

ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN  
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Mischgebiet (MI 1 und MI 2)

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)

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 1 & MI 2 0,50  
WA 0,35

Geschoßflächenzahlen GFZ

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

Wandhöhe (Traufhöhe)

MI 1 & MI 2 max. Wandhöhe: 6,75 m  
WA max. Wandhöhe: 6,00 m

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss. Sie darf maximal 30 cm über der natürlichen Geländeoberkante an der Hangoberseite oder maximal 20 cm über der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Straßen Hinterkante, gemessen an der höchstgelegenen Stelle des Erdgeschoßfußbodens des Hauptgebäudes liegen. Bei Eckgrundstücken ist die Straßenseite maßgebend, von der aus der Zugang zum Gebäude erfolgt.

Firsthöhe

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

MI 1 & MI 2 max. Firsthöhe: 11,25 m  
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

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)

Fußgängerbereich

6. GRÜNFLÄCHEN

private Grünflächen

öffentliche Grünflächen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

Bäume zu pflanzen

Sträucher zu pflanzen

Ausgleichsflächen

7. IMMISSIONSSCHUTZ

Die zu dem Bebauungsplanverfahren erstellten Immissionsschutzgutachten "Schallschutzgutachten" und "Geruchsgutachten" sind Bestandteil des Bebauungsplans. Auf die Festsetzungen unter §15 "Immissionsschutz" der Satzung wird verwiesen.

8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Bemaßung in Meter

Nutzungsschablone

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

Böschung

HINWEISE

vorgeschlagene Position für zukünftige Gebäude

Flurnummern

bestehende Flurstücksgrenzen

Höhenschichtlinien in Meter NHN

bestehende 20kV Erdleitung der LEW Verteilnetz GmbH (LVN)

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

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.07.2022 bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegungen

1. Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.07.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit 04.08.2022 bis 16.09.2022 zum ersten Mal öffentlich ausgelegt

2. Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.09.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.01.2023 bis 10.02.2023 zum zweiten Mal öffentlich ausgelegt

Beteiligung Träger öffentlicher Belange

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

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.07.2022 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) in der Zeit vom 19.07.2022 bis 18.08.2022 beteiligt.

2. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.09.2022 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.12.2022 bis 27.01.2023 beteiligt.

Die Gemeinde Eppishausen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 23.02.2023 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 22.09.2022 mit redaktionellen Änderungen vom 23.02.2023 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Eppishausen, den \_\_\_\_\_

Unterschrift 1. Bürgermeisterin Susanne Nieberle

Der Bebauungsplan wurde ausfertigt 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 \_\_\_\_\_

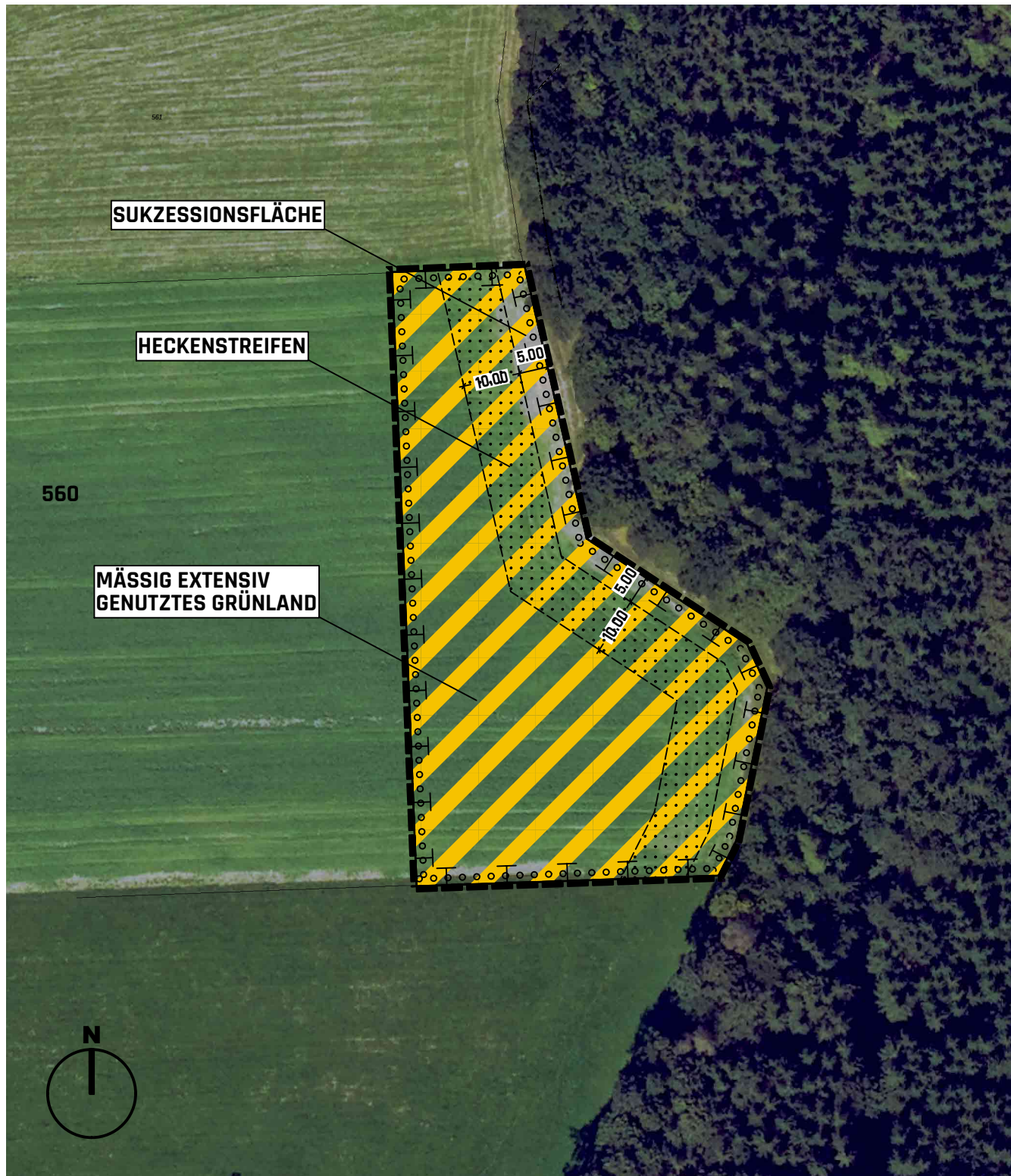
Unterschrift Bürgermeisterin Susanne Nieberle

Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig in Kraft getreten.

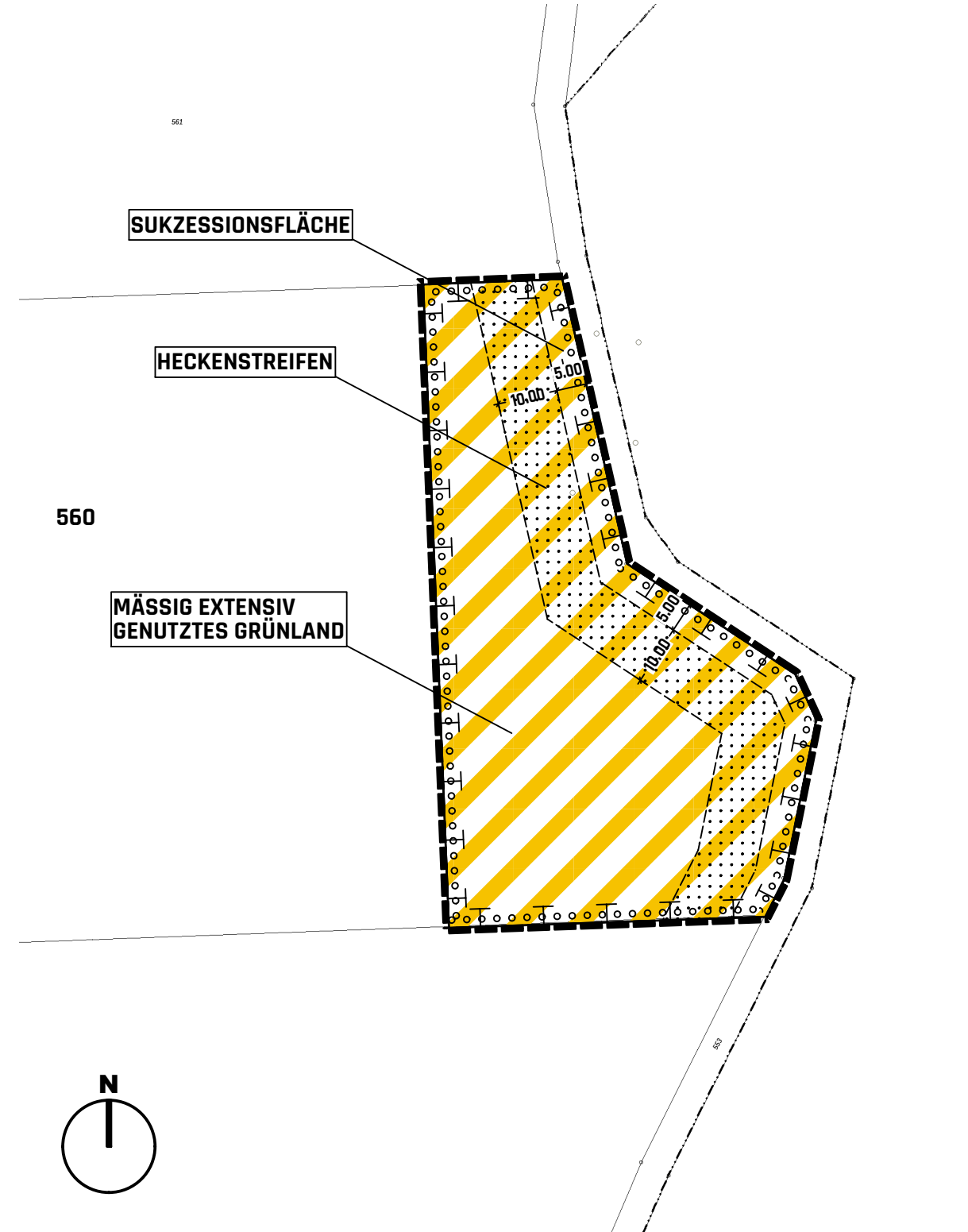
Gemeinde Eppishausen, den \_\_\_\_\_

Unterschrift 1. Bürgermeisterin Susanne Nieberle

AUSGLEICHSFLÄCHE A1



Ausgleichsfläche A1 mit Luftbild M 1\_1000



Ausgleichsfläche A1 mit Flurkarte M 1\_1000

Festsetzungen zur Ausgleichsfläche A1

1. GRÜNFLÄCHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ausgleichsfläche

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

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

Ausgleichsfläche

Heckenstreifen

Die Ausgleichsfläche A1 wird auf dem Grundstück Fl. Nr. 560 Teilfläche Gemarkung Eppishausen nachgewiesen. Die Verfügungsgewalt über das betreffende Grundstück ist gegeben. Hier ist, wie mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und in der Planzeichnung dargestellt, ein Waldmantel mit anschließendem mäßig extensiv genutztem Grünland und vorgelagerter 5,0 m breiter Sukzessionsfläche - Grenzabstandsstreifen zum Waldweg, anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie eine Düngung sind untersagt.

Um das festgesetzte Entwicklungsziel zu erreichen, ist eine geeignete Saatgutmischung einzusäen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass nach § 40 BNatSchG „Ausbringen von Pflanzen und Tieren“ in der freien Natur gebiets eigenes Saatgut zu verwenden ist. Im Naturraum 046 Iller-Lech-Schotterplatten“ ist das Vorkommensgebiet gebiets eigener Gehölze die Einheit „6.1 Alpenvorland Autochthones Saatgut oder Pflanzenmaterial“ zu verwenden.

Vorgesehene Maßnahmen sind im Einzelnen:

Sukzessionsfläche - Grenzabstandsstreifen 5,0 m breit ca. 625 m²:

Zu dem Feldweg auf der Ostseite des Grundstücks ist ein Grenzabstand, ca. von ca. 5,0 einzuhalten, dieser Streifen wird der Sukzession überlassen. Der natürliche Aufwuchs ist alle zwei Jahre zu mähen und das Mähgut zu entfernen.

Heckenstreifen - Gehölzpflanzung mit Sträuchern ca. 1.250 m²:

Flächige Gehölzpflanzung mit Sträuchern; Pflanzraster 1,50 x 1,50 m; Qualität: verpflanzte Sträucher 60-100 cm; Herkunft autochthon, Pflanzarten unter Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

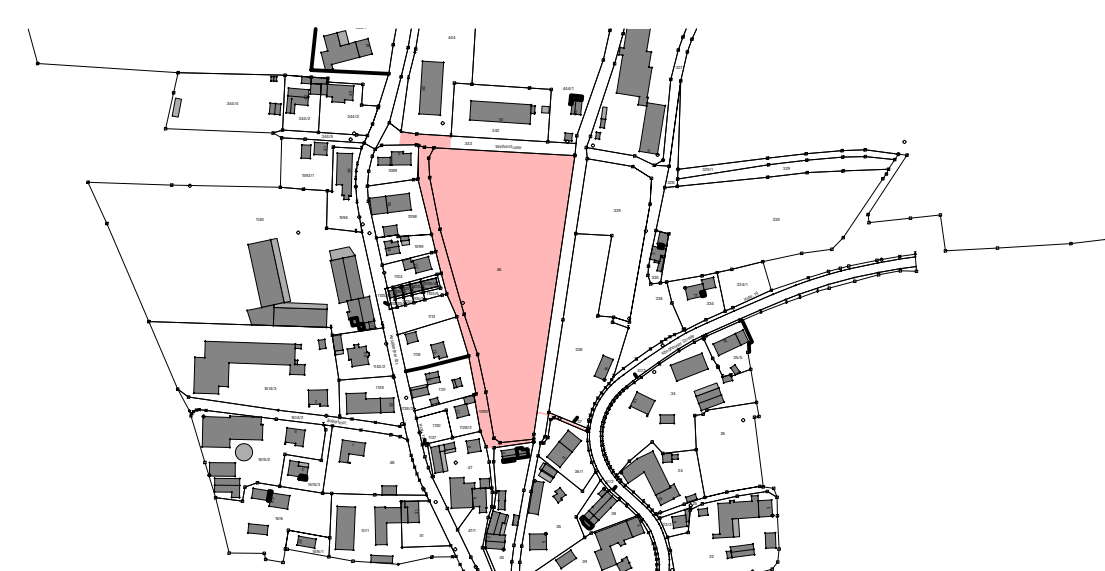
Mäßig extensiv genutztes Grünland ca. 2.700 m²:

Mäßig extensiv genutztes Grünland als Puffer und Biotopverbundelement (G 212) entwickelt. Das Grünland ist zweischürig im Jahr zu mähen (Schnittzeitpunkt Mitte Juni / Ende August). Das Mähgut eignet sich zur Fütterung und ist als Heu, Öhmde oder Silage verwendbar. Das Mähgut ist zu entfernen.

Sicherung der Ausgleichsflächen  
Die Ausgleichsfläche wird dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes gesichert und die Pflege und Entwicklung über eine Realloste 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.

BEBAUUNGSPLAN  
"WEIHERSTRASSE"

GEMEINDE EPPISHAUSEN



GEMEINDE EPPISHAUSEN



1. BÜRGERMEISTERIN SUSANNE NIEBERLE

MASSSTAB 1\_1000

ENTWURFSVERFASSER



PROJEKTNUMMER 2021-039

DATUM GEZEICHNET JG 23.02.2023

FASSUNG VOM 22.09.2022

MIT REDAKTIONELLEN ÄNDERUNGEN

VOM 23.02.2023



gerhard glogger architekt

baumstrasse 2

D 86483 Eppishausen

T +49 89 908 9070

F +49 89 908 90702

info@glogger-architekten.de

www.glogger-architekten.de