Kopie

LANDRATSAMT ALB-DONAU-KREIS

Landratsamt Alb-Donau-Kreis · Postfach 2820 · 7900 Ulm

Bürgermeisteramt

7901 Illerkirchberg

Dezernat 5
Bauamt
Sachbearbeiter Herr Zeiler
Telefon 0731/185-274
Az. 51.2/621.41

Ulm, 08.10.1992 E17

Bebauungsplan für das Gebiet "Schweineweide"
im Ortsteil Oberkirchberg

Die vom Gemeinderat Illerkirchberg am 27.08.1992 beschlossene Satzung über die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet "Schweineweide" im Ortsteil Oberkirchberg wurde von der Gmeinde Illerkirchberg mit Schreiben vom 30.09.1992, eingegangen beim Landratsamt am 01.10.1992, gem. § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch angezeigt.

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird vom Landratsamt nach § 11 Abs. 3 Baugesetzbuch nicht geltend gemacht.

Maßgebend ist der Lageplan mit Textteil des Architekten Julius Häußler, Illerkirchberg, vom 25.06.1992.

Nachdem die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen festgesetzt sind, enthält der Bebauungsplan die Mindestfestsetzungen i.S.d. § 30 Baugesetzbuch.

Es wird gebeten, die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 Baugesetzbuch ortsüblich bekanntzumachen und einen Nachweis hierüber zu den Akten des Landratsamts vorzulegen.

LANDRATSAMT ALB-DONAU-KREIS

fc2.

Reinhardt

Anlagen
1 Abschrift
1 Bebauungsplan mit Textteil
1 Bd. Akten

Verteiler
Kreisbaumeister, 1 Bebauungsplan mit Textteil
Kreisplanungsamt, 1 Bebauungsplan mit Textteil

Textteil zum Bebauungsplan

„Schweineweide“

1.0.0 Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom März 1987 und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990

1.1.0 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

1.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO (zugelassen zur Wohnnutzung).

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2 Öffentliche Grünfläche

Kinderspielplatz
Parkfläche im Bereich der „Kastanie“

1.2.0 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1, Ziff. 1 und 4 BauGB, §§ 16 – 21 BauNVO und § 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse (Z)
(§ 20 Abs. 1 BauNVO und § 2 Abs. 5 LBO):

Entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung.

1.2.2 Gebäudehöhen (§ 16 und 18 BauNVO und § 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Wohngebäude einschl. Garagen außerhalb des Grenzabstandsbereiches:

Baugrundstück 1/2/5/6/7:

Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und OK Dachhaut), gemessen von der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) darf 3,50 m nicht überschreiten.

Baugrundstück 3/4/8/9:

Die untere Traufhöhe (Gesimskonstruktion Unterkante) darf 2,75 m nicht überschreiten. Die obere Traufhöhe (Gesimskonstruktion Unterkante) darf 5,50 m nicht überschreiten. Beide Höhen bezogen auf die festgesetzte Erdgeschoß- fußbodenhöhe (EFH).

Grenzgaragen bzw. Garagen im Grenzabstandbereich:

Gesamthöhe darf 5,25 m, Traufhöhe 2,75 m, nicht überschreiten (Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und OK Dachhaut). Grenzbebauung entlang der einzelnen Nachbargrenzen darf 8,00 m und insgesamt 14,00 m nicht überschreiten.

1.2.3 Grundfläche (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Ziff. 1 und § 19 BauNVO)

Geschossfläche (GFZ) (§ 16 Abs. 2 Ziff. 2 und § 20 BauNVO)

Je entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung.

1.3.0 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

1.3.1 Wohngebäude
Festlegung gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

Offene Bauweise

Nur Einzelhäuser zulässig,
nur Doppelhaus zulässig,
siehe jeweilige Nutzungsschablone.

1.3.2 Garagen

Als Grenzgaragen gem. LBO § 7,
und in „Abweichender Bauweise“ gem. Ziff. 1.2.2

1.3.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß den im Lageplan eingetragenen Firstrichtungsangaben. Nebenfirstrichtungen, die sich höhenmäßig dem Hauptfirst unterordnen, sind zulässig.

1.4.0 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.4.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundflächen nicht zulässig.

1.4.2 Garagen und KFZ-Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB)

Für jedes Haus sind mindestens 2 KFZ-Stellplätze einzurichten, weitere nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze vom 08.12.1986 bzw. deren Änderung vom 24.05.1989 (VwV Stellplätze).

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und nur mit geneigten Dächern zulässig.
Bei Parallelanordnung der Garagen-Dachflächen zum Wohnhaus sind gleiche Dachneigungen auszuführen.
Dies gilt nicht für die Baugrundstücke 3/4/8/9.

Mit den Garagen ist ein Abstand von öffentlichen Verkehrsflächen (Stauraum) von mindestens 5,25 m einzuhalten. Die Absenkung von Randsteinen und Gehwegen sowie sonstige straßenbautechnische Maßnahmen für Garageneinfahrten werden gemäß dem „Funktionsplan zum Bebauungsplan“ angelegt. Ggf. gewünschte Änderungen sind durch die Gemeinde zu genehmigen und vom Antragsteller auf seine Kosten herstellen zu lassen.

1.5.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.5.1 Wohnweg I

Höhengleich ausgebaute Anliegerstraße 4,5 m breit

1.5.2 Wohnweg II

wie 1.5.1, 2,00 m breiter Fußweg

1.5.3 Öff. Parkplätze

Mit wassergebundener Oberfläche oder „Oberbodenverfugtem Pflaster“

1.6.0 Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Trasse für Entwässerungskanal von jeder Bebauung und tiefwurzelnden Bepflanzungen freihalten.

1.7.0 Höhenlage der baulichen Anlage
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

1.7.1 Wohngebäude

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) für jedes Haus ist unter Abstimmung auf das stark hängige Gelände und auf die Nachbargebäude durch die Baubehörde gemäß § 11 LBO festzulegen; im Falle des Verfahrens nach der Baufreistellungsverordnung v. 26. April 1990 hat die Festlegung im Planungsverfahren im Einvernehmen mit der Gemeinde zu erfolgen.

1.7.2 Garagen

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) - gemessen in der Einfahrtsachse - darf max. 0,10 m über OK des abgesenkten Randsteines liegen. Die Höhenlage von nebeneinanderliegenden Nachbargaragen ist aufeinander abzustimmen.

1.8.0 Flächen für Aufschüttungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Lärm- und Sichtschutzwall süd- und westlich bzw. östlich am Kinderspielplatz und den Baugrundstücken 1 und 2 1,5 m hoch.

1.9.0 Flächen für Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB und Abs. 6 BauGB)

Bepflanzung der Krone und der Außenseiten des Sicht- und Lärmschutzwalles nach Ziff. 1.8.0 und entlang der öffentl. Verkehrsflächen mit heimischen Gehölzen.

Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Schloßstrasse, Kastanie, der öffentl. Parkplätze, Kanstanie, und des Kinderspielplatzes, Linden.

Erhaltung der Kastanie auf der öffentlichen Grünfläche.

1.10.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft – Bodenschutz – (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

Der Boden ist in seiner Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf weitgehend zu erhalten. Daher sind Hofzufahrten und PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, oberbodenverfugtes Pflaster usw.) zu befestigen.

2.0.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB / § 73 Abs. 6 LBO – Fassung vom 28. Nov. 1983)

2.1.0 Dächer (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Wohngebäude

Baugrundstück 1/2/5/6/7:

Sattel- und Walmdächer, Dachneigung 30° - 40°, rote und rotbraune Dachziegel oder Betondachsteine.

Baugrundstück 3/4/8/9:

Mansarddächer, Dachneigung über dem EG 70° - 80°,
über dem OG 47° - 52°.
Gemäß Anlage 1, diese ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
Rote und rotbraune Dachziegel oder Betondachsteine.

Ausnahmen bezüglich des Dachdeckungsmaterials können beim Einbau von Sonnenkollektoren zugelassen werden.

2.1.2 Garagen

Sattel- und Walmdächer 30° - 40°
Rote und rotbraune Dachziegel oder Betondachsteine abgestimmt auf das Hauptgebäude.

2.1.3 Dachaufbauten

Baugrundstück 1/2/5/6/7:

Dachaufbauten sind nur auf Dächern mit mindestens 35° Dachneigung und nur als Schleppgauben, mit einer Frontlänge von max. 3,50 m, einem Abstand von Giebelaußenkante von mind. 1,25 m und einer Höhe von OK Dachhaut des Hauptdaches zu OK Dachhaut der Gaube von max. 1,30 m zulässig. Bei mehreren Gauben muss der Abstand zwischen diesen mindestens einem Drittel der Gaubenbreite entsprechen.

Baugrundstück 3/4/8/9:

Als Schlepp- oder Giebelgauben mit einer Frontlänge von max. 3,5 m, mit einem Abstand von Giebelaußenkante von mind. 1,25 m und einer Traufhöhe von OK Dachhaut von max. 1,30 m zulässig.

2.2.0 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 73 Abs. Nr. 1 LBO)

Sind einschl. der geplanten Stützmauer in den Genehmigungsplänen darzustellen und genehmigungspflichtig.

2.3.0 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Zulässig sind, sofern hier nicht eingeschränkt, bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 m Drahtzäune und Holzzäune mit Hecken oder dichter Buschbepflanzung. Mit der Einfriedung ist ein Abstand von 0,25 m von der öffentl. Verkehrsfläche einzuhalten.

2.4.0 Antennen (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Außenantennen sind nicht zulässig. Anschlussmöglichkeit an eine Gemeinschaftsantennenanlage wird vorgesehen.

2.5.0 Stromversorgung (§ 73 Abs. 1 Ziff. 4)

Das Baugebiet wird mit einer Niederspannungs-Verkabelung versorgt. Bei Ausführung der Bauarbeiten ist eine Beschädigung durch entsprechendes Vorgehen zu vermeiden.

Verfahrensvermerke

Die Gemeinde Illerkirchberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **7. Mai 1992** die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **15. Mai 1992** ortsüblich durch das Mitteilungsblatt der Gemeinde Illerkirchberg bekannt gemacht worden.

Die öffentliche Unterrichtung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am **20. Mai 1992** statt. Dabei wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Ort und Zeit der Unterrichtung sind am **15. Mai 1992** bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **20. Juli 1992** bis **20. August 1992** öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sind am **10. Juli 1992** ortsüblich durch das Mitteilungsblatt der Gemeinde Illerkirchberg bekannt gemacht worden.

Die Gemeinde Illerkirchberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **27. August 1992** den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis am **30. September 1992** gemäß § 11 Ab. 1 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat mit Erlass vom **08. Okt. 1992** erklärt, dass keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wird. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am **13. Nov. 1992** ortsüblich durch das Mitteilungsblatt der Gemeinde Illerkirchberg bekannt gemacht worden.

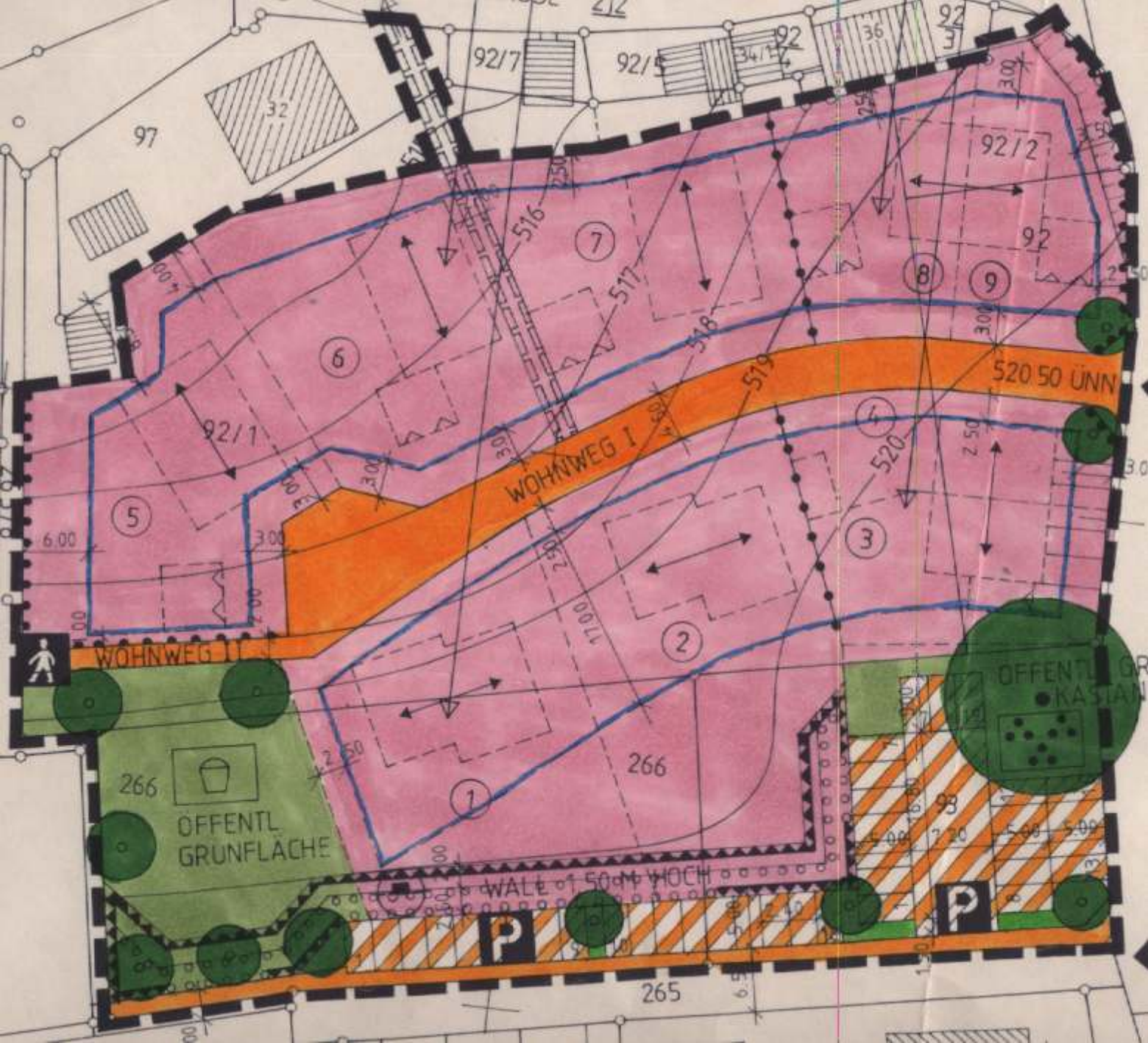
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Illerkirchberg, den **13. November 1992** gez. Lotter Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Ausgefertigt:

Illerkirchberg, den **28. September 1992** gez. Lotter Bürgermeister


92/7
92/5
92
92/2
97
32
516
517
518
519
520
520 50 ÜNN
WOHNWEG I
WOHNWEG II
92/1
266
OFFENTL.
GRÜNFLÄCHE
WALE 1 50 M HOCH
265
P
P

LRA

UBM

BEBAUUNGSPLAN "SCHWEINEWEIDE"

Gemeinde Illerkirchberg, Gemarkung Oberkirchberg

BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG (§§ Abs. 8 BauGB)

I. Erfordernis der Planung

Das Plangebiet soll aus städtebaulichen Gründen und zur Schaffung der Voraussetzungen für den Wohnungsbau als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen werden. Zwar weist die Umgebung eine Besiedlung auf, eine Bebauung nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) scheidet aber aus mehreren Gründen aus. Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Schaffung der Grundlagen für die Grenzregelungen und der notwendigen Erschließungsanlagen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

II. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; das Plangebiet ist dort als "Mischgebiet" dargestellt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Die Planung weist fünf eingeschossige Einfamilienhäuser, zwei zweigeschossige Doppelhäuser, öffentliche Grünflächen für die Nutzung als Kinderspielplatz und Parkanlage, Verkehrsflächen für die Gebietserschließung und den ruhenden Verkehr (öffentliche Parkplätze), sowie die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen (öffentlicher Mischwasserkanal) aus.

Mit lockerer Einzelhausbebauung wird auf die Eigenart der Umgebung im Norden, Westen und Süden eingegangen und damit die Integration in die Umgebung erreicht.
Mit der zweigeschossigen Doppelhausbebauung (mit Mansarddach) werden vorhandene Bauformen aus der Schloßstraßenbebauung aufgenommen.
(Gilt für Baugrundstücke 3/4/8 und 9).
Siehe dazu auch Anlage -1- zum Bebauungsplan, diese ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die im Lageplan dargestellten Bauformen sind unverbindlich. Auf den Baugrundstücken 1 und 2 erlaubt die Geländeform den Einbau von Kellergaragen.

III. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von 75 a.

Es wird begrenzt

im Norden:	von den abzurundenden, überwiegend mit Nebengebäuden bebauten, kleinteiligen Grundstücken südlich der Bergstraße
im Westen:	vom Fußweg Flurstück 265/8
im Süden:	vom Weg Flurstück 265
im Osten:	von der Schloßstraße

IV. Umweltverträglichkeit

Nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände sind nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung einschränkender Forderungen gegenüber den Betreibern der bestehenden Turnhalle und der bestehenden Außensportanlagen bei sportlichen, gesellschaftlichen und kulturellen Veranstaltungen werden für die Einzelbaugrundstücke entsprechende Grunddienstbarkeiten bestellt. Aus dem Betrieb der o. a. Anlagen sind keine wesentlich störenden Emissionen, insbesondere auch aufgrund ihrer geringen Zahl, zu erwarten; der geplanten Sicht- und Lärmschutzwall trägt außerdem zur Verringerung der Lärmemission bei.

Auf die Einhaltung und Herausstellung der bewahrenswerten Kastanie an der Schloßstraße, die als eines Naturdenkmals würdig einzustufen ist, wird durch Ausweisung einer "öffentlichen Grünfläche" besonderer Wert gelegt. Die öffentlichen PKW-Parkplätze in der Umgebung der Kastanie erhalten wassergebundene Oberflächen oder "Oberbodenverfugtes Pflaster".

Auf die Ausarbeitung eines eigenen "Grünordnungsplanes" wurde verzichtet, weil sämtliche in Frage kommenden Maßnahmen für den eigentlichen Bebauungsplan ohnehin zu entwickeln und dort darzustellen waren.

V. Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt durch eine höhengleich ausgebaute Wohnstraße von der Schloßstraße aus mit Wendeplatte und einen Fußweg zum Fußweg Flurstück 265/8.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband "Steinberggruppe", die Stromversorgung durch die EVS über die Trafo-Station "Schloßstraße".

Mit der Kopfstation in Buch ist der Ortsteil Oberkirchberg ganz verkabelt. Infolgedessen sind Fernseh- und Rundfunkantennen über Dach aus ortsgestalterischen Gründen unzulässig.

Die Abwasser-Entsorgung erfolgt durch einen Mischwasserkanal, der z. T. über Privatgrundstücke, auf denen eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche ausgewiesen ist, zur bestehenden Ortskanalisation in der Bergstraße.

Eine überschlägige Kostenermittlung ergibt folgende Summen:

Straßenbau	ca. DM 100.000,--
Wasserversorgung	ca. DM 50.000,--
Stromversorgung	ca. DM 25.000,--
Abwasserbeseitigung	ca. DM 100.000,--
Öffentl. Parkplätze und öffentl. Grünfl.	ca. DM 135.000,--
S u m m e	ca. DM 410.000,--

Es werden Erschließungsbeiträge sowie Wasser- und Entwässerungsbeiträge nach den örtlichen Satzungen erhoben.
Vom Erschließungsaufwand nach dem BauGB trägt die Gemeinde 10 %.
Die Kosten der Hausanschlüsse für Wasser und Kanal sind durch die Bauplatzerwerber zu ersetzen.

VI. **Maßnahmen,**

die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen:

Durchführung der Erschließung.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig; private Grenzregelungen bleiben hiervon unberührt.

VII. Rechtscharakter dieser Begründung

Diese Begründung wird dem Bebauungsplan - ohne Bestandteil dessen zu sein - beigefügt; sie hat damit keinen Rechtscharakter.

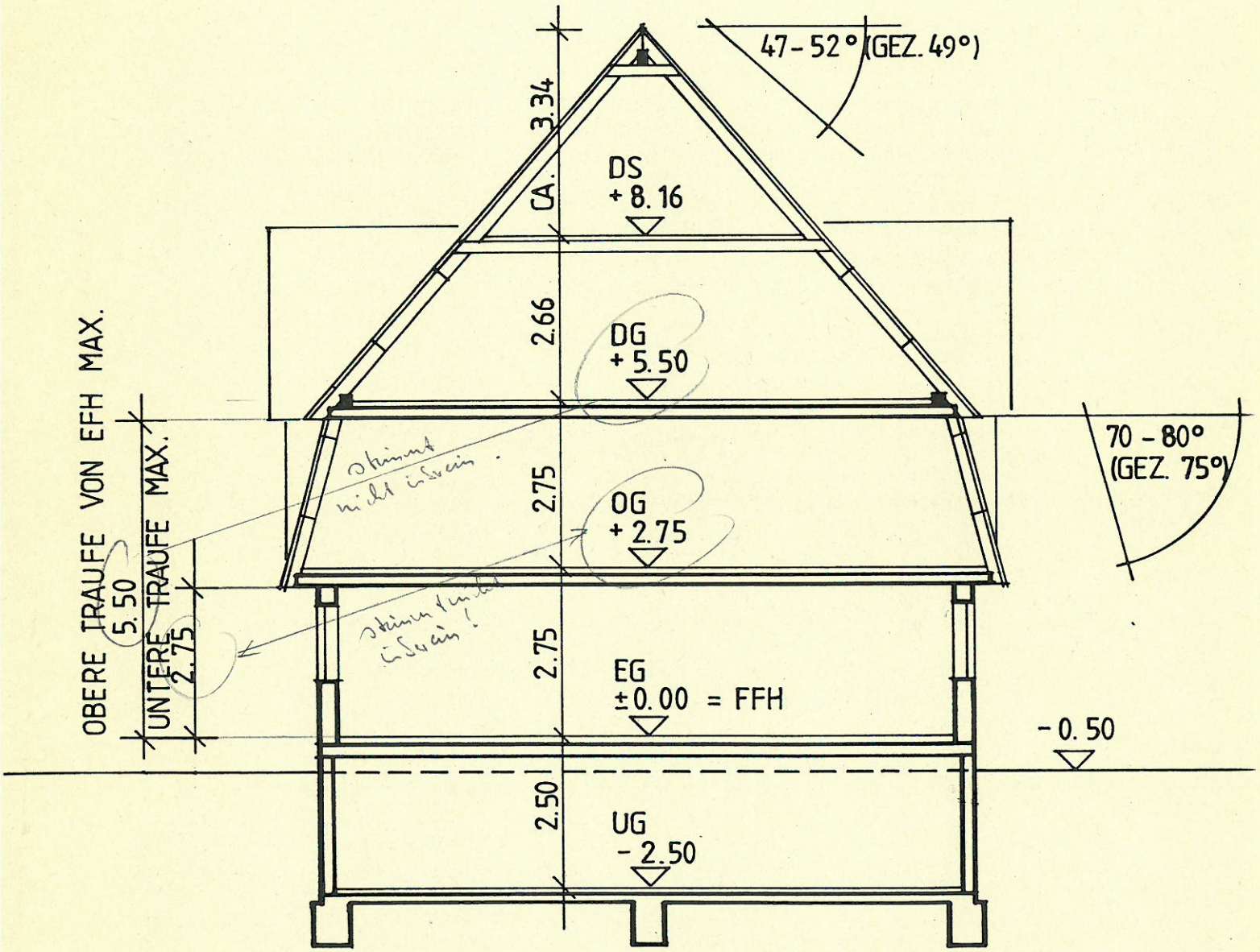
Illerkirchberg, den 25.06.92

L o t t e r
Bürgermeister

ALB-DONAU-KREIS
Gemeinde: Illerkirchberg
Gemarkung: Oberkirchberg

BEBAUUNGSPLAN "SCHWEINEWEIDE"

ANLAGE 1
(siehe Textteil Ziffer 2.1.1)



MANSARDDÄCHER DER BAUGRUNDSTÜCKE 3/4/8/9
PRINZIP-SCHNITT GEBÄUDEKONTUR M 1:100

JULIUS HÄUSSLER
FREIER ARCHITEKT
IM FÄLLE 26
7901 ILLERKRICHBERG