Textteil zum Bebauungsplan

„Schelmenwinkel Nord II“

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 08.12.1986, zuletzt geändert am 08.04.1994
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 23.07.1993
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

2. Planungsrechtliche Festsetzungen:

2.1 Art der baulichen Nutzung
(§§ 1 – 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO.

2.1.1 Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

2.1.2 Nebenanlagen
(§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, unzulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung
(§§ 16 – 21a BauNVO)

2.2.1 Grundflächenzahl
(§ 19 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

2.2.2 Geschossflächenzahl
(§ 20 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

2.2.3 Höhe der Gebäude
(§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Traufhöhe darf 3,50 m nicht überschreiten. Bezugspunkte für die Bemessung der Traufhöhen sind die Schnittpunkte der Außenwand mit Erdgeschossfußbodenhöhe-Rohfußboden (EFH-R) und Oberkante Dachhaut. Die Traufhöhe darf auf max. 1/3 beidseitig an den Gebäudelängen überschritten werden.

2.3 Bauweise
(§ 22 BauNVO)

2.3.1 Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO

Entsprechend den näheren Festsetzungen im Lageplan

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

2.4.1 Firstrichtung

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

2.5 Höhenlage der Gebäude
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

2.5.1 Wohngebäude**:**

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH-R) ist in den Eingabeplänen (Schnitte und Ansichten) mit Bezug zur Straßenoberkante und zu den Nachbargrundstücken deutlich darzustellen. Dabei ist eine EFH-R von 50 cm über OK Erschließungsstraße und auf Höhe des Eingangsbereiches zugrunde zu legen.

2.5.2 Garagen:

Die Garagenfußbodenhöhe ist gleichfalls in den Eingabeplänen (Schnitte und Ansichten) deutlich darzustellen. Dabei ist eine GFH (Garagenfußbodenhöhe), gemessen in der Einfahrtachse ab OK. Erschließungsstraße von 10-30 cm zugrunde zu legen. Die Höhenlage (GFH) von Nachbargaragen ist aufeinander abzustimmen.

2.6 Öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf den öffentlichen Grünflächen sind die baulichen Anlagen zulässig, die mit der im Plan eingetragenen Nutzung wesensmäßig verbunden und für diese Nutzung notwendig sind.

2.7 Wasserflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Am natürlichen Tiefpunkt des Baugebietes wird ein Rückhalteteich für Regenwasser (Oberflächen- und Drainagewasser) angelegt. Dieser Teich mündet in den bestehenden Wassergraben auf dem gemeindeeigenen Flurstück Nr. 324 und gelangt über eine bestehende Dole mit einem Durchmesser von 400 mm in die Weihung.

2.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.8.1 Pflanzgebot 1 (pfg 1)

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind einheimische standortgerechte Baum- und Straucharten nach folgender Liste anzupflanzen und dauernd zu unterhalten:

Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen,
Corylus avellana	-	Haselnuss,
Sambucus nigra	-	Holunder,
Amelanchier ovalis	-	Felsenbirne,
Rosa spec.	-	Hockenrose,
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche,
Ligustrum vulgare	-	Liguster,
Syringa vulgaris	-	Flieder

2.8.2 Pflanzgebot 2 (pfg 2)

Als Ersatz für die vorhandenen, infolge der Baumaßnahme zu entfernenden Obstbäume, sind hoch- oder halbstämmige, heimische Obstbäume oder Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten.

2.8.3 Pflanzgebot 3 (pfg 3)

Auf den im Plan gekennzeichneten öffentlichen Verkehrsgrünflächen sind je 1 hochstämmige Linde, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und zu unterhalten.

2.8.4 Pflanzgebot 4 (pfg 4)

Auf den im Plan gekennzeichneten öffentlichen Flächen sind einheimische, standortgerechte Baumarten nach folgender Liste anzupflanzen und dauernd zu unterhalten:

Bäume II. Ordnung z.B.:
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche,
Sorbus aria - Mehlbeere

2.9 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

2.9.1 Die auf den festgesetzten Flächen vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

2.9.2 Pflanzgebot 5 (pfg 5)

Die auf der festgesetzten Fläche vorhandene Hainbuchenhecke ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. Verbindung mit § 74 LBO werden folgende, auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

3.1 Äußere Gestaltung der Gebäude
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.1.1 Dachdeckung

Die Dachflächen sind mit roten bis rotbraunen Ziegeln oder Dachsteinen einzudecken. Ausnahmen bezüglich der Dachdeckungsfarbe und Materials können bei Sonnenkollektoren und extensiver Dachbegrünung zugelassen werden.

3.1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als Schlepp- und Satteldachgauben zulässig. Die gesamte Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als ½ der Dachlänge betragen. Zum Ortgang ist ein seitlicher Abstand von mindestens 2,00 m einzuhalten. Bei mehreren Gauben auf einer Dachfläche darf der Abstand zwischen diesen 1,50 m nicht unterschreiten. Für die Dachdeckung ist das gleiche Material wie beim Hauptdach zu verwenden.

3.1.3 Dachform Wohn- und Garagengebäude, Carports

Siehe Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Flachdächer sind nicht zugelassen.
Bei Doppelhäusern, Hausgruppen und giebelseitigen Grenzgaragen ist die Dachneigung und Dachform einheitlich zu gestalten.

3.1.4 Antennen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Außenantennen sind unzulässig. Anschlussmöglichkeit an eine Verkabelung ist vorgesehen.

3.2 Garagen und KFZ-Stellplätze
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind für jede Wohnung mindestens 2 KFZ-Stellplätze herzustellen. Vor den Garagen ist ein Abstand (Stauraum) von öffentlichen Verkehrsflächen von mind. 5,00 m einzuhalten. Die Garageneinfahrten und Einfahrten der Stellplätze werden gemäß dem Lageplan angelegt.

3.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.3.1 Stellplatz-, Stauraum-, Zufahrts- und Zugangsflächen

sind so herzustellen, dass das darauf anfallende Oberflächenwasser flächig versickern kann.

3.4 Einfriedigungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedigungen entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nicht zugelassen. Maschendrahtzäune sind zwischen den Nachbargrundstücken bis zu 1,00 m zugelassen. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet. Stützmauern sind unzulässig.

3.5 Verwendung von Erdaushubmaterial
(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen und Geländemodellierungen sind mit dem im Bebauungsplangebiet anfallenden Ober- und Unterboden durchzuführen.

3.5.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur dann oder in der Weise zulässig, dass diese dem Verlauf des vorhandenen natürlichen Geländes entsprechen, und der Oberflächenwasserabfluss auf dem Grundstück die Belange des Nachbarn nicht beeinträchtigen oder ggf. behindern können. Die Gradienten und Quergefälle der öffentlichen Straßenoberflächen dienen grundsätzlich dem beschleunigten Wasserabfluss des bei einem Starkregen (140 l/s*ha) anfallenden Oberflächenwassers. Auf den Grundstücken nicht versickerbare Oberflächenwässer sind durch Mulden oder geeignete flächig angeschlossene Geländemodellierungen der Straßenabflussrinne zuzuführen.

3.6 Regenwasserrückhaltung, Regenwasserversickerung, Zisternen
(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Für den im Plangebiet bemessenen, öffentlichen Mischwasserkanal wird vorausgesetzt, dass auf allen Einzelgrundstücken eine Regenwasserrückhaltung (Sammlung) der Dachflächen oder sonst befestigten Flächen über eine dichte Zisterne dauerhaft betreiben wird. Die Größe des nutzbaren Zisternenvolumens muss mindestens 5,3 m³ betragen.
Alternativ dazu kann eine Regenwasserversickerung der vorgenannten Flächen auf dem Grundstück selbst über eine Humuspassage erfolgen, wenn die Sickerfähigkeit des anstehenden Bodens (Baugrund) im Einzelfall nachgewiesen, und der

Schutz des Nachbargrundstückes (Unterlieger) vor oberflächig abfließendem Niederschlagswasser sichergestellt ist.
Rigolen- und Rohrversickerungen, sowie punktuelle Schachtversickerungen sind grundsätzlich nicht zulässig und bedürfen im Einzelfall einer wasserrechtlichen Genehmigung.

4. Hinweise

4.1 Dränen

4.1.1 Dränen aus oberliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen

Betroffen: Flurstücke 304; 305; 306
Alle bestehenden Dränen aus den o.g. landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Vorflut Weihung werden im Feldweg Flstck. 307 gefasst und innerhalb des geplanten Baugebiets im öffentlichen Weg- und Straßenbereich zum Regenwasserrückhalteteich abgeleitet.

4.1.2 Hausdränen nach DIN 4262

Der Anschluss von Hausdränen an den öffentlichen Mischwasserkanal ist nicht zulässig.
Alle Hausdränen sind in geordneter Weise an die parallel zur Mischwasserkanalisation planmäßig geführte Grunddräne anzuschließen.
Die Grunddräne wird über eine separate Leitungsführung dem Regenwasserrückhalteteich zugeführt.

4.2 Archäologische Funde

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen.
Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

4.3 Stromversorgung
(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Das Baugebiet wird mit einer Niederspannungsverkabelung versorgt. Bei Ausführung der Arbeiten ist eine Beschädigung durch entsprechendes Vorgehen zu vermeiden.

5. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

6. Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom **10.02.1994** beschlossen, den Bebauungsplan „Schelmenwinkel Nord 2“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am **18.02.1994** ortsüblich bekannt gemacht worden.

gez. Lotter Bürgermeister

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat am **20.02.1995** stattgefunden.

gez. Lotter Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom **18.04.1996** beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes „Schelmenwinkel Nord 2“ und seine Begründung vom **15.04./13.06.1996** öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am **26.04.1996** mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekannt gemacht worden, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt worden.

gez. Lotter Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom **13.06.1996**, die während der Auslegungsfrist eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft. Das Prüfungsergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom **17., 26. u. 28.06.1996** mitgeteilt worden.

gez. Lotter Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom **13.06.1996** den Bebauungsplan „Schelmenwinkel Nord 2“ als Satzung beschlossen.

gez. Lotter Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde gemäß § 11 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom **01. Juli 1996** dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis angezeigt.

gez. Lotter Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am **08. Nov. 1996** ortsüblich bekannt gemacht worden.

gez. Lotter Bürgermeister

7. Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom **13.06.1996** überein.

Ausgefertigt!

Illerkirchberg, den **08. Nov. 1996** gez. Lotter Bürgermeister

8. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist am **08. Nov. 1996** in Kraft getreten.

gez. Lotter Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis der Planung

Zur Deckung des Bedarfes an Wohnbaugrundstücken ist die Ausweisung eines weiteren Wohngebietes erforderlich.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein „ALLGEMEINES WOHNGEBIET“ geschaffen werden. Der Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung i.S.d. § 1 BauGB-Maßnahmengesetztes.

3. Inhalt der Planung

3.1 Art der baulichen Nutzung
3.2 Maß der baulichen Nutzung
3.3 Überbaubare Grundstücksflächen
3.4 Grünordnung
3.5 Verkehrsplanung
3.6 Baugestaltung

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als „WA“ dargestellt.
Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (vgl. § 8 Abs. 2 BauGB).

5. Plangebiet (Teil 1 – Bauabschnitt 1)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 2,18 ha.
Er wird begrenzt:

im Norden: Unmittelbar von Flurstück Nr. 308 (landwirtschaftliche Fläche), vom Schelmenweg und dem bereits bebauten Baugebiet „Fälle 2“,

im Westen: Vom Feldweg Nr. 307 und landwirtschaftlichen Flächen,

im Süden: Vom Silvanerweg und dem bereits bebauten Baugebiet „Schelmenwinkel Süd“,

im Osten: Von bestehender bisheriger Ortsrandbebauung „Schelmenwinkel Nord“ und „Schelmenwinkel“.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Erschließung

Der Planbereich Teil 1 muss in verkehrlicher Hinsicht erschlossen werden.
Hierzu sind erforderlich:
Sammelstraße, 5,00 m breit mit einseitigem Parkstreifen, 2,00 m breit, an die bestehende Adenauerstraße angebunden, verkehrsberuhigte Stichstraßen 3,50 m breit.

Der nördliche Planbereich Teil 1, der nach Realisierung des Planbereiches Teil 2 vom Schelmenweg aus erschlossen wird, muss vorerst von Süden über die Adenauerstraße durch Verbreiterung des geplanten „Geh- und Radweges“ von 2,50 m auf 4,75 m, der als „befristete, provisorische Erschließungsstraße“ ausgebaut wird, erschlossen werden.

Nach Erschließung des Planbereiches Teil 2 wird diese „provisorische Erschließungsstraße auf 2,50 m Breite rückgebaut mit der Funktion „Geh- und Radweg“.
Die Erschließungskosten betragen ca. 731.000,00.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser / Strom erfolgt durch das örtliche Energieversorgungsunternehmen.
Zur Abwasserbeseitigung sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen Entwässerungskanäle zu verlegen.
Die Erschließungskosten betragen für Ver- und Entsorgung ca. DM 856.000,00.

6.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Umsetzung des Bebauungsplanes stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff i.S.d. § 8 BNatschG dar.
(Siehe beiliegende Flächenbilanz nach Biotop – Wertliste zur Bewertung des Eingriffs und des vorgesehenen minimalen Ausgleichs.)

6.4 Bodenordnung

Die Flurstücke Nr. 309 und 310 (entspricht Teil 1 – Bauabschnitt 1) befinden sich im Eigentum der Gemeinde Illerkirchberg.

7. Finanzierung

Der Grunderwerb sowie die gesamte Erschließung wird fremdfinanziert.

Illerkirchberg, den **15.04.1996 / 13.06.1996**

1. Änderung **vereinfacht** zum Bebauungsplan

„Schelmenwinkel Nord 2“

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Regenwasserrückhaltung, Regenwasserversickerung, Zisternen
(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Für den im Plangebiet bemessenen, öffentlichen Mischwasserkanal wird vorausgesetzt, dass auf allen Einzelgrundstücken, ausgenommen Grundstücke mit Hausgruppen, eine Regenwasserrückhaltung (Sammlung) der Dachflächen oder sonst befestigten Flächen über eine dichte Zisterne dauerhaft betrieben wird.

Lt. Satzungsbeschluss vom **23.01.1997**

rechtskräftig seit **31.01.1997**

gez. Gerhard Lotter Bürgermeister