

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

#### 2. MAB 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 (Trauhöhe)

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 Fertiggebäudes im Erdgeschoss. Sie darf nicht über der Oberkante des Gebäudes verlaufen, sondern muss 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 Firstrand (= Oberkante Dachnuss) folgende Höhe 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)

#### 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 Immissionsschutztischen "Schallschutztischen" 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

14,95 Bemaßung in Meter

WA | offene Bauweise  
MI 1 & MI 2 | (0,50)  
MI 2 | (0,35)

Nutzungsschablone

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

— Böschung

### HINWEISE

— vorgeschlagene Position für zukünftige Gebäude

437 Flurnummern

— bestehende Flurstücksgrenzen

— Höhenschichtlinien in Meter NHN

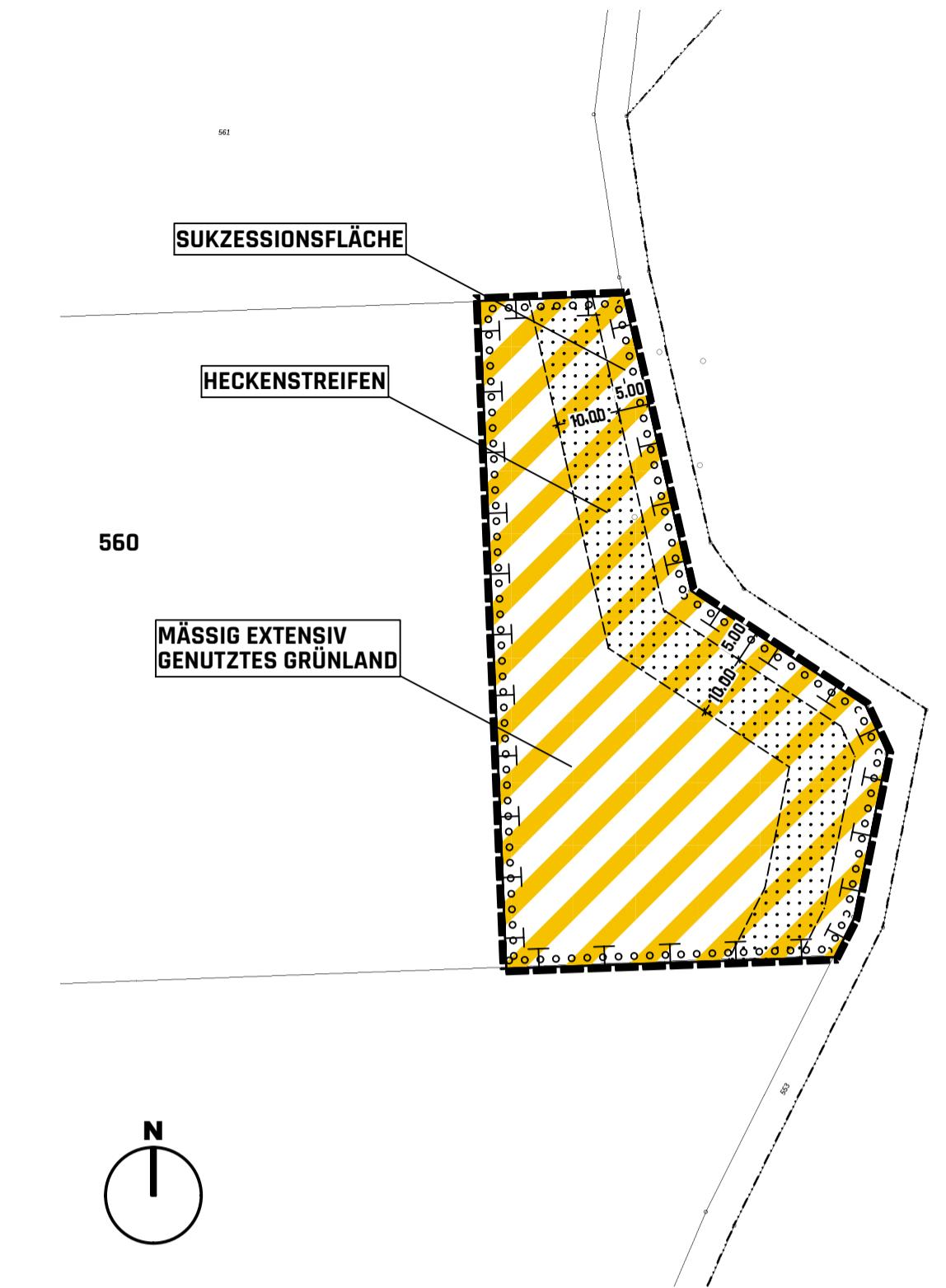
— bestehende 20kV Erdleitung der LEW Verteilnetz GmbH (LVN)

— maximale Höhe FFB EG in Meter NHN im DHHN2016 (Status70)

## AUSGLEICHSFLÄCHE A1



Ausgleichsfläche A1 mit Luftbild M 1\_1000

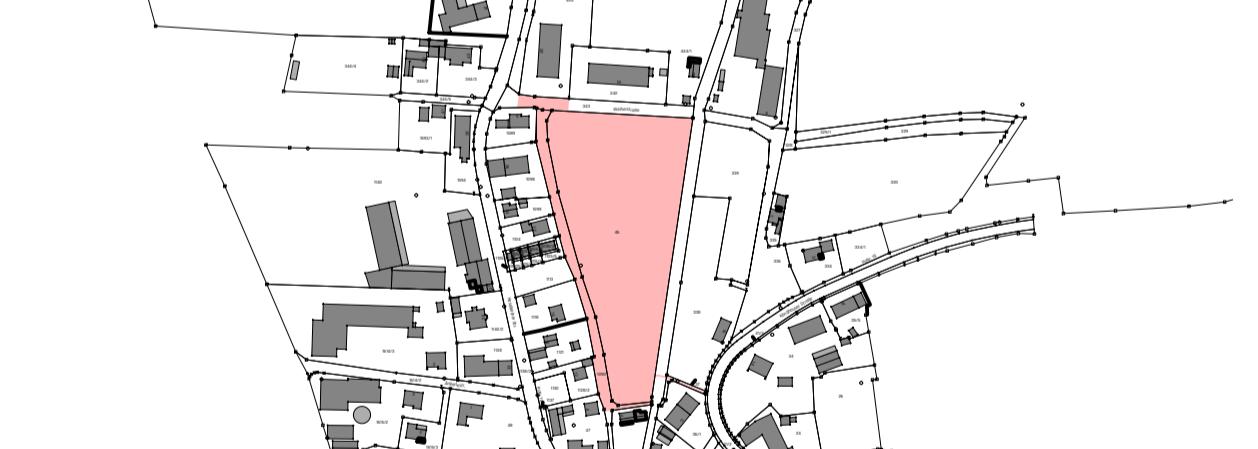


Ausgleichsfläche A1 mit Flurkarte M 1\_1000

## BEBAUUNGSPERMITT

### "WEIHERSTRASSE"

#### GEMEINDE EPPISHAUSEN



GEMEINDE EPPISHAUSEN



1. BÜRGERMEISTERIN SUSANNE NIEBERLE

#### MASSSTAB 1:1000



ENTWURFSVERFASSER

gerhard glogger architekt

blumenstraße 2

D 84481 Bodenmais

T +49 821 99707

F +49 821 997072

info@glogger-architekten.de

www.glogger-architekten.de

#### PROJEKTNRUMMER

2021-039

#### DATUM GEZEICHNET

JG 23.02.2023

#### FASSUNG VOM 22.09.2022

MIT REDAKTIONELLEN ÄNDERUNGEN

VOM 23.02.2023

H/B = 594 / 1125 (0,67m)

Allplan 2022