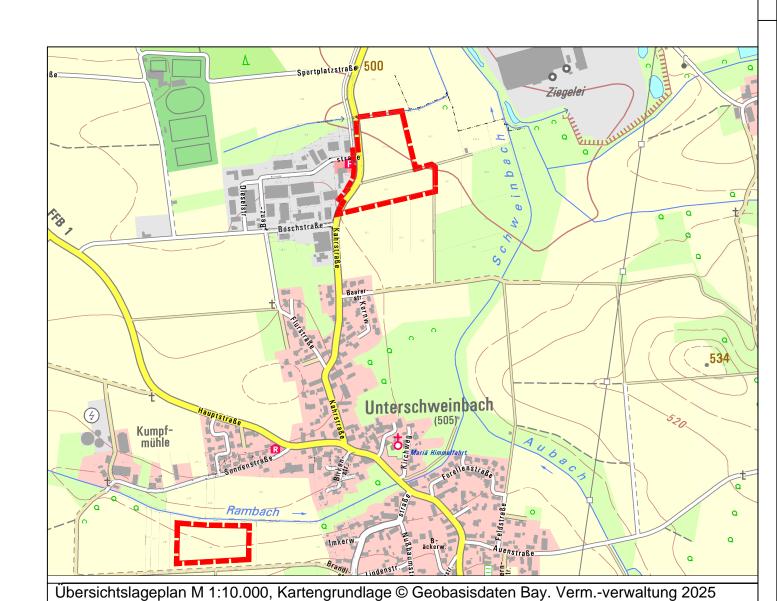
1. Bürgermeister Martin Obermeier

Egenhofen, den __._._

8) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Unterschweinbach Nordost" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zur Einsicht bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214

und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Egenhofen, den ___.__.

1. Bürgermeister Martin Obermeier





Bebauungsplan "Gewerbegebiet Unterschweinbach Nordost" mit integriertem Grünordnungsplan

Datum der Planfassung:

letzte Änderung: Format DIN A0 07.07.2025 Brahm, Fleischhauer, Merdes Matthias Fleischauer Nicolas Schmelter Hermann Klar

Amtsgericht Nürnberg PR 286 info@tb-markert.de

Tel. (0911) 999876-0

Fax (0911) 999876-54

Pillenreuther Str. 34

90459 Nürnberg

Unterschrift des Planers:

1252-2

Entwurf

USt-IdNr. DE315889497 https://www.tb-markert.de

07.07.2025

Textliche Änderungen markiert

Planfassung: Vorentwurf vom 18.12.2023