

## 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 **0,60**

##### Wandhöhe (Traufhöhe)

WA **max. Wandhöhe: 6,50 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 **max. Firsthöhe: 9,75 m**

#### 3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

○ Offene Bauweise ( nach § 22 Abs 2 BauNVO )

— Baugrenze

△ Einzelhäuser

#### 4. BAUGESTALTUNG

siehe § 6 "Gestaltung" der Satzung

#### 5. VERKEHRSFLÄCHEN

— Strassenbegrenzungslinie

■ öffentliche Strassenverkehrsflächen

#### 6. GRÜNFLÄCHEN

■ private Grünflächen

■ öffentliche Grünflächen

○ Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

○ Bäume zu pflanzen

■ Ausgleichsflächen

#### 8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

← 14,95 → Bemaßung in Meter

WA | ○ offene Bauweise  
△ Einzelhäuser  
GRZ = 0,35 GFZ = 0,60  
SD WD ZD FD DN siehe Satzung

#### HINWEISE

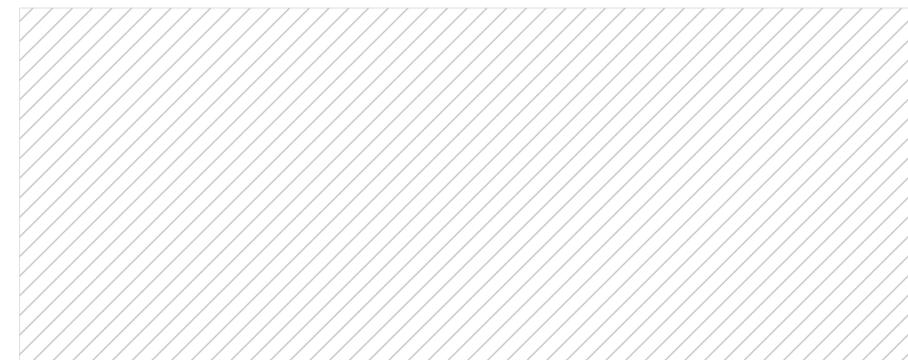
■ vorgeschlagene Position für zukünftige Gebäude

1262/2 Flurnummern

○ bestehende Flurstücksgrenzen

— Höhengichtlinien in Meter NHN

— bestehender Abwasserkanal



#### AUSGLEICHSFLÄCHE

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

#### Festlegungen zur Ausgleichsfläche A1

##### 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 A1

Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes Die Ausgleichsfläche Teilfläche A1 wird auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. .... Teilfläche Gemarkung ..... 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 Artenanreicherung ist eine streifenweise Mähgutübertragung nach Bodenbearbeitung mit Mähgut von artenreichen Wiesen in der näheren Umgebung der Ausgleichsfläche vorzunehmen.

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 Mähgutabfuhr auszumagern.

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 Futternutzung und ist als Heu, Öhmd 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 Reallast gewährleistet. 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 ..... 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 ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... zum ersten Mal öffentlich ausgelegt

**2. 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 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 ..... wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB (Scoping) in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

**2. 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.

**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 Satzung beschlossen.

Gemeinde Oberrieden, den \_\_\_\_\_

Unterschrift 1. Bürgermeister Robert Wilhelm

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am \_\_\_\_\_

Gemeinde Oberrieden, den \_\_\_\_\_

Unterschrift 1. Bürgermeister Robert Wilhelm

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_

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

Gemeinde Oberrieden, den \_\_\_\_\_

Unterschrift 1. Bürgermeister Robert Wilhelm

Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig in Kraft getreten.

Gemeinde Oberrieden, den \_\_\_\_\_

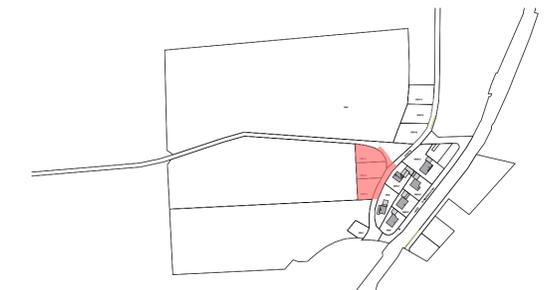
Unterschrift 1. Bürgermeister Robert Wilhelm

## BEBAUUNGSPLAN

### "AM RIEDWEG"

### VORENTWURF

GEMEINDE OBERRIEDEN OT OBERRIEDEN



GEMEINDE OBERRIEDEN



1. BÜRGERMEISTER ROBERT WILHELM

MASSTAB 1\_1000

ENTWURFSVERFASSER



ARCHITEKT GERHARD GLOGGER

PROJEKTNUMMER 2023-027  
DATUM GEZEICHNET JG 14.03.2024

FASSUNG VOM 00.00.2024  
MIT REDAKTIONELLEN ÄNDERUNGEN  
VOM 00.00.2024

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

