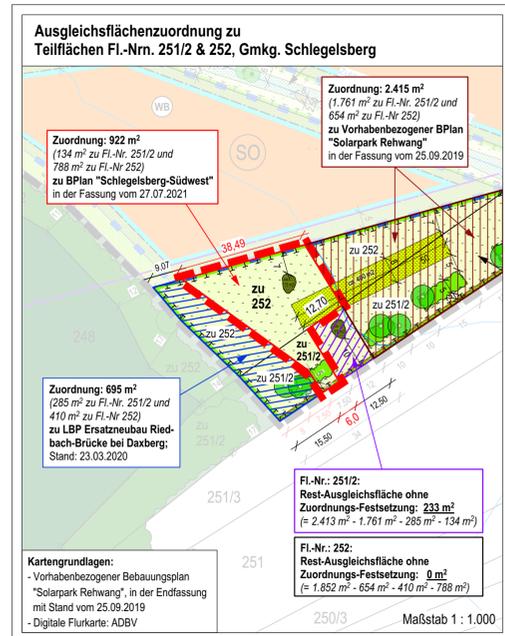


Bebauungsplan "Schlegelsberg-Südwest"



Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Festssetzung / Zuordnung der Ausgleichsfläche

- Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrünung der festgesetzten / zugeordneten gebietsexternen Ausgleichsflächen; insgesamt: 922 m² (= 134 m² + 788 m² zu TF Fl.-Nrn. 251/2 & 252, jeweils Gmkg. Schlegelsberg)



Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung**
 - MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO) hier: Gesamt-Mischgebiet mit Bezeichnung "MI-1", unterteilt in die Baugebietsteilflächen "Teilbereich-A" (bzw. "A1" und "A2"), "Teilbereich-B" sowie "Teilbereich C"
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,6 Grundflächenzahl, GRZ
 - 0,8 Geschosflächenzahl, GFZ, als Höchstmaß
Wohnnutzung bzw. zu Wohnzwecken genutzte Flächen mit einer Grundfläche (GR) von max. 350 m² sowie einer Geschosfläche (GF) von max. 700 m² zulässig
 - II maximal zwei Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig (EG & OG unterhalb des Dachraumes); alternativ ist eine bauliche Nutzung / Bebauung mit "- I + D" (EG + DG als Vollgeschosse) sowie mit "- I" (nur EG als Vollgeschoss) zulässig
 - WH zulässige Wandhöhe, als Höchstmaß
- bei baulicher Nutzung / Bebauung mit "II" (2 Vollgeschosse unterhalb des Dachraumes) max. 6,0 m;
- bei baulicher Nutzung / Bebauung mit "I" und "I + D" max. 4,0 m
 - FH zulässige Firsthöhe, als Höchstmaß
 - 2 WE Anzahl der Wohneinheiten, als Höchstmaß
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
 - o offene Bauweise
 - E nur Einzelhäuser zulässig
 - E+D Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche
 - 35° - 45° zulässige Dachneigung bei Hauptgebäuden; min. bis max. Gradangabe
 - SDgl. Zulässigkeit von Dachformen, hier: gleichgeneigtes, symmetrisches Satteldach; WD = Walmdach, ZD = Zeldach
 - Firstrichtung zwingend

4. Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen, Anpflanzung und Erhalt von Gehölzen

- öffentliche Grünfläche
 - Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung "Baugebiets- / Ortsrandeingrünung & Durchgrünung"
 - private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Gartenland / Mähwiese - intensive Nutzung"
 - private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Grün- / Eingrünungsfläche - extensive Nutzung"
 - Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf Privatgrund
 - Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- festgesetzte gebietsinterne Ausgleichsfläche: insgesamt 2.775 m²; davon Zuordnungs-Festsetzung im Rahmen des Verfahrens: Gesamtfläche von 2.775 m²
 - festgesetzte gebietsexterne Ausgleichsfläche: insgesamt 922 m² auf Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 251/2 & 252, Gmkg. Schlegelsberg im ursprünglichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen BPlans "Solarpark Rehwang" mit Stand vom 25.09.2019
- Gebietsinterne Ausgleichsfläche - Umsetzung von Maßnahmen zur Arten-, Lebensraum- und Strukturaneicherung:**
- Flächenhafte Extensivierung Grünland; Entwicklung artenreicher Wiesenflächen, Pflege / Grünlandnutzung durch Mähd
 - Arten-Anreicherung der Grünland-Fläche, Anlage "Blühstreifen" an 2 Standorten (ca. 16 m x 5 m = ca. 80 m² und ca. 12 m x 5 m = ca. 60 m²)
 - Aufbau von Saumstrukturen / Hochstaudensäumen als Pufferstreifen zu landschaftlich intensiv genutzten Flächen; (3 m breiter Flächenstreifen, im nordöstlichen Teilschnitt auch außerhalb der Ausgleichsfläche gelegen)
 - Schaffung von gewässerbegleitenden Saumstrukturen / Hochstaudensäumen im Kontakt- / Übergangsbereich zur Östlichen Günz (5 m breiter Flächenstreifen)
 - Schaffung wechselfeuchte (ephemere) Kleinstruktur ohne Grundwasserbezug durch Verdichtung Geländeoberfläche (an 3 Standorten, je ca. 10 - 15 m²), maschinell mähbar; temporäre Rückhaltung Oberflächenwasser; die Anzahl ist verbindlich, Standort und Ausformung sind aus topographischen Gründen veränderbar
 - Schaffung lose aufgeschichteter Lesesteinhaufen, je mind. ca. 5 m²; Standort und Ausformung sind in geringem Umfang veränderbar
- zu erhaltendes Einzelgehölz bzw. zu erhaltender Einzelgehölzstandort; bei Erfordernis einer Neupflanzung ist ein Laubgehölz mindestens 2. Wuchsordnung zu pflanzen; bei freistehenden Pflanzstandorten können alternativ hierzu auch standortheimische Obstgehölze verwendet werden
 - festgesetzter Baumstandort; Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen mind. 2. Wuchsordnung; alternativ ist bei frei stehenden Einzelgehölzen auch die Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen zulässig
 - festgesetzter Baumstandort; Anpflanzung von standortheimischen Obstgehölzen
 - festgesetzter Baumstandort; Anpflanzung von standortheimischen Gewässerbegleitgehölzen mind. 2. Wuchsordnung
 - Anpflanzung / Aufbau durchgehende, lückenlose Gehölzstruktur aus standortheimischen gewässerbegleitenden Sträuchern / Gehölzen 3. Wuchsordnung

6. Sonstige Geplante

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen / Abgrenzung der Baugebietsteilflächen
- Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen und -gebäude, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carpors), Garagen sowie Gemeinschaftsanlagen; mit besonderer Zweckbestimmung als:
 - NG "NG" = Nebengebäude; Errichtung untergeordneter baulicher Anlagen(teile) mit einer Firsthöhe von max. 5 m zulässig (z.B. Anbauten / Verbindungsbauten bzw. Nebenanlagen und -gebäude, etc.)
 - TE "TE" = Terrasse; nur bauliche Nebenanlagen allgemein zulässig, welche die OK des Bestandsgebietes bzw. das Höhen-Niveau der vorhandenen, hergestellten Geländeoberfläche nicht überschreiten (keine Gebäude, Einhausungen & dergleichen wie z.B. Wintergarten / Windfang, etc. zulässig)

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Am Wiesengrund"
- Fahrbahnaußenkanten Verkehrserschließung, Bestand & Planungsvorschlag
- Achse / Gradientenverkehrlinien Erschließung, Bestand
- Standort Ortschaft
- Standort Flur- / Wegekrenz
- Überschwemmungsgebiet Hochwasserereignis HQ 100 der Östlichen Günz (festgesetztes Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG)
- Abgrenzung 60 m-Abstandsbereich zur Uferlinie der Östlichen Günz; Bereich mit bestehender Genehmigungspflicht für bauliche Anlagen nach Art. 20 Abs. 1 BayWG
- amtlich kartierter Biotop mit Nummer und Bezeichnung, Stand 01/2021
- Umgrünung ABSP-Schwerpunktgebiet (778D) mit Bezeichnung "Günz (inkl. Westlicher und Östlicher Günz)"
- den räumlichen Umgriff (mitprägende flächenhafte bzw. lineare Gehölzstruktur, Bestand; außerhalb des BPlan-Geltungsbereiches
- Einzelgehölz / Laubgehölz (Alteilgehölzbestand bzw. Bäume mittleren / jüngeren Alters), den räumlichen Umgriff (mitprägende Gehölzstruktur, Bestand; außerhalb des BPlan-Geltungsbereiches
- Nadelgehölz groß bzw. mittelklein; den räumlichen Umgriff (mitprägende Gehölzstruktur, Bestand; außerhalb des BPlan-Geltungsbereiches
- Obstgehölz; den räumlichen Umgriff (mitprägende Gehölzstruktur, Bestand; außerhalb des BPlan-Geltungsbereiches
- Gebäudekörper / Hauptgebäude und Garage inkl. Aufstellfläche; Umsetzungsvorschlag, im Rahmen der städtebaulichen Konzeption auf den Teilbereichsteilflächen-B und -C
- Gebäudekörper / Hauptgebäude und Garage / Nebengebäude; Umsetzungsvorschlag, im Rahmen der städtebaulichen Konzeption auf den Teilbereichsteilflächen-A1 und -A2
- Grundstücksteilung / Grundstücksgrenzen, Planungsvorschlag
- Gebäudekörper / Haupt- / Nebengebäude, Bestand; teils mit Darstellung Lage / Verlauf des Firstes
- Verlauf bestehende Einfriedung Anwesen "Dorfstraße" Hausnr. 1 & 1a; (nördlicher und mittlerer Teil in einer Ausführung als ca. 1,4 m hohe Einzäunung (über GOK) sowie südlicher Teil, entlang der "Dorfstraße" im Vorgarten- / Flächenbereich bis zur südöstlichen Fassendenkante Anwesen Hausnr. 1a als max. 1,7 m hohe Mauer, gemessen von der OK Fahrbahnrand "Dorfstraße" aus)
- bestehende Grundstücksgrenzen mit Flummern
- Bemaßung, Maßzahlen / -angaben in Metern

Östlich angrenzendes Baugebiet "Am Wiesengrund" - Auswahl:

- WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche
- öffentliche Verkehrsfläche
- private Grünfläche zur Baugebiets- / Ortsrandeingrünung inkl. Umgrünung von Flächen für Pflanzmaßnahmen
- öffentliche Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung für die Errichtung einer Anlage zur Niederschlagswasserrückhaltung / -versickerung
- Anpflanzung standortheimische Laubbäume
- Trasse, Verlauf gemeindlicher Kanal, Bestand
- möglicher Gebäudekörper / Hauptgebäude und Garage inkl. Aufstellfläche; Umsetzungsvorschlag, im Rahmen der städtebaulichen Konzeption

Verfahrensvermerke:

Der Marktgemeinderat Erkheim hat in der Sitzung am 07.07.2020 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Schlegelsberg-Südwest" gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.02.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans "Schlegelsberg-Südwest", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 09.02.2021 fand mit Bekanntmachung vom 23.02.2021 in der Zeit vom 02.03.2021 bis einschließlich 06.04.2021 statt (sowohl durch öffentliche Einsichtnahme der Planunterlagen in den Diensträumen des Rathauses Erkheim als auch mittels zeitgleichem Einstellen in das Internet bzw. durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.02.2021 fand mit dem Schreiben bzw. per E-Mail vom 01.03.2021 bis einschließlich 06.04.2021 statt.

Der Entwurf des Bebauungsplans "Schlegelsberg-Südwest", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 11.05.2021 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.05.2021 bis einschließlich 02.07.2021 öffentlich ausgelegt. Zeitgleich wurden die Planunterlagen und der Bekanntmachungstext auch durch Einstellen in das Internet bzw. durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde Erkheim unter www.erkheim.de zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgehalten.

Im Hinblick auf den Umfang der Planung sowie in Berücksichtigung von Ferienzeiten und gesetzlichen Ferientagen wurde die Auslegungsfrist auf die Dauer von 36 Tagen angemessen verlängert (gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Die öffentliche Auslegung wurde am 20.05.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans "Schlegelsberg-Südwest", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 11.05.2021 fand mit dem Schreiben bzw. E-Mail-Ausgang vom 26.05.2021 bis einschließlich 02.07.2021 statt. Auch hier wurde im Hinblick auf den Umfang der Planung sowie auch in Berücksichtigung von Ferienzeiten und gesetzlichen Ferientagen die Beteiligungsfrist auf die Dauer von 37 Kalendertagen angemessen verlängert (gem. § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Der Marktgemeinderat Erkheim hat in der Sitzung am 27.07.2021 den Bebauungsplan "Schlegelsberg-Südwest" in der Fassung vom 27.07.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen.

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

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes und seine Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Erkheim übereinstimmen.

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

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Schlegelsberg-Südwest" 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 und Zusammenfassender Erklärung während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Erkheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt. Zudem wird der in Kraft getretene Bebauungsplan gemäß § 10a Abs. 2 BauGB in das Internet eingestellt bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde Erkheim unter www.erkheim.de einsehbar. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, auf welcher Stelle sowie unter welcher Internetadresse die Planung eingesehen werden kann.

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

Planverfasser:
Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Erkheim

Mindelheim, den Martin Eberle, Landschaftsarchitekt & Stadtplaner



Planvorhaben:
Bebauungsplan "Schlegelsberg-Südwest"
ENDFASSUNG vom 27.07.2021

Projektnr.: 20803

Plan-Date: 2022 Erkheim, Offen Schlegelsberg, Planung, Endfassung

Verfahrensträger:
Marktgemeinde Erkheim
Marktstraße 1
87746 Erkheim



Datum: gez. 21.09.2020
fortg. 26.10.2020, 09.02.2021,
11.05.2021 & 27.07.2021

Maßstab: 1 : 1.000

Bearb.: me

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Erkheim
eberle.PLAN
Bauingenieur, Städtebau, Umweltschutz



Martin Eberle Landschaftsarchitekt & Stadtplaner

Fruntsbergstraße 18
87719 Mindelheim
fon 08261-70882 63
fax 08261-70882 64
info@eberle-plan.de
www.eberle-plan.de