

## 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. 3785), 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 BauNV sind nicht zugelassen.

#### 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

##### Grundflächenzahlen GRZ

WA 1 und WA 2 **0,40**

##### Geschoßflächenzahlen GFZ

WA 1 und WA 2 **0,60**

##### Wandhöhe (Traufhöhe)

WA 1 **max. Wandhöhe: 6,40 m**  
WA 2 **max. Wandhöhe: 7,00 m**

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß. Für die maximalen Höhenlagen der einzelnen Fertigfußbodenhöhen des Erdgeschoßes 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.

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

##### 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:

WA 1 **max. Firsthöhe: 9,50 m**  
WA 2 **max. Firsthöhe: 10,50 m**

#### 3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

○ Offene Bauweise ( nach § 22 Abs 2 BauNV )

--- Baugrenze

△ Einzel- und Doppelhäuser

#### 4. BAUGESTALTUNG

siehe § 6 "Gestaltung" der Satzung

#### 5. VERKEHRSFLÄCHEN

— Strassenbegrenzungslinie

— Strassenverkehrsflächen

— Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)

#### 6. GRÜNFLÄCHEN

— private Grünflächen

— Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

— Bäume zu pflanzen

#### 8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

— Bemaßung in Meter

— Nutzungsschablone

#### HINWEISE

— Flurnummern

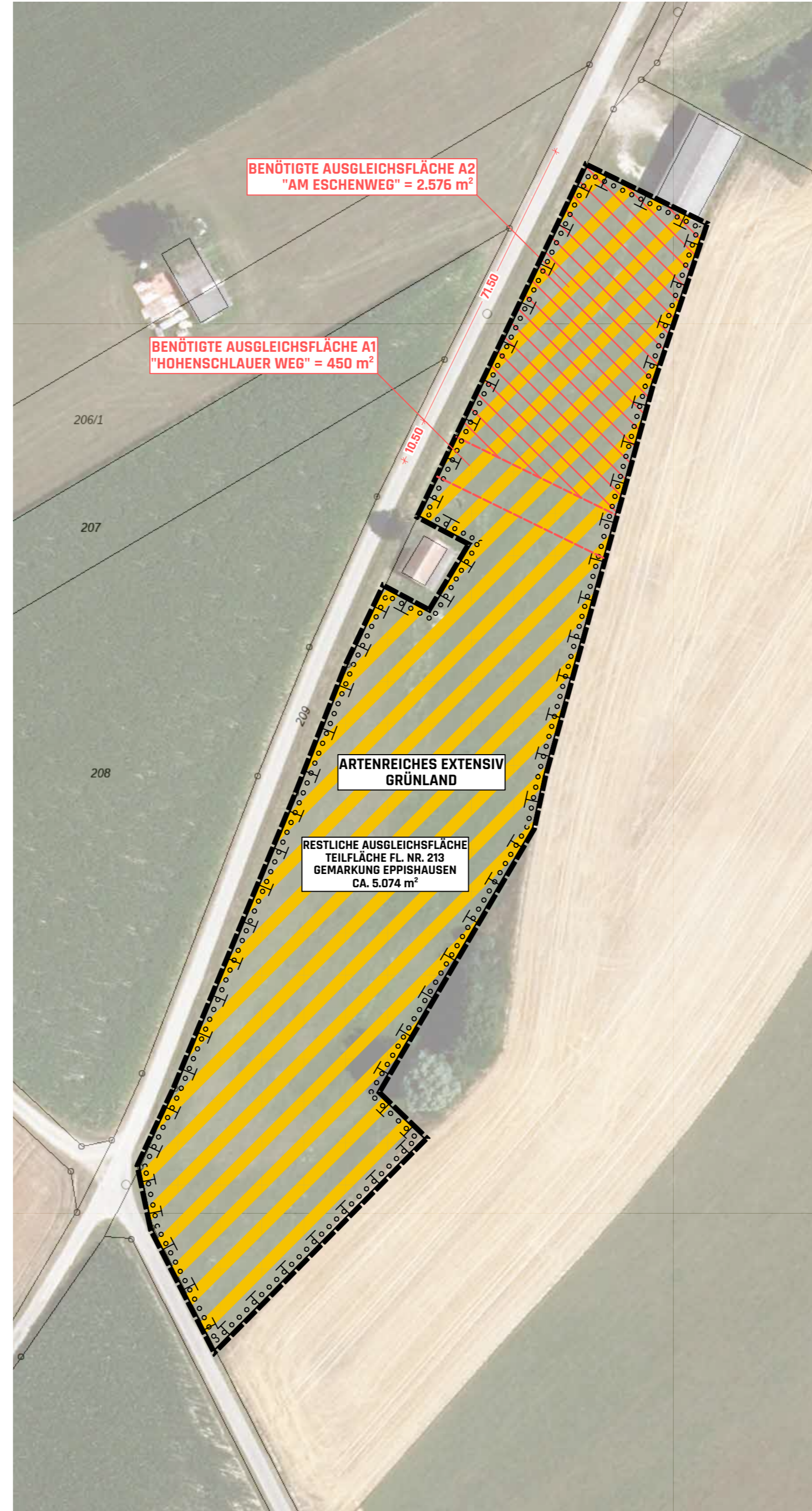
— bestehende Flurstücksgrenzen

— Höhenschichtlinien in Meter NHN vorgeschlagene Position für zukünftige Gebäude

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

— 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.

— Einbahnstraße mit Richtungsanzeige



#### AUSGLEICHSFLÄCHE

Nachrichtliche Übernahme sh. Vereinbarung mit der Gemeinde Eppishausen  
Die nachfolgende Ausgleichsfläche liegt im Gemeindegebiet Eppishausen

#### Festlegungen zur Ausgleichsfläche A2

##### 1. GRÜNFLÄCHEN

— Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

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

— Ausgleichsfläche

— Teilfläche Ausgleichsfläche A2

##### Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebiets

Die Ausgleichsfläche Teilfläche A2 wird auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 213 Teilfläche Gemarkung Eppishausen nachgewiesen und gem. § 9 Abs. 1 a) BauGB den Eingriffen im Teilräumlichen Geltungsbereich II zugeordnet. Hier wird unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Unterallgäu ein artenreiches Extensivgrünland entwickelt.

Zur Entwicklung arten- und blütenreicher Wiesenbestände 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 Mähgutübertrag auszumagern.

Fläche (Wiese) für Mähgutübertrag bzw. Einsaat vorbereiten:

Die Aushagerung der Fläche muss vor Mähgutübertrag bzw. Einsaat der Wiesenmischung durchgeführt werden.

Grundsätzlich: Entweder flüchtig oder auf 10 m breiten Streifen quer zur Bewirtschaftungsrichtung (10 m Streifen fräsen - 20 m belassen, insgesamt dann auf 30 % der Fläche Mähgutübertrag oder Einsaat)

Die Fläche bzw. die Streifen sind mit zeitlichem Abstand zweimal zu fräsen, um den Unkrautdruck zu reduzieren. Anschließend ist mit einer Egge, Kreiselege oder Fräse eine feinkrümelige Bodenstruktur herzustellen.

Nach der Bearbeitung, das im Boden noch vorhandene Samen Depot aufkeimen lassen. Sobald die Pflanzen gekeimt sind, muss der Vorgang (Bearbeitung mit Egge, Kreiselege oder Fräse) wiederholt werden, um die unerwünschten Belkrüuter mechanisch zu zerstören. Der Vorgang sollte mind. 3 x wiederholt werden, um den noch vorhandenen Pflanzenbestand möglichst stark zu schwächen.

Dann erfolgt der Mähgutübertrag bzw., falls keine geeigneten Spenderflächen (vorher mit der Unteren Naturschutzbehörde absprechen), die Einsaat mit Regioaatgutmischung aus dem Ursprungsgebiet Nr. 16 anzubringen. Die Saatgutmischung muss der Positivliste des LFU entsprechen.

Idealerweise wird die Fläche dann im Herbst (Ende August bis Anfang September) angesät. Nach der Saat muss das Saatgut angezwelt werden, um den benötigten Bodenschluss zu erzielen.

Ab dem 6. Jahr ist die Wiese je nach Wüchsigkeit zweischürig im Jahr zu mähen (Schnittzeitpunkt Mitte Juni / Ende August). Das Mähgut eignet sich zur Futtermutzung und ist als Heu, Öhm oder Silage verwendbar. Das Mähgut ist zu entfernen.

Für die Ausgleichsfläche gilt ein Düngeverbot.

##### Sicherung der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen werden dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes gesichert und die Pflege und Entwicklung über eine Realloast gewährleistet. Die erforderlichen Eintragungen werden ebenfalls mit Rechtskraft des Bebauungsplans fällig und sind dann unverzüglich der UNB-Unterallgäu vorzulegen.

Nachdem sich die festgelegte Ausgleichsfläche auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Eppishausen im Ortsteil Eppishausen auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 213, innerhalb des Hoheitsgebiets der Gemeinde Eppishausen befindet, wurde hierzu eine vertragliche Regelung mit der Gemeinde Eppishausen getroffen. Dabei kann die Gemeinde Eppishausen davon ausgehen, dass die naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auch umgesetzt werden. Damit sind die Realisierung und der Erhalt der Ausgleichsmaßnahmen bindend rechtlich gesichert.

#### VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.10.2023 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 16.10.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 06.11.2023 bis 06.12.2023 zum ersten Mal öffentlich ausgelegt

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.03.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... zum zweiten Mal öffentlich ausgelegt

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 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 16.10.2023 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB (Scoping) in der Zeit vom 23.10.2023 bis 22.11.2023 beteiligt.

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

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.03.2024 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

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

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

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

Gemeinde Oberrieden, den .....

Unterschrift 2. Bürgermeister Peter Heinrich

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am .....

Gemeinde Oberrieden, den .....

Unterschrift 2. Bürgermeister Peter Heinrich

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

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

Gemeinde Oberrieden, den .....

Unterschrift 2. Bürgermeister Peter Heinrich

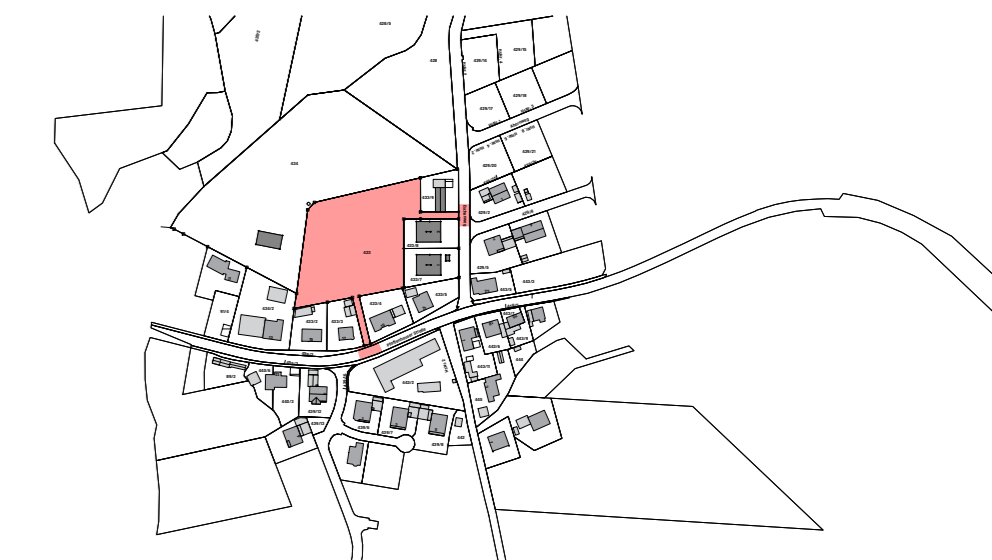
Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig in Kraft getreten.

Gemeinde Oberrieden, den .....

Unterschrift 2. Bürgermeister Peter Heinrich

## BEBAUUNGSPLAN "AM ESCHENWEG" ENTWURF

GEMEINDE OBERRIEDEN OT UNTERRIEDEN



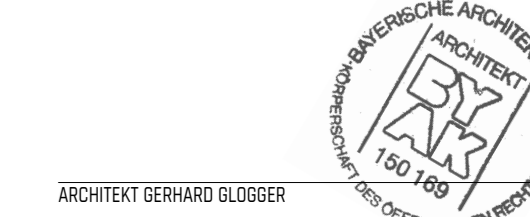
GEMEINDE OBERRIEDEN



Z. BÜRGERMEISTER PETER HEINRICH

MASSTAB 1\_1000

ENTWURFSVERFASSER



ARCHITEKT GERHARD GLOGGER

PROJEKTNUMMER 2023-004  
DATUM GEZEICHNET JG 14.03.2024

FASSUNG VOM 25.03.2024  
MIT REDAKTIONELLEN ÄNDERUNGEN  
VOM 00.00.2024

gerhard glogger  
architekt  
blumenstraße 2  
D-86483 batzhausen  
T +49 8281 99070  
F +49 8281 99072  
info@glogger-architekten.de  
www.glogger-architekten.de