



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 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176) 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.

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

private Straßenverkehrsflächen

6. GRÜNFLÄCHEN

private Grünflächen

öffentliche Grünflächen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

Bäume zu pflanzen

8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Bemaßung in Meter

WA Nutzungsschablone

HINWEISE

vorgeschlagene Position für zukünftige Gebäude

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

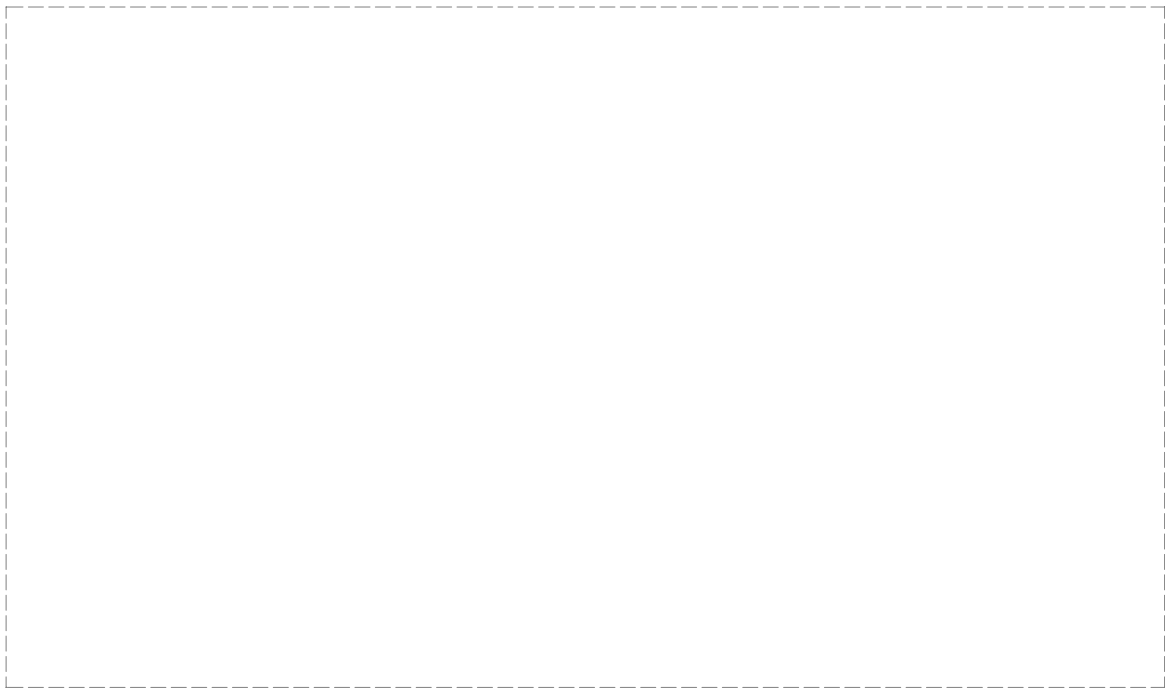
Flurnummern

bestehende Flurstücksgrenzen

Höhenschichtlinien in Meter NHN

bestehende unterirdische Versorgungsleitungen

AUSGLEICHSFLÄCHE A1



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

Heckenstreifen zu pflanzen

Die Ausgleichsfläche ist dem Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden.

Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes zu sichern und die Pflege und Entwicklung über eine Reallast zu gewährleisten. Diese Eintragung muss spätestens zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Einbeziehungssatzung der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Unterallgäu vorliegen.

Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme ist innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft des Bebauungsplanes auszuführen.

Nachgewiesene Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs
Die im Rahmen des BNatSchG § 13, 14 und 15 erforderliche Ausgleichsfläche von 000,00 m² = **Ausgleichsfläche** wird auf nachfolgendem Grundstück erbracht:

Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebiets

Die Ausgleichsfläche Teilfläche A1 wird auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 0000 Teilfläche Gemarkung xxxxxxxxxxx nachgewiesen. Die Verfügungsgewalt über das betreffende Grundstück ist gegeben. Hier wird unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Unterallgäu ein Heckenstreifen entwickelt.

Zur Anlegung der Hecke als Ausgleichsfläche ist ein 4-reihiger Heckenstreifen, Pflanzraster 1,25 x 1,25 m mit gebietsheimische Gehölzstrukturen anzulegen. Zum Feldweg ist ein Abstand von 2,0 m einzuhalten. Die Sträucher müssen aus dem Vorkommensgebiet Nr.6.1 stammen.

Pflanzliste für Sträucher Wildgeholzpflanzung:

Roter Hartriegel Cornus sanguinea
Haselnuss Corylus avellana
Pfaffenhütchen Euonymus europaeus
Liguster Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche Lonicera xylosteum
Traubenkirsche Prunus padus
Schlehe Prunus spinosa
Wildbirne Pyrus pyraeaster
Kreuzdorn Rhamnus cathartica
Hunds-Rose Rosa canina
Sal-Weide Salix caprea
Roter Holunder Sambucus racemosa (kein kalkhaltiger Standort)
Schwarzer Holunder Sambucus nigra (stickstoffreicher Standort)
Wolliger Schneeball Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball Viburnum opulus

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 14.07.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.04.2024 bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegungen

1. Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.07.2025 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

Beteiligung Träger öffentlicher Belange

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

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.07.2025 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.

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

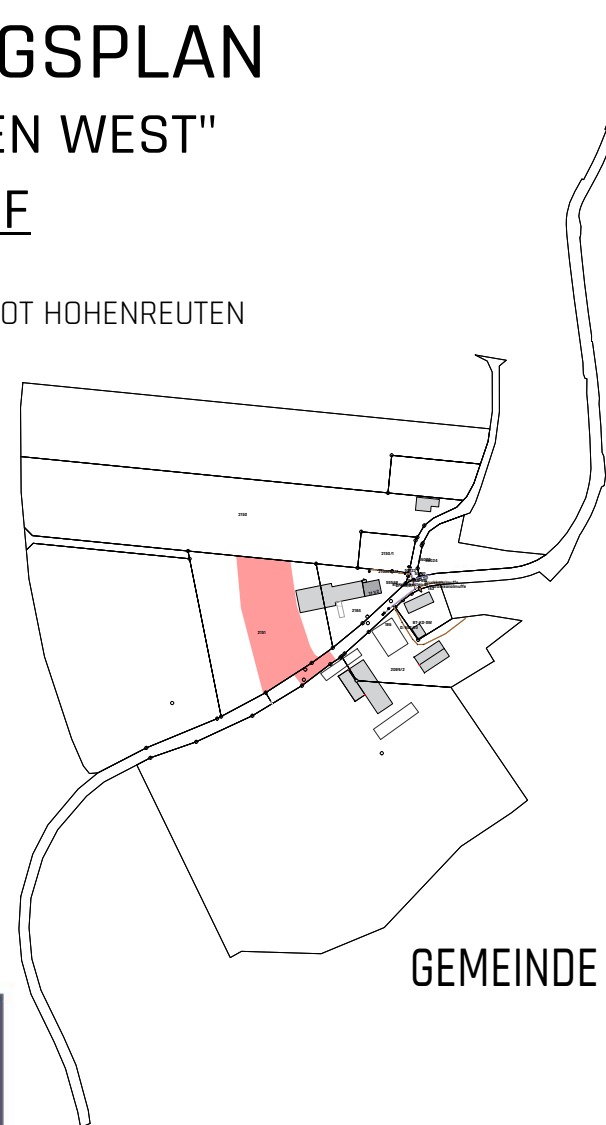
Unterschrift 1. Bürgermeister Robert Wilhelm

BEBAUUNGSPLAN

"HOHENREUTEN WEST"

VORENTWURF

GEMEINDE OBERRIEDEN OT HOHENREUTEN



GEMEINDE OBERRIEDEN



1. BÜRGERMEISTER ROBERT WILHELM

MASSSTAB 1_1000

ENTWURFSVERFASSER



ARCHITEKT GERHARD GLOGGER

PROJEKTNUMMER 2025-005
DATUM GEZEICHNET JG 01.07.2025

FASSUNG VOM 14.07.2025
MIT REDAKTIONELLEN ÄNDERUNGEN
VOM 00.00.2025



gerhard glogger
architekt

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