

PRÄAMBEL

..... 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 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 94),

– der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 31. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

– der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257),

– der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04. Juli 2024 (GVBl. S. 98)

als Satzung.

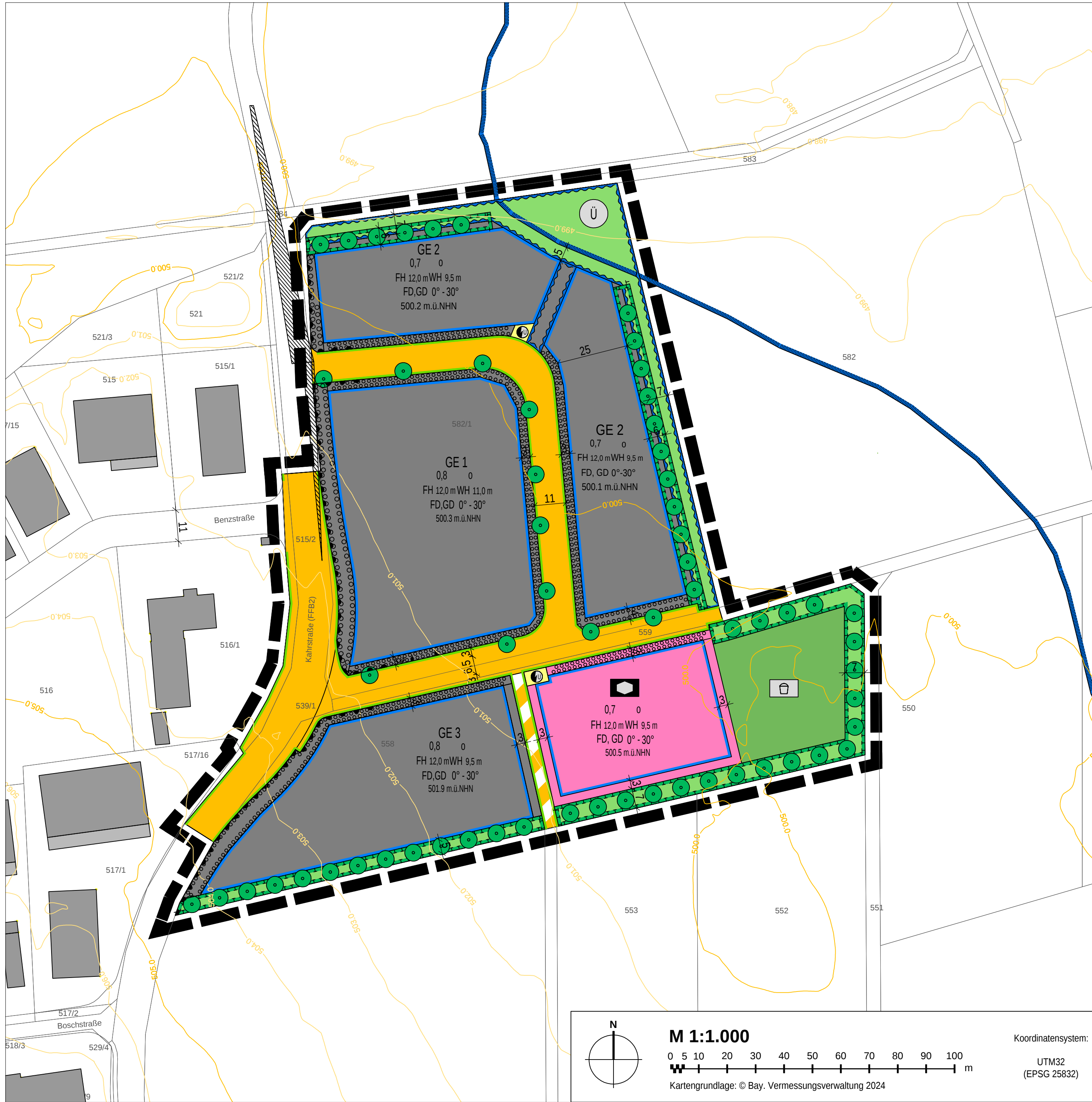
§ 1
Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich des Plans umfasst
die Flurstücks-Nrn., Gemarkung
Für ihn gelten die ausgearbeitete Bebauungsplanzzeichnung in der Fassung vom und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2
Bestandteile dieser Satzung
Bebauungsplan mit
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1.000
2. textlichen Festsetzungen

§ 3
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 § 9 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.
- 1.1.2 Die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen kirchlicher, kultureller, sozialer und gesundheitlicher Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.
- 1.1.3 Die nach § 9 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.
- 1.1.4 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Wohnungen für Aufsichts- und Betriebschaffpersonen sowie für Betreiberinnen und Betreiber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind sowie Vergnügungstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.1.5 Innerhalb der als Gewerbegebiet „GE1“ festgesetzten Fläche ist Einzelhandel ausschließlich für Sortimente der Nahversorgung zulässig.
- 1.1.6 Innerhalb der als Gewerbegebiet „GE2“ und GE3“ festgesetzten Fläche sind Verkaufsfächen unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsfächen bis 30 qm 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 Ortsansgrünung**
- 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 Kindertagesstätte 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 sonstigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mitzuzählen.
- 2.5 Die maximal zulässige Wandhöhe (WH, Schritt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachauflage) wird durch Planzeichen festgesetzt, jeweils gemessen an der Straßenseite 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 Planzeichen festgesetzte Wandhöhe WH als max. zulässige Oberkante des Gebäudes.
- 2.8 Dachaufbauten bzw. Technische Anlagen (z.B. Solaranlagen, Entlüftungsanlagen), dürfen die Dachkante maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m Höhe überschreiten und sind mindestens um 0,5 m vom Dachrand abgesetzt auszubilden.
- 3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**
- 3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird zeichnerisch mittels Baugrenzen festgesetzt. Außenhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind je Grundstück Stellplätze bzw. Nebenanlagen und Anlagen gem. § 14 BauNVO im Umfang von insgesamt max. 30 qm zulässig.
- 3.2 Die Abstandsflächen gemäß der Satzung der Gemeinde Egenhofen über abweichende Maße der Abstandsflächen (Abstandsflächenverordnung) sind einzuhalten.**
- 3.3 Innerhalb der als „GE1“, „GE2“ und der als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzten Fläche wird eine offene Bauweise festgesetzt.**
- 4. Immissionsschutz**
- 4.1 Die ausgewiesenen Gewerbeanlagen sind nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschmissionen gebietsübergreifend gegliedert.
- 4.2 Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschmissionen je m² Grundfläche in Richtung der bestehenden Wohngebiete bzw. der Baugrenzen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7 „Unterschweinbach-Nord“ folgende Immissionskontingente L_{eq} nicht überschreiten:
- tagsüber: L_{eq} = 59 dB(A) nachts: L_{eq} = 44 dB(A)
- 4.3 Unterscheidet der sich auf Grund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionsanteil L_{eq} des Betriebes gegen den Immissionsanteil L_{eq} der umliegenden Anlagen um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert L_{eq} = Immissionsanteil + 15 dB(A) (Relevanzgrenze).
- 4.4 Baulicher Schallschutz: Im Planungsbereich sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Unterrichts- und Bürosräume, Büroräume und Ähnliches) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, das mindestens ein erforderliches gesamtes bewertetes Bau-Schallschall-Modul der Außenbauteile um erf. R_{red} ≥ 25 dB eingehalten wird.
- 4.5 Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baueingangsverfahrens oder Genehmigungsverfahren der Baueingangsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz und geringere Schallschall-Module unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind.
- 4.6 Lüftungsanlagen: Es ist nur die Errichtung solcher Lüftungsanlagen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte immissionsschwerer Schalleistungsspektral LWA = 50 dB(A) nicht überschreitet. Die Aufstellung von Lüftungsanlagen 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 Dächer
- 5.1.1 Dächer sind als begrüntes Flachdach oder mit geeigneten Dachformen mit Neigung bis 30° bezogen auf die Horizontale auszubilden.
- 5.1.2 Dächer sind mit Blechen sowie Dachpappen in erdgebundenen Farbtonen, ausgenommen oxidierende Bleche (z.B. Kupfer, Zink, Blei) auszubilden.
- 5.1.3 Mindestens 40 % der nutzbaren Dachfläche ist mit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien auszubilden.
- 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 unzulässig.
- 5.3 Werbeanlagen
- 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).
- 5.5 Beleuchtung
- Als Leuchtmittel im Außenraum sind ausschließlich LED-Leuchtmittel mit einer warm-weißen Lichttemperatur (<2700 K; >540 nm) zu verwenden. Leuchten sind vollständig geschlossen und mit nach unten gerichteter Lichtabstrahlung. Die 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 Ortsrandbegrenzung zu etablieren, zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. 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 ist zulässig.
- 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 Abstand zueinander durchzuführen.
- 6.2 Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungslan (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 angelegt werden.
- 6.4 Fensterlose Gebäudeteile mit einer Breite von mehr als 3,50 m sind mit einer Wandbegrenzung zu versehen. Die vegetationsrechtlichen Erfordernisse sind zu berücksichtigen. Die Pflanzenwahl hat entsprechend der Artenliste zu erfolgen.
- 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 Aufküllungen zur Einfriedung sowie Sockel sind nicht zulässig. Alle Einfriedungen sind mit einem 10 cm hohen Abstand vom Boden zu gestalten, um ein Wandern von Kleintieren zu ermöglichen.
- 6.6 Je volle 400 m Grundstücksfläche ist jeweils ein heimischer, standortgerechter und klimangepasster Baum der Artenliste A mit einem Mindestabstand von 10 m zu anderen Bäumen oder zwei Sträucher der Artenliste B zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzstandorte sind frei wählbar.
- 6.7 Abgibtige Gehölze sind in der jeweils darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Art und Mindestpflanzqualität wird entsprechend der Vorgaben der Artenliste festgesetzt. Der Wurzelraum ist vor Befahrung zu schützen.
- 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 Belagflächen mit einem Wurzelkammerystem zulässig. Die Bäume und Baumscheiben sind mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z.B. Bügel, Poller, Baumschutzgitter) gegen Anfahrtschäden und Verdichtung 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.
- 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: 18-20 cm, Einheimische Arten sind mit einem + markiert
- Acer platanoides Spitzahorn
Acer campestre Feldahorn
Alnus x spaethii Purpurele
Crataegus laevigata Zweigflügel Weißdorn
Crataegus monogyna Blumeneiche
Fraxinus ornus Trauben-Eiche
Quercus petraea Stieleiche
Quercus robur Stieleiche
Gleditsia triacanthos Gleditsie
Liquidambar styraciflua Amberbaum
Pinus pyraeata Wild-Birne
Pinus padus Traubenkirsche
Salix alba Silberweide
Sorbus aucuparia Echte Eberschnee
Sorbus aria Gewöhnliche Mehlschnee
Ulmus glabra Bergulme
Tilia cordata Winterlinde
- B) Durchgrünung: Sträucher: Mindestpflanzqualität 2x verpflanzt, 60-100 cm, Einheimische Arten sind mit einem + markiert
- Berberis vulgaris Berberitze
Cornus avellana Haselnuss
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Bluthorniege
Euonymus europaea Europäisches Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium Europäische Stechpalme
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus catharticus Kreuzdorn
Ribes uva-crispa Stachelbeere
Rosa arvensis Kriechende Rose
Rosa canina Hunds-Rose
Rubus idaeus Himbeere
Salix caprea Salweide
Sambucus racemosa Trauben- Holunder
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball
- C) Eingrünung: Laubbäume - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 18-20 cm, Einheimische Arten sind mit einem + markiert
- Acer campestre Feldahorn
Crataegus laevigata Zweigflügel Weißdorn
Crataegus monogyna Blumeneiche
Fraxinus ornus Wild-Birne
Pinus pyraeata Traubenkirsche
Pinus padus Silberweide
Salix alba Echte Eberschnee
Sorbus aucuparia Gewöhnliche Mehlschnee
Sorbus aria Bergulme
Ulmus glabra Winterlinde
- D) Vertikale Begrünung: Kletterpflanzen, Rankpflanzen und Spriekriecher - Pflanzqualität: 60-100 cm, 3 Triebe, Topfballen, heimische Arten sind mit * gekennzeichnet
- Standort Schatten-Halsbatschatten: Euonymus fortunei Immergrüne Kriechspindel
Hedera helix Efeu
Hydrangea petiolaris Kletterhortensie
Aristolochia macrophylla Pflemlwinde
Clematis Hydrangea Waldreben
Humulus lupulus Hopfen
Lonicera henryi Immergrüne Geißblatt
Rosa sp. Kletternde Sorten, R. arvensis*
Jasminum nudiflorum Winter-Jasmin
- Standort Sonne-Halsbatschatten: Parthenocissus tricuspidata Wilder Wein
Actinidia arguta/chinensis Kiwi
Akebia Akebie
Clematis diu* Waldrebe
Parthenocissus quinquefolia Wilder Wein
Vitis vinifera Echter Wein
Wisteria floribunda Blauregen
- Östbäume - Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, Regional übliche Sorten sind zu bevorzugen: Apfel, Birne, Kirsche, Zwetsche, Walnuss, Mirabelle, Quitte, Eberschnee

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- GE** 1.3.1. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,4** 2.5. Grundflächenzahl
- FH 12,0 m** 2.8. Firsthöhe, als Höchstmaß
- WH 15,0 m** Wandhöhe, als Höchstmaß
3. Bauweise, Bauformen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- 0/a** 3. offene, bzw. abweichende Bauweise
- 3.5. Baugrenze
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)
- 1** 4.1. Flächen für den Gemeinbedarf
hier: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 1** 6.1. Straßenverkehrsflächen
- 1** 6.2. Straßenbegrenzungslinie
- 1** 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 1** 6.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1** 6.4. Einfahrtbereich
7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- 1** 7. Flächen für Versorgungsanlagen
hier: Trafostation
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- 1** 9. Grünflächen
- 1** 9. Grünfläche Privat
Zweckbestimmung Spielplatz
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)
- 1** 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)
- 1** 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- 1** 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 Gesamtangabe 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 Einzelzellen umzusetzen. Die naturchutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme wird kombiniert als naturchutzfachlicher sowie als artenschutzrechtlicher Ausgleich (CEF – Felderliche) erbracht.

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 Einzelzellen mit einer Größe von jeweils ca. 2.500 m² zu etablieren. Dabei sind jeweils drei Flächen (zu je 2.500 m²) als selbstbestimmende Ackerbrache (BNT: A2) und drei Flächen (zu je 2.500 m²) als artenreiche Staudenflur/Bühnensegetalvegetation (BNT: A2) 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 erstellten saP).

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

8. Artenschutz

Im Jahr 2024 wurde durch das biologische Büro „Naturguter Landschaftsökologie – Faunistik – Vegetation“ eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Die Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass für die Betroffenheit von Offenlandbiotopen (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 naturschutzrechtlichen 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 Einzelzellen mit jeweils ca. 2.500 m² zu etablieren. Es werden drei Flächen als Ackerbrache und drei Flächen als Staudenflur/Bühnensegetal etabliert. Je eine Ackerbrache und eine Bühnensegetal stellen einen Komplex zur Kompensation eines Feldlerchenreviers dar. Die Nutzungen (Ackerbrache und Bühnensegetal) sind je alle 3-5 Jahre zu rotieren.

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

Bühnensegetal: Staudenflur/Segetalvegetation: Ansaat einer blütenreichen Saatgutmischung, z. B. Mischung 23 „Blühende Landschaft – Frühlingsansaat, mehrjährig“ von Rieger-Hofmann (<https://www.rieger-hofmann.de/rieger-hofmann-shop/mischungen/ermschung-fur-die-land-und-forstwirtschaft/23-bluhende-landschaft-fruhjahrsansaat-mehrjahrig.html>, 27.05.21). Die Fläche muss auch langfristig eine niedrige und lückenhafte Vegetationsstruktur aufweisen, um für die Feldlerche als Brutabstätte 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 Unterschweinbach bzw. Nesselbach das festgesetzte Regenrückhaltebecken einzuleiten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

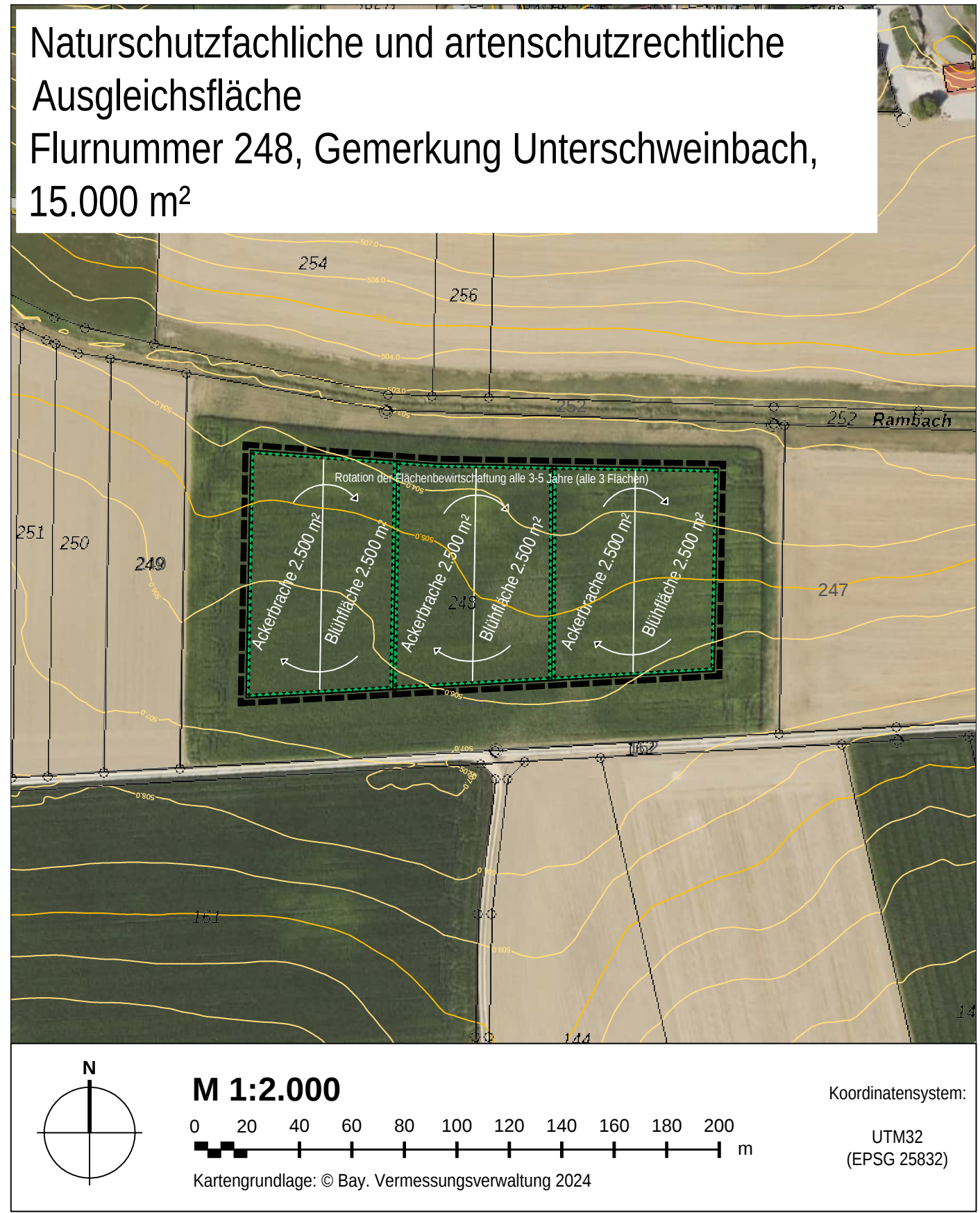
Im Nahrungsbereich der Kreisstraße FF22 gilt für Hochbauarten jeder Art sowie bauliche Anlagen ein Bauverbot.

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

- 15. Sonstige Planzeichen**
- 15.3.** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- 15.13.** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 10.3.** Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen hier: festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- Beispielhafte Standorte für Baumpflanzungen
- Höherschichtlinien, Angaben in Metern über NNH (z.B. 500,0)
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Gebäudebestand

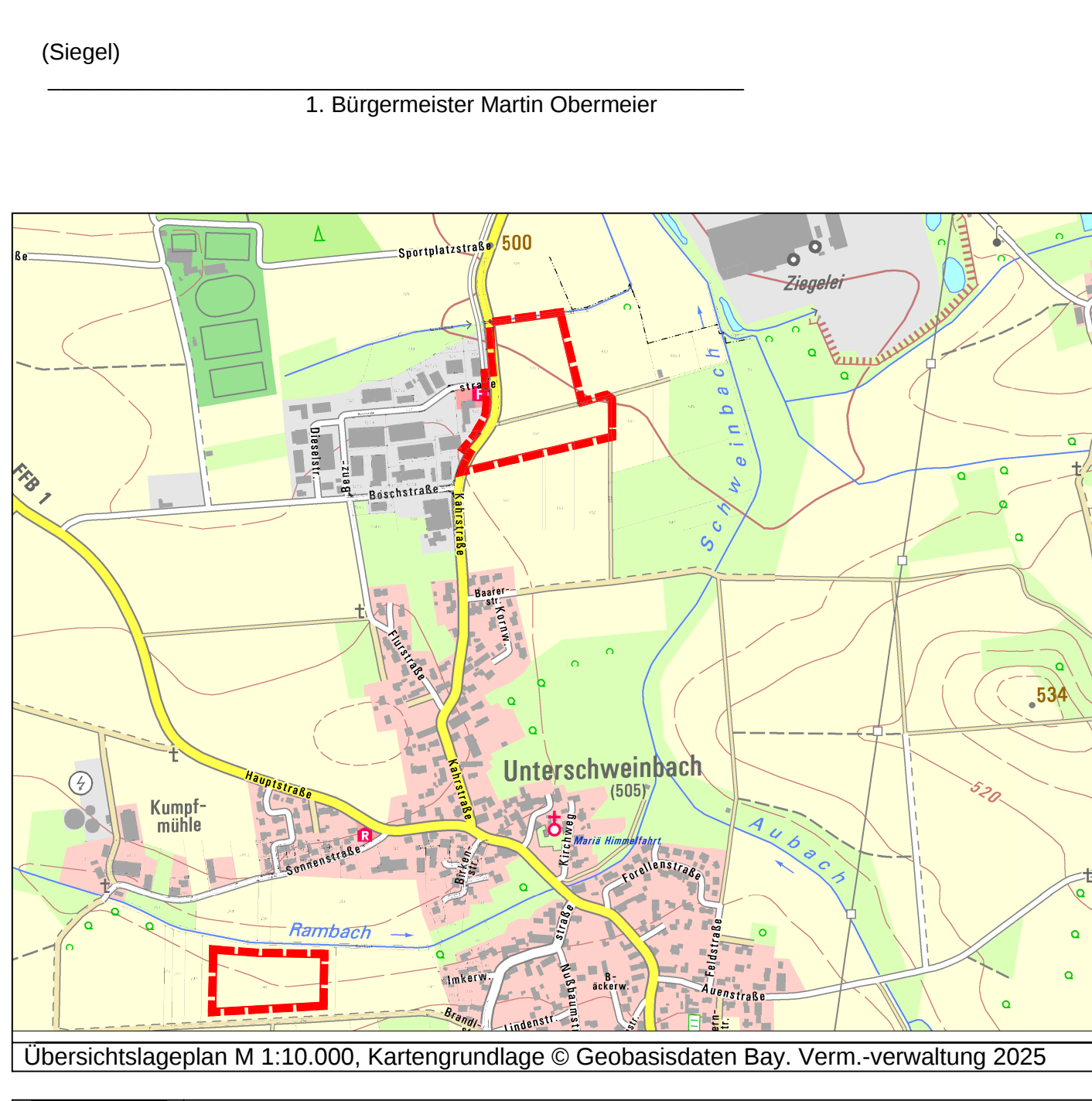
DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

- Beispielhafte Standorte für Baumpflanzungen
- Höherschichtlinien, Angaben in Metern über NNH (z.B. 500,0)
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Gebäudebestand



VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Der Gemeinderat der Gemeinde Egenhofen hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Unterschweinbach Nordost“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
- 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 am der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis veröffentlicht.
- 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 in der Zeit vom bis beteiligt.
- 6) Die Gemeinde Egenhofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Unterschweinbach Nordost“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Egenhofen, den
- (Siegel)
1. Bürgermeister Martin Obermeier
- 7) Ausgefertigt
- Egenhofen, den
- (Siegel)
1. Bürgermeister Martin Obermeier
- 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
- (Siegel)
1. Bürgermeister Martin Obermeier



Übersichtsplan M 1:10.000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2025

Gemeinde Egenhofen
Hauptstraße 37
82281 Egenhofen

Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Unterschweinbach Nordost“
mit integriertem Grünordnungsplan

Formal letzte Änderung Datum der Planfassung Plan Nr. 1252-2

DIN A0 07.07.2025 07.07.2025

Planungsorgane: Vorentwurf vom 10.12.2023
Textliche Änderungen markiert Entwurf

Unterschrift des Planers:

Planverwalter: Dr. 34 04048 Nürnberg Tel. (0911) 99876-0 Fax (0911) 99876-54
Angestellter: Herrmann, P. 34 04048 Nürnberg Tel. (0911) 99876-54 Fax (0911) 99876-54
US-Nr.: 0013084847

TB MARKERT
Stadtplaner • Landschaftsarchitekten