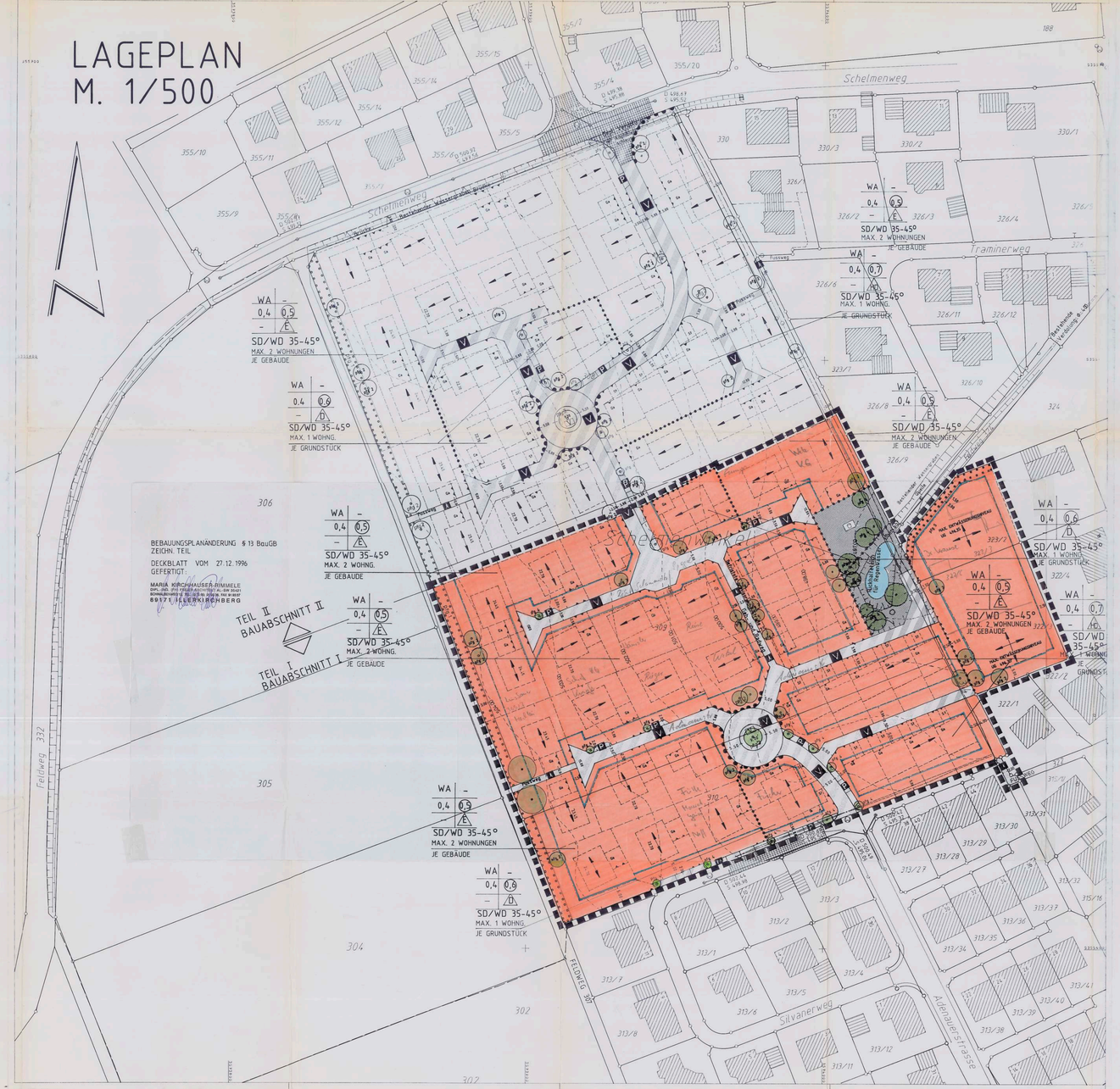
LAGEPLAN
M. 1/500



Zeichenerklärung:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 0,4 – Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.2 (0,5) – Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

3.1 E – Offene Bauweise - Nur Einzelhäuser zulässig

3.2 D – Offene Bauweise - Nur Doppelhäuser zulässig

3.3 H – Offene Bauweise - Nur Hausgruppen zulässig

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

4.1 Baugrenze

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

5.1 V – Öffentliche Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen i.S.v § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB (Verkehrsgrünfläche)

5.2 V – Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich)

5.3 A – Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)

5.4 P – Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Öffentliche Parkfläche)

5.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

5.6 Einfahrt

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Öffentliche Grünfläche - Fläche um den Rückhalteteich für Regenwasser

6.2 Öffentliche Grünfläche - Spielplatz

7. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Rückhalteteich für Regenwasser

8. Sonstige Planzeichen

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

8.2 Anpflanzen von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.3 Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

8.4 DN 35° – Dachneigung

8.5 SD – Satteldach

8.6 WD – Walmdach

8.7 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

8.8 Vorschlag für Grundstücksaufteilung

8.9 Hauptfirstrichtung

8.10 Böschung

8.11 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

8.12 Flächen zur Erhaltung von Hecken u. Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

---

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 Eintschriebe im Lageplan

2.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) — Siehe Eintschriebe 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-Rf) und Oberkante Dachhaut. Die Traufhöhe darf auf max. 1/3 bedseitig 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 Eidgeschossfußbodenhöhe (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 Einfahrtsachse ab OK. Erschließungsstraße von 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 Strauchartenn nach folgender Liste anzupflanzen und dauernd zu unterhalten:

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen.
Corylus avellana - Haselnuß.
Sambucus nigra - Holunder.
Armelanchier ovalis - Felsenbirne.
Rosa spec. - Heckenrose.
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche.
Ligustrum vulgare - Ligister.
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 1/2 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 gebeieteligen Grenzgaragen ist die Dacheigung 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 evtlang 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 frei dem im Bebauungsplangebiet anfallenden Oben- 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. -falls beheben 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 betrieben 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 Grundstränne anzuschließen.
Die Grunddränne 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.

Alb-Donau-Kreis
Gemeinde: Illerkirchberg
Gemarkung: Unterkirchberg

Anzeigenverfahren durchgeführt
Ulm, den 23.10.96
Landratsamt

Bebauungsplan für das Gebiet

„SCHELMENWINKEL Nord 2“

Lageplan

Maßstab 1:500

Gefertigt: Illerkirchberg, den 20. Januar 1995
Überarbeitet: Illerkirchberg, den 04. April 1995,
15. April 1996, 13. Juni 1996

Maria Kirchhauser-Rimmele
Dipl.Ing.(FH), Freie Architektin
Schwalbenweg 12
89171 Illerkirchberg

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 bekanntgemacht worden.
Bürgermeister

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 06.05.1996 bis 07.06.1996 öffentlich ausgelegen.
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 11.06.96 mitgeteilt worden.
Bürgermeister

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

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

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.
Bürgermeister

7. Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluß des Gemeinderats vom ..... überein.
Ausgefertigt:
.....
Bürgermeister