

## ZEICHENERKLÄRUNG

### FESTSETZUNGEN

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

##### Mischgebiet (MI)

Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, Betriebsarten des § 6 Abs. 2 Ziff. 7 und 8 BauNVO sind nicht zugelassen. Die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

##### Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2 & WA 3)

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Ziff. 12;3,4 und 5 BauNVO sind nicht zugelassen.

#### 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

##### Grundflächenzahlen GRZ

MI	0,50
WA 1, WA 2 & WA 3	0,35

##### Geschoßflächenzahlen GFZ

MI	0,60
WA 1, WA 2 & WA 3	0,50

##### Wandhöhe (Traufhöhe)

MI	max. Wandhöhe: 8,20 m
WA 1, WA 2 & WA 3	max. Wandhöhe: 6,40 m

##### Definition & Erläuterung der Bezugshöhe siehe § 3.5 "Höhe der baulichen Anlagen" (§ 18 BauNVO) der Satzung.

##### Firsthöhe

Im Geltungsbereich dürfen die Firsthöhen der Gebäude mit Satteldächern, gemessen zwischen dem Bezugspunkt und dem Firstpunkt (= Oberkante Dachhaut) folgende Maße nicht überschreiten:

MI	max. Firsthöhe: 12,00 m
WA 1, WA 2 & WA 3	max. Firsthöhe: 9,50 m

#### 3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

○ Offene Bauweise ( nach § 22 Abs 2 BauNVO )

--- Baugrenze

△ Einzelhäuser

#### 4. BAUGESTALTUNG

siehe § 6 "Gestaltung" der Satzung

#### 5. VERKEHRSFLÄCHEN

— Strassenbegrenzungslinie

■ Strassenverkehrsflächen

#### 6. GRÜNFLÄCHEN

■ private Grünflächen

■ öffentliche Grünflächen

□ Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

○ Bäume zu pflanzen

● Bäume zu erhalten

○ Sträucher zu pflanzen

▨ Ausgleichsflächen

#### 7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

↑ 14,95 Bemaßung in Meter

□ Nutzungsschablone

#### HINWEISE

■ vorgeschlagene Position für zukünftige Gebäude

330 Flurnummern

— bestehende Flurstücksgrenzen

— Höhengichtlinien in Meter NHN

— bestehende unterirdische Versorgungsleitungen der LEW Verteilnetz GmbH (LVN)

▨ Sichtdreieck Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Zäune, Anpflanzungen, Haufen, Stapel, Werbetafeln usw. nicht errichtet oder angelegt werden, soweit sie sich um mehr als 0,8 m über die Fahrbahn der Straßen erheben würden.

547,50 maximale Höhe FFB EG in Meter über NHN im DHHN2016 (Status170)

## AUSGLEICHSFLÄCHE A1 - 1 und A1 - 2



Ausgleichsfläche A1 - 1 und A1 - 2 mit Luftbild M 1:1000

### Festsetzungen zur Ausgleichsfläche A1 - 1 und A1 - 2

#### 1. GRÜNFLÄCHEN

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ausgleichsfläche

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

□ Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

▨ Ausgleichsfläche

##### Ausgleichsfläche A1-1 außerhalb des Plangebiets

Die Ausgleichsfläche A1-1 wird auf dem Grundstück Fl. Nr. 259 Teilfläche Gemarkung Königshausen nachgewiesen. Die Verfügungsgewalt über das betreffende Grundstück ist gegeben. Hier ist, wie mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und in der Planzeichnung dargestellt auf der Grundlage des Arten- und Biotopschutzprogramms für das Zusamtal ein Extensivgrünland als Röhrichtfläche nach der Biotopwertliste, Biotop-/Nutzungstyp R111 Schilf-Landröhrichte zu entwickeln.

##### Ausgleichsfläche A1-2 außerhalb des Plangebiets

Die Ausgleichsfläche A1-2 wird auf dem Grundstück Fl. Nr. 259 Teilfläche Gemarkung Königshausen nachgewiesen. Die Verfügungsgewalt über das betreffende Grundstück ist gegeben. Hier ist, wie mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und in der Planzeichnung dargestellt auf der Grundlage des Arten- und Biotopschutzprogramms für das Zusamtal ein Extensivgrünland Extensivgrünland nach der Biotopwertliste, Biotop-/Nutzungstyp G221 mäßig artenreiche Seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (extensiv genutzt) zu entwickeln.

##### Sicherung der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsfläche wird dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes gesichert und die Pflege und Entwicklung über eine Reallast gewährleistet. Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme wird mit Rechtskraft des Bebauungsplanes ausgeführt. Die erforderlichen Eintragungen werden ebenfalls mit Rechtskraft des Bebauungsplanes fällig und sind dann unverzüglich der UNB Unterallgäu vorzulegen.

## VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... bekannt gemacht.

### Öffentliche Auslegungen

#### 1. Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.09.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... zum ersten Mal öffentlich ausgelegt

#### 2. Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.10.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... zum zweiten Mal öffentlich ausgelegt

#### 3. Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... zum dritten Mal öffentlich ausgelegt

### Beteiligung Träger öffentlicher Belange

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

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.09.2022 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB (Scoping) in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

#### 2. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.10.2023 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

#### 3. Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Zu dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Die Gemeinde Eppishausen hat mit Beschluss des Marktrats vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom ..... mit redaktionellen Änderungen vom ..... als Satzung beschlossen.

Gemeinde Eppishausen, den .....

Unterschrift 1. Bürgermeisterin Susanne Nieberle

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am .....

Gemeinde Eppishausen, den .....

Unterschrift 1. Bürgermeisterin Susanne Nieberle

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am .....

Gemeinde Eppishausen, den .....

Unterschrift Bürgermeisterin Susanne Nieberle

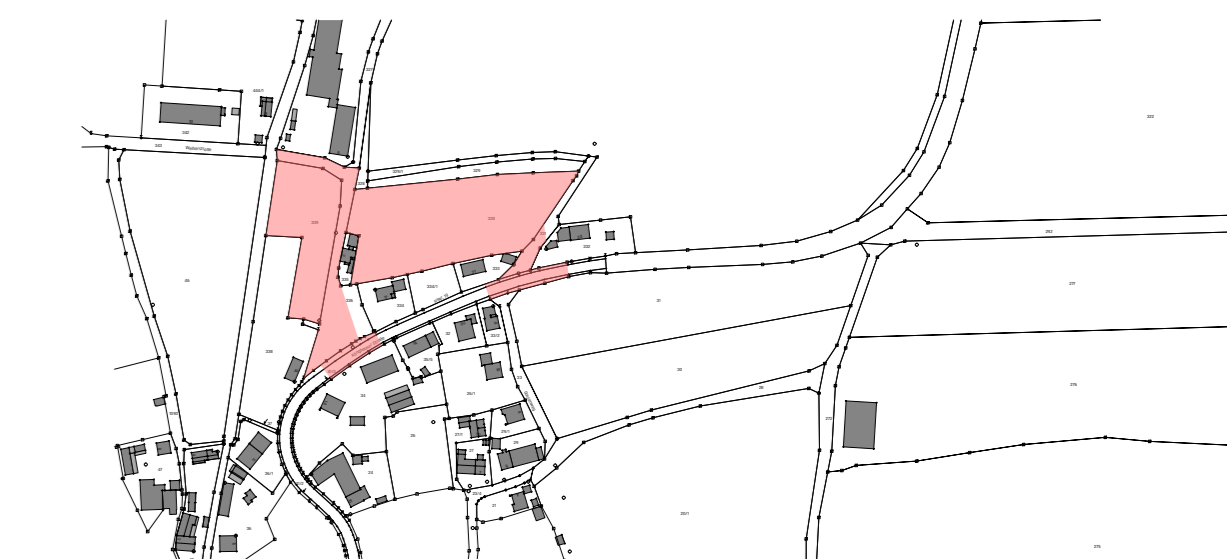
Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig in Kraft getreten.

Gemeinde Eppishausen, den .....

Unterschrift 1. Bürgermeisterin Susanne Nieberle

# BEBAUUNGSPLAN "ZIEGELSTADELFELD" ENTWURF

GEMEINDE EPPISHAUSEN



GEMEINDE EPPISHAUSEN



1. BÜRGERMEISTERIN SUSANNE NIEBERLE

MASSTAB 1\_1000

ENTWURFSVERFASSER



ARCHITEKT GERHARD GLOGGER

PROJEKTNUMMER 2021-035  
DATUM GEZEICHNET JG 17.04.2024

FASSUNG VOM 05.10.2023  
MIT REDAKTIONELLEN ÄNDERUNGEN  
VOM 00.00.2024

**gerhard glogger**  
architekt  
Bismarckstraße 2  
D 84463 Seitzersheim  
T +49 8231 95010  
F +49 8231 95022  
info@glogger-architekten.de  
www.glogger-architekten.de

