

### 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 (BGBI. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. 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 (BGBI. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. 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

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 Bezugshöhen 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. VERKEHRSFÄCHEN

- 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
- WA 1 | ○ offene Bauweise
- △ II
- MI + MI (MI + MI)
- SD 20° - 45°
- 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, Werbepokate usw. nicht errichtet oder angelegt werden, soweit sie sich um mehr als 0,8 m über die Fahrbahn der Straßen erheben würden.
- 54,50 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 und A1-2 außerhalb des Plangebiets

Die Ausgleichsfläche A1-1 und A1-2 werden auf dem Grundstück Fl. Nr. 259 Teilfläche Gemarkung Könghausen 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 Zusatzen ein Extensivgrünland nach der Biotopwertliste, Biotop-/Nutzungstyp G221 mäßig artenreiche Seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (extensiv genutzt) zu entwickeln.

Zur Entwicklung mäßig artenreicher Seggen- oder binsenreicher Feucht- und Nasswiesen ist eine Ausmagerung der Ausgleichsfläche erforderlich. Dabei ist die Ausgleichsfläche in den ersten 5 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans durch Verzicht auf jegliche Düngung und 3-4 Schnitte im Jahr ab Mitte Mai mit Mähgutabfuhr auszumagern.

#### Sicherung der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsfläche wird dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes gesichert und die Pflege und Entwicklung über eine Realloast 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 27.02.2023 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 05.02.2023 bis 10.03.2023 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 29.04.2024 bis 31.05.2024 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 22.09.2022 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) in der Zeit vom 25.01.2023 bis 24.02.2023 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 29.04.2024 bis 31.05.2024 beteiligt.

Die Gemeinde Eppishausen hat mit Beschluss des Marktrats vom 11.07.2024 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.10.2023 mit redaktionellen Änderungen vom 11.07.2024 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Eppishausen, den 09. Okt. 2024

*S. Nieberle*  
Unterschrift 1. Bürgermeisterin Susanne Nieberle



Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am 09. Okt. 2024

Gemeinde Eppishausen, den 19. Okt. 2024

*S. Nieberle*  
Unterschrift 1. Bürgermeisterin Susanne Nieberle



Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am

11. Okt. 2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Eppishausen, den 22. Okt. 2024

*S. Nieberle*  
Unterschrift Bürgermeisterin Susanne Nieberle



Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig in Kraft getreten.

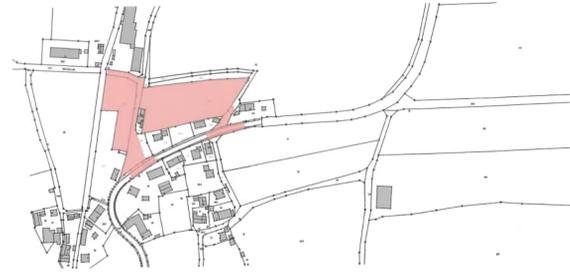
Gemeinde Eppishausen, den 22. Okt. 2024

*S. Nieberle*  
Unterschrift 1. Bürgermeisterin Susanne Nieberle



## BEBAUUNGSPLAN "ZIEGELSTADELFELD"

GEMEINDE EPPISHAUSEN



GEMEINDE EPPISHAUSEN



*S. Nieberle*  
1. BÜRGERMEISTERIN SUSANNE NIEBERLE

MASSTAB 1:1000

ENTWURFSVERFASSER



PROJEKTNUMMER 2021-035  
DATUM GEZEICHNET JG 11.07.2024

FASSUNG VOM 05.10.2023  
MIT REDAKTIONELLEN ÄNDERUNGEN  
VOM 11.07.2024

**gerhard glogger**  
architekt  
blumenstraße 2  
D 86483 batzhausen  
T +49 8291 96270  
F +49 8291 96272  
info@glogger-architekten.de  
www.glogger-architekten.de