

Landratsamt Alb-Donau-Kreis • Postfach 28 20 • 89070 Ulm

Bürgermeisteramt  
89171 Illerkirchberg

Herr Zeiler  
Bauamt  
Telefon 0731/185-274  
Telefax 0731/185-319  
Zimmer Nr. 311  
Az. 51.2/621.41

Ulm, 17.11.1995

#### 4. Änderung von Bebauungsplänen (Beschränkung der Wohnungszahl)

##### Ortsteil Oberkirchberg

Bebauungsplan "Bei der alten Ziegelei-Erweiterung"

Bebauungsplan "Herrschaftsbreite"

Bebauungsplan "Herrschaftsbreite-Nord"

Bebauungsplan "St.-Ida-Straße"

##### Ortsteil Unterkirchberg

Bebauungsplan "Bleiche (1)"

Bebauungsplan "Illerstraße"

Bebauungsplan "Maienried"

Bebauungsplan "Schelmenwinkel II südlich"

Bebauungsplan "Schelmenwinkel-Süd-Erweiterung"

Bebauungsplan "Schelmenwinkel-Nord"

Die vom Gemeinderat Illerkirchberg am 21.09.1995 beschlossenen Satzungen über die Änderung der im Betreff genannten Bebauungspläne (Beschränkung der Wohnungszahl gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 Baugesetzbuch) wurde von der Gemeinde Illerkirchberg mit Schreiben vom 11.10.1995 gemäß § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch angezeigt.

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

Ab 01.09.1995: Nachmittagsöffnungszeiten immer **donnerstags** von 14.00- 17.00 Uhr (Mittwochnachmittag entfällt).

Dienstgebäude  
Landratsamt  
Alb-Donau-Kreis  
Schillerstraße 30  
89077 Ulm



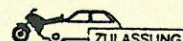
(0731) 185-0



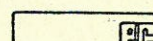
Direktanschluß  
siehe oben



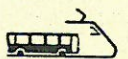
Mo-Do 8.00 - 12.00 Uhr  
Fr 8.00 - 12.45 Uhr  
Mi-Nachm. 14.00 - 17.00 Uhr



Mo-Do 7.30 - 15.00 Uhr  
Fr 7.30 - 12.00 Uhr



Konto-Nr. 24  
(BLZ 630 500 00)  
Sparkasse Ulm

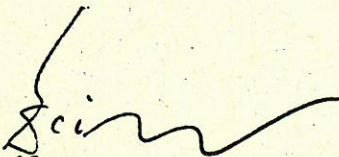


Hauptbahnhof,  
Busbahnhof  
und Haltestelle  
Ehinger Tor

K04ZE.B17



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

  
Zeiler

Anlagen  
10 Abschriften  
1 Bund Bebauungspläne  
1 Bund Akten

Verteiler  
Kreisbaumeister  
Planungsamt







Anzeigeverfahren  
durchgeführt

Ulm, den 17. 11. 95  
Landratsamt

## Textteil

für den Bebauungsplan "Herrschaftsbreite-Nord" - 2. Änderung  
(Satzungsbeschluß vom ..2.1. Sep. 1995....)

In Ergänzung der Planzeichnung wird gem. § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und LBO festgesetzt.

### Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

Den planungsrechtlichen Festsetzungen wird zu Punkt 1.3.1 folgendes hinzugefügt:

Beschränkung der Zahl der Wohnungen:  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Aus besonderen städtebau-  
lichen Gründen wird die  
Zahl der Wohnungen in Wohn-  
gebäuden auf 2 beschränkt.

Ausgefertigt !

10. Okt. 1995

Illerkirchberg, den .....  
Lottler  
Bürgermeister

### VERFAHRENSVERMERKE:

Die Gemeinde Illerkirchberg hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 2.1. Sep. 1995 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis am 10. Okt. 1995 gemäß § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat mit Erlaß vom ..... erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wird.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am ..... ortsüblich durch das Mitteilungsblatt bekanntgemacht worden.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Illerkirchberg, den .....

Siegel

Bürgermeister

# **„Herrschaftsbreite Nord“**

## **Textteil**

### **1.0.0 Planungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 BBauG i.d. Fassung vom 18.8.1976 und BauNVO i.d. Fassung vom 15.09.1977)

#### **1.1.0 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BBauG und §§ 1 – 15 BauNVO)

##### **1.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (WA)**

(§ 4 Abs. 2 BauNVO)

(zugelassen zur Wohnnutzung mit maximal 2 Wohnungen je Gebäude).  
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Bereich des Grundstückes Flst. 167/4 und eines Teilstückes vom Flst. 167/11 – zwischen der L 1260 und der geplanten Verlängerung der Schillerstraße wird die Wohnnutzung ausgeschlossen; zugelassen sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gaststätte, Tankstelle und KFZ-Servicebetrieb, einschl. der Wohnungen bzw. Wohnräume für Betriebsinhaber und Personal.

##### **1.1.2 Fläche für Gemeinbedarf**

Gemäß BBauG § 9 Abs. 1 Nr. 5 für kirchliche Zwecke, gemäß BauNVO § 4 Abs. 2 Nr. 3.

##### **1.1.3 Öffentliche Grünfläche**

Gemäß BBauG § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nutzung als Sport- (Bolz-) und Spielplatz und als Festplatz.

#### **1.2.0 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1, Ziffer 1, BBauG und §§ 16 – 21 BauNVO)



**1.2.1 Zahl der Vollgeschosse (Z)**  
**(§§ 17 und 18 BauNVO und § 2 Abs. 5 LBO)**

Entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung, Höchstwert festgesetzt.

**1.2.2 Grünfläche (GR)**  
**(§ 16 Abs. 2 Ziffer 2 und § 19 BauNVO)**

**Geschossfläche (GFZ)**  
**(§ 16 Abs. 2 Ziffer 1 und § 20 BauNVO)**

Entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung.

**1.3.0 Bauweise**  
**(§ 9 Abs. 1, Ziffer 2 BBauG und § 22 BauNVO)**

**1.3.1 Wohngebäude**  
**Festlegung gemäß § 22 Abs. 2**

Nur Einzelhäuser zulässig.

**1.3.2 Garagen**  
**Festlegung gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO**  
 mit Ausnahme der Bereiche in welchen besondere Flächen für die Anordnung der Stellplätze und Garagen ausgewiesen sind.

Abweichende Bauweise gem. Ziffer 2.1.3 Textteil

**1.3.3 Garagen**  
**Festlegung gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO**  
 in den Bereichen mit ausgewiesenen Stellplatz- und Garagenflächen (zwischen der L 1260 und der Sammelstraße II)

Abweichende Bauweise gemäß Ziffer 2.1.4 Textteil

**1.3.4 Stellung der baulichen Anlage**  
**(§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BBauG)**

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

#### **1.4.0 Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1, Ziffer 4 BBauG und § 23 Abs. 5 BauNVO)

##### **1.4.1 Nebenanlagen** **im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO**

sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

##### **1.4.2 Garagen und KFZ-Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BBauG)

Für jedes Haus sind mindestens 2 KFZ-Stellplätze einzurichten, weitere nach dem Garagenerlass des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 13. Juli 1973 (GABL S 749).

Garagen sind mit Ausnahme der Bereiche, in welchen besondere Flächen für die Anordnung der Stellplätze und Garagen ausgewiesen sind, nur innerhalb der überbaubaren Flächen und nur mit geneigten Dächern mit der Dachneigung des dazugehörigen Wohnhausdaches zulässig, siehe dazu Ziffer 1.3.2.

In den Bereichen mit ausgewiesenen Stellplatz- und Garagenflächen sind diese nur innerhalb dieser Flächen, und Garagen nur mit Flachdächern gemäß Ziffer 2.1.4 zulässig.

Mit den Garagen ist ein Abstand von öffentlichen Verkehrsflächen (Stauraum) von mindestens 5,25 mtr. einzuhalten. Die Absenkung von Randsteinen und Gehwegen, sowie sonstige straßenbautechnischen 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 Ziffer 11 BBauG)

##### **Sammelstraße 1**

Fahrbahnbreite 6,00 mtr., beidseitige Gehwege je 1,50 mtr. breit, im Einmündungsbereich in die L 1260 Aufweitung und Knotenpunktbildung gemäß Planeinträgen. Im Sichtfeldbereich nördlich und südlich des Knotenpunktes Geländeabsenkung. Anbindung der bisher als Sackstraßen endenden, von Süd nach Nord verlaufenden Erschließungsstraßen und ihrer Gehwege, in der am Fortsetzungspunkt vorhandenen Breite und Bauart.

## **Sammelstraße II**

Fahrbahnbreite 5,50 mtr., ein-, bereichsweise zweiseitige Gehwege je 1,50 mtr. breit. Die im nördlichen Bereich eingeplante „Verkehrsgrünfläche“ wird angeordnet um eine mögliche Weiterführung der Straße nach Norden erschließungstechnisch zu sichern.

### **Wohnweg I (W 1)**

Höhengleich ausgebaute Anliegerstraße 5,00 mtr. breit, ohne Abgrenzung eines „Gehweges“. Straßenbelag mit Betonverbundpflastersteinen (Oberflächen-Materialabgrenzung zur Sammelstraße).

### **Wohnweg II (W II)**

Höhengleich ausgebaute Anliegerstraße 3,50 mtr. breit, mit Wendehammer, ohne Abgrenzung eines „Gehweges“. Straßenbelag mit Betonverbundsteinpflaster (Oberflächen-Materialabgrenzung zur Sammelstraße).

### **Wohnweg III (W III)**

Höhengleich ausgebaute Anliegerstraße 3,50 mtr. breit, ohne Abgrenzung des „Gehweges“. Straßenbelag mit Betonverbundsteinpflaster (Oberflächen-Materialabgrenzung zur Sammelstraße).

### **Feldweg Flst. 154/2**

Die Ein- und Ausfahrt auf die Landesstraße 1260 ist aufzuheben. Der Feldweg wird ab der L 1260 bis zur Ausmündung des Fußweges aus der Sammelstraße II aufgelassen.

Über dem aufzulassenden Feldweg wird der abgeknickte Lärmschutzwall errichtet.

## **1.6.0 Lärmschutzmaßnahmen**

### **1.6.1 An der L 1260**

Als Maßgabe des „Passiven Lärmschutzes“ wird gemäß den Gutachten des TÜV Stuttgart vom 23.08. und 03.09.1984, entlang der L 1260 bereichsweise ein Lärmschutzwall mit der Höhe 4,10 mtr. südlich, bzw. 2,95 mtr. nördlich über OK der L 1260 angeordnet. Der Schutzbereich

erstreckt sich auf das Erdgeschossniveau der Wohngebäude; für auszubauende und für Wohnzwecke zu nutzende Dachgeschosse sind als passive Schutzmaßnahme Schallschutzfenster wie folgt vorzusehen:

Im Abstandsbereich bis 60 mtr. von der L 1260 Schallschutzfenster der Schallschutzklasse -1-. In der ersten Hausreihe entlang der L 1260 an den der Straße zugewandten Hausfronten, solche der Klasse -2-.

## **1.6.2 Am Spiel-, Sport- und Festplatz**

Als Maßnahme des „Aktiven Lärmschutzes“ wird gemäß den Gutachten des TÜV Stuttgart vom 23.08.1984 zum Grundstück Flst. 155 auf der „öffentlichen Grünfläche“ ein Lärmschutzwall mit der Höhe 1,50 - 1,80 mtr. angeordnet.

## **1.7.0 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)**

### **1.7.1 Wohngebäude**

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) gemessen in der Gebäudeachse darf max. 0,50 mtr. über OK der öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

Die Höhenlage für jedes Haus ist unter Abstimmung auf die Nachbargebäude durch die Baubehörde festzulegen.

### **1.7.2 Garagen**

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

## **1.8.0 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 25 a BBauG)**

Zur Begrenzung des Baugebietes gegen die freie Landschaft wird im Osten / Norden und Westen und als Abgrenzung des Spiel-, Sport- und Festplatzes zum Grundstück Flurstück 155 ein Pflanzgebot festgelegt. Es sind heimische Gehölze, im Bereich des Lärmschutzwalles im unteren Drittel der Böschung hochstämmige Obstbäume als Ersatz für die vorhandenen, infolge der Baumaßnahmen zu entfernenden Obstbäume, zu pflanzen.

Im Bereich des Schutzstreifens der EVS entlang der 380-kV-Leitung ist bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen, dass Bäume und Sträucher stets einen Mindestabstand von 5 mtr. von den Leiterseilen haben müssen.



### **1.9.0 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)**

Mit Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit belegte Flächen:

- 1.9.1** Im Trassenbereich der 380-kV-Leitung der EVS, Schutzstreifen 33 mtr.; innerhalb der mit Leitungsrecht belegten Fläche ist eine Bebauung nicht möglich und eine andere Nutzung nur zulässig, sofern und soweit die Belange der EVS nicht beeinträchtigt werden. Siehe auch Ziffer 1.8.0.
- 1.9.2** In einem Teilbereich des Feldweges Flst. 154/2 für die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH in einer Breite von 2 mtr., zur Führung der elektrischen Versorgungsleitungen zum späteren Plangebiet –2-.

### **1.10.0 Müllbeseitigung**

Die Müllabholung durch die im öffentlichen Auftrag stattfindende Müllabfuhr erstreckt sich nicht auf die Sackwege. An den Ausmündungen der Sackwege - W II und W III sind daher Flächen für Müllgefäße, für die Aufstellung derselben durch die Bewohner, eingeplant. In den Grundstückskaufverträgen werden die Eigentumsrechte und die Benutzung geregelt.

## **2.0.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG / § 73 LBO – Fassung vom 28. Nov. 1983)**

### **2.1.0 Gebäudehöhen (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)**

#### **2.1.1 Eingeschossige Gebäude mit Ausnahme der Garagen:**

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

#### **2.1.2 Zweigeschossige Gebäude:**

Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und OK Dachhaut), gemessen von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf 6,75 mtr. nicht überschreiten.

### **2.1.3 Grenzgaragen mit geneigten Dächern, bzw. Garagen im Grenzabstandsbereich:**

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

### **2.1.4 Garagen mit Flachdächern**

Gesamthöhe darf 2,50 mtr. nicht überschreiten.

### **2.2.0 Dächer (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

#### **2.2.1 Eingeschossige Gebäude mit zugehörigen Garagen:**

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

#### **2.2.2 Zweigeschossige Gebäude:**

Sattel- und Walmdächer, Dachneigung 28° - 33°. Rote und rotbraune Dachziegel oder Betondachsteine.

#### **2.2.3 Dachaufbauten:**

Dachaufbauten sind nur auf Dächern von eingeschossigen Wohnhäusern mit mindestens 35° Dachneigung und nur als Schleppgauben mit einer Frontlänge von max. 3,50 mtr. und einer Höhe von OK Dachhaut des Hauptdaches zu OK Dachhaut der Gaube von max. 1,20 mtr. zulässig. Bei mehreren Gauben muss der Abstand zwischen diesen, mindestens einem Drittel der Gaubenbreite entsprechen.

### **2.3.0 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Sind einschließlich der geplanten Stützmauern in den Genehmigungsplänen darzustellen und genehmigungspflichtig.

### **2.4.0 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

Zulässig sind, sofern hier nicht eingeschränkt, bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 mtr.



Drahtzäune und Holzzäune mit Hecken oder dichter Buschbepflanzung.

An den Wohnwegen I, II und III ist mit Einfriedungen ein Abstand von 0,25 mtr. von öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

### **2.5.0 Antennen** (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

### **2.6.0 Stromversorgung** (§ 73 Abs. 1 Ziffer 4)

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

## **3.0.0 Nachrichtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 6 BBauG)

### **3.1.0**

Lt. Schreiben des Fernmeldeamtes Ulm/Donau vom 30.08.1984 verläuft südlich entlang der L 1260 ein Fernmeldekabel von überregionaler Bedeutung. Um Beschädigungen, die einen sehr hohen finanziellen Schaden verursachen würden zu vermeiden, muss bei Durchführung der Bauarbeiten mit der notwendigen großen Sorgfalt gearbeitet werden.

Auf Grund der neuen Verkehrsflächensituation ist eine teilweise Verlegung der Kabeltrasse und des im künftigen Knotenpunktbereiches vorhandenen Kabelkastens notwendig.

## Verfahrensvermerke

Die Gemeinde Illerkirchberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **26. Juli 1984** die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss ist gemäß § 2 BBauG am **3. August 1984** ortsüblich durch Gemeinde-Mitteilungsblatt bekannt gemacht worden.

Die Gemeinde Illerkirchberg hat die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung am **3. August 1984** gemäß § 2 a BBauG ortsüblich durch Gemeinde-Mitteilungsblatt bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Bürger fand am 6. August 1984 statt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung § 2 a, Abs. 6 BBauG in der Zeit vom **17. Sept. 1984** bis **17. Okt. 1984** öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist am **7. Sept. 1984** ortsüblich durch Gemeinde-Mitteilungsblatt bekannt gemacht worden.

Die Gemeinde Illerkirchberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **22. Okt. 1984** den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Das Landratsamt Alb-Donau-Kreis hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom **20.12.1984** Nr. 51.1/621.41 gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Die Gemeinde Illerkirchberg hat die Genehmigung des Bebauungsplanes am **11. Jan. 1985** gemäß § 12 BBauG ortsüblich durch Mitteilungsblatt bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Illerkirchberg, den **11. Januar 1985**

gez. Lotter

Bürgermeister



# **1. Änderung** für den Bebauungsplan

## **„Herrschaftsbreite Nord“**

### **Textliche Festsetzungen**

Sämtliche textlichen Festsetzungen bleiben, mit Ausnahme der nachstehend aufgeführten Teile, bestehen:

#### **1.5.0 Verkehrsfläche**

##### **Sammelstraße I**

Fahrbahnbreite 6,00 mtr., beidseitige Gehwege je 1,50 mtr. breit im Einmündungsbereich in die L 1260 Aufweitung und Knotenpunktbildung gemäß Planeinträgen. Im Sichtfeldbereich nördlich und südlich des Knotenpunktes Geländeabsenkung.

Anbindung der bisher als Sackstraßen endenden, von Süd nach Nord verlaufenden Erschließungsstraßen und ihrer Gehwege, in der am Firstsetzungspunkt vorhandenen Breite und Bauart. Bereichsweise werden Natursteinpflasterflächen vorgesehen; sonst Bitumenoberflächen.

##### **Sammelstraße II**

Fahrbahnbreite 5,50 mtr., ein-, bereichsweise zweiseitige Gehwege je 1,50 mtr. breit. Die im nördlichen Bereich eingeplante „Verkehrsgrünfläche“ wird angeordnet, um eine mögliche Weiterführung der Straße nach Norden erschließungstechnisch zu sichern.

In der Einmündung in die Sammelstraße I wird eine Natursteinpflasterfläche und eine Fahrbahnverengung angelegt.

#### **1.7.0 Höhenlage der baulichen Anlage** (§ 9 Abs. 2 BBauG)

##### **1.7.1 Wohngebäude**

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) im ebenen Bereich, gemessen in der Gebäudeachse, darf max. 0,50 mtr. über OK der öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

### 1.7.2 Garagen

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) gemessen in der Einfahrtsachse, darf max. 0,10 m über OK des abgesenkten Randsteines liegen.

### 1.7.3 Die Bestimmung der Höhenlage ist unter Berücksichtigung der Nachbargebäude vorzunehmen.

Ausnahmen von den Festsetzungen nach Ziff. 1.7.1 und 1.7.2, sind gemäß BBauG § 31 Abs. 1 in folgenden Fällen zugelassen:

- a) Bei entsprechender Geländeform bzw. Höhenlage der Verkehrsflächen.
- b) Bei Höhenabstimmungen mit den Nachbargebäuden.

Der zu begründende schriftliche Antrag auf die „Ausnahme“ ist zusammen mit dem Bauantrag zu stellen.

### 1.8.0 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 25 a BBauG)

Zur Begrenzung des Baugebietes gegen die freie Landschaft wird im Osten / Norden und Westen und als Abgrenzung des Spiel-, Sport- und Festplatzes zum Grundstück Flurstück 155 ein Pflanzgebot festgelegt, außerdem hinter den Müllgefäßstandplätzen entlang der Sammelstraße II. Es sind heimische Gehölze, im Bereich des Lärmschutzwalles im unteren Drittel der Böschung hochstämmige Obstbäume als Ersatz für die vorhandenen infolge der Baumaßnahmen zu entfernenden Obstbäume, zu pflanzen.

Im Bereich des Schutzstreifens der EVS entlang der 380-kV-Leitung ist bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen, dass Bäume und Sträucher einen Mindestabstand von 5 mtr. von den Leiterseilen haben müssen.

## Verfahrensvermerke

Die Gemeinde Illerkirchberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **12. Dezember 1985** die Änderung –01- dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Beschluss ist gemäß § 2 BBauG am **20. Dezember 1985** ortsüblich durch Gemeinde-Mitteilungsblatt bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung § 2 a, Abs. 6 BBauG in der Zeit vom **30. Dezember 1985** bis **30. Januar 1986** öffentlich ausgelegt.



Die Auslegung ist am **20. Dezember 1985** ortsüblich durch Gemeinde-Mitteilungsblatt bekannt gemacht worden.

Die Gemeinde Illerkirchberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **6. Februar 1986** die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Das Landratsamt Alb-Donau-Kreis hat die Änderung des Bebauungsplanes mit Verfügung vom **18. April 1986** Nr.....gemäß § 11 genehmigt.

Die Gemeinde Illerkirchberg hat die Genehmigung der Änderung des Bebauungsplanes am **2. Mai 1986** gemäß § 12 BBauG ortsüblich durch Mitteilungsblatt bekannt gemacht.

Mit der Bekanntgabe wird die Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Illerkirchberg, den **2. Mai 1986**                      gez. Lotter                      Bürgermeister

## **Aktenvermerk**

Bekanntgemacht entsprechend der Bekanntmachungs-Satzung durch Einrücken in das Mitteilungsblatt der Gemeinde Illerkirchberg am **2. Mai 1986**. Der Bebauungsplan wurde damit am **2. Mai 1986** rechtsverbindlich.

Entschädigungsansprüche erlöschen gemäß § 44 c BBauG am **31.12.1989**.

Illerkirchberg, den **2. Mai 1986**                      gez. Lotter                      Bürgermeister

## **2. Änderung** für den Bebauungsplan **„Herrschaftsbreite Nord“**

### **1.0.0 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBL.I S.2253), modifiziert durch das BauGB-MaßnahmenG (Art. 2 des Wohnungserleichterungsgesetzes vom 17.05.1990 (BGBL I S.926), geändert durch das Gesetz vom 25.07.1988 (BGBL I S.1093) und Einigungsvertragsgesetz vom 23.09.1990 (BGBL II S.885, 1122);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBL I S.132), geändert durch Einigungsvertragsgesetz vom 23.09.1990 (BGBL.II S.1124),

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBL. I S.58) in Ergänzung der Planzeichnung.

### **1.1.0 Bauliche Nutzung**

#### **1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 1 bis 15 BauNVO)**

Allgemeines Wohngebiet (WA), wie im Lageplan angegeben.  
(Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zugelassen).

#### **1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 BauNVO)**

Wie im Lageplan angegeben.

#### **1.1.3 Zahl der Vollgeschosse (Z) (§§ 17 und 18 BauNVO und § 2 LBO)**

Wie im Lageplan angegeben.

#### **1.2.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

Wie im Lageplan angegeben.

#### **1.3.0 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)**

Im Sinne von § 23 Abs. 5 BauNVO sind, soweit Gebäude, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ~~nicht~~ zugelassen.

#### **1.4.0 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)**

Für jedes Haus sind mindestens 2 KFZ-Stellplätze einzurichten.

Mit den Garagen ist ein Abstand (Stauraum) von öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 5,25 m einzuhalten.

Die Absenkung von Randsteinen und Gehwegen, sowie sonstige straßenbautechnische Maßnahmen für Garageneinfahrten, werden gemäß dem „Zeichnerischen Teil“ des Bebauungsplanes angelegt.

#### **1.5.0 Lärmschutzmaßnahmen**

Am Kreuzungsbereich Hölderlinstraße und L 260 und zum Containerstandort der Gemeinde (wiederverwertbare Abfallstoffe) wird als Maßnahme des „Passiven Lärmschutzes“ und des Sichtschutzes zum Containerstandort ein bepflanzter Lärm- und Sichtschutzwall angelegt.

Die Höhen des Lärm- und Sichtschutzwalles betragen:

Am Wallende an der Schillerstraße 1,50 m über OK Schillerstraße, an der Abknickung Hölderlinstraße und L 260 3,20 m über OK Hölderlinstraße (gemessen in der Flucht des Lärm- und Sichtschutzwalles), am Wallende an der L 260 auf Null auslaufend.

Der Schutzbereich des Lärmschutzwalles erstreckt sich auf die Erdgeschossfensterhöhe der Wohngebäude;

In Bereichen ohne vorgelagerten Lärmschutzwall und für auszubauende und für Wohnzwecke zu nutzende Dachgeschosse sind als Passive Lärmschutzmaßnahme, Schallschutzfenster wie folgt vorzusehen:

An den der L 260, im Abstand bis 20,0 m zugewandten Gebäudeseiten:

Hochschalldämmende Isolierglasfenster mit einem  
Schalldämmwert  $R_w = 45 \text{ dB}$

an den der L 260, im Abstand bis 30,0 m seitlich zugewandten Gebäudeseiten:

Isolierglasfenster mit einem Schalldämmwert  $R_w = 40 \text{ dB}$

#### **1.6.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

##### **1.6.1 Wohnweg I (WI)**

Höhengleich ausgebaute Anliegerstraße 3,50 m und bereichsweise 5,00 m breit, ohne Abgrenzung eines Gehweges.

#### **1.7.0 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

### **1.7.1 Wohngebäude**

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), max. ist im Lageplan festgesetzt und muss wegen des Hanggeländes eingehalten werden.

### **1.7.2 Garagen und Nebengebäude**

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

### **1.8.0 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit es die Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden Anliegerstraße (Wohnweg I) erfordert, zulässig und sind einschließlich der Anbindung an die angrenzenden Grundstücke in den Baugesuchen einzutragen und zu genehmigen.

Aufschüttungen und Abgrabungen nordöstlich der Baugrenze bis zur L 260 sind unzulässig. Stützmauern sind nicht zugelassen.

### **1.9.0 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Zur Einbindung des Baugebietes in die Umgebung sind die mit Pflanzgebot belegten Flächen mit Feldgehölzen und mindestens 3 Vogelkirschen flächig zu bepflanzen.

Innerhalb der Grundstücke sind als Ersatz für die vorhandenen, infolge der Baumaßnahmen zu entfernenden Obstbäume, je Grundstück 1 hochstämmiger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Die geplante Bepflanzung ist im Bauplan nachzuweisen.

## **2.0.0 Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 73 LBO)**

### **2.1.0 Gebäudehöhen**

#### **2.1.1 Wohngebäude einschl. Garagen und Nebengebäuden außerhalb des Grenzabstandsbereiches**

##### **Trauf- und Firsthöhen (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)**

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

Die Traufhöhe darf auf max. 1/3 beidseitig an den Gebäudelängen überschritten werden.



**2.1.2 Grenzgaragen bzw. Garagen im Grenzabstandsbereich  
(§ 7 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
und in abweichender Bauweise  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 6 LBO)**

Die Gesamthöhe darf 5,00 m, die Traufhöhe 2,75 m nicht überschreiten  
(Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und OK Dachhaut)

**2.2.0 Dachform und Dachneigung  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

**2.2.1 Wohngebäude, Garagen und Nebengebäude**

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

Bei Hausgruppen und Nachbargaragen ist die Dachneigung, Form und Farbe einheitlich zu gestalten.

In den Bereichen mit ausgewiesenen Stellplatz- und Garagenflächen sind Garagen nur mit geneigten Dächern (Dachneigung max. 30 Grad) zulässig.

**2.2.2 Dachaufbauten**

Dachaufbauten sind nur mit einer Höhe von 1,30 m (gemessen von OK Dachhaut des Hauptdaches bis OK Dachhaut der Gaube) und höchstens bis 1/3 der Trauflänge zulässig.

Der Abstand der Gaube zum Ortgang darf 2,00 m nicht unterschreiten. Bei mehreren Gauben muss der Abstand zwischen diesen mindestens der Breite einer Gaube entsprechen.

**2.3.0 Antennen  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Antennen über Dach sind unzulässig. Anschlussmöglichkeit an eine Gemeinschaftsantennenanlage ist vorhanden.

**2.4.0 Einfriedungen  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

an öffentlichen Straßen sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m, ansonsten 1,00 m als Draht- und Holzzäune mit Hecken oder dichter Buschbepflanzung zulässig.

**2.5.0 Freileitungen  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig; das Baugebiet wird mit einer Niederspannungsverkabelung versorgt. Bei Ausführung von Bauarbeiten ist, durch vorsichtiges Vorgehen, eine Beschädigung zu vermeiden.

## Verfahrensvermerke

Die Gemeinde Illerkirchberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom **13. Februar 1992** die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung beschlossen.

Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **21. Februar 1992** ortsüblich durch das Mitteilungsblatt der Gemeinde Illerkirchberg bekannt gemacht worden.

Die öffentliche Unterrichtung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am **26. Februar 1992** statt. Ort und Zeit der Unterrichtung sind am **21. Februar 1992** ortsüblich durch das Mitteilungsblatt der Gemeinde Illerkirchberg bekannt gemacht worden.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **30. März 1992** bis **30. April 1992** öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sind am **20. März 1992** ortsüblich durch das Mitteilungsblatt der Gemeinde Illerkirchberg bekannt gemacht worden.

Die Gemeinde Illerkirchberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **7. Mai 1992** die Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis am **20. Mai 1992** gemäß § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat mit Erlass vom **24. Juni 1992** erklärt, dass keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wird.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am **10. Juli 1992** ortsüblich durch das Mitteilungsblatt der Gemeinde Illerkirchberg bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.

Illerkirchberg, den **10. Juli 1992**

gez. Lotter

Bürgermeister

### **3. Änderung** für den Bebauungsplan **„Herrschaftsbreite Nord“**

## **Satzung**

**über den Bebauungsplan „Herrschaftsbreite Nord“ Änderung Nr. 03,  
Gemarkung Oberkirchberg**

Gemäß § 10 des BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), modifiziert durch das BauGB-MaßnahmenG (Art. 2) des Wohnungserleichterungsgesetzes vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926), geändert durch das Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl. I S. 1093 und Einigungsvertragsgesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1122), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 588), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Gemeindeordnung und der Landkreisordnung vom 17.12.1984 (GBl. S. 675) hat der Gemeinderat der Gemeinde Illerkirchberg den Bebauungsplan „Herrschaftsbreite Nord“, Nr. 03, Gemarkung Oberkirchberg als Satzung beschlossen.

## **§ 1**

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Dieser § bleibt lt. Satzung vom 07.05.1992 unverändert.

## **§ 2**

### **Bestandteile der Satzung**

§ 2 bleibt unverändert mit Ergänzung des Textteiles:

#### **1.3.0 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)**

im Sinne von § 23 Abs. 5 BauNVO sind, soweit Gebäude, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Zulässig sind nur Nebenanlagen, die als Geräte- und Abstellräume genutzt werden. Die Größe der Gerätehütten wird auf max. 15 cbm begrenzt.

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften (§ 73 LBO) werden wie folgt geändert bzw. ergänzt:

- a) 2.2.1 wird Ziff. 2.2.10  
das Wort „Nebengebäude“ wird gestrichen.

b) Ergänzung: Ziff. 2.2.11 Nebengebäude

Dachneigung mindestens 18°, Ziegeldeckung, ausnahmsweise können rote Bitumenziegel zugelassen werden. Die Außenhaut ist ausschließlich mit Holz zu verschalen.

**§ 3**

**Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

**§ 4**

**Inkrafttreten**

Dieser Bebauungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 12 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt: 89171 Illerkirchberg, **25. Mai 1994**      gez. Lotter    Bürgermeister



## **4. Änderung** für den Bebauungsplan **„Herrschaftsbreite Nord“**

### **Textteil**

**für den Bebauungsplan „Herrschaftsbreite Nord“ 4. Änderung  
(Satzungsbeschluss vom 21. September 1995)**

In Ergänzung der Planzeichnung wird gem. § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und LBO festgesetzt.

#### **Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)**

Den planungsrechtlichen Festsetzungen wird zu Punkt 1.3.1 folgendes hinzugefügt:

#### **Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 beschränkt.

Ausgefertigt: Illerkirchberg, den **10. Oktober 1995**   gez. Lotter   Bürgermeister

### **Verfahrensvermerke**

Die Gemeinde Illerkirchberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 21. Sept. 1995 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis am 10. Okt. 1995 gemäß § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat mit Erlass vom 17. Nov. 1995 erklärt, dass keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wird.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am 1. Dez. 1995 ortsüblich durch das Mitteilungsblatt bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Illerkirchberg, den 1. Dezember 1995

gez. Lotter   Bürgermeister