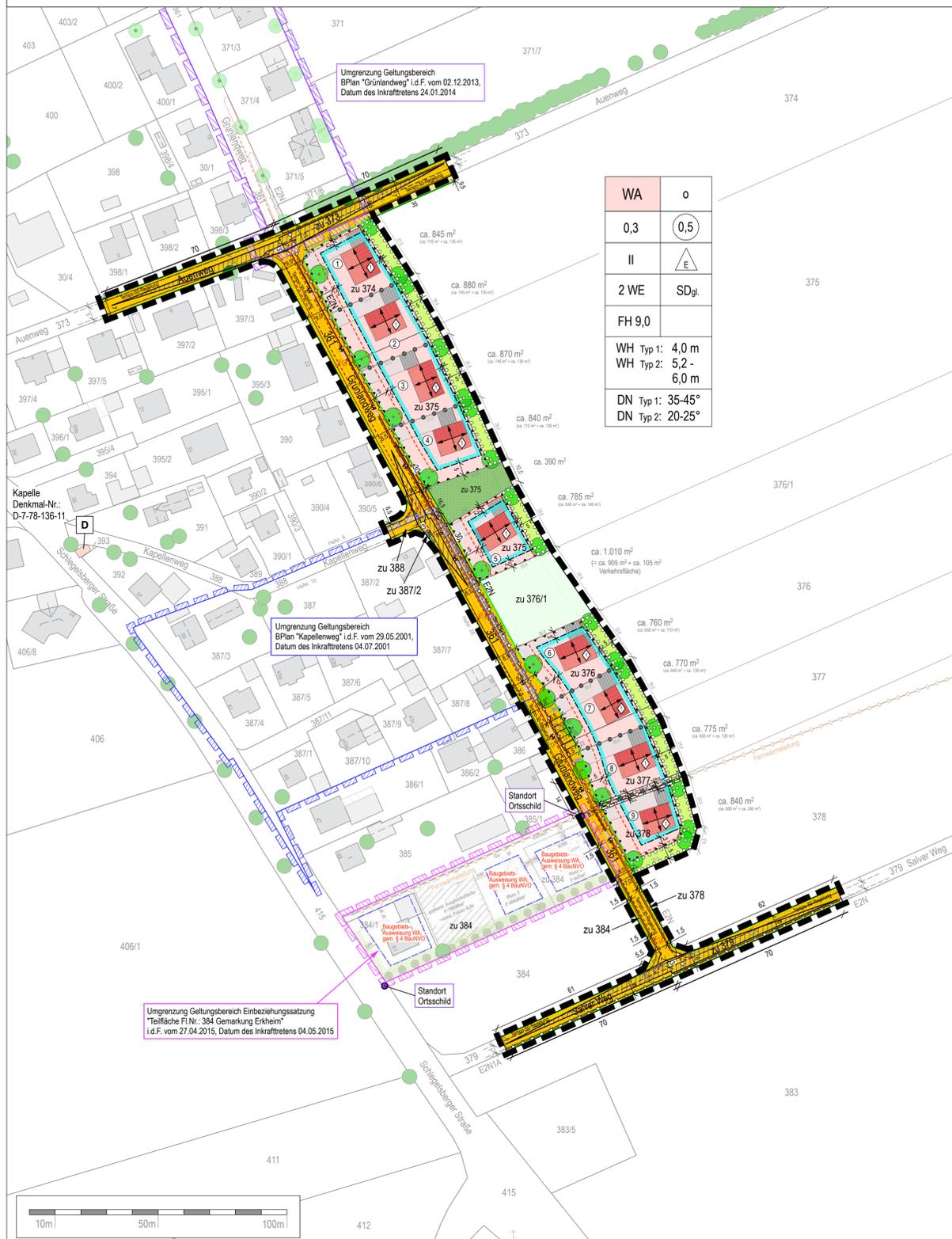


Bebauungsplan "Grünlandweg-Süd"



WA	o
0,3	0,5
II	SDgl.
2 WE	
FH 9,0	
WH Typ 1: 4,0 m	
WH Typ 2: 5,2 - 6,0 m	
DN Typ 1: 35-45°	
DN Typ 2: 20-25°	

- 35°-45° zulässige Dachneigung; min. bis max. Gradangabe (unterschieden in 2 Gebäude-Typen):
- Gebäude-Typ 1: DN mind. 35° und max. 45° sowie
- Gebäude-Typ 2: DN mind. 20° und max. 25°
- SDgl. Zulässigkeit von Dachformen, hier: gleichzeitiges Satteldach
- Fristrichtung zwingend; hier: wahlweise 2 Richtungen

4. Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen, Anpflanzung von Gehölzen

- öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Multifunktionsfläche"
- private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Baugebietes- / Ortsrandeintrügnung"
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf Privatgrund
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (festgesetzt; im Rahmen des Verfahrens erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf; 1.355 m^2 ; dieser wird auf einer 1.355 m^2 im Anrechenbarkeitsfaktor von $1,5 = 2.033 \text{ m}^2$ umfassenden Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 2852 Gmk. Erkheim, innerhalb des "Wassenmooses" erbacht)
- festgesetzter Baumstandort; Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen mind. 2. Wuchsortung; alternativ ist bei "freistehenden" / "singulären" Einzelgehölzen auch die Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen zulässig

6. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Fläche für die Landwirtschaft

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung Höhenlagen Oberkante (OK) Rohfußboden (RFB) Erdgeschoss (EG)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen / -gebäude, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit Leitungsrechten zu belastende Flächen; s. ergänzend § 14.2 der textl. Festsetzungen (Gesamtbreite 3 m; i.V.m. der im Plangebiet bereits bestehenden Fernwärmeleitung)
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit Nummer \diamond ; siehe hierzu § 11 der textlichen Festsetzungen
- freizuhaltendes Sichtdreieck / Sichtfläche; Anfahrtsicht (Scherkellängeneinmündungen "Grünlandweg" in den "Auenweg" im Norden bzw. den "Salver Weg" im Süden; jew. 70 m - i.V.m. Geschwindigkeit mit max. 50 km/h; Einmündung "Kapellenweg" in den "Grünlandweg"; jew. 30 m - i.V.m. max. 30 km/h)
- Bemäßung, Maßzahlen / -angaben in Metern

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Grünlandweg" in der Fassung vom 02.12.2013, Datum des Inkrafttretens: 24.01.2014
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Kapellenweg" in der Fassung vom 29.05.2001, Datum des Inkrafttretens: 04.07.2001
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung "Teilfläche Fl.Nr.: 384 Gemarkung Erkheim" in der Fassung vom 27.04.2015, Datum des Inkrafttretens: 04.05.2015
- Fahrbahnaußenkanten Verkehrserschließung, Bestand
- Achse / Gradiente verkehrliche Erschließung, Bestand
- Fahrbahn-Außenkante Ausführungsentwurf "Resterschließung Grünlandweg", Fa. pbu Beratende Ingenieure GmbH, Stand: Mai 2023, mit Änderungen 19.09.2023
- Bezugspunkt Höhenlage Oberkante (OK) östliche Außenkante Fahrbahn "Grünlandweg" (mit Angabe in m ü.NN, gerundet) für die Festlegung der Höhenlage OK RFB EG der einzelnen Bauarebereiche mit Nrn. 1 bis 9; auf Grundlage Höhenangaben Ausführungsentwurf "Resterschließung Grünlandweg", Fa. pbu Beratende Ingenieure GmbH, Stand: Mai 2023, mit Änderungen 19.09.2023
- Fahrbahnachse / Gradiente Ausführungsentwurf "Resterschließung Grünlandweg", Fa. pbu Beratende Ingenieure GmbH, Stand: Mai 2023, mit Änderungen 19.09.2023
- Straßennebenflächen innerhalb der Öffentlichen Verkehrsflächen bzw. der Straßenbegrenzungslinie; Anlage Bankette, Straßenbegleitgrün, Stellplätze, etc.; Planungsvorschlag Untergliederung Nebenflächen Straßenraum im Rahmen der Städtebaul. Konzeption
- Anordnung Stellplätze, Planungsvorschlag

- Standort Ortschaft
- Trasse, Verlauf Fernwärmeleitung, Bestand
- Trasse, Verlauf 20 kV-Kabelleitungen "E2N" und "E2N1A" der LEW Verteilnetz GmbH (LVN), Bestand; der Schutzbereich beidseits der Kabelleitungen der LVN beträgt beidseits 1,0 m
- Vorschlag Baumstandort; Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Laubbäumen 2. Wuchsortung oder heimischen Obstbäumen (für Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund s. §§ 8.8.1 i.V.m. 8.5.1 der textlichen Festsetzungen); Situations-Vorschlag im Rahmen der städtebaulichen-gründer. Gesamtkonzeption den räumlichen Umgriff (mitprägende flächenhafte bzw. lineare Gehölzstruktur, Bestand; außerhalb des BPlan-Geltungsbereiches Einzelgehölz / Laubgehölz (Altholzbestand bzw. Bäume mittleren / jüngeren Alters); den räumlichen Umgriff (mitprägende Gehölzstruktur, Bestand; außerhalb des BPlan-Geltungsbereiches Straßenbegleit-Gehölz, festgesetzt im Bebauungsplan "Grünlandweg" in der Fassung vom 02.12.2013; außerhalb des BPlan-Geltungsbereiches Gebäudekörper / Hauptgebäude und Garage inkl. Aufstellfläche; Umsetzungsvorschlag, im Rahmen der städtebaulichen Konzeption Grundstücksteilung / Grundstücksgrenzen, Planungsvorschlag; sowie Nummerierung Bauarebereiche
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (Baudenkmal)
- Gebäudekörper / Haupt- / Nebengebäude, Bestand; teils mit Darstellung Lage / Verlauf des Firstes
- bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummern

- Öko- / Ausgleichsflächen-Komplex "Wassenmoos":**
Anrechenbarkeitsfaktoren "Kernzone" und "erweiterter / randlicher Kernbereich" (auf Grundlage Ergebnisse Abstimmungen / Festlegungen im Rahmen des Scoping-Termins vom 02.12.2020 sowie gem. Bestätigungsschreiben Untere Naturschutzbehörde des LRA Unterraum vom 04.12.2020)
- A) Flächen-Umgriffe Teilflächen (TF) 01 - 05 in der "Kernzone":**
Anrechenbarkeitsfaktor von 0,5 für Teilfläche "TF02"
- Anrechenbarkeitsfaktor von 1,0 für Teilflächen "TF01" sowie "TF03"
- Anrechenbarkeitsfaktor von 1,5 für Teilflächen "TF04" sowie "TF05"
- B) Flächen-Umgriffe Teilflächen (TF) 01 - 07 im "erweiterten / randlichen Kernbereich":**
Anrechenbarkeitsfaktor von 0,8 - 1,0 (je nach Umsetzung Aufwertungsmaßnahmen) für Teilfläche "TF01"
- Anrechenbarkeitsfaktor von 1,0 für Teilflächen "TF02" bis "TF07"

Verfahrensvermerke:

Der Marktgemeinderat Erkheim hat in öffentlicher Sitzung am 24.10.2023 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Grünlandweg-Süd" gem. §§ 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.07.2024 ortsüblich bekanntgemacht.
Die (frühzeitige) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans "Grünlandweg-Süd" bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 11.06.2024, fand mit Bekanntmachung vom 23.07.2024 in der Zeit vom 31.07.2024 bis einschließlich 06.09.2024 statt (sowohl durch Veröffentlichung im Internet bzw. durch Bereitstellung zur öffentlichen Einsichtnahme der Planunterlagen sowie des Bekanntmachungstextes auf der Internetseite der Marktgemeinde Erkheim unter "www.erkheim.de" als auch mittels zeitweiliger Möglichkeit zur öffentlichen Einsichtnahme der Planunterlagen / Zugangsmöglichkeit in den Diensträumen des Rathauses Erkheim).
Die (frühzeitige) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans "Grünlandweg-Süd" in der Fassung vom 11.06.2024 fand auf elektronischem Wege mit Schreiben bzw. per E-Mail-Ausgang vom 30.07.2024 bis einschließlich 06.09.2024 statt.

Der Entwurf des Bebauungsplans "Grünlandweg-Süd", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen sowie einer Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 24.09.2024, sowie auch die Bekanntmachung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.09.2024 bis einschließlich 04.11.2024 im Internet veröffentlicht - durch Bereitstellung zur öffentlichen Einsichtnahme auf der Internetseite der Marktgemeinde Erkheim unter "www.erkheim.de".
Andere, leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit: Zeitgleich wurden die Planunterlagen und der Bekanntmachungstext auch im Rathaus der Marktgemeinde Erkheim öffentlich ausgelegt bzw. zur Öffentlichen Einsichtnahme bereitgehalten.
In Berücksichtigung insbesondere von Ferienzeiten und gesetzlichen Feiertagen sowie den Umfang der Planung wurde die Auslegungsfrist auf die Dauer von 36 Tagen angemessen verlängert (gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Die Veröffentlichung im Internet / Öffentliche Auslegung wurde am 26.09.2024 ortsüblich bekanntgemacht.
Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten wurden von der Veröffentlichung im Internet / Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB auf elektronischem Wege benachrichtigt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans "Grünlandweg-Süd", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen sowie einer Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 24.09.2024 fand auf elektronischem Wege mit Schreiben bzw. per E-Mail-Ausgang vom 27.09.2024 bis einschließlich 04.11.2024 statt.
Auch hier wurde in Berücksichtigung insbesondere von Ferienzeiten und gesetzlichen Feiertagen sowie den Umfang der Planung die Beteiligungsfrist auf die Dauer von 38 Kalendertagen angemessen verlängert (gem. § 4 Abs. 2 Satz 3 BauGB).
Der Marktgemeinderat Erkheim hat in der Sitzung am 12.11.2024 den Bebauungsplan "Grünlandweg-Süd" in der Entwurfsfassung mit Bezeichnung "Endfassung" vom 12.11.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Erkheim, den (1. Bürgermeister C. Seeberger, Siegel)

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans "Grünlandweg-Süd" und dessen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Marktgemeinderates Erkheim übereinstimmen.

Erkheim, den (1. Bürgermeister C. Seeberger, Siegel)

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Grünlandweg-Süd" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht sowie der Zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden im Rathaus der Marktgemeinde Erkheim zu jedermanns Einsicht öffentlich bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt. Zudem wird der in Kraft getretene Bebauungsplan gemäß § 10a Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht bzw. ist auf der Internetseite der Marktgemeinde Erkheim unter "www.erkheim.de" für jedermann öffentlich einsehbar. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, unter welcher Internetadresse die Planung veröffentlicht wurde sowie bei welcher Stelle diese öffentlich eingesehen werden kann.

Erkheim, den (1. Bürgermeister C. Seeberger, Siegel)

Planverfasser:
Gefertigt im Auftrag der Marktgemeinde Erkheim

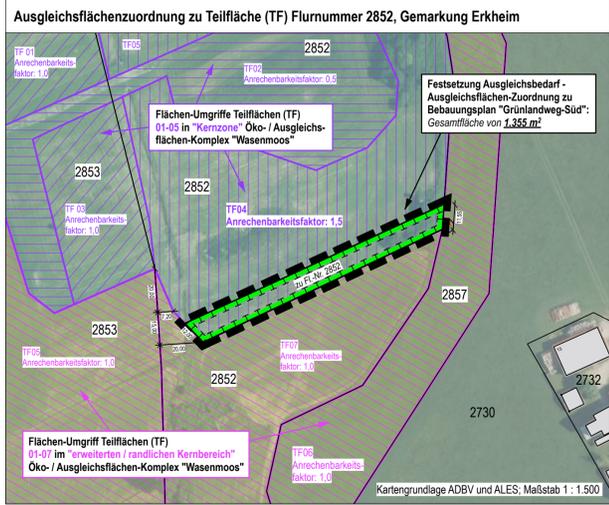
Mindelheim, den Martin Eberle, Landschaftsarchitekt & Stadtplaner



Übersichtslageplan ohne Maßstab
© Baulastbesitzer Landrat von Eppingen, Erdbauamt und Vermessung

Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Festsetzung / Zuordnung gebietsexterne Ausgleichsfläche

Umgrenzung der festgesetzten / zugeordneten gebietsexternen Ausgleichsfläche: 1.355 m^2 ; ($1.355 \text{ m}^2 \times$ Anrechenbarkeitsfaktor von $1,5 =$ ermittelter / im Rahmen des Verfahrens festgesetzter Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 2.033 m^2)



Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA allgemeines Wohngebiet (WA, gem. § 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,3 Grundflächenzahl, GRZ
 - 0,5 Geschossflächenzahl, GFZ, als Höchstmaß
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß; max. 2 Vollgeschosse zulässig
 - WH Wandhöhe (WH), als Höchstmaß; unterschieden in 2 Gebäude-Typen:
- Gebäude-Typ 1: WH max. 4,0 m (mit DN 35-45°)
- Gebäude-Typ 2: WH mind. 5,2 m & max. 6,0 m (mit DN 20-25°) (gemessen zwischen der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) und der Unterkante (UK) Dachstuhl, senkrecht an der Gebäude-Außenwand; OK RFB EG der einzelnen Bauarebereiche; s. § 3.6 der textlichen Festsetzungen)
 - FH Firsthöhe (FH), als Höchstmaß (als Höchstmaß die senkrecht gemessenen Höhendifferenz zwischen der OK RFB EG und der UK der Dachhaut am First)
 - 2 WE Anzahl der Wohneinheiten, als Höchstmaß
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
 - o offene Bauweise
 - Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche