

Bebauungsplan Illerkirchberg "Hornbächle - Süd"
Ortsteil Oberkirchberg

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) — In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414)

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) — In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO) — In der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. S. 895)

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90) — In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1. WA — allgemeines Wohngebiet (§ 4 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

1.1.1.1. Abweichend von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden
- Schank- und Speisewirtschaften.

1.1.1.2. Die unter § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.1.3. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1. z.B. 0,3 — maximal zulässige Grundflächenzahl

1.2.1.1. Die max. zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche für die Anlagen von
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO

bis zu 50% überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Sätze 1 und 2 BauNVO).

1.2.2. 0,6 — maximal zulässige Geschossflächenzahl

1.2.3. z.B. OK max. = 8,50 m — Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.3.1 Die Gebäudeoberkante (OK) wird als absolutes Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die Höhe der unmittelbar zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der maßgeblichen Hauswand des Gebäudes. Maßgeblich ist dabei die der Verkehrsfläche direkt zugeordnete Hauswand. Bei Eckgrundstücken mit einer zweiseitigen Erschließung ist die jeweils tiefere Straßenlage als Bezugspunkt festzusetzen.

1.3. BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.3.1. o — offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

1.3.1.1. E — nur Einzelhäuser zulässig gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

1.3.1.2. ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1. Baugrenze

1.5. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.5.1. Es dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen pro Wohngebäude errichtet werden.

1.6. NEBENANLAGEN
(§ 14 BauNVO)

1.6.1. Die der Ver- und Entsorgung dienenden, untergeordneten Nebenanlagen, sowie sonstige untergeordnete Nebenanlagen bis zu einer Größe von 10 m³ sind als Ausnahme außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zu öffentlichen Flächen ist dabei ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten.

1.7. GARAGEN UND STELLPLÄTZE
(§ 14 BauNVO)

1.7.1. Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie als Grenzbebauung zulässig.
Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen

1.8. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.8.1. Straßenbegrenzungslinie

1.8.2. öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.8.3. V — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Verkehrsberuhigter Bereich-

1.8.4. F — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Fußweg-

1.8.5. Radweg — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Radweg-

1.8.6. P — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -öffentliche Parkfläche-

1.8.6.1 Die genaue Aufteilung und Anzahl der Parkplätze ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans und nur als Hinweis in der Planzeichnung dargestellt.

1.8.7. V — Straßenbegleitgrün

1.9. FLÄCHEN FÜR MASNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (ÖFFENTLICHE REGENWASSERRÜCKHALTUNG)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.9.1. Entlang des Lärmschutzwalls am östlichen Gebietsrand ist an der in der Planzeichnung gekennzeichneten Stelle eine Muldenrigole mit einem Notüberlauf zur Rückhaltung und zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers herzustellen. Die Mulde ist als Rasenfläche mit einer beliebten Oberbodenzone von mindestens 30 cm herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

1.10. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

1.10.1. Erdberg der öffentlichen Verkehrsflächen sind an den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen hochstämmige einheimische Laubbäume zu pflanzen.
Zur dauerhaften Entwicklung sind den Bäumen mindestens 12 m² Vegetationsfläche oder bei Unterschreitung der Fläche mindestens 10 m³ durchwurzelbarer Raum zur Verfügung zu stellen.

1.10.2. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation (Zufahrten, Zugänge, Leitungen) verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume darf dabei nicht unterschritten werden.

1.10.3. Entlang des Feldweges (Flur Nr. 210) ist an der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche eine mindestens 3-reihige freiwachsende Hecke aus verpflanzten Sträuchern mit einer Pflanzdichte von mindestens 1 Strauch / 2,5 m, sowie pro Grundstück ein Baum der Artenliste 1 oder ein Kernobst Hochstamm anzupflanzen. Mindestens 60 % der angepflanzten Sträucher müssen der Artenliste 2 entsprechen. Konifieren sind in Pflanzgebotsflächen unzulässig.

1.10.4. Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 250 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum oder ein Obstbochsbaum zu pflanzen.

1.10.5. Flachdächer von Nebengebäuden (Garagen) sind extensiv zu begrünen.

1.10.6. Artenlisten

1.10.6.1 Artenliste 1
Bäume zur Ortsrandgestaltung, zur Straßenraumbepflanzung und zur Bepflanzung des Lärmschutzwalls, Pflanzgröße STU mind. 16/18 cm.
Acer campestre - Feldahorn *)
Acer platanoides - Spitzahorn *)
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie - Esche *)
Prunus avium - Vogelkirsche
Quercus robur - Stieleiche *)
Quercus petraea - Steineiche **)
Sorbus aucuparia - Eberesche *)
Tilia cordata - Winterlinde **)
Tilia cordata 'Greenspire' - Stadtlinde *)
*) Zur Straßenraumbepflanzung besonders geeignet
**) zur Straßenraumbepflanzung ungeeignet

1.10.6.2 Artenliste 2
Sträucher zur Bepflanzung des Lärmschutzwalles und der freiwachsenden Hecke zur Ortsrandgestaltung
Cornus mas - Kornelkirsche *)
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel *)
Euonymus europeaus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Ribes alpinum - Alpenbeere
Symphoricarpos albus - Schneebeere
Viburnum lantana - wolliger Schneeball
*) sehr stark wüchsig, über 5 m Wuchshöhe

1.11. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.11.1. Mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Illerkirchberg zu belastende Fläche für die Schmutzwasserkanalisation.

1.11.2. Auf der Fläche für Leitungsrecht sind bauliche Anlagen aller Art, Bäume und tiefwurzelnde Sträucher unzulässig.

1.12. FLÄCHEN FÜR ANLAGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (LÄRMSCHUTZWALL)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.12.1. Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ist ein Lärmschutzwall mit aufgesetzter Lärmschutzwand herzustellen.

1.12.2 Der Lärmschutzwall ist straßenseitig mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 1 und 2 dicht zu bepflanzen (1 Strauch bzw. Baum je 2 m² Pflanzfläche)
Dabei sind auf der gesamten Länge des Walles 15 Bäume mit wechselnden Arten und Abständen einzubringen.

1.13. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.13.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.13.2 Nutzungsschablone

WA	-
0,3	0,5
o / E	Dachform siehe Textteil
OK max. = 8,5 m	

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform in den örtlichen Bauvorschriften geregelt

Höhe der baulichen Anlagen (Höchstmaß)

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg; LBO)

2.1. BAUKÖRPER
Die baulichen Anlagen sind als rechteckige Baukörper zu entwickeln. An- und Vorbauten müssen sich dem Hauptbaukörper unterordnen.

2.2. DACHFLÄCHEN
Die Wohngebäude sind mit einem geneigten Dach (z.B. Walmdach, Satteldach, versetzte Pultdächer) und einer Dachneigung von 30° bis 40° herzustellen. Nur Pultdächer sind nicht zulässig.

Die Deckung der Dachflächen ist mit Ziegeln oder vergleichbaren Dachformsteinen (z.B: Beton) herzustellen.

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° in Form von Schleppgauben, Satteldachgauben und Zwerchgiebeln zulässig. Dachaufbauten müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zur Außenkante der Giebelwand aufweisen. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf max. 1/2 der Gebäudelänge betragen.

Auf dem Dach sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig. Sie sind in der gleichen Neigung wie die Dachfläche auszubilden.

2.3. PKW STELLPLÄTZE UND DEREN ZUFAHRTEN
Private Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind versickerungsfähig herzustellen. Dabei kann z.B. offenporiges Betonpflaster, Rasterrasen, humusverfugtes Pflaster oder ein sonstiger versickerungsfähiger Belag verwendet werden.

Vor Garagen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten.
Ausnahmsweise können geringere Abstände zugelassen werden, sofern verkehrliche Gründe nicht entgegenstehen.

2.4. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE
Die nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zugänge sind als Vegetationsfläche unter Verwendung von Stauden, Gräsern und Gehölzen gärtnerisch zu gestalten. Es sind überwiegend standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Private Wege und Platzflächen sind versickerungsfähig herzustellen.

2.5. EINFRIEDUNGEN
Die Höhe der Einfriedungen darf max. 1,0 m betragen. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Holzzäune mit senkrechter Lattung und hinterpflanzte Metall- und Maschendrahtzäune ohne Sockel zulässig.

Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind ohne Sockel auszuführen.

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

3. Hinweise

3.1. bestehende Bebauung

3.2. Vorschlag Neubebauung

3.3. Vorschlag neue Grundstücksgrenzen

3.4. Vorbelastung durch landwirtschaftliche Nutzflächen
In der näheren Umgebung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Auch bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dieser Flächen können Immissionen (Gerüche, Lärm) im Bereich der Wohnbaufläche entstehen. Diese Belastungen sind, sofern sie nicht unzumutbar sind, zu dulden.

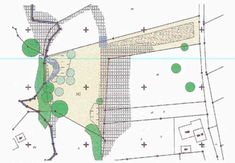
3.5. Hinweis des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg, Außenstelle Tübingen:
Sollten im Zuge von Erdbauarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräben, Brandschichten) angetroffen werden ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesamtes unverzüglich zu benachrichtigen. Die Mitteilung ist zur Fundsicherung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz), insbesondere auf die Regelungen Abs. 1 Satz 2, wird verwiesen.

3.6. WASSERVERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN
Das Baugebiet wird im „modifizierten" Trennsystem entwässert.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über einen separaten Schmutzwasserkanal zur öffentlichen Kanalisation. Das anfallende Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal mit einer Pufferung im Bereich der Senke dem Hornbach zugeführt.

Es wird empfohlen, das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen über eine Regenwassersammelanlage in Form einer Zisterne zu speichern.

4. Fläche für Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)



Maßstab 1:1.500

Ausgleichsfläche Flurstück Nr. 145, Gemarkung Baustetzwasch mit direkter Zuordnung von 1.100 m² zum Bebauungsplan.
Entwicklung weiterer Röhrichtbestände, Erweiterung des Bachbettes, Talgrund als Wiesenfläche extensiv bewirtschaften (max. einschürig), Anlegen eines Feldgehölzes zwischen Talschluss und Talgrund, Pflanzung einzelner Bäume im Talgrund, Wiederherstellen der biologischen Durchgängigkeit am Wassergraben.

Weidengebüsch vorhanden.

Röhrichte vorhanden mit Übergangszonen zur Hochstaudenflur, z.T. stark nitrophil geprägt.

Bäume vorhanden, Darstellung schematisch.

Röhricht anlegen, Oberbodenabtrag und Sodenpflanzung aus benachbartem Bestand, Oberboden zur Kultivierung von Nutzflächen außerhalb des Grundstücks verwenden.

Feldgehölz anlegen aus Bäumen und Sträuchern der potentiellen natürlichen Vegetation als zusammenhängende Rasterpflanzung.

Pflanzung von Einzelbäumen, Erlen und Eschen.

Bachschleife anlegen, Oberboden zur Kultivierung von Nutzflächenverwenden, Bodenaushub auf der Insel zwischen altem und neuem Bachbett modellieren.

Grabendohle aufheben und durch Furt ersetzen.

Gemeinde Illerkirchberg
Bebauungsplan "Hornbächle - Süd"
Ortsteil Oberkirchberg

Maßstab 1 : 500

Gefertigt:
Ulm, den 19.10.2006
Büro für Stadtplanung, BfS
Dipl.-Ing. Erwin Zint

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Gemeindeblatt Nr. 15/10 vom 10.03.2006

Als Satzung ausgefertigt:
Illerkirchberg, den 19.10.2006
A. Bezler
Bürgermeister

Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses im Gemeindeblatt Nr. 15/32,33,34 vom 11.08.2006

Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Gemeindeblatt Nr. 15/43 vom 27.10.2006

Als Entwurf in der Fassung vom 10.08.2006 gem. § 3 pt BauGB öffentlich ausgelegt vom 21.08.2006 bis 22.09.2006

In Kraft getreten am 27.10.2006

Als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat der Gemeinde Illerkirchberg beschlossen am 19.10.2006

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet