



## ZEICHENERKLÄRUNG

### FESTSETZUNGEN

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

##### Allgemeines Wohngebiet (WA)

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. 1;2;3;4 und 5 BauNVO sind nicht zugelassen.

#### 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

##### Grundflächenzahlen GRZ

WA 0,35

##### Geschoßflächenzahlen GFZ

WA 0,50

##### Wandhöhe (Traufhöhe)

WA max. Wandhöhe: 6,00 m

Unterer Bezugspunkt:  
für die festgesetzte Wandhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß. Für die maximalen Höhenlagen des Fertigfußbodens für das Erdgeschoß gelten die in der Bebauungsplanzeichnung angegebenen NHN (Meter über Normalhöhennull). Diese gelten sowohl für die Hauptgebäude als auch für Garagen und Nebengebäude auf den jeweiligen Grundstücken.

Oberer Bezugspunkt:  
Der obere Bezugspunkt der festgesetzten Wandhöhe ist die Oberkante der Dachhaut an der Wandaußenseite, gemessen an der Traufkante über der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß.

Zudem darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß wegen der bestehenden Überflutungsgefahr nicht unter 528,50 m NHN liegen.

##### Firsthöhe

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

WA 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

#### 7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

14,95 Bemaßung in Meter

WA offene Bauweise  
△ I  
102 + 0,35 GFZ + 0,35  
102 + 0,15 GFZ + 0,15

■ Nutzungsschablone

■ Überschneidungsbereich mit dem B-Plan "Haselbach Süd"

■ Bereich mit Auffüllverbot

■ Mulde zum Retentionsausgleich Volumen = 35 m³

#### HINWEISE

■ vorgeschlagene Position für zukünftige Gebäude

205 Flurnummern

○ bestehende Flurstücksgrenzen

○ Höhengichtlinien in Meter über NHN

○ bestehende unterirdische Versorgungsleitungen

■ Wassertiefe 1cm - 10cm bei HQ 100 laut hydraulischem Gutachten IB Steinbacher Consult

■ Wassertiefe 10cm - 25cm bei HQ 100 laut hydraulischem Gutachten IB Steinbacher Consult

■ Wassertiefe 25cm - 50cm bei HQ 100 laut hydraulischem Gutachten IB Steinbacher Consult

529,75 maximale Höhe FFB EG in Meter NHN im DHHN2016 (Status170)

■ Schleppkurve Müllfahrzeug

## VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.11.2022 bekannt gemacht.

#### Öffentliche Auslegungen

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

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.09.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit 21.11.2022 bis 23.12.2022 zum ersten Mal öffentlich ausgelegt

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.02.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... zum zweiten Mal öffentlich ausgelegt

#### Beteiligung Träger öffentlicher Belange

##### 1. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Scoping)

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.09.2022 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Scoping) in der Zeit vom 07.11.2022 bis 06.12.2022 beteiligt.

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

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.02.2023 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

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

Gemeinde Eppishausen, den .....

Unterschrift 1. Bürgermeisterin Susanne Nieberle

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am .....

Gemeinde Eppishausen, den .....

Unterschrift 1. Bürgermeisterin Susanne Nieberle

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

gemäß § 10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB

ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Eppishausen, den .....

Unterschrift Bürgermeisterin Susanne Nieberle

Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig in Kraft getreten.

Gemeinde Eppishausen, den .....

Unterschrift 1. Bürgermeisterin Susanne Nieberle

## BEBAUUNGSPLAN

### 1. ERWEITERUNG "BAUGEBIET HASELBACH SÜD"

### 2. ENTWURF

GEMEINDE EPPISHAUSEN



GEMEINDE EPPISHAUSEN



1. BÜRGERMEISTERIN SUSANNE NIEBERLE

MASSTAB 1\_1000

ENTWURFSVERFASSER



ARCHITEKT GERHARD GLOGGER

PROJEKTNUMMER 2021-035

DATUM GEZEICHNET JG 23.02.2023

FASSUNG VOM 23.02.2023

MIT REDAKTIONELLEN ÄNDERUNGEN

VOM 00.00.2023

**gerhard glogger**  
architekt  
blumenstraße 2  
D 94463 Eppishausen  
T +49 8281 99070  
F +49 8281 99072  
info@glogger-architekten.de  
www.glogger-architekten.de