GEMEINDE EDERHEIM

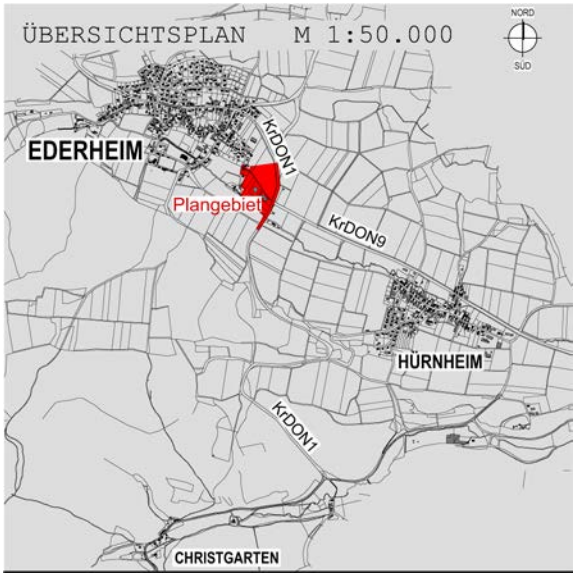
KREIS: DONAU-RIES
LAND: FREISTAAT BAYERN

VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET OSTERWIESÄCKER“

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE FLURNUMMERN 275/2(TF), 275/3(TF), 276(TF), 277(TF), 278(TF), 279, 280/1, 280/2, 282, 283, 284/1, 284 UND 285 GEMARKUNG EDERHEIM

VORENTWURF VOM 23.01.2017
ENTWURF VOM 15.05.2017
ZULETZT GEÄNDERT AM 12.11.2018



VERFASSER

PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG: Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

GEMEINDE EDERHEIM

KREIS: DONAU-RIES
LAND: FREISTAAT BAYERN

VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET OSTERWIESÄCKER"

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE FLURNUMMERN 275/2(TF), 275/3(TF), 276(TF), 277(TF), 278(TF), 279, 280/1, 280/2, 282, 283, 284/1, 284 UND 285 GEMARKUNG EDERHEIM

BEGRÜNDUNG

VORENTWURF VOM 23.01.2017
ENTWURF VOM 15.05.2017
ZULETZT GEÄNDERT AM 12.11.2018

VERFASSER

PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG: Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1 Erfordernis der Planaufstellung

Es ist erklärtes Ziel der Gemeinde, das Planvorhaben in Anerkennung der Belange der Wirtschaft sowie der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne von §1 Abs.6 Nr.8 BauGB zu sichern. Die Planung ist damit vorrangig unter dem Gesichtspunkt des Erhalts und der Verbesserung der Erwerbsstruktur für die einheimische Bevölkerung, sowie dem Erhalt und Ausbau von Arbeitsplätzen zu sehen.
Der seinerzeit ausgearbeitete, ursprüngliche Bebauungsplan für dieses Gebiet trat nicht in Kraft bzw. wurde für nichtig erklärt. Da sich jedoch bereits Betriebe in diesem Bereich angesiedelt haben und weitere hinzukommen sollen, ist es notwendig die bauliche Entwicklung zu regeln. Der Gemeinde liegen aktuell konkrete Anfragen für das Plangebiet vor. Die Gemeinde beabsichtigt deshalb, die städtebauliche Ordnung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Osterwiesäcker“ zu sichern und zudem Baurecht für zukünftige Entwicklungen zu erhalten.

Das Plangebiet erweist sich als günstig, da durch die unmittelbare Nähe zur KrDON1 eine gute infrastrukturelle Anbindung für den gewerblichen Standort gegeben ist.

2 Aufstellungsbeschluss

Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom **14.11.2016** wurde der Entwurfsverfasser mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Osterwiesäcker“ der Gemeinde Ederheim beauftragt.

3 Vorprüfung entsprechend §§1 Abs.5 Satz 3 und 1a Abs.2 Satz 4 BauGB

Die Gemeinde Ederheim befürwortet eine Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung und hat hierfür folgendes getan:

<u>Bisher durchgeführte Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung</u>
- Ortsbegehung/Erfassung von Baulücken, Brachflächen, Gebäudeleerstand

<u>Durchgeführte Maßnahmen/Vorgehen um eine zukünftige Innenentwicklung zu stärken</u>
- Befürwortung von Bauvorhaben mit einer verträglichen Nachverdichtung im Gemeindegebiet Ederheim
- Auftrag an die Verwaltung, bei angedeuteter Veräußerungsbereitschaft von Baulücken zur Vorlage zur Entscheidung im Gemeinderat

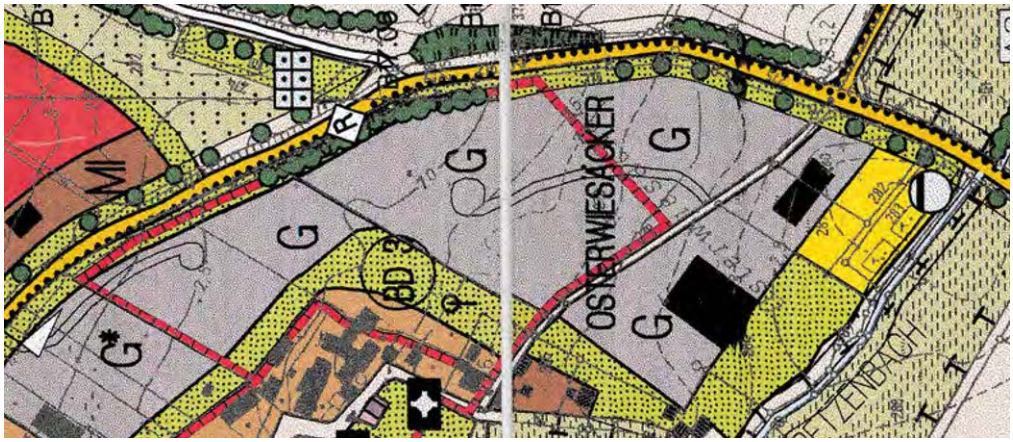
<u>Fazit:</u>
- Für die angedachte gewerbliche Nutzung ist eine Mindestgröße der Grundstücke sowie ausreichend Abstand zu Wohnnutzungen und eine gute verkehrliche Anbindung unabdingbar. Solche Flächen stehen im Innenbereich nicht zur Verfügung.
- Es ist unumgänglich, landwirtschaftlich genutzte Flächen in Bauland umzuwandeln.

4 Umweltprüfung

Gemäß §2 Abs.4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen.
Die Grundlagen hierzu sind im Umweltbericht erarbeitet.

5 Planungsrechtliche Situation[1]

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Ederheim verzeichnet für das Plangebiet „Gewerbliche Bauflächen“, „Flächen für Versorgungsanlagen, sowie für die Verwertung und Beseitigung von Abwässern“ und „Grünfläche mit Zweckbestimmung“.



Mit den im Plangebiet vorgesehenen Festsetzungen kann der Bebauungsplan nicht vollständig aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird daher in einem eigenständigen Verfahren geändert.

Die in den Bebauungsplan einbezogene Fläche grenzt an den südöstlichen Ortsrand von Ederheim und befindet sich westlich Hauptstraße des Ortes bzw. der KrDON1. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gegeben.

[1] GEMEINDE EDERHEIM (2004), Verfasser: Prechter + Schreiber – Landschaftsarchitekten BDLA, Stuttgart sowie Moser und Ziegelbauer – Architektur und Städtebau, Nördlingen

B LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

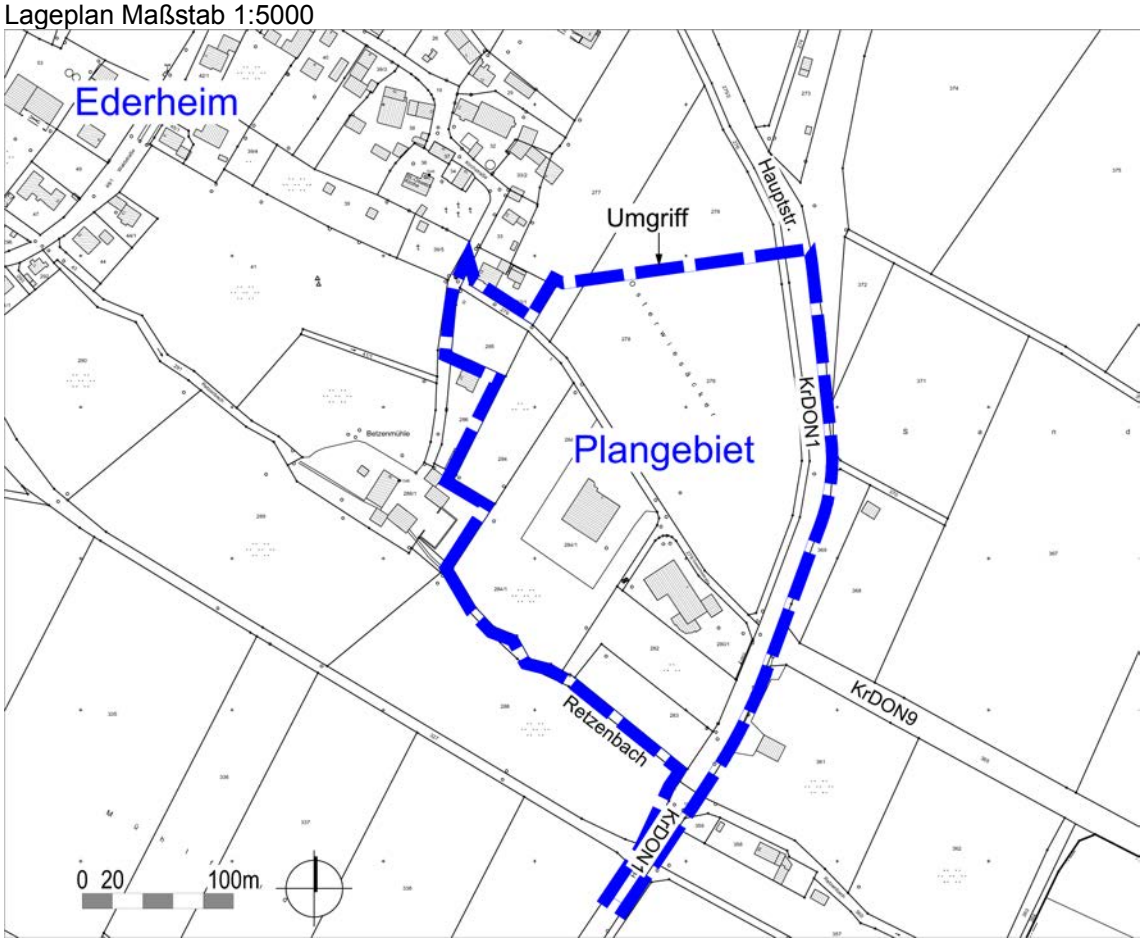
1 Lage

Das Plangebiet „Gewerbegebiet Osterwiesäcker“ liegt am südöstlichen Ortsrand von Ederheim an der Hauptstraße/KrDON1 und angrenzend an bestehende Bebauung.

Das Bebauungsplangebiet wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- **Im Norden:** Fl.-Nrn. 33/1 (Dorfgebiet), 277, 278 (jeweils TF, Acker), 276 (TF, Grasweg) und 275/2 (TF, KrDON1)
- **Im Osten:** Fl.-Nr. 275/2 und 275/3 (jeweils TF, KrDON1)
- **Im Süden:** Fl.-Nrn. 275/2 und 275/3 (jeweils TF, KrDON1), 287 (Retzenbach) und 286/1 (Dorfgebiet)
- **Im Westen:** Fl.-Nrn. 286 (Dorfgebiet), 19 (Kirchstraße), 279 (TF, Gewerbestraße) jeweils Gemarkung Ederheim

Lageplan Maßstab 1:5000



2 Größe

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 61.570m^2.

3 Beschaffenheit, Baugrund

Die Flächen werden derzeit entweder landwirtschaftlich genutzt oder sind bereits bebaut.
Das Gelände des Plangebietes fällt im Wesentlichen gleichmäßig von Norden in Richtung Retzenbach ab.
Für gefahrenverdächtige Altablagerungen liegen im Geltungsbereich keine Hinweise vor.
Weitere Beschreibungen erfolgen im Umweltbericht.

C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen des Geltungsbereiches werden entsprechend der gewünschten und möglichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des §8 BauNVO und als Mischgebiet (MI) im Sinne des §6 BauNVO ausgewiesen.

Im GE sind die gemäß §8 Abs.3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) zulässig, da insbesondere bei kleineren gewerblichen Betrieben die Anforderungen an Wohnen und Arbeiten auf einer Betriebsfläche gefordert sind.

Im Übergangsbereich zum Bestand wird ein MI festgesetzt, einerseits, da dies eine harmonische Abstufung der baulichen Nutzungen vom GE zum Bestand vermittelt, andererseits, weil die von den Eigentümern in diesem Bereich geplanten Nutzungen mischgebietstypisch sind. Aus Sicht der Gemeinde kann dem Wunsch des Eigentümers aus städtebaulichen Gründen auch zugestimmt werden. Sie bindet an den Bestand an, der einer dörflichen Struktur entspricht. Durch Gliederung des MI wurde dabei sichergestellt, dass die erforderliche Durchmischung auch bei Realisierung eintritt. So ist im Bereich MI 1.2. grundsätzlich kein Wohnen zulässig, nur in den Bereichen MI 1.1. und 1.3. sind beide Hauptnutzungsarten zulässig. Insgesamt kann somit ein quantitatives und qualitatives Mischverhältnis entstehen, welches einem MI entspricht. Die weiteren, in allen Teilbereichen des MI ausgeschlossenen Nutzungen (Tankstellen, Vergnügungsstätten, Einzelhandel etc.) sind städtebaulich an dieser Ortsrandlage nicht sinnvoll.

2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung kann durch Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt werden.
Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche […] zulässig sind. Zulässige Grundfläche ist der […] errechnete Anteil des Baugrundstücks der von Baulichen Anlagen überdeckt werden darf. (nach §19 Abs.1 und 2 BauNVO). Unter Geschoßflächenzahl ist zu verstehen, wieviel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des §19 Abs.3 BauGB zulässig sind. (Nach §20 Abs.2 BauGB)

Nach §17 BauNVO (Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung) ist in Gewerbegebieten maximal eine Grundflächenzahl(GRZ) 0,8 zulässig und wird auch hier zugelassen, um eine optimale Verdichtung zuzulassen und dadurch zusätzliche Flächenausweisungen zu verhindern.
Im Bereich Mischgebiet ist eine GRZ von 0,6 zulässig. Dies entspricht dem Wert der BauNVO. Ebenso ist die GFZ mit 0,8 innerhalb des vorgegebenen Rahmens. (vgl. §17 BauNVO)

Die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe ermöglicht eine Einbindung der Gebäude sowie einen guten Übergang selbiger in die freie Landschaft und zum Ort.
Die Festsetzung von Dachaufbauten soll die Einzellängen von z.B. Lüftungsanlagen regeln.

3 Planstatistik

Nettobauland	**33.648 qm**	**100%**	**33.648 qm**	**55%**
Gewerbegebiet (GE)	28.575 qm	85%		
Mischgebiet (MI)	5.048 qm	15%		
Elektrizität	25 qm	0%		
Grünflächen	**21.408 qm**	**100%**	**21.408 qm**	**35%**
Grünfläche öffentlich	9.801 qm	46%		
Grünfläche privat	9.315 qm	44%		
Verkehrsgrün	2.292 qm	11%		
Verkehrsflächen	**6.514 qm**	**100%**	**6.514 qm**	**11%**
Öffentliche Verkehrsfläche	5.921 qm	91%		
Feldweg	594 qm	9%		
Gesamtfläche Geltungsbereich			**61.570 qm**	**100%**

D IMMISSIONSSCHUTZ

Landwirtschaft
Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen und dem dazugehörigen Fahrverkehr sind Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden.

Gewerbe- und Verkehrslärm
Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans wurde die schalltechnische Untersuchung der Firma ACCON GmbH vom 27.04.2017 mit der Berichts-Nr. ACB-0117-7142/04 angefertigt, um für die Gewerbegebietsflächen die an der umliegenden, schützenswerten Wohnnachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren.

Hierzu wurden den Gewerbegebietsflächen für die Tag- und die Nacht-Beurteilungszeit sog. Emissionskontingente LEK in dB(A) pro Quadratmeter Grundstücksfläche zugewiesen.
Sie dienen als Hilfsgröße für das zulässige Emissionsverhalten eines Gewerbebetriebes.
Aus ihnen errechnen sich unter Anwendung der DIN 45691:2006-12, d.h. lediglich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes, an den maßgeblichen Immissionsorten Immissionskontingente LIK, die durch die Betriebsgeräusche unter Anwendung der TA Lärm einzuhalten sind.

Im künftigen konkreten Verwaltungsverfahren sind bezüglich des Gewerbelärms die aus den Emissionskontingenten sich ergebenden Orientierungswertanteile als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass die Beurteilungspegel der Geräusche eines Betriebes nach seiner Errichtung seine Immissionsrichtwertanteile nicht überschreiten dürfen.

Die nächstgelegene maßgebliche Wohnnachbarschaft im Hinblick auf die ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen stellen die geplanten Mischgebietsflächen MI 1.1, MI 1.2 und MI 1.3 dar. Dahingehend sind die Lärmkontingente der GE-Flächen so aufgeteilt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 zur Tagzeit und zur Nachtzeit um mindestens 1 dB unterschritten werden. An der bestehenden Dorfgebietsbebauung, die sich westlich des Bebauungsplangebiets entlang der Kirchstraße erstreckt, bleiben aufgrund der Lärmkontingentierung die Orientierungswerte um mindestens 5 dB unterschritten.

Aufgrund der nicht ausgeschöpften Orientierungswerte bleibt für gewerbliche Nutzungen innerhalb des geplanten Mischgebiets ein ausreichend hoher Spielraum. Auch im Hinblick auf die im Flächennutzungsplan eingetragenen, größtenteils noch nicht realisierten gewerblichen Bauflächen nördlich des Plangebiets „Osterwiesäcker“ und im Hinblick auf darüber hinaus vorhandene Gewerbelärm-Emittenten sind aufgrund der vorliegenden Kontingentbelegung keine erheblichen Einschränkungen gegeben.

Die Einteilung der Lärmkontingente ist in der Form vorgenommen worden, dass in Nachbarschaft zu den geplanten und bestehenden Wohnnutzungen zunächst vergleichsweise niedrige Lärmkontingente festgelegt sind (Flächen GE 2.2 und GE 3.2), zugunsten der weiter entfernt liegenden Gewerbeflächen (GE 1, GE 2.1, GE 3.1 und GE 4). Eine entsprechende Gliederung der Kontingentflächen ist im Sinne von Punkt 4.3 der DIN 45691:2006-12 (Festsetzen von Teilflächen) vorgenommen.

Um den Bestandschutz der auf den Flächen GE 1 und GE 2.1 angesiedelten Gewerbebetriebe ausreichend zu berücksichtigen, sind sie in ihren Emissionskontingenten deutlich begünstigt gegenüber den noch ungenutzten Flächen. Der Fläche GE 2.1 sind zwar niedrigere Emissionskontingente zugewiesen als der weiter von der Wohnbebauung entfernten Fläche GE 1. Die sich daraus an der Wohnbebauung errechnenden Immissionskontingente liegen aber im Vergleich dazu höher.

Dem Lageplan in der Anlage 1 der schalltechnischen Untersuchung der Firma ACCON GmbH vom 27.04.2017 (oder: Der Bebauungsplanzeichnung …) sind die maßgebenden Immissionsorte zu entnehmen.

Im Zuge der Planung von Bauvorhaben sind schallschutztechnische Aspekte bereits frühzeitig zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass der beauftragte Planer bereits bei der Grundlagenermittlung mit schalltechnischen Beratungsbüros Kontakt aufnehmen soll. Im Sinne einer vorausschauenden Lärmschutzplanung ist eine schallabschirmende Anordnung von Betriebsgebäuden gegenüber den Immissionsorten, vorzugsweise in Richtung Osten anzustreben.

Ein Gewerbebetrieb muss im Zuge seiner Planung auf Wohnungen, die im Gewerbegebiet bestehen oder genehmigt sind sowie in den Mischgebiet MI 1.1, MI 1.2 und MI 1.3 zulässig sind, Rücksicht nehmen. Es ist sicherzustellen, dass an den relevanten Immissionsorten kein maßgeblicher Geräuschbeitrag im Sinne der TA Lärm geliefert wird oder in der Summe aller einwirkenden Gewerbelärmimmissionen die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Andererseits ist im Fall einer auf den GE-Flächen geplanten Wohnnutzung sicherzustellen, dass bestehende oder künftig mögliche Gewerbebetriebe auf den Nachbarflächen nicht unzulässig eingeschränkt werden.

Im Einwirkungsbereich der Gewerbegebietsflächen sind infolge der Verkehrslärmimmissionen durch die östlich vorbei führende Kreisstraße DON 1 Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) zur Tagzeit und 58 dB(A) zur Nachtzeit prognostiziert. Weil somit der für Verkehrslärm geltende Nacht-Orientierungswert der DIN 18005, Beiblatt 1 von 55 dB(A) überschritten wird, sollten an Wohngebäuden oder Wohnungen auf der Fläche GE 4 bis zu einer Entfernung von 30 m zur Straßenmittelachse der Kr DON 1 keine Fenster von Schlaf- und Ruheräumen an den straßenzugewandten Ostseiten eingeplant werden.

Den weitergehenden Ausführungen in der schalltechnischen Untersuchung ist zu entnehmen, dass nach Realisierung des Bebauungsplanvorhabens an den Wohnhäusern entlang der Hauptstraße im Dorfgebiet Ederheim (Kr DON 1) mit der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Straßenverkehrslärmschutzverordnung) von tagsüber 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) zu rechnen ist. Zudem ist die Zusatzbelastung durch das planbedingte Verkehrsaufkommen niedriger als die Vorbelastung (Verkehrsaufkommen auf der Kr DON 1 im Jahr 2010) anzunehmen.

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften
Alle Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Ederheim im Rathaus zu den öffentlichen Geschäftszeiten eingesehen werden.

E NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

1 Grundlagen

§1a des Baugesetzbuches (BauGB) regelt die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz und die Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung. Das Gesetz sieht die Miteinbeziehung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§14 BNatSchG 2010) in die Bauleitplanung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.
Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden und Ausgleich für eventuell unvermeidbare Beeinträchtigungen zu schaffen, wurden für den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan nachfolgend aufgeführte Schritte bearbeitet:

- Erfassen und Bewerten des Bestandes
- Erfassen der Eingriffe
- Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen
- Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen
- Auswahl und Festlegung der Kompensationsmaßnahmen

Die Bearbeitung erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.[2]

2 Verfahren

Es ist das Regelverfahren anzuwenden.

3 Bestand

Das Plangebiet mit einer Größe von 61.570m^2 wird auf überwiegend intensiv genutzter, landwirtschaftlicher Fläche geplant. Teilbereiche sind bereits bebaut bzw. versiegelt.
Insgesamt weist das Plangebiet nährstoffreiche Standortverhältnisse auf.
Seltene und gefährdete Arten wurden auf der Fläche nicht angetroffen.

Bewertung: Kategorie I = Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

4 Konflikte

Die neu entstehende Eingriffsfläche beträgt insgesamt 33.555m^2 (54% des Geltungsbereichs).
Flächen ohne Eingriff sowie bereits bestehende Eingriffe werden nicht bilanziert.

5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich von Eingriffen

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind in den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, Wasser und Landschaft vorgesehen (s. Umweltbericht).

Die Eingrünung des Plangebietes dient als Eingriffsminimierung (Landschaftsbildeinbindung).
Die Bepflanzungen sind entsprechend der Planfeststellung mit Laubbäumen und Gehölzgruppen der potenziellen, natürlichen Vegetation anzulegen.
Hierdurch wird die bauliche Entwicklung landschaftlich eingebunden.
Die Maßnahmen sind in der Satzung festgelegt.

6 Ermittlung des Kompensationsfaktors und Ausgleichsbedarfs

Die Handhabung der Faktorbegründung erfolgt aufgrund einheitlicher, fachlicher Kriterien. Grundsätzlich ist zu sagen, dass der Eingriff im Bereich Nettobauland/Verkehrsflächen nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“[2] mit Typ A zu bewerten ist, da eine GRZ von >0,35 bzw. eine entsprechende Eingriffsschwere vorgesehen ist. Das betroffene Gebiet wird aufgrund der vorherrschenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eingestuft in Kategorie I: Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Somit ergibt sich eine Spanne für den Kompensationsfaktor von 0,3 bis 0,6. Es wird der obere Wert für die Bilanzierung angesetzt. Je mehr eingriffsminimierende Maßnahmen festgesetzt und realisiert werden, desto niedriger wird der Kompensationsfaktor.

[2] BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Ein Leitfaden (2003)

6.1 Ermittlung Ausgleichsfaktor

Die Eingrünung des Plangebietes dient der Einbindung in das Landschaftsbild sodass sich hierdurch positive Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild ergeben. Somit kann der Kompensationsfaktor um 0,05 Reduziert werden. Für Nebenflächen wie Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Arbeitsflächen im Bereich vom Mischgebiet wird eine Befestigung der Oberfläche in nicht versiegelter Bauweise festgesetzt. Des Weiteren wird das Plangebiet im Trennsystem entwässert, sodass durch die Maßnahmen positive Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser entstehen. Zur Verhinderung einer erhöhten Ableitung von Niederschlagswasser wurde zudem ein Regenrückhalteteich angelegt, über welchen das gesammelte Wasser kontrolliert an den Retzenbach abgegeben wird. Auch dies hat einen positiven Effekt auf das Schutzgut Wasser bzw. mindert dessen Beeinträchtigungen ab. Daher verringert sich der Kompensationsfaktor je Maßnahme erneut um 0,05. Somit ergibt sich so ein Kompensationsfaktor von **0,45** für Eingriffe im Bereich Nettobauland.
Die genannten Maßnahmen bringen keine Eingriffsminderung im Bereich der Verkehrsflächen mit sich, sodass hier der obere Wert von **0,6** angesetzt wird.

6.2 Bilanzierung

Im Bereich Nettobauland
Typ A = hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad
Kat. I = Gebiete geringer Bedeutung: intensive landwirtschaftliche Nutzung
Faktor = 0,45
Die Eingriffsfläche beträgt 31.667m^2
x Kompensationsfaktor 0,45 = 14.250m^2 Ausgleichsfläche.

Im Bereich Verkehrsflächen
Typ A = hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad
Kat. I = Gebiete geringer Bedeutung: intensive landwirtschaftliche Nutzung
Faktor = 0,6
Die Eingriffsfläche beträgt 1.888m^2
x Kompensationsfaktor 0,6 = 1.133m^2 Ausgleichsfläche.

Ausgleichsflächen:
15.383m^2 werden durch interne und externe Maßnahmen ausgeglichen.
Im Umweltbericht wird auf den Ausgleich, die Flächengröße und Maßnahmen eingegangen.

7 Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Die **Umsetzung** der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt zum einen planintern auf einer Teilfläche von Fl.-Nr. 284/1, Gemarkung Ederheim sowie extern auf Fl.-Nr. 41/1(TF) Gemarkung Christgarten, Fl.-Nr. 601(TF) Gemarkung Ederheim sowie Fl.-Nr. 196 Gemarkung Hürnheim. Auf Fl.-Nr. 284/1 sind diese bereits im Zuge des nicht in Kraft getretenen Bebauungsplanes festgesetzt worden und sollen nun mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes umgesetzt werden. Fl.-Nr. 601 wurde bereits 2003 im Rahmen eines gemeindlichen Ausgleichsflächenkonzeptes eingereicht und seinerzeit mit der Umsetzung begonnen. Die Fläche wurde ebenfalls im ursprünglichen Bebauungsplan von 2008 als Ausgleich festgesetzt.[3]
Aufgrund seines Nicht-In-Kraft-Tretens werden die Flächen nun für den neu aufgestellten Bebauungsplan herangezogen.

Alle Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde Ederheim sind, sind dinglich zu sichern.

F BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Bodenordnende Maßnahmen sind teilweise erforderlich, da sich nicht alle Flächen im Eigentum der Gemeinde befinden. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage hierfür.

[3] EIBL Ingenieur GmbH Donauwörth (2008), Bebauungsplan „Gewerbegebiet Osterwiesäcker“, nicht rechtskräftig

G ERSCHLIESSUNG

1 Anbauverbotszone

An der derzeit klassifizierten Kreisstraße muss auf gesetzlicher Grundlage (Art. 23 und 24 BayStrWG – Bayerisches Straßen- und Wegegesetz) außerhalb der Ortsdurchfahrten eine Anbauverbotszone in 15m Abstand zum Fahrbahnrand eingehalten werden. Dies erfolgt aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, aber auch deshalb, um die Erhöhung der Leistungsfähigkeit durch Ausbau des Verkehrsweges zu erleichtern.

2 Fließender Verkehr

Das Gewerbegebiet wird im Osten an die KrDON1 (Hauptstraße) angebunden. Damit ist gewährleistet, dass der PKW- und LKW-Verkehr zum einen sehr gut angebunden ist und zum anderen die Ortschaft nicht unnötig belastet wird.
Die bestehende Straße „Gewerbestraße“ wird verlegt und Richtung Norden geleitet (= „Gewerbestraße – Neu“), an deren Ende sich ein Wendeplatz befindet. Dies soll verhindern, dass gewerblicher Verkehr in den Ort gelangt. Der verbleibende Teil der bestehenden Straße (Weg A) soll künftig nur noch für PKW-Verkehr befahrbar sein. Dies soll bei der späteren Straßenbeschilderung kenntlich gemacht werden.

3 Ruhender Verkehr

Da Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit auf den Betriebsgrundstücken herzustellen. (Art. 47 BayBO)
Die nach der Garagen- und Stellplatzverordnung GaStellV (Stand 2015) erforderlichen Stellplätze sind im Zuge der einzelnen Bauvorhaben nachzuweisen. (Art.81 Abs.1 Nr.4 BayBO)

4 Wasserversorgung, Abwasser, Löschwasser

Die Wasserversorgung erfolgt über die Bayerische Rieswasserversorgung.
Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden (gem. §55 Abs.2 WHG).
Die Abwasserentsorgung erfolgt über die städtische Kläranlage Nördlingens, da die einst im südlichen Plangebiet gelegene Kläranlage Ederheims stillgelegt und zurückgebaut wurde.
Ein bereits angelegter Regenrückhalteteich im südlichen Planbereich soll eine ordnungsgemäße Entwässerung des Gewerbegebietes sicherstellen.[4]

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.
Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

5 Sonstige Versorgungsträger

Allgemeine Hinweise:
Den Versorgungsträgern ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils drei Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen.
Notwendige Abstimmungen, Planungen und Genehmigungen sind bei den einzelnen Leitungsträgern vor Baubeginn einzuholen, um keine Gefahren bzw. Schäden durch Unkenntnis zu verursachen.
Um das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, müssen sämtliche neu hinzukommenden Versorgungsleitungen unterirdisch verlegt werden.

Die Stromversorgung ist durch die Netzgesellschaft Ostwürttemberg GmbH gesichert.
Die Beseitigung der festen Abfallstoffe erfolgt durch die Müllabfuhr auf Landkreisebene.

[4] Nachrichtliche Übernahme gemäß „Bestandsvermessung Lageplan“ des Ingenieurbüros Trautmann, Nördlingen, Stand 14.06.2016

GEMEINDE EDERHEIM

KREIS: DONAU-RIES
LAND: FREISTAAT BAYERN

VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET OSTERWIESÄCKER"

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE FLURNUMMERN 275/2(TF), 275/3(TF), 276(TF), 277(TF), 278(TF), 279, 280/1, 280/2, 282, 283, 284/1, 284 UND 285 GEMARKUNG EDERHEIM

GRÜNORDNUNGSPLAN BESTANDSAUFNAHME

MAßSTAB IM ORIGINAL 1:2000
STAND 12.11.2018

HERKUNFT DER GRUNDLAGEN:
LUFTBILD (07/2012) GEODATEN
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (05/2013)
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>

Das Plangebiet (61.570m²) wird auf einer intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche geplant.

Bewertung: Kategorie I =
Gebiete geringer Bedeutung

NORD SÜD

0 10 50 100m

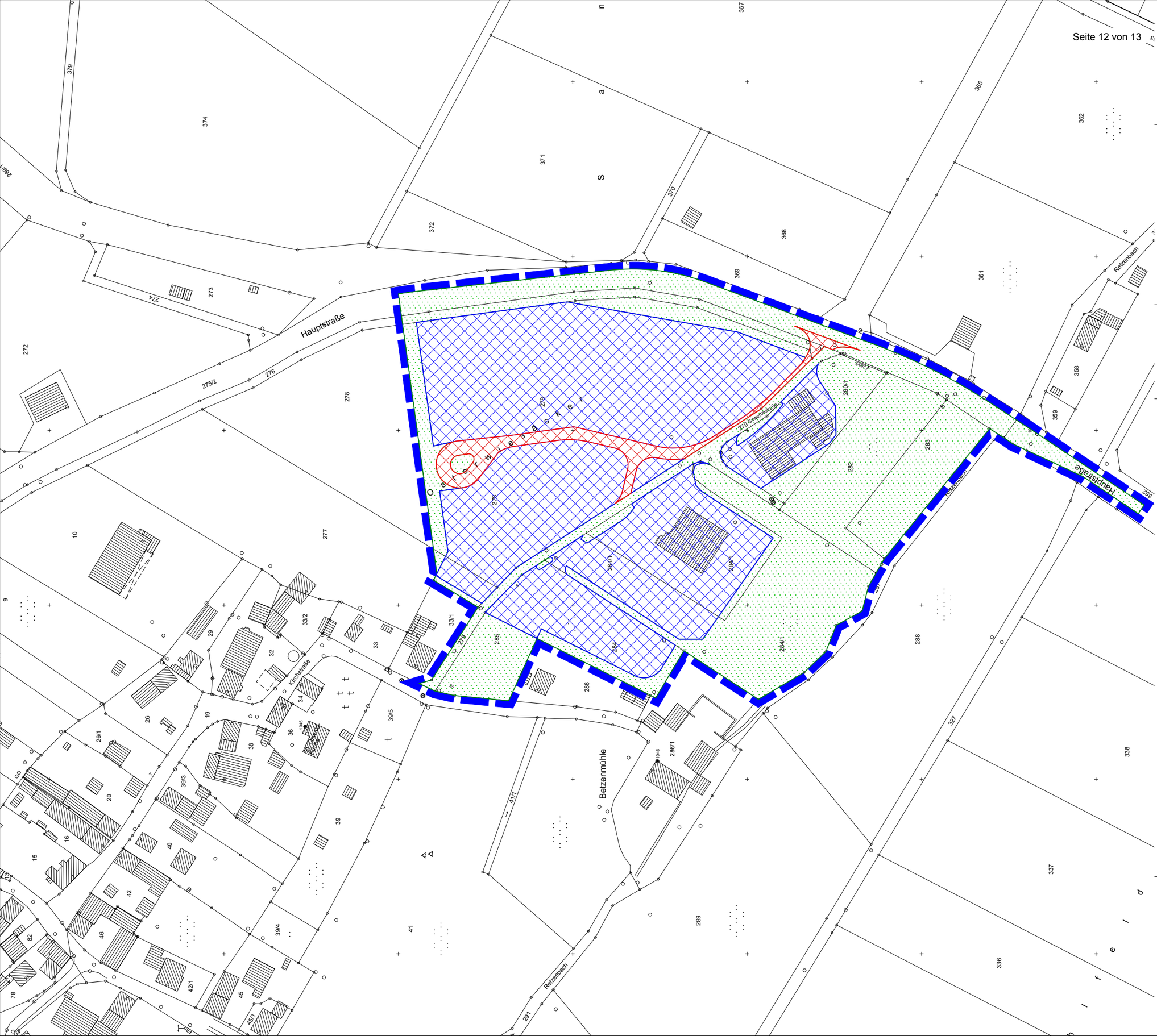
VERFASSER

PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



GEMEINDE EDERHEIM

KREIS: DONAU-RIES
LAND: FREISTAAT BAYERN

VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET OSTERWIESÄCKER"

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE FLURNUMMERN 275/2(TF), 275/3(TF), 276(TF), 277(TF), 278(TF), 279, 280/1, 280/2, 282, 283, 284/1, 284 UND 285 GEMARKUNG EDERHEIM

GRÜNORDNUNGSPLAN KONFLIKTE

MAßSTAB IM ORIGINAL 1:2000
STAND 12.11.2018

HERKUNFT DER GRUNDLAGEN:
LUFTBILD (07/2012) GEODATEN
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (05/2013)
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>

Gesamt

Die Eingriffsfläche beträgt im Bereich:
Nettobauland / Verkehrsflächen 33.555m^2,
Eingriffstyp A GRZ > 0,35
54% des Geltungsbereiches

TypA	31.667m^2	Nettobauland
TypA	1.888m^2	Verkehrsflächen
	28.015m^2	Ohne Eingriff

VERFASSER
PLANUNGSBÜRO GODTS
Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

GEMEINDE EDERHEIM

KREIS: DONAU-RIES
LAND: FREISTAAT BAYERN

VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET OSTERWIESÄCKER"

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE FLURNUMMERN 275/2(TF), 275/3(TF), 276(TF), 277(TF), 278(TF), 279, 280/1, 280/2, 282, 283, 284/1, 284 UND 285 GEMARKUNG EDERHEIM

GRÜNORDNUNGSPLAN MAßNAHMEN

MAßSTAB IM ORIGINAL 1:2000
STAND 12.11.2018

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
Das Regelverfahren wird durch integrierte Maßnahmen und internen/externen Ausgleich berücksichtigt.

Ableitung Eingriffstyp / Kompensationsfaktor:
Typ A = Faktor 0,45 bzw. 0,6
Nettobauland/Verkehrsflächen GRZ > 0,35

Die Eingriffsfläche Nettobauland Typ A
beträgt 31.667m² x Kompensationsfaktor 0,45 = 14.250m² Ausgleichsfläche

Die Eingriffsfläche Verkehrsflächen Typ A
beträgt 1.888m² x Kompensationsfaktor 0,6 = 1.133m² Ausgleichsfläche

15.383m² werden durch interne und externe Maßnahmen ausgeglichen.

VERFASSER
PLANUNGSBÜRO GODTS
Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

GEMEINDE EDERHEIM

KREIS: DONAU-RIES
LAND: FREISTAAT BAYERN

VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET OSTERWIESÄCKER"

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE FLURNUMMERN 275/2(TF), 275/3(TF), 276(TF), 277(TF), 278(TF), 279, 280/1, 280/2, 282, 283, 284/1, 284 UND 285 GEMARKUNG EDERHEIM

UMWELTBERICHT

VORENTWURF VOM 23.01.2017
ENTWURF VOM 15.05.2017
ZULETZT GEÄNDERT AM 12.11.2018

VERFASSER

PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG: Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

A EINLEITUNG

1 Allgemeines

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß §2 Abs.4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs.6 Nr.7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß §2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

2 Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und -Fachplanungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013)[1]

- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. (1.1.2 (Z))
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. (1.1.3 (G))
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
  - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann, […]
  - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann […] (2.2.5 (G))
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3.1 (G))
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (3.2 (Z))
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. […](3.3 (Z))

2.2 Regionalplan der Region Augsburg[2]

Die Gemeinde Ederheim ist im Regionalplan Augsburg als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, verzeichnet. Ferner liegt die Gemeinde im Ausschlussgebiet für Windenergienutzung.

2.3 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)[3]

Aus dem Arten-und Biotopschutzprogramm gehen für das Plangebiet folgende relevanten Ziele und Maßnahmen hervor:

- Aufbau eines Biotopverbundes im Bereich der übrigen Talfüllungen, Bachauen und Bachtäler
- Erhalt und Optimierung der bayernweit bedeutsamen zusammenhängenden Verbundsysteme von Trockenstandorten am südlichen Riesrand
- Erhalt örtlich bedeutsamer Magerrasen, Hangbrachen und Rankenkomplexe
- Erhalt überregional bzw. landesweit bedeutsamer Verbundkorridore für Arten und Lebensgemeinschaften der Halbtrocken- und Trockenrasen
- Einbeziehung der Gehölzbestände in ein Pflege- und Entwicklungskonzept für Trockenstandorte am Riesrand […]
- Schwerpunktgebiet des Naturschutzes Nr. 13a: Südlicher Riesrand, Wörnitzdurchbruch
  - Sicherung der vielfältigen, kleinräumig gegliederten Kulturlandschaft, Erhalt des standortbedingt breiten Spektrums an Biotoptypen durch Förderung extensiver Nutzungsformen

[1] Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013
[2] REGIONALER PLANUNGSVERBAND AUGSBURG (2007): Regionalplan der Region Augsburg (9)
[3] ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM BAYERN: Landkreisband Donau-Ries. Stand: 1995

2.4 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Ederheim verzeichnet für das Plangebiet „Gewerbliche Bauflächen“, „Flächen für Versorgungsanlagen, sowie für die Verwertung und Beseitigung von Abwässern“ und „Grünfläche mit Zweckbestimmung“.

2.5 Schutzgebiete und -ausweisungen

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete gemäß BayNatSchG oder Wasserschutzgebiete.
Im Geltungsbereich befindet sich jedoch eine Teilfläche des Bodendenkmals Nr. D-7-7128-0100 „Villa rustica der römischen Kaiserzeit“. [4]
Des Weiteren befinden sich umliegend amtlich kartierte Biotope mit den Nummern 7128-1008-001 „Streuobstbestände bei Ederheim“, 7128-1020-004 und -005 „Hecken und Altgrasfluren auf Böschungen östlich von Ederheim“ sowie 7128-1004-002 „Der Retzenbach zwischen Ederheim und Hürnheim“.[5]

2.6 Naturräumliche Gegebenheiten

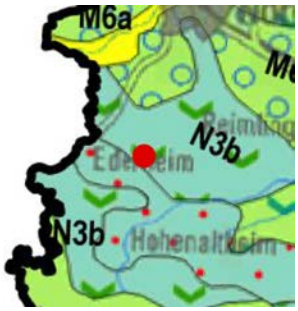
Das Plangebiet befindet sich nach Meynen und Schmithüsen et al. im südlichen Bereich der naturräumlichen Haupteinheit 103 „Ries“.
Der südliche Riesrand ist gekennzeichnet durch markante Höhen mit ausgedehnten Wacholderheiden. In den Mulden und am Hangfuß liegen Äcker. Entlang einzelner Bäche wird Grünlandnutzung ausgeübt.[3]

2.7 Potenzielle natürliche Vegetation (nach ©Seibert 1968)

Das Plangebiet liegt nach Seibert im Übergangsbereich zwischen den Vegetationsgebieten „21n“ Reiner Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (*Galio-Carpinetum typicum*), Nordbayern-Rasse.

<u>Bäume und Sträucher der natürlichen Waldgesellschaften und ihrer Pionier- und Ersatzgesellschaften:</u>
Quercus robur, Fagus sylvatica, Carpinus betulus, Tilia cordata, Fraxinus excelsior, Prunus avium, Acer campestre, Sorbus aucuparia, Betula pendula, gebietsweise auch Abies alba.
Corylus avellana, Cornus sanguinea, Crataegus monogyna, Crataegus oxycantha, Prunus spinosa, Lonicera xylosteum, Ligustrum vulgare, Rhamnus frangula, Rhamnus cathartica, Euonymus europaeus, Daphne mezerum, Rosa arvensis, Viburnum lantana, Clematis vitalba

2.8 Potenzielle natürliche Vegetation (nach ©BfN & LfU 2012)



Das Untersuchungsgebiet ist nach dem Bundesamt für Naturschutz (BfN) und Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) den Vegetationsgebiet „N3b“ Waldgersten-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald zuzuordnen.

<u>Verbreitung</u>: Schwerpunkt in den Plateaulagen und Verebnungen der Muschelkalkgebiete und des Jura
<u>Kennzeichnung</u>: Artenreiches Buchenwaldmosaik der Kalkgebiete außerhalb des Tannenareals
<u>Zusammensetzung</u>: Waldgersten-Buchenwald (über anstehendem Kalk) mit örtlichen Übergängen zum Waldmeister-Buchenwald (auf dünnen Lößüberdeckungen; bei mächtigerer Lößauflage auch Übergänge zum Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald). Hier stellenweise auch grundfrische Ausbildungen
<u>Standorte</u>: Kalkbraunerden (örtlich mit Lößschleiern), sowie vereinzelt Rendzinen

[4] BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE: Bayerischer Denkmal-Atlas URL: geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik/, Zugriff am 30.08.2016
[5] BAYERISCHE LANDESAMT FÜR UMWELT (2015): FIS-Natur Online (Fin-Web), Zugriff am 30.08.2016

B BESCHREIBUNG DES BESTANDES UND BEWERTUNG

1 Schutzgut Mensch

1.1 Beschreibung

Der Planungsraum des vorliegenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Osterwiesäcker“ liegt am südöstlichen Ortsrand von Ederheim. Der Geltungsbereich grenzt an bestehendes Gewerbe und befindet sich in der Nähe zu bestehender Wohnbebauung im Westen. Die umliegenden Freiflächen werden landwirtschaftlich genutzt. Im Plangebiet bestehen keine Flächen oder Nutzungen für die Naherholung.

1.2 Auswirkungen

Das Plangebiet selbst weist keine besondere Funktion bzgl. der Naherholung für die Bewohner Ederheims auf. Für die Aussagen im Rahmen des Umweltberichts wird davon ausgegangen, dass für und durch das Bebauungsplangebiet keine Konfliktsituation mit den umliegenden Nutzungen besteht, da der Bebauungsplan im Zusammenhang mit bereits bestehender Bebauung geplant wird.
In Anbetracht der unmittelbaren Nähe des Plangebietes zu bestehender Wohnbebauung wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, um die aus der Gewerbenutzung resultierenden Lärmimmissionen zu ermitteln.[6]
Unter Einbeziehung der bestehenden Vorbelastungen (bestehende Gewerbebetriebe) wurden darin den geplanten Gewerbe- und Mischgebietsflächen entsprechende Lärmkontingente zugewiesen, welche sicherstellen, dass im angrenzenden Ort durch die Gesamtheit der Lärmimmissionen die einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 eingehalten werden und den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen kein zusätzlich maßgeblicher Geräuschbeitrag geliefert wird.

1.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Mensch sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten, wenn die vorgegebenen Lärmkontingente eingehalten werden.

2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

2.1 Beschreibung

Die umliegenden Flächen des Plangebiets verzeichnen Gewerbe, Wohnbebauung, Straßen oder stellen landwirtschaftliche Nutzflächen mit überwiegender Ackernutzung dar.
Auch das Plangebiet selbst ist eine bisher landwirtschaftlich intensiv genutzte und z.T. bereits bebaute Fläche. Umliegend finden sich amtlich kartierte Biotope (siehe Punkt A3). Das Plangebiet selbst ist jedoch als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt von untergeordneter Bedeutung und erfährt durch bestehende Betriebe sowie die intensive landwirtschaftliche Nutzung eine Vorbelastung.

2.2 Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan ist eine Fläche von insgesamt 61.570m^2 durch Nutzungsänderung und Überbauung betroffen. Die neu entstehende Eingriffsfläche beträgt insgesamt 33.555m^2. Nach der naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung (vgl. Begründung) ergibt sich ein Maßnahmenbedarf von 15.383m^2.
Die umliegenden, kartierten Biotope erfahren durch die Bebauungsplanaufstellung weder direkt noch indirekt eine Beeinträchtigung, da ausreichende Abstände und grünordnerische Maßnahmen festgelegt wurden und zudem bereits bestehende Bebauung bzw. versiegelte Flächen (Straße) angrenzen.

2.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

[6] schalltechnische Untersuchung der Firma ACCON GmbH vom 30.01.2017 mit Bericht-Nr ACB-0117-7142/02

3 Schutzgut Boden

3.1 Beschreibung

Innerhalb des geplanten Baugebietes herrscht etwa zur Hälfte landwirtschaftliche Ackernutzung vor. Die übrigen Teilbereiche sind bereits bebaut bzw. versiegelt. Daher ist davon auszugehen, dass die Bodenprofile durch intensive Bearbeitung gestört sind. Die Lebensraumfunktion der Böden ist von untergeordneter Bedeutung. Auch die Filter- und Pufferfunktion der vorhandenen Böden ist durch intensive Nutzung beeinträchtigt.

3.2 Auswirkungen

Der neu entstehende Eingriff durch Verkehrsflächen und Gewerbe/-Mischgebietsflächen beträgt insgesamt 33.555m^2. Die belebte Oberbodenschicht geht an diesen Stellen verloren. Flächen ohne Eingriff und bereits bestehende Eingriffe werden nicht berücksichtigt.

3.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Boden sind aufgrund der Versiegelung Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

4 Schutzgut Wasser

4.1 Beschreibung

Beim Schutzgut Wasser lassen sich generell drei Funktionsraumtypen unterscheiden

- Grundwasservorkommen,
- Genutztes Grundwasser und
- Oberflächengewässer und deren Retentionsräume.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzzonen eines Wasserschutzgebietes vorhanden. Zu Grundwasservorkommen bzw. Grundwasserständen liegen keine Angaben vor.
Südlich des Plangebietes verläuft der Retzenbach. Diesbezüglich wurde ein Erläuterungsbericht zur Hochwassersituation am Retzenbach im Bereich „Gewerbegebiet Osterwiesäcker“ des Ingenieurbüros Trautmann vom Juni 2016 ausgearbeitet, in welchem die Hochwassersituation bei Auftreten eines hundertjährlichen Hochwassers (HQ_{100}) untersucht wurde. Aus dem Bericht geht hervor, dass der Bach im untersuchten Bereich (siehe Anlagen zu besagtem Bericht) im Ereignisfall das Wasser nicht abführen kann, sodass er beidseitig über die Ufer tritt (siehe Überschwemmungslinie in der Planzeichnung).
Zur Rückhaltung und kontrollierten Einleitung von Regenwasser in den Retzenbach wurde im Bereich der ehem. Kläranlage bereits 2015 ein Regenrückhalteteich angelegt. Im Hinblick auf die vorliegende Planung erfolgten hierzu Neuberechnungen zum erforderlichen Rückhaltevolumen, aus denen hervorgeht, dass der Regenrückhalteteich ausreichend dimensioniert ist.[7]

4.2 Auswirkungen

Aufgrund der Versiegelung von Flächen kann bei Regenereignissen eine kurzzeitig erhöhte Ableitung von Oberflächenwasser auftreten. Dieses wird im ausreichend dimensionierten Regenrückhaltebecken aufgefangen und kontrolliert an den Retzenbach abgegeben. Dadurch werden die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser abgemindert.
Zur weiteren Verminderung der Niederschlagswasserableitung sind die Ausführung der nicht bebauten Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise und die Anlage von zusätzlichen Regenrückhalteeinrichtungen empfehlenswert.
Wegen der Lage im HQ_{100} wurde die Baugrenze so gelegt, dass bauliche Anlagen nicht innerhalb der Überschwemmungsfläche liegen.

4.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Wasser entstehen aufgrund der Größe des Plangebietes und der zu erwartenden Bebauung Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

[7] Ingenieurbüro Trautmann, Nördlingen (06/2016): „Neuerteilung der gehobenen wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung von Regenwasser in den Retzenbach; Unterlagen zum Wasserrechtsverfahren - Erläuterungsbericht zu

5 Schutzgut Klima und Luft

5.1 Beschreibung

In klaren, windschwachen Nächten kühlen sich aufgrund der langwelligen Ausstrahlung die Erdoberfläche und die darüber liegenden Luftschichten ab. Die Menge der erzeugten Kaltluft hängt in großem Maße auch von dem Bewuchs bzw. der Bebauung der Erdoberfläche ab. So haben Freiflächen (Wiesen- und Ackergelände) die höchsten Kaltluftproduktionsraten, Wälder sind schlechte Kaltluftproduzenten. Bebauten Flächen wird keine Kaltluftproduktion zugeordnet.[8]
Das Plangebiet ist aufgrund der vorherrschenden und umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung als Kaltluftentstehungsgebiet einzuschätzen. Die angrenzende Ortschaft stellt eine sogenannte Wärmeinsel dar.

5.2 Auswirkungen

Durch die zu erwartende Gewerbebebauung mit z.T. ausgedehnten Dachflächen kann es vor allem bei andauerndem Sonnenschein zu einer starken Erwärmung der Dachflächen kommen. Diese Wärme wird dann über die Nacht an die Umgebung abgegeben. Somit verliert die einstige Ackerfläche ihre Kaltluftentstehungsfunktion. Zudem werden die Temperaturunterschiede in der Umgebung zwischen Tag und Nacht größer. Im Zusammenhang mit der Bebauung des Ortes vergrößert sich so die Wärmeinsel. Es ist somit mit einer Veränderung des lokalen Kleinklimas zu rechnen.

5.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Klima und Luft sind aufgrund der Lage angrenzend an bestehende Bebauung und der Begrenzung der bebaubaren Fläche Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

6 Schutzgut Landschaft

6.1 Beschreibung

Das Landschaftsbild im südöstlichen Umfeld Ederheims wird von Wohnbebauung und Hofstellen, landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie bestehenden Gewerbebetrieben geprägt. Im weiteren Umfeld grenzen Waldbereiche an.
Die für das Vorhaben in Anspruch genommene Fläche befindet sich auf landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen. Aufgrund der Lage angrenzend an die KrDON1/Hauptstraße, bestehende Bebauung und Gewerbebetriebe im Osten und Westen kann von einer Vorbelastung für das Landschaftsbild gesprochen werden.

6.2 Auswirkungen

Durch die Lage des Plangebiets am Ortsrand und angrenzend an bestehende Bebauung sowie die KrDON1 kann das geplante Gebiet als Fortsetzung der bereits bestehenden Gewerbebetriebe verstanden werden. Somit sind die Veränderungen für das Orts- und Landschaftsbild im Wesentlichen mäßig, da die Ansicht von Ederheim von Osten her bereits durch Bebauung und die Kreisstraße geprägt ist. Eine Eingrünung sowie Durchgrünung des Plangebietes mindern die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zusätzlich ab.

6.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Landschaft sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

[8] GERTH, W.-P. (1986): Berichte des Deutschen Wetterdienstes Nr. 171. Klimatische Wechselwirkungen in der Raumplanung bei der Nutzungsänderung. Offenbach am Main.

7 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

7.1 Beschreibung

Auf den durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Osterwiesäcker” beplanten Grundstücken befindet sich z.T. das Bodendenkmal D-7-7128-0100 „Villa rustica der römischen Kaiserzeit“.

7.2 Auswirkungen

Das Antreffen kulturhistorisch bedeutsamer Objekte ist während des Baubetriebs nicht auszuschließen.
Bodendenkmale sind gem. Art.1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmale vor Ort besitzt Priorität. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.
Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmale vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen.

Die Gemeinde hat daher im Vorfeld eine denkmalrechtliche Erlaubnis beantragt, welche seitens des Landratsamtes Donau-Ries mit Bescheid Nr. (401-3242)-2015/0723DU am 21.07.2015 erteilt wurde.

7.3 Ergebnis

Wenn die Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes sowie die Vorgaben und Hinweise der denkmalrechtlichen Erlaubnis beachtet und befolgt werden, sind für das Schutzgut Sach- und Kulturgüter keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

8 Wechselwirkungen

8.1 Beschreibung

Wechselwirkungen zwischen und innerhalb der Schutzgüter, die bereits vor der Realisierung des Vorhabens bestehen, prägen neben den vorhandenen Vorbelastungen den Ist-Zustand der Umwelt und sind dementsprechend im Rahmen der schutzgutbezogenen Darstellungen mit erfasst. So beeinflussen sich z.B. Klima und Vegetationsbedeckung gegenseitig, ebenso wie Wasserhaushalt und Vegetation oder Boden und Bewuchs.

8.2 Auswirkungen

Eine wesentliche Wechselwirkung ergibt sich durch den Eingriff in den Boden in Form von Überbauung bzw. Flächenteilversiegelung bei Realisierung der Bebauung, welche sich auch im Schutzgut Wasser durch kurzzeitig erhöhten Oberflächenabfluss auswirkt. Ferner hat die zu erwartende großflächige Überbauung im Gewerbegebiet Auswirkungen auf das lokale Kleinklima. Da weder wertvolle Biotopstrukturen noch landschaftsprägende Besonderheiten von der Planung betroffen sind, entstehen keine erheblichen Wechselwirkungen mit den Schutzgütern Landschaft und Tieren und Pflanzen.

8.3 Ergebnis

Aufgrund der Lage des Plangebiets angrenzend an bestehende Bebauung sowie den getroffenen Minderungsmaßnahmen ergeben sich Auswirkungen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

C PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELT-ZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Flächen weiterhin einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Eine Ausweiterung der bestehenden gewerblichen Bebauung wäre nicht zu erwarten. Eine aus naturschutzfachlicher Sicht erforderliche Struktur-anreicherung kann bei gleichbleibend intensiver Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden.

D GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH (EINSCHLIESSLICH DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG)

1 Vermeidung und Verringerung

- Durch die Planung angrenzend an bestehende Bebauung und Verkehrsverbindungen wird eine Zerschneidung von Lebensräumen vermieden.
- Die bauliche Dichte und die Dimensionierung weisen die ähnliche Struktur wie die bestehende gewerbliche Bebauung auf, um einen verträglichen Übergang zu gewährleisten
- Zur Eingrünung werden Strauchgruppen und Laubbaumhochstämme der potentiell natürlichen Vegetation im Norden und Osten sowie z.T. im Süden des Plangebietes gepflanzt.
- Eine Düngung der Grünflächen, wie bei landwirtschaftlicher Nutzung, unterbleibt.

2 Ausgleich

Ausgleichsmaßnahmen sollen, wie im nicht rechtskräftigen Bebauungsplan ursprünglich vorgesehen und bereits an das Bayerische Landesamt für Umwelt gemeldet, zum einen planintern auf Fl.-Nr. 284/1, Gemarkung Ederheim und zum anderen extern auf Fl.-Nr. 41/1 Gemarkung Christgarten, Fl.-Nr. 601(TF) Gemarkung Ederheim sowie auf Fl.-Nrn. 196, Gemarkung Hürnheim erfolgen.
Hierfür werden die Flächen aus der intensiven Nutzung als Grünland bzw. Acker genommen und in Extensivgrünland/Magerrasen umgewandelt.
Dies umfasst auf Fl.-Nr. 284/1, Gemarkung Ederheim und Fl.-Nr. 196, Gemarkung Hürnheim die Anlage von Mulden am Retzenbach sowie auf allen Flutstücken eine Extensivierung durch Mahd mit Mahdgutabtransport.
Alternativ ist auf Fl.-Nr. 601 (TF) eine Beweidung möglich.

Auf allen Flächen ist jegliche Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln unzulässig.

3 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im April 2015 wurde bei einer gemeinsamen Besprechung zwischen Gemeinde, dem Landratsamt Donau-Ries und dem beauftragten Planungsbüro ein geeigneter Standort erörtert. Da bereits ein Bebauungsplan für das vorliegende Gebiet besteht, welcher jedoch nicht genehmigt bzw. für nichtig erklärt wurde, kam man überein eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich weiter zu verfolgen, um so auch für bereits ansässige Betriebe Baurecht zu schaffen bzw. deren bauliche Entwicklung zu regeln.
So wurde auf Grundlage des Ursprungsplanes ein Konzept für eine Neuaufstellung entwickelt. Dieses wurde anschließend unter Beachtung/Einbeziehung fachlicher Vorgaben (Schallgutachten, Denkmalschutz, ökologische und naturschutzrechtliche Gegebenheiten) optimiert. Anpassungen/Optimierungen erfolgen beispielsweise in Form von einer aktualisierten Verkehrsführung.
Mit dem Vorentwurf wird die vorhandene Struktur des bestehenden Gewerbes im Osten des Ortes aufgenommen und weiterentwickelt, ohne wertvolle landschaftliche Strukturen zu beeinträchtigen. Zudem ist durch die direkte Lage an der KrDON1 eine sehr gute verkehrliche Anbindung gegeben. Die Fortführung der Baustruktur liefert einen Beitrag zu einem einheitlichen und verträglichen Ortsbild.

E AUSSAGEN ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT UND ZUM MONITORING

1 Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens

Die Umweltverträglichkeit des Vorhabens ist unter Berücksichtigung aller Schutzgüter der Umwelt gegeben. Dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot wird zum einen dadurch Rechnung getragen, dass für das Vorhaben Flächen ausgewählt wurden, deren Inanspruchnahme aus Sicht der meisten Schutzgüter keine erheblichen Beeinträchtigungen verursacht. Zum anderen wurden im Rahmen der Planung Möglichkeiten zur Verminderung der Beeinträchtigungen berücksichtigt.
So sind die Schutzgüter der Umwelt nur in geringem bis mäßigen Umfang vom Vorhaben betroffen. Die verbleibenden Beeinträchtigungen in den jeweiligen Schutzgütern sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensierbar.
Nach derzeitigem Kenntnisstand verbleiben nach Realisierung des Vorhabens keine Risiken für die Umwelt, die nicht abgrenzbar und beherrschbar sind.

2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringkonzept)

Im Bereich der Gewerbeflächen kann es durch angesiedelte Betriebe und deren Abläufe zu Lärm- Staub oder Geruchsimmissionen kommen. Daher muss in regelmäßigen Abständen geprüft werden, ob die festgesetzten Immissionskontingente eingehalten werden. Zudem muss nach mehreren Jahren geprüft werden, ob die Eingrünung des Plangebietes wirksam wird.
Zur Sicherstellung seiner Entwässerungsfunktion ist der Graben regelmäßig zu kontrollieren.
Weitere Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich.

F ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Das Baugebiet „Gewerbegebiet Osterwiesäcker” liegt am südöstlichen Ortsrand von Ederheim, angrenzend an bestehende Bebauung und die KrDON1. Der Bereich ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Bauflächen“ und „Grünfläche mit Zweckbestimmung“ dargestellt. Um das Plangebiet befinden sich amtlich kartierte Biotope mit den Nummern 7128-1008-001 „Streuobstbestände bei Ederheim“, 7128-1020-004 und -005 „Hecken und Altgrasfluren auf Böschungen östlich von Ederheim“ sowie 7128-1004-002 „Der Retzenbach zwischen Ederheim und Hürnheim“. Im Geltungsbereich befindet sich außerdem z.T. das Bodendenkmal Nr. D-7-7128-0100 „Villa rustica der römischen Kaiserzeit“.

Bei der vorgesehenen Nutzungsart eines Gewerbe- und Mischgebietes kommt es zu nennenswerten Versiegelungen und Nutzungsintensivierungen über den Bestand hinaus.
Es wird eine landwirtschaftlich genutzte Fläche von 33.555m^2 in Anspruch genommen. Hier gehen Böden dauerhaft durch Versiegelung bzw. Überbauung verloren.

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Osterwiesäcker” sind aufgrund der bisherigen Nutzung der vorgesehenen Flächen, deren Lage und der Vermeidungsmaßnahmen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit. Aufgrund der Größe des geplanten Gewerbegebietes ergeben sich vor allem Zielkonflikte zwischen den Belangen einer Sicherung von Arbeitsplätzen einerseits und Belangen der Flächeninanspruchnahme, des Eingriffes in die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild andererseits.

Die Minderungsmaßnahmen binden den Bereich in das Landschaftsbild ein und vermindern die Auswirkungen auf den Boden und das Wasser. Der verbleibende Eingriff wird zum einen planintern auf Fl.-Nr. 284/1 sowie zum anderen extern auf den Fl.-Nrn. 41/1 Gemarkung Christgarte, Fl.-Nr. 601(TF) Gemarkung Ederheim sowie auf Fl.-Nr. 196 Gemarkung Hürnheim ausgeglichen. Insgesamt werden 15.383m^2 durch geeignete Maßnahmen ökologisch und naturschutzfachlich aufgewertet.

GEMEINDE EDERHEIM

KREIS: DONAU-RIES
LAND: FREISTAAT BAYERN

VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET OSTERWIESÄCKER"

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE FLURNUMMERN 275/2(TF), 275/3(TF), 276(TF), 277(TF), 278(TF), 279, 280/1, 280/2, 282, 283, 284/1, 284 UND 285 GEMARKUNG EDERHEIM

SATZUNG

VORENTWURF VOM 23.01.2017
ENTWURF VOM 15.05.2017
ZULETZT GEÄNDERT AM 12.11.2018

VERFASSER

PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG: Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Ederheim erlässt aufgrund des §2 Abs.1, der §§9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Osterwiesäcker“ als Satzung.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die vom Planungsbüro Godts, Römerstraße 6, 73467 Kirchheim am Ries ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom **15.05.2017, zuletzt geändert am 12.11.2018**, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften sowie der Begründung mit Umweltbericht den Bebauungsplan bilden. Die wesentlichen begleitenden Erläuterungen sind in der Begründung mit Umweltbericht dargestellt.

Rechtsgrundlagen

a) **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 203.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

b) **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

c) **Planzeichenverordnung** (PlanZV), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

d) **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl.S.588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523)

e) **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), Zuletzt geändert durch §2 Abs.3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260)

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§9 Abs.7 BauGB). Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches außer Kraft.

2 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§1 - 11 BauNVO)

2.1 §6 BauNVO Mischgebiet (MI)

Der in der Planzeichnung als MI bezeichnete Bereich wird als Mischgebiet (MI 1.1. bis MI 1.3.) im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

2.1.1 MI 1.1 und MI 1.3

Allgemein zulässig sind gem. §6 Abs.2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
6. Gartenbaubetriebe,

Nicht zulässig sind:

3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten

2.1.2 MI 1.2

Allgemein zulässig sind gem. §6 Abs.2 BauNVO

2. Geschäfts- und Bürogebäude,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
6. Gartenbaubetriebe,

Nicht zulässig sind:

1. Wohngebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten

2.2 §8 BauNVO Gewerbegebiet

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
(2) Zulässig sind
   1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
   2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
   3. Tankstellen
   4. Anlagen für sportliche Zwecke
(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
   1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, dürfen im Gewerbegebiet in begründeten Ausnahmefällen nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keinen zusätzlichen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder künftig hinzukommenden Gewerbebetrieben führt. Es ist deshalb bei einem Bauantrag mit Wohnung ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz (TA Lärm) festgesetzten Immissionsrichtwerte sicherstellt.
   Wohnungen dürfen in Betriebsgebäude integriert werden.

Weitere Ausnahmen nach §8 Abs.3 BauNVO sind nicht zugelassen.

Zu beachten sind die Vorgaben zum Immissionsschutz gemäß Kapitel B 13 der Satzung.

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Grünordnungsplan „Maßnahmen“ sowie die Planbereiche 2a bis 2c „Ausgleichsmaßnahme“ sind rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

3 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§16 - 21 BauNVO)

3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die festgesetzten Werte der Grund- und Geschossflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt. Dasselbe gilt für die zulässige Zahl der Vollgeschosse.
Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) betragen im Bereich:

- Mischgebiet: GRZ=0,4 und GFZ=0,6
- Gewerbegebiet: GRZ=0,8 und GFZ=0,8

3.2 Zahl der Vollgeschosse

(§16 Abs.3 BauNVO). Die in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse sind als höchstzulässige Anzahl zu verstehen.

3.3 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

(§16 Abs.3 BauNVO)
Die maximal zulässige Wandhöhe wird gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen unterem Bezugspunkt (siehe Punkt 3.4) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bei einem Dach ohne Attika bzw. zwischen unterem Bezugspunkt (siehe Punt 3.4) und dem oberen Abschluss der Wand bei einem Dach mit Attika (= oberer Bezugspunkt).

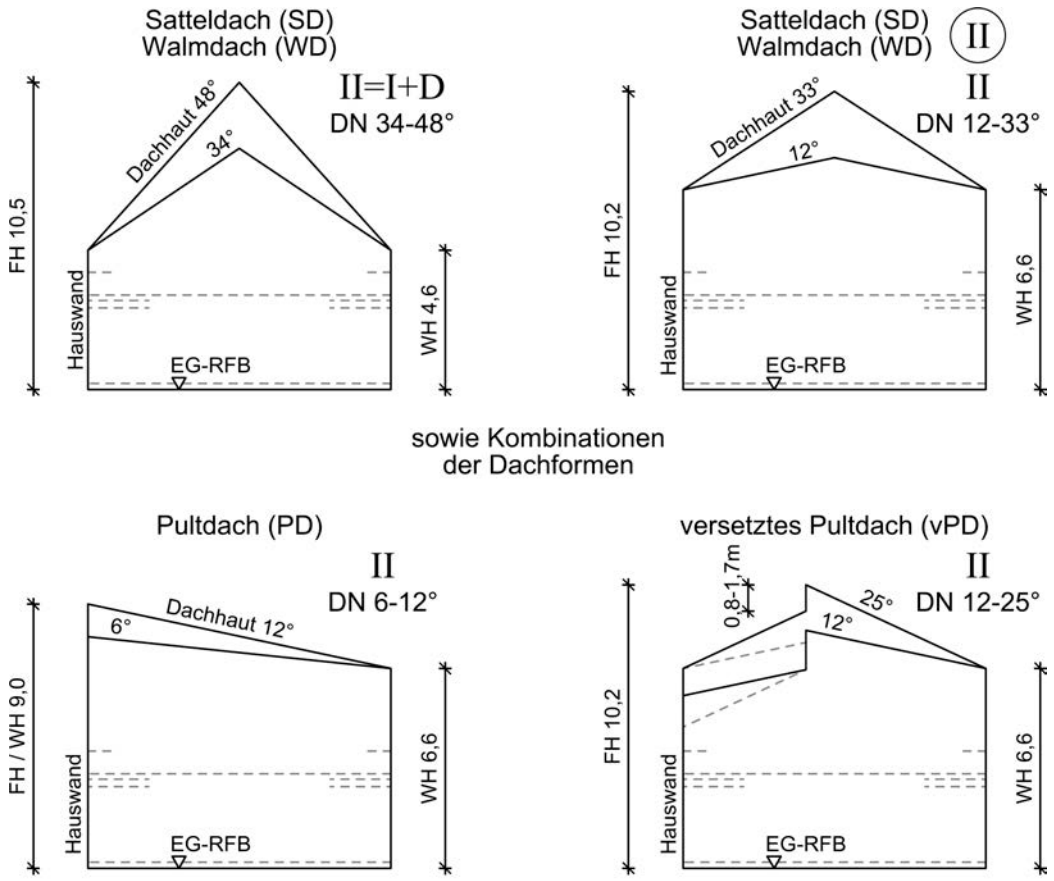
Die maximal <u>zulässige Wandhöhe bei gewerblichen Bauten</u>, darf höchstens 7,5m betragen. Einzelne Dachaufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen-Kamine oder Antennen sind bis insgesamt 2m zusätzlich zur erlaubten Gebäudehöhe zulässig.

Die maximal <u>zulässige Wandhöhe bei Wohngebäuden</u> darf:

- mit zwei Vollgeschossen (II=I+D) höchstens 4,6m betragen,
- mit zwei Vollgeschossen (II) höchstens 6,6m
  und mit Pultdach 6,6m traufseitig und 9m am First betragen,

Die maximal <u>zulässige Wandhöhe</u> bei Grenzgaragen darf höchstens 3m im Mittel betragen.

Systemschnitt / zulässige Wandhöhen, Firsthöhen und Dachformen bei Wohngebäuden



FH = Firsthöhe, WH = Wandhöhe, DN = Dachneigung,
EG-RFB = Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden

3.4 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen

Der untere Bezugspunkt der Wandhöhe ist die Oberkante EG-RFB (Erdgeschoss-Rohfußboden). Die Oberkante EG-RFB darf maximal 1 m über oder unter dem natürlichen Gelände liegen. Bei Hanglagen bzw. in nichtebenem Gelände ist dieser maßgebliche Punkt zur Bestimmung des unteren Bezugspunkts derjenige am höchsten natürlichen Geländepunkt des Gebäudes (= bergseits).

4 Bauweise, Baugrenzen

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO) Siehe Eintragungen in der Planzeichnung.

Im Mischgebiet
Es gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Im Gewerbegebiet
Es gilt die „abweichende Bauweise“ gem. §22 Abs.4 BauNVO, mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50m zulässig sind. Bei Gebäudelängen über 50m ist eine optische Gliederung des Baukörpers erforderlich.

Die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports ist nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Bauliche Anlagen sind in den Grünflächen unzulässig.

5 Versorgungsleitungen / Leitungsrechte

Sämtliche Versorgungsleitungen, die im Gewerbegebiet neu hinzukommen, sind unterirdisch zu verlegen.

Innerhalb von Leitungs-Schutzstreifen dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird. Bei Überquerung der Leitungen mit schwerem Gerät ist durch geeignete bauliche Maßnahmen eine Beschädigung der Leitung zu verhindern.

6 Kreisstraße: Anbauverbotszone, unzulässige Ein- und Ausfahrt

Das Gewerbegebiet wird an die KrDON1 angebunden. An dieser muss auf gesetzlicher Grundlage Art. 23 und 24 BayStrWG (Bayerisches Straßen- und Wegegesetz) außerhalb der Ortsdurchfahrten eine Anbauverbotszone in 15m Abstand von der Straße eingehalten werden.

Entlang der Kreisstraße sind direkte Ein- und Ausfahrten der Baugrundstücke unzulässig.

7 Erschließungsstraße „Weg A“ (siehe Planzeichnung)

Nördlich von „Weg A“ sind direkte Ein- und Ausfahrten der Baugrundstücke unzulässig.

Gewerblicher LKW-Durchgangsverkehr ist auf „Weg A“ unzulässig. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind entsprechende Beschilderungen vorzusehen.

8 Sichtfelder mit Maßzahlen

(§ 9 Abs.1 BauGB)
Innerhalb des Sichtfeldes dürfen keine Zäune und Bauten errichtet werden. Anpflanzungen aller Art und Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände, dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich zwischen 0,8m und 2,5m Höhe über eine durch die Dreieckspunkte gelegte Ebene erheben würden.

9 Verkehrsflächen

(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
Böschungen und Stützbauwerke der öffentlichen Verkehrsflächen sind zu dulden.
Hinweis: Die Darstellungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen stellen nur die von der Stadt beabsichtigte Gestaltung des öffentlichen Raumes dar, jedoch keine Festsetzungen.

10 Flächenbefestigung

Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

<u>Im MI (Mischgebiet) gilt:</u>
Für Nebenflächen wie Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Arbeitsflächen o.ä., außer Zufahrt zur Garage und Terrasse wird eine Befestigung der Oberfläche in nicht versiegelter Bauweise festgesetzt, z.B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine etc.

11 Grünordnung

(§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

11.1 Allgemein

Die Pflanzarbeiten müssen im Zuge der Erschließung des Gewerbegebietes hergestellt werden und spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließung beendet sein.
Diese werden im Folgenden näher erläutert.

Die Gehölze sind:

- im Wuchs zu fördern
- stets ausreichend zu wässern
- bei Überwachsen auszumähen
- freiwachsend und dauerhaft biotopprägend zu pflegen und zu erhalten
- vor Wildverbiss zu schützen

Evtl. anfallender Gehölzschnitt ist von der Fläche zu entfernen.

Ausfälle sind innerhalb eines Jahres gleichwertig und gleichartig durch Nachpflanzung zu ersetzen.

Die Gehölze sind bei einer Baumschule zu beziehen (in Baumschulqualität gemäß Bund deutscher Baumschulen (BdB) in genannter Qualität) und gemäß der Planzeichnung zu pflanzen. Dabei sind die Vorgaben aus DIN 18916 zu beachten.

Für die Pflanzung von Hochstämmen ist mindestens ein Pfahl-Dreibock (2,5m lange Pfähle) mit Lattenrahmen bestehend aus drei Verstrebungen (mit jeweils 50cm Länge) und Kokosstrick-Bindegut zu verwenden.

Baumbindungen dürfen die Entwicklung des Baumes nicht behindern und sind mindestens jährlich zu kontrollieren.

Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist im Geltungsbereich nicht gestattet.

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten. Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

11.2 Pflanzgebot für Gehölz- sowie Baumpflanzungen auf den öffentlichen und privaten Grünflächen

Die Bepflanzung ist mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern in Form einer 2-reihigen Hecke durchzuführen und gemäß Planfeststellung anzulegen. Die Arten sind aus der nachfolgenden Liste zu wählen.

Bäume 2. Ordnung, Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3xv, StU 14-16cm:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hain-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher, Mindestpflanzqualität: 2xv, 60-100 cm hoch:
Es sind mindestens fünf Arten aus der nachfolgenden Liste zu wählen und zu gleichen Teilen sowie gemischt in einem Abstand von 1,5m zwischen den Pflanzen in der Reihe und 1,5m zwischen den Reihen zu pflanzen.

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crateagus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa arvensis	Feld-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

11.3 Pflanzgebot für Fassadenbegrünung

Wenn geschlossene Fassaden mit Kletterpflanzen gegliedert werden, sind für mindestens 50% der Anpflanzung nachfolgende Arten zu verwenden:

Aristolochia durior	Pfeifenwinde
Clematis-Arten	Waldrebe
Euonymus-Arten	Kriechspindel/Kletterspindel
Lonicera-Arten	Geißblatt/Geißschlinge
Parthenocissus-Arten	Wilder Wein

11.4 Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass Bäume in ausreichender Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Die Abstände sind bei den Versorgungsträgern zu erfragen. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

12 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

12.1 Ausgleichsflächen, Maßnahmen

Die nachfolgend aufgeführten Flurnummern werden als Ausgleichsflächen festgesetzt und sind diesem Bebauungsplan gem. §9 Abs.1a BauGB zugeordnet.
Die Berechnung der Ausgleichsflächen ist der Begründung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Der benötigte Ausgleich von 15.383m^2 erfolgt zum einen Planintern auf Fl.-Nr. 284/1 und zum anderen extern auf Fl.-Nr. 41/1(TF) Gemarkung Christgarten, 601(TF) Gemarkung Ederheim sowie auf Fl.-Nr. 196, Gemarkung Hürnheim. Fl.-Nr. 601 (TF) wurde bereits im Zuge des ursprünglich ausgearbeiteten Bebauungsplanes an das bayerische Ökoflächenkataster gemeldet.
In der Begründung unter Punkt E 7 sowie in den nachfolgenden Grünordnungsplänen Planbereiche 2a bis 2c „Ausgleichsmaßnahme“ mit Angabe der jeweiligen Flurnummer sind die externen Maßnahmenflächen dargestellt. Diese werden gemäß §9 Abs.1a BauGB diesem Bebauungsplan zugeordnet. Die nachfolgenden Maßnahmen sind Bestandteil dieser Grünordnungspläne.
Die genannten Flächen werden durch geeignete Maßnahmen (gemäß Meldebögen des bayerischen Ökoflächenkatasters zu den jeweiligen Flurstücken) aufgewertet.

Dies umfasst für Fl.-Nr. 284/1(TF), Gemarkung Ederheim (2.470m^2)

- sofortiger Verzicht auf jegliche Düngung und den Einsatz von Pestiziden
- wechselfeuchte Mulden (in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, exemplarisch im Plan angedeutet)
- Aushagerung der Fläche in den ersten fünf Jahren über eine zweischürige Mahd mit Mahdgutabtransport frühestens ab 01.07.
- anschließend einschürige Mahd mit Mahdgutabtransport frühestens ab 01.07.
- Entwicklungsziel: Grünland – extensiv, feucht, nass, wechselfeuchte Mulden

Für Fl.-Nr. 41/1(TF), Gemarkung Christgarten (929m^2)
- sofortiger Verzicht auf jegliche Düngung und den Einsatz von Pestiziden
- Aufgabe der Ackernutzung und der intensiven Grünlandnutzung
- Einsaat der Ackerfläche mit einer geeigneten Gras-Kräutermischung (mind. 30-70% Kräuteranteil)
- nach erfolgreicher Etablierung aushagern der gesamten Fläche für mind. 3 Jahre über eine 2-schürige Mahd frühestens ab 15.06. mit Mahdgutabtransport
- weitergehende Pflege über eine 1-schürige Mahd mit Mahdgutabtransport frühestens ab 15.06.
- Entwicklungsziel: Grünland – extensiv, mager, frisch

Für Fl.-Nr. 601(TF), Gemarkung Ederheim (2.835m^2)
- Mahd mit Mahdgutabtransport frühestens ab 15.06.
- Alternativ: extensive Beweidung
- sofortiger Verzicht auf jegliche Düngung und den Einsatz von Pestiziden
- Entwicklungsziel: Grünland – extensiv, mager, trocken

Für Fl.-Nr. 196(TF), Gemarkung Hürnheim (9.149m^2)
- sofortiger Verzicht auf jegliche Düngung und den Einsatz von Pestiziden
- Aufgabe der Ackernutzung
- Anlage von 2 flachen Mulden (20-30cm tief)
- Einsaat der Fläche mit einer geeigneten Gras-Kräutermischung (mind. 30% Kräuteranteil)
- alternativ Mahdgutübertragung möglich, sofern Material nachweislich von geeigneter Spenderfläche stammt (dies ist mit der Unteren Naturschutzbehörde zuvor abzustimmen)
- Nach Saatgutetablierung Aushagerung der Fläche in den ersten 3 Jahren über eine 2-schürige Mahd frühestens ab 15.06. mit Mahdgutabtransport
- weitergehende Pflege über 1-schürige Mahd frühestens ab 15.06.mit Mahdgutabtransport
- Entwicklungsziel: Grünland – extensiv, mager, wechselfeucht mit Mulden

12.2 Umsetzung und dingliche Sicherung

Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu beginnen.
Die extensiven Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind unter Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen. Erforderliche Genehmigungen sind einzuholen.

5 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Alle Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde Ederheim sind, sind dinglich zu sichern.

NORD

12.3 Planbereich 2a, Ausgleichsmaßnahme, Fl.-Nr. 41/1, Gmk. Christgarten (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 05/2013

0 10 50m SÜD

Bestand:
Acker und Intensivgrünland

Entwicklungsziele:
Grünland - extensiv, mager, frisch

Maßnahmen:
sofortiger Verzicht auf jegliche Düngung und den Einsatz von Pestiziden, Aufgabe der Ackernutzung und der intensiven Grünlandnutzung, Einsaat der Ackerfläche mit einer geeigneten Gras-Kräutermischung (mind. 30-70% Kräuteranteil), nach erfolgreicher Etablierung aushagern der gesamten Fläche für mind. 3 Jahre über 2-schürige Mahd frühstens ab 15.06. mit Mahdgutabtransport, weitergehende Pflege über eine 1-schürige Mahd mit Mahdgutabtransport frühstens ab 15.06.

2.593m² an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu meldende Ausgleichsfläche

1 — 929m² "Abbuchung" für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Osterwiesäcker"

7231-1036-001 — amtlich biotopkartiert
gesetzlich geschützt nach §30 BNatSchG & Art.23 BayNatSchG, jegliche Verschlechterung des Erhaltungszustandes ist untersagt

7231-0149-003 — amtlich biotopkartiert
jedoch nicht gesetzlich unter Schutz gestellt

NORD

12.4 Planbereich 2b, Ausgleichsmaßnahme, Fl.-Nr. 601(TF), Gmk. Ederheim (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 05/2013 0 10 50m SÜD

Bestand:
Intensiv genutzte Wiesengrundstücke

Entwicklungsziele:
Grünland – extensiv, mager, trocken

Maßnahmen:
Mahd mit Mahdgutabtransport frühestens ab 15.06.
Alternativ: extensive Beweidung
sofortiger Verzicht auf jegliche Düngung und den Einsatz von Pestiziden

2.835m² bereits an das Bayerische Landesamt für Umwelt gemeldete Ausgleichsfläche (Quelle IB Eibl Donauwörth Stand 9/03)

1 — 2.835m² "Abbuchung" für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Osterwiesäcker"

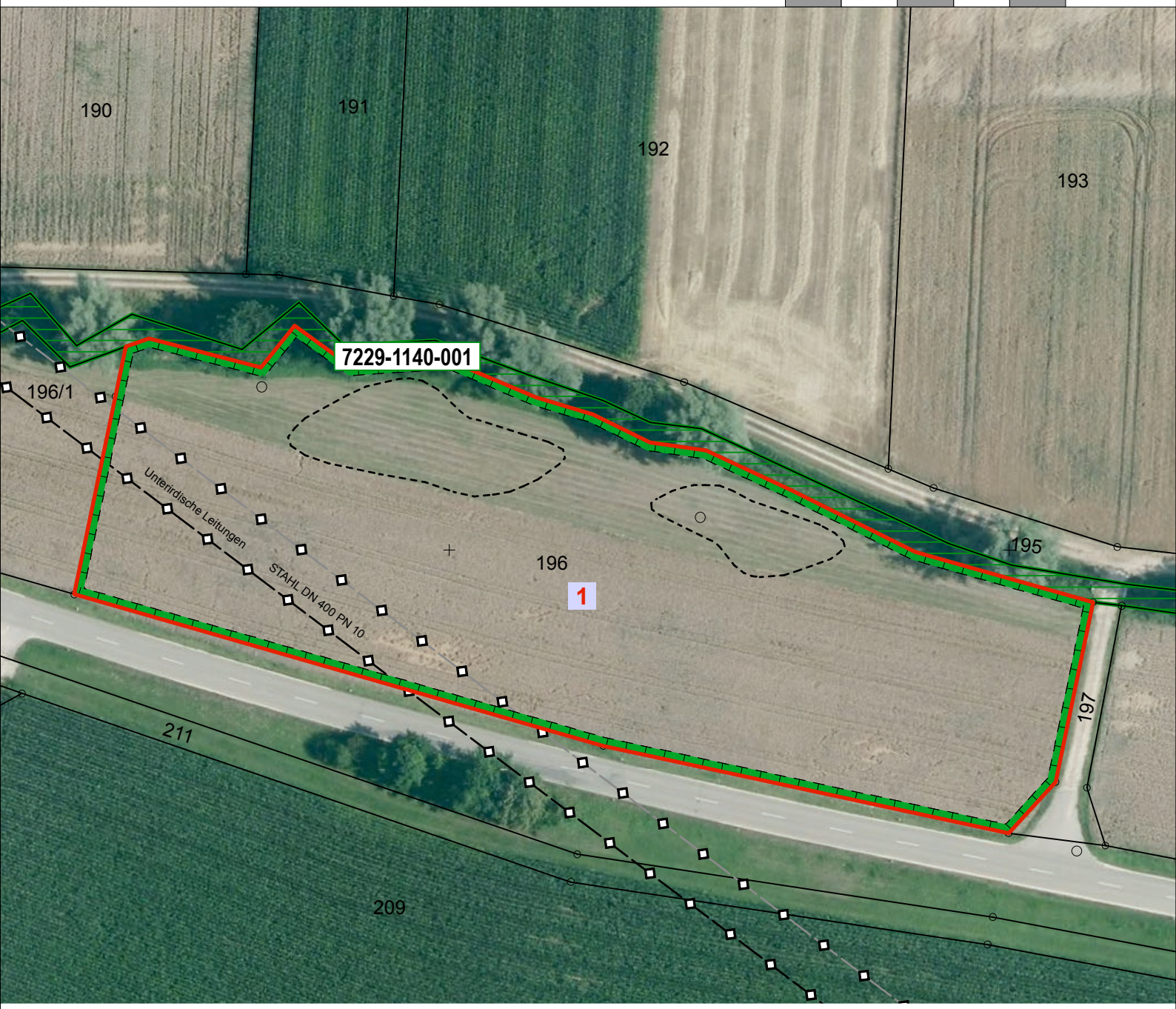
7231-1036-001 — amtlich biotopkartiert
gesetzlich geschützt nach §30 BNatSchG & Art.23 BayNatSchG, jegliche Verschlechterung des Erhaltungszustandes ist untersagt

7231-0149-003 — amtlich biotopkartiert
jedoch nicht gesetzlich unter Schutz gestellt

12.5 Planbereich 2c, Ausgleichsmaßnahme, Fl.-Nr. 196, Gmk. Hürnheim (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 05/2013

NORD 0 10 50m SÜD



Bestand:
Acker

Entwicklungsziele:
Grünland - extensiv, mager, feucht mit Mulden

Maßnahmen:
Aufgabe Ackernutzung, Anlage von 2 Mulden mit ca. 20-30cm Tiefe, Einsaat mit einer geeigneten Gras-Kräutermischung (mind. 30% Kräuteranteil), alternativ Mahdgutübertragung möglich, sofern Material nachweislich von geeigneter Spenderfläche stammt (dies ist mit der Unteren Naturschutzbehörde zuvor abzustimmen), nach erfolgreicher Etablierung aushagern für mind. 3 Jahre über 2-schürige Mahd frühstens ab 15.06. mit Mahdgutabtransport, weitergehende Pflege über eine 1-schürige Mahd mit Mahdgutabtransport frühstens ab 15.06.

9.149m² an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu meldende Ausgleichsfläche

1 — 9.149m² "Abbuchung" für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Osterwiesäcker"

7231-1036-001 — amtlich biotopkartiert
gesetzlich geschützt nach §30 BNatSchG & Art.23 BayNatSchG, jegliche Verschlechterung des Erhaltungszustandes ist untersagt

7231-0149-003 — amtlich biotopkartiert
jedoch nicht gesetzlich unter Schutz gestellt

Vorschlag Lage der Mulden

13 Immissionsschutz

Auf den Gewerbegebietsflächen sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente nach der DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“, unterschieden nach dem Tagzeitraum $L_{EK,T}$ (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und dem Nachtzeitraum $L_{EK,N}$ (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr), nicht überschreitet:

Teilfläche	$L_{EK,T}$ in dB(A)/m²	$L_{EK,N}$ in dB(A)/m²
GE 1	69	56
GE 2.1	66	51
GE 2.2	58	40
GE 3.1	62	45
GE 3.2	55	40
GE 4	65	50

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des als GE festgesetzten Bereichs nach der DIN 45691:2006-12. Als Emissionsflächen sind die gewerblichen, überbaubaren und nicht überbaubaren Nutzflächen ohne Grünflächen und ohne öffentliche Verkehrsflächen maßgebend. Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 ist zulässig.

Der schalltechnische Nachweis zur Einhaltung der Immissionskontingente auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 ist unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung auf Veranlassung der Genehmigungsbehörde hin zu führen.

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften:
Alle Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Ederheim –im Rathaus zu den öffentlichen Geschäftszeiten- zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

1 Abstandsflächen

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art.6 der BayBO

2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

(Art.81 Abs.1 Nr.1 BayBO)

2.1 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung

Zur Bewahrung eines charakteristischen Orts- und Straßenbildes sind bauliche Anlagen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe im Sinne der anerkannten Regeln der Baukunst einwandfrei zu gestalten und mit ihrer Stellung, Proportion und Gestaltung harmonisch in die umgebende städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen.

2.2 Gestaltung der Dächer im Gewerbegebiet (GE)

siehe Eintragungen in der Planzeichnung

2.3 Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude im Mischgebiet (MI)

Die zulässigen Dachformen und -neigungen für Hauptgebäude sind im Systemschnitt unter Punkt B 3.3 ersichtlich. Für Garagen größer als 75m^3 sind auch Flachdächer zulässig.

Die Dacheindeckungen sind in ziegelroten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen herzustellen. Reflektierende Materialien sind unzulässig.

Kniestöcke sind bis höchstens 75cm zugelassen, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Maueraußenkante.
Kniestöcke sind bei einer Dachneigung unter 22° nicht erlaubt.

Dachaufbauten in Form von Schleppgauben, Flachdachgauben, Giebelgauben oder Zwerchbauten (Zwerchgiebel und Zwerchhäuser) sind bei Dachneigungen ab 30° zugelassen. Die Summe der Einzelbreiten darf 50 % der Gesamtfirstlänge des Gebäudes jedoch maximal 5m Einzelbreite nicht überschreiten.
Bei Giebelgauben ist die Dachneigung des Hauptdaches beizubehalten.

Zwerchhäuser sind mit einer maximalen Tiefe von 2m zulässig.

Als Höhenversatz des Dachversatzes sind bei versetzten Pultdächern maximal 1,5m, gemessen von Oberkante Dachhaut des niedrigen Pultes bis Unterkante Sparren des höher gelegenen Pultes, zulässig.

Der max. Dachüberstand beträgt an der Traufe 60cm zuzüglich Dachrinne, am Ortgang 40cm.

Nebengebäude, Garagen und Anbauten bis 75m^3
Für untergeordnete Nebengebäude, Garagen, eingeschossige Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile wie Hauseingangsüberdachungen bis 75m^3 sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Pultdächer sind für diese Bauten jedoch nur bis zu einer maximalen Dachneigung von 20° zulässig.

Bei Grenzgaragen sind keine Dachterrassen und Kniestöcke zulässig.

2.4 Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen

Es sind nur Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche angebracht werden (außer bei Flachdächern).

2.5 Gestaltung der Gebäude

Baustoffe und Anstriche in grellen Farben sind an Gebäudeflächen unzulässig.

2.6 Geländeveränderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen), Böschungen

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur bis zu einem Maß von max. 1 m zulässig. Ausnahmen sind möglich, wenn dies zur Anpassung der Gebäude an das Gelände, Erschließung der Grundstücke (Hauseingang, Zufahrt), Herstellung von Terrassen und zur Herstellung von Lagerplätzen, Stellplätzen und Betriebsflächen etc., notwendig ist.
Entlang den Grundstücksgrenzen ist ein höhengleicher Geländeübergang zwingend herzustellen.
Im Bereich der Grünfläche im Westen und im Süden des Mischgebietes sind Geländeveränderungen unzulässig. Höhenunterschiede innerhalb des Grundstückes sind durch natürliche Böschungen oder Natursteinmauerwerk auszugleichen.

Hinweise:
- Das natürliche Gelände ist in der Planzeichnung mit Höhen in m ü. NN dargestellt.
- Geländeveränderungen sind in den Baugesuchen darzustellen und sind genehmigungspflichtig.

3 Werbeanlagen und Beleuchtung

(Art.81 Abs.1 Nr.2 BayBO)
Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Traufe angebracht werden.
Unzulässig sind Anlagen mit bewegtem Licht.
Für die Straßen- und Parkplatzbeleuchtung sind energiesparende und gleichzeitig insektenschonende Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden.
Von der Beleuchtung darf keine Blendwirkung auf den öffentlichen Verkehrsraum ausgehen.

4 Stellplatzrichtzahlen

(Art.81 Abs.1 Nr.4 BayBO)
Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen.
Der Vorplatz (Zufahrt) vor Garagen zählt nicht als Stellplatz und ist freizuhalten.

Für Nichtwohnnutzungen sind die erforderlichen Stellplätze gemäß §20 sowie der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaStellV) in der jeweils aktuell gültigen Fassung im Zuge der einzelnen Bauvorhaben nachzuweisen.

5 Einfriedungen

(Art.81 Abs.1 Nr.5 BayBO)
Im GE
Einfriedungen zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Flächen sind in Form von Maschendraht-, Stahlgitter- oder Holzzäunen (letzteres mit senkrechter Lattung) bis maximal 2m Höhe zulässig. Des Weiteren sind einheimische Hecken zulässig.

Im MI
Einfriedungen dürfen entlang der Verkehrsflächen eine Höhe von 1,2m über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes nicht überschreiten.

Generell:
Einfriedungen dürfen im Sichtdreieck (siehe Planzeichnung) die Höhe von 80cm über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.
Grellfarbene Anstriche und Materialien sind unzulässig.

Mauern sind als Einfriedungen generell unzulässig.
Sockel sind bis 20cm Gesamthöhe, jedoch nicht zur freien Landschaft hin (landschaftszugewandten Seite) zugelassen.
Die Zufahrt (Stauräume) vor Garagen ist in einer Tiefe von mindestens 5m offen zu halten.

D HINWEISE

1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend die zuständige Behörde zu informieren. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

2 Denkmalschutz

Im Plangebiet liegt folgendes Bodendenkmal:
„Villa rustica der römischen Kaiserzeit“
Inv.Nr. D-7-7128-0100
Fl.-Nrn. 29; 32; 269/1; 272; 273; 274; 275/2; 276; 277; 278 Gemarkung Ederheim

Bodendenkmale sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmale vor Ort besitzt Priorität. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmale vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen.

Die Gemeinde hat hierzu im Vorfeld eine denkmalrechtliche Erlaubnis beantragt, welche seitens des Landratsamtes Donau-Ries mit Bescheid Nr. (401-3242)-2015/0723DU am 21.07.2015 erteilt wurde. Die darin aufgeführten Hinweise und Vorgaben sind zwingend zu beachten/ einzuhalten.

3 Brandschutz

Auf die Bestimmungen der BayBO hinsichtlich des Brandschutzes wird besonders hingewiesen. Die Feuerwehrzufahrt ist für Fahrzeuge bis 16t Gesamtgewicht und ausreichende Rettungswege sind sicherzustellen. Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu beachten.

4 Wasserwirtschaftliche Belange

<u>Drainagen</u>
Im Falle einer Beeinträchtigung z. B. durch Wurzeln von Gehölzpflanzungen bzw. Beseitigung von Sammlern und Drainagen ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen.

<u>Grundwasser / Schichtenwasser</u>
Bei den Parzellen kann anstehendes Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Grundwasserspiegel von dem im Talgrund verlaufenden Retzenbach beeinflusst wird.
Je nach Höhenlage der künftigen Baukörper sind gegebenenfalls entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. wasserdichte Wanne, Auftriebssicherung für Öltanks etc.). Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

<u>Niederschlagswasserbeseitigung</u>
Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.
Die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem geplanten Baugebiet, hat über private Regenwasserkanäle der einzelnen Grundstücksbesitzer zu erfolgen. Im Rahmen des Bauantrages sind hierfür entsprechende Flächen für eine Regenrückhaltung nachzuweisen. Für eine Einleitung des Niederschlagswassers in den Vorfluter Retzenbach ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, sofern die Einleitung nicht genehmigungsfrei im Rahmen des Gemeingebrauchs und der zugehörigen technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) erfolgt.
Planunterlagen sind so rechtzeitig vor Erschließungsbeginn vorzulegen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann.

Erforderliche Maßnahmen zur Regenrückhaltung sowie die Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswassers vorliegt, ergibt sich aus dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA). Das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser") ist zu beachten.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableitung in die Mischwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).
Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:

- Bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstigen gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.
- Bei Dachflächen mit stärkerer Verschmutzung.

Die Eignung der Bodenverhältnisse für eine Versickerung ist vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch einen geeigneten Sachverständigen zu prüfen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszuführen dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.
Zum Schutz der Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o.g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

<u>Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen</u>
Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.
http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm
Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern (www.energieatlas.bayern.de) bedarf der Bau einer Erdwärmesondenanlage an dem Standort einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

5 Immissionen

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von gewerblich und landwirtschaftlich genutzten Flächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden.

Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen
Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der jeweils gültigen Fassung (aktuell 28.03.2013) zu beachten.

6 Gesetzlich geregelte Verpflichtungen

Verantwortlich für die exakte Einhaltung aller Festsetzungen ist der Bauherr.

AUSGEFERTIGT:
Vorentwurf vom 23.01.2017
Entwurf vom 15.05.2017
Zuletzt geändert am 12.11.2018

Ederheim, den **13.11.2018**

Zehnpfennig-Doleczik,
1. Bürgermeisterin

(Siegel)

Kirchheim am Ries, den **13.11.2018**

Dipl.-Ing. Joost Godts
Planungsbüro Godts

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Ederheim hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **14.11.2016** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am **03.02.2017 im Amtsblatt Nr. 2 der Verwaltungsgemeinschaft Ries** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Gemeinde Ederheim hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom **23.01.2017** gem. §3 Abs.1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom **03.02.2017 bis einschließlich 06.03.2017** Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Ort und Zeit der Auslegung wurde am **03.02.2017 im Amtsblatt Nr. 2 der Verwaltungsgemeinschaft Ries** ortsüblich bekannt gemacht.

3 Vorgezogene Behördenbeteiligung

Die Gemeinde Ederheim hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.1 BauGB in der Zeit vom **03.02.2017 bis einschließlich 06.03.2017** durchgeführt.

4 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am **15.05.2017** den Entwurf sowie die Begründung mit Umweltbericht dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom **15.05.2017** gebilligt und die Auslegung nach §3 Abs.2 BauGB beschlossen.

5 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **15.05.2017** wurde mit Satzung und Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **10.07.2017 bis einschließlich 28.08.2017** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
Ort und Zeit der Auslegung wurden am **01.07.2017 im Amtsblatt Nr. 46** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB durchgeführt. Die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden mit ausgelegt.

6 Erneute Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **15.05.2017, zuletzt geändert am 11.09.2017** wurde mit Satzung, Begründung und Umweltbericht gem. §4a Abs.3 BauGB in der Zeit vom **27.11.2017 bis einschließlich 18.12.2017** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
Ort und Zeit der Auslegung wurden am **18.11.2017 im Amtsblatt Nr. 78** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4a Abs.3 BauGB durchgeführt.

Die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden mit ausgelegt.

7 Erneute Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **15.05.2017, zuletzt geändert am 18.06.2018** wurde mit Satzung, Begründung und Umweltbericht gem. §4a Abs.3 BauGB in der Zeit vom **06.08.2018 bis einschließlich 03.09.2018** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
Ort und Zeit der Auslegung wurden am **28.07.2018 im Amtsblatt Nr. 38** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4a Abs.3 BauGB durchgeführt.

Die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden mit ausgelegt.

8 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan in der Fassung vom **15.05.2017, zuletzt geändert am 12.11.2018,** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 und §4 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am **12.11.2018** als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde übernommen.

Ederheim, den **13.11.2018**

.....
Zehnpfennig-Doleczik, 1. Bürgermeisterin (Siegel)

9 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom **12.11.2018** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Ederheim, **13.11.2018**

.....
Zehnpfennig-Doleczik, 1. Bürgermeisterin (Siegel)

10 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ..02.03.19... ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und Satzung, Planzeichnung, dazugehöriger schalltechnischer Untersuchung und zusammenfassender Erklärung nach §10 Abs.4 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Ries und im Rathaus der Gemeinde Ederheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Ederheim, den ..04.03.19

.....
Zehnpfennig-Doleczik, 1. Bürgermeisterin (Siegel)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE – Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB + § 16-21 BauNVO)

0,6 - 0,8	Grundflächenzahl	(0,6) (0,8)	Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)
II=I+D	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss	WH	maximale Wandhöhe bei Flachdach Gebäudehöhe (siehe Satzung)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze		

BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

a – Abweichende Bauweise

o – Offene Bauweise

GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private Grünfläche "Ortsrandeingrünung" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- A/E – Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Pflanzbindung für Laubbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Pflanzgebot für Laubbaumhochstämme (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Lage exemplarisch
- Pflanzgebot für Gehölzpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Feldweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

- Fläche für Versorgungsanlagen "Elektrizität" (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, HOCHWASSERSCHUTZ U. DIE REGELUNG DES WASSERFLUSSES

- Ü – HQ100 berechnet

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung
  - hier: zulässige bauliche Anlagen
  - N = nur Nebengebäude
  - H = Haupt- und Nebengebäude
- Sichtdreieck Halbesicht (HS) = 5m, Schenkellängen (L) = 200m bzw. 50m
- Vermaßungslinie in Meter
- GE – hier: zulässiges Emissionskontingent mit Angabe tagsüber/nachts

Nutzungsschablone für:

Art der baulichen Nutzung	Dachneigung in Grad / Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform: SD = Satteldach, WD = Walmdach, PD = Pultdach, vPD = versetztes Pultdach, FD = Flachdach	Emissionskontingent mit Angabe tagsüber/nachts

Beispiele: MI 0,4 (0,6) II=I+D=34-48° II=II-33° SD/WD/PD/vPD; GE ≤29° a 0,8 (0,8) SD/PD/FD 62/45 dB (A)/m²; GE ≤29° a 0,8 (0,8) SD/PD/FD 60/51 dB (A)/m²; GE ≤29° a 0,8 (0,8) SD/PD/FD 55/40 dB (A)/m²; GE ≤29° a 0,8 (0,8) SD/PD/FD 55/40 dB (A)/m²; GE ≤29° a 0,8 (0,8) SD/PD/FD 65/50 dB (A)/m²

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 512 – Bestehende Flurstücke mit Nummer
- Bestehende Haupt- & Nebengebäude
- Angabe der Höhe in Meter über NN
- Vorschlag Grundstücksteilung
- bauliche Anlagen (unverbindlich)
- Graben
- Böschungen
- 30m Anbaubeschränkung zur Kreisstraße KrDON1
- 15m Anbauverbot zur Kreisstraße KrDON1
- GE4=13.520m² – Gebietsbezeichnung *dazugehörige Größe der Bauparzelle*
- 7331-1015-002 – Amtlich kartiertes Biotop mit Nummer
- Archäologisches Denkmal. Dieser Bereich unterliegt dem Denkmalschutz. Für Bodeneingriffe jeder Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 (1) DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen

BEKANNTMACHUNGSVERMERK

Der Satzungsbeschluss wurde am . . . . . ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und Satzung, Planzeichnung, dazugehöriger schalltechnischer Untersuchung und zusammenfassender Erklärung nach §10 Abs.4 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Ries und im Rathaus der Gemeinde Ederheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Ederheim, den . . . . . .

Zehnpfennig-Doleczik, 1. Bürgermeisterin

HERKUNFT DER GRUNDLAGEN

LUFTBILD (07/2012) GEODATEN
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (05/2013)
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>

BESTANDSVERMESSUNG (06/2016)
John, Fremdingen

HOCHWASSERLINIE (10/2016)
Ingenieurbüro Trautmann, Nördlingen

BAUDENKMAL (06/2015)
© Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
<www.blfd.bayern.de>

BIOTOPKARTIERUNG BAYERN (03/2013)
© Bayerisches Landesamt für Umwelt
<www.lfu.bayern.de>

PLANBEREICH 1

GEMEINDE EDERHEIM

KREIS: DONAU-RIES
LAND: FREISTAAT BAYERN

VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET OSTERWIESÄCKER"

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE FLURNUMMERN 275/2(TF), 275/3(TF), 276(TF), 277(TF), 278(TF), 279, 280/1, 280/2, 282, 283, 284/1, 284 UND 285 GEMARKUNG EDERHEIM

BEBAUUNGSPLAN

MAßSTAB: 1:1000
VORENTWURF VOM 23.01.2017
ENTWURF VOM 15.05.2017
ZULETZT GEÄNDERT AM 12.11.2018

ÜBERSICHTSPLAN M 1:50.000

VERFASSER
PLANUNGSBÜRO GODTS
JOOST GODTS
Hauptbüro/Postanschrift: Römerstraße 6, 73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de
Zweigstelle/Donau-Ries Hauptstraße 70, 86641 Rain
Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung