

Bebauungsplan "Westlich des Falchenweges"

Zeitlich aufschiebend bedingte Nutzungen / Festsetzungen i.V.m. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Für die im Plan mit Bezeichnung "Z1" (jeweils beide südlichen Baugrundstücke der Baugebiete WA-1 und WA-2) gekennzeichnete Fläche der festgesetzten Wohnbaugebiete WA-1 und WA-2 ist die zeitlich aufschiebende Bedingung (s. "Festsetzung durch Text" Ziffer 16.1) durch die Herstellung des erforderlichen wasserrechtlichen Ausgleichs bzw. des Retentionsraumausgleichs auf der festgesetzten ca. 4.315 m² umfassenden Teilfläche (Fläche innerhalb der ermittelten Hochwasserlinie inkl. Zu- und Ablaufflächen) des Grundstückes Fl.-Nr. 1204, Gmkg. Erkheim eingetreten.

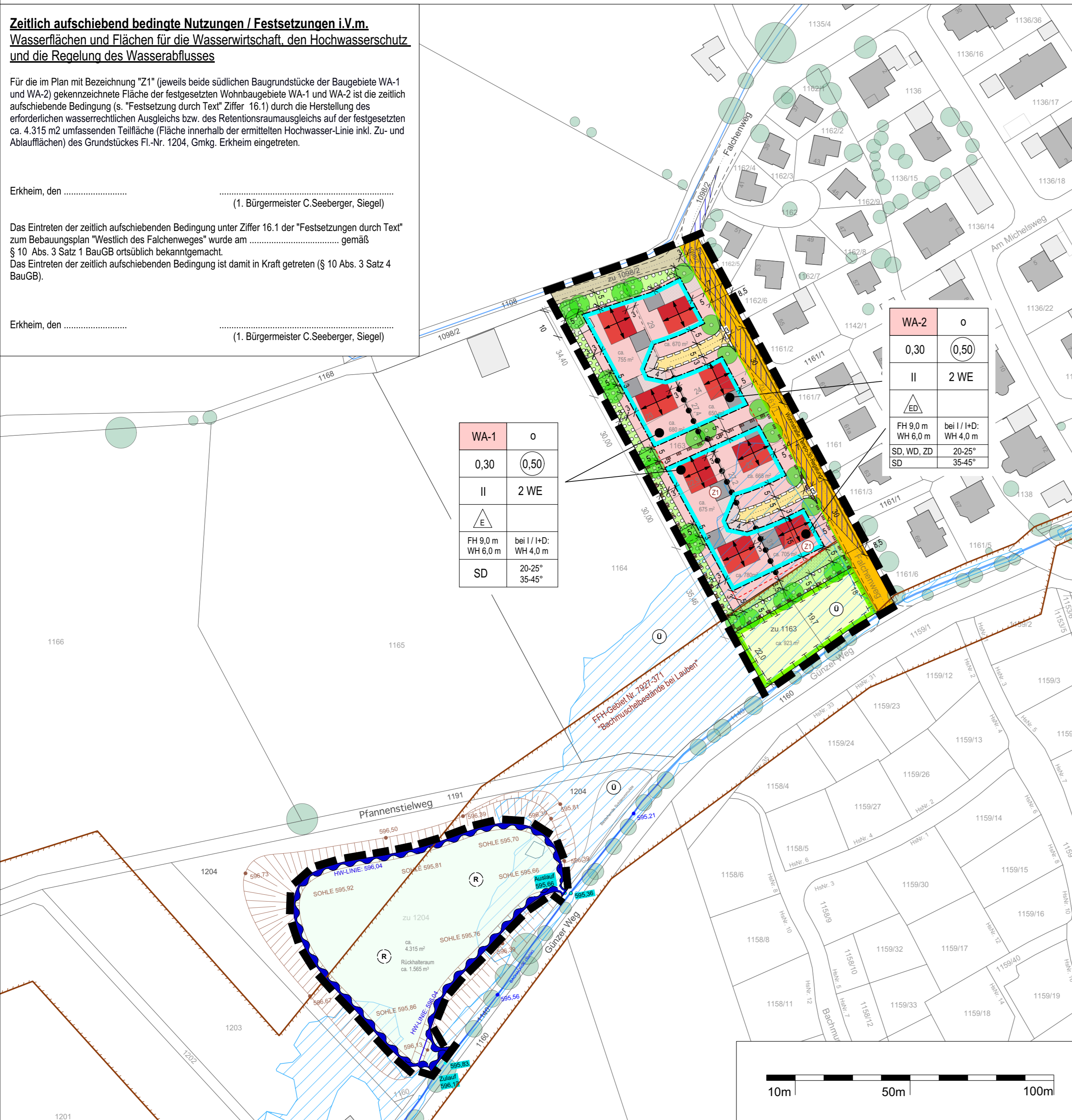
Erkheim, den (1. Bürgermeister C. Seeberger, Siegel)

Das Eintreten der zeitlich aufschiebenden Bedingung unter Ziffer 16.1 der "Festsetzungen durch Text" zum Bebauungsplan "Westlich des Falchenweges" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Das Eintreten der zeitlich aufschiebenden Bedingung ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

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

WA-1	o
0,30	0,50
II	2 WE
FH 9,0 m WH 6,0 m	bei I/H/D: WH 4,0 m
SD	20-25° 35-45°

WA-2	o
0,30	0,50
II	2 WE
FH 9,0 m WH 6,0 m	bei I/H/D: WH 4,0 m
SD, WD, ZD	20-25° 35-45°



Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Festsetzung / Zuordnung der Ausgleichsflächen

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung der festgesetzten / zugeordneten gebietsexternen Ausgleichsfläche 527 m² (= 1.450 m² Gesamtausgleichsflächenbedarf - 923 m² gebietsintern)
- Zuordnung 1.318 m² (527 m² = 1.318 m² x Anrechenbarkeitsfaktor von 0,4) zu Fl.-Nr. 805, der Gmkg. Arlesried (gemäß Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 19.06.2015 wird aufgrund des naturschutzfachlich bewerteten Ausgangszustandes der Fläche ein Anrechenbarkeitsfaktor von 0,4 anerkannt; Flächengröße Fl.-Nr. 805 = 4.086 m²; Anrechenbarkeit als Ausgleichsfläche (mit Faktor 0,4) = 1.635 m².)

Kurzdarstellung übergeordnete Maßnahmenkonzeption:

- Erhalt und bereichsweise Optimierung des Lebensraum- und Nahrungsbiotops / Habitats im Hasebachgrund vorrangig für Arten der Kontaktzone Wald- / Gewässer-Offenlandbereich bzw. schwerpunktmäßig für Tierarten, v.a. Vogelarten, Amphibien- und Insektenarten, etc., die an Feucht- und Nasswiesenvegetation angepasst sind.
- Gemäß Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 19.06.2015 sind insbesondere folgende Maßnahmen aus naturschutzfachlicher Sicht als zielführend zu bewerten:
 - (In großen Teilbereichen) Wiederaufnahme der Mahd bzw. einer Streueneuerung und die damit verbundene Zurückdrängung des eher artenarmen Schilfbestandes.
 - Durchführung von Verbesserungsmaßnahmen an den angrenzenden Gewässern; Umsetzung von bereichsweisen Maßnahmen zur Strukturarmierung am nördlich angrenzenden Bachlauf / Graben sowie ggf. am westlich angrenzenden Hasebach.

Hinweis: Die Erstellung der nachfolgend erforderlichen Detailplanung hat in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu sowie ggf. dem Wasserwirtschaftsamt Kempten & SG Wasserrecht des LRA Unterallgäu zu erfolgen. Insbesondere ist auch zu prüfen, ob die Erfordernis zur Durchführung einer wasserrechtlichen Gestattung ausgelöst wird.

Flächenbilanzierung / Restflächen gem. Ökflächenkataster:
Fl.-Nr. 805: 1.635 m² von insgesamt ca. 4.086 m² anrechenbar;
Anrechenbarkeitsfaktor gem. Schreiben UNB vom 19.06.2015 von 0,4;
folglich: 1.635 m² = 527 m² = 1.108 m²
zuordenbare Restfläche / Ökologischer Rest

A) 1.318 m² (bzw. x 0,4 = 527 m²) Ausgleichsflächenzuordnung zu Bebauungsplan "Westlich des Falchenweges" in der Fassung vom 18.12.2017 (Gesamtausgleichsbedarf gebietsextern / -intern: 1.450 m²; Restzuordnung gebietsintern von 923 m² zu Teilfläche Fl.-Nr. 1163)

Maßstab 1 : 3.000

Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl, GRZ
- Geschosflächenzahl, GFZ, als Höchstmaß
- maximal zwei Vollgeschosse zulässig; schließt eine bauliche Nutzung / Bebauung mit I sowie I + D mit ein
- Anzahl der Wohneinheiten, als Höchstmaß
- zulässige Firsthöhe als Höchstmaß
- zulässige Wandhöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien Baugrenzen

- offene Bauweise
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- zulässige Dachneigung; min. bis max. Gradangabe
- Zulässigkeit von Dachformen: hier: Satteldach
WD = Walmdach, ZD = Zeltdach

4. Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Erschließungs- / Verkehrsfläche auf Privatgrund
- Wirtschaftswegefläche

5. Grünflächen / Anpflanzung und Erhalt von Gehölzen

- Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung "Baugebiete- bzw. Ortsrandeinguinung"
- Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung "Pufferstreifen Falchengraben"
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- festgesetzter Baumstandort; Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen mind. 2. Wuchsordnung; alternativ ist bei Einzelgehölzen auch die Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen zulässig
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Verfahrensvermerke

Der Marktgemeinderat Erkheim hat in der Sitzung am 26.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans "Westlich des Falchenweges" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.07.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Die (frühzeitige) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.06.2017 fand mit Bekanntmachung vom 11.07.2017 in der Zeit vom 17.07.2017 bis einschließlich 18.08.2017 statt (durch öffentliche Einsichtnahme der Planunterlagen sowohl in den Diensträumen des Rathauses Erkheim als auch mittels zeitlichem 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 26.06.2017 fand mit dem Schreiben vom 13.07.2017 bis einschließlich 18.08.2017 statt.

Der Entwurf des Bebauungsplans "Westlich des Falchenweges", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 18.09.2017 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.10.2017 bis einschließlich 08.11.2017 öffentlich ausgestellt (durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen sowohl in den Diensträumen des Rathauses Erkheim als auch durch zeitliche Möglichkeit zur Einsichtnahme mittels Einstellen in das Internet bzw. durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde).

Insbesondere aufgrund des inhaltlichen Umfangs der Planunterlagen sowie in Berücksichtigung von Ferienzeiten und gesetzlichen Feiertagen wurde die Auslegungsfrist gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf eine angemessene längere Dauer von 35 Kalendertagen verlängert. Die öffentliche Auslegung wurde am 25.09.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 18.09.2017 fand mit den Schreiben vom 29.09.2017 bis einschließlich 08.11.2017 statt.

Auch hier wurde insbesondere aufgrund des inhaltlichen Umfangs der Planunterlagen sowie in Berücksichtigung von Ferienzeiten und gesetzlichen Feiertagen die Auslegungsfrist auf eine angemessene längere Dauer von 35 Kalendertagen verlängert (gem. § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Der Marktgemeinderat Erkheim hat in der Sitzung am 18.12.2017 den Bebauungsplan "Westlich des Falchenweges" in der Fassung vom 18.12.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

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

Ausfertigung:
Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes und seine 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 "Westlich des Falchenweges" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung und Zusammenfassender Erklärung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt. Gemäß § 10a Abs. 2 BauGB wird der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auch in das Internet eingestellt bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle sowie unter welcher Internetadresse ("Link") die Planung eingesehen werden kann. Die in Kraft getretenen Planunterlagen werden ferner dem Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung München (poststelle@ldbv.bayern.de) für die Veröffentlichung in einem zentralen Internetportal des Landes zugeleitet.

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

Planverfasser:
Gefertigt im Auftrag der Marktgemeinde Erkheim

Mindelheim, den Peter Kern, Architekt

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit Zweckbestimmung als "Hochwasserrückhaltebecken"; entspricht der ermittelten Einlaufhöhe / Hochwasserlinie (Höhenlage 596,04 mNN) inkl. Einlauf und Auslaufbereichen gem. "Hochwasserretentionsraum auf Fl.Nr. 1204 (Teilfläche), Gemarkung Erkheim (...)", des Sachverständigenbüros für Wasserwirtschaft Dr. Hirche mit Stand vom 17.06.2016

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung Garagen, Carports, Nebenanlagen und -gebäuden sowie überdachte Stellplätze mit Fahr-, Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- freizuhaltenes Sichtdreieck; Anfahrtsicht
- Umgrenzung von Flächen mit zeitlich aufschiebend bedingten Nutzungen / Festsetzungen mit Bez. / Nr.; s. Ziffer 16. der "Festsetzungen durch Text"

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Fahrbahnaußenkanten Verkehrserschließung, Bestand
- Achse / Gradiente Erschließungsstraßen und sonstigen Wegeflächen, Bestand und Planung
- Verlauf Falchengraben / Graben
- Geländemodellierung / Ausformung Geländemulde zur Schaffung des erforderlichen Retentionsraumausgleichs für ein HQ-100-Ereignis sowie zugehörige Höhenkoten; gem. "Hochwasserretentionsraum auf Fl.Nr. 1204 (Teilfläche), Gemarkung Erkheim (...)", des Sachverständigenbüros für Wasserwirtschaft Dr. Hirche mit Stand vom 17.06.2016
- Ermittelte Hochwasserlinie (Höhenlage 596,04 mNN) gem. "Hochwasserretentionsraum auf Fl.Nr. 1204 (Teilfläche), Gemarkung Erkheim (...)", des Sachverständigenbüros für Wasserwirtschaft Dr. Hirche mit Stand vom 17.06.2016
- Überschwemmungsgebiet Hochwasserereignis HQ 100 des Falchengraben; gem. "Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept Falchengraben und Riedbach", Ingenieurbüro Fassnacht mit Stand vom 15.10.2012
- Umgrenzung FFH-Gebiet Nr. 7927-371 "Bachmuschelbestände bei Laubach"
- Bestandsgehölze, vorrangig raumwirksam
- Grundstücksteilung / Grundstücksgrenzen, Planungsvorschlag
- Gebäudekörper / Hauptgebäude und Garage inkl. Aufstellfläche; Situierungs- bzw. Umsetzungsvorschlag, im Rahmen der städtebaulichen Konzeption
- Gebäudekörper / Hauptgebäude und Nebengebäude, Bestand
- bestehende Grundstücksgrenze mit Flurnummern
- Bemalung, Maßzahlen



Übersichtskarte ohne Maßstab

Vorhaben: Bebauungsplan "Westlich des Falchenweges" ENDFASSUNG mit Stand vom 18.12.2017		Projektphase: ENDFASSUNG Projektnummer: 17-104 Plan-Dat.: 171218 Erkheim, 18.12.2017 Fälligkeit: Planzeichnung_End.uvw
Vorhabenträger: Marktgemeinde Erkheim Marktstraße 1 87746 Erkheim		Datum: gez. 08.05.2017 erg. 26.06.2017, 12.12.2017 Maßstab: 1 : 1.000 gez.: rl / me
 P. Kern Architekt		Bürgermeister-Krach-Straße 6 87719 Mindelheim Tel. 08261/731 89-0 Fax 08261/731 89-20 info@architekt-kern.de www.architekt-kern.de