

Kopie

LANDRATSAMT ALB-DONAU-KREIS

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, 15.11.1996

Bebauungsplan für das Gebiet "Herrschaftsbreite Nord 2" im Ortsteil Oberkirchberg

Die vom Gemeinderat Illerkirchberg am 19.09.1996 beschlossene Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplans für das Gebiet "Herrschaftsbreite Nord 2" im Ortsteil Oberkirchberg wurde von der Gemeinde Illerkirchberg mit Schreiben vom 07.10.1996, eingegangen beim Landratsamt am 17.10.1996, gem. § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch angezeigt.

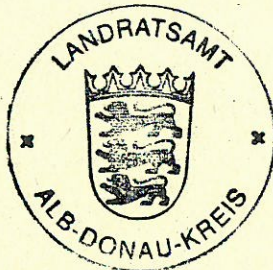
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird vom Landratsamt nach § 11 Abs. 3 Baugesetzbuch nicht geltend gemacht.

Maßgebend ist der Lageplan mit Textteil der Architekten Häußler und Meindl, Illerkirchberg, in der Fassung vom 19.09.1996.

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 nach § 12 Baugesetzbuch ortsüblich bekanntzumachen und einen Nachweis hierüber zu den Akten des Landratsamts vorzulegen.

2 Wo
Rele Paul
Dr. Morhard



Verteiler
Kreisbaumeister (1 Bebauungsplan)
Planungsamt (1 Bebauungsplan)

Anlagen
1 Abschrift
Bebauungsplan mit Textteil (3fach)
1 Bund Akten

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

Dienstgebäude
Landratsamt
Alb-Donau-Kreis
Schillerstraße 30
89077 Ulm



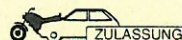
(0731) 185-0



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

„Herrschaftsbreite Nord II“

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986, zuletzt geändert am 23.11.1994
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90 vom 18.12.1990)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

2.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO

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)

Zahl der Vollgeschosse (I), eingeschossig
(§ 20 Abs. 1 BauNVO)
(siehe Einschriebe im Plan)

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB) 2 pro Wohngebäude

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und
Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
(siehe Einschriebe im Plan)

Höhe der Gebäude
(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Traufhöhen (Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und
Oberkante Dachhaut) gemessen von der festgesetzten Erdgeschossfuß-
bodenhöhe (EFH) 3,50 m.

2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO

Nur „Einzelhäuser“, „Doppelhäuser“ und „Hausgruppen“ zulässig
- siehe Nutzungsschablonen -

2.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind in den nicht überbaubaren
Grundstücksflächen nur an den dort festgesetzten Flächen zulässig.

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

Gemäß den im Plan eingetragenen Firstrichtungsangaben.
Nebenfirstrichtungen, die sich höhenmäßig unterordnen, sind zulässig.

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

Die vorgesehene EFH-R ist in den Bauvorlagen (Schnitte und Ansichten)
darzustellen. Es ist eine EFH-R von 50 cm über OK des anschließenden
Randsteines der Erschließungsstraße auf Höhe des Eingangsbereiches
zugrunde zu legen.

2.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

mit Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit belegte Flächen:

- 2.7.1 Im Trassenbereich der 380-kV-Leitung der EVS, Schutzstreifen 33 m; 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 2.8.
- 2.7.2 In einem Teilbereich des Feldweges, Flurstück 154/2, für die Energie-Versorgung Schwaben (EVS) in einer Breite von 2 m zur Führung der elektrischen Versorgungsleitungen zum geplanten Baugebiet.
- 2.7.3 Auf den Baugrundstücken am östlichen Rand des Baugebietes und auf einem Teilbereich des Flurstückes 154/2, für die Gemeinde Illerkirchberg zur Führung des Öffentlichen Abwasserkanals und der Sammeldrainleitung.

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

- 2.8.1 Auf jedem Einzelhaus-Baugrundstück sind nach der folgenden Maßgabe einheimische, standortgerechte Baum- und Straucharten anzupflanzen und dauernd zu unterhalten:

Bäume II. Ordnung, z.B.: Feldahorn, Hainbuche, Mehlbeere, Eberesche und Hochstammobstbäume.

Mindestens ein Einzelbaum pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche.

- 2.8.2 Zur Begrenzung des Baugebietes werden Pflanzgebote auf den Baugrundstücken festgelegt:

An der Nordgrenze zum Feldweg Flst. 154/2 eine lockere, mit Bäumen und kleinen Lichtungen durchsetzte, freiwachsende Heckenpflanzung aus verschiedenen standortgerechten, heimischen Baum- und Straucharten, mit 3 m Breite. Bepflanzungsdichte, bezogen auf die jeweilige Fläche, 70 %; Baumabstand 10 m.

An der Westseite zum Spiel- und Bolzplatz, Flst. 156, ebenso, hier in Verbindung mit einem 1 m hohen Erdwall auf den Baugrundstücken; dieser bildet die östliche Böschungsseite des auf dem Flst. 156 noch anzulegenden Walles.

Die genannten Pflanzflächen und der Erdwall sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern auf ihre Kosten anzulegen und dauernd zu unterhalten.

- 2.8.3 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 m von den Leiterseilen haben müssen.

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

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) zu befestigen.

2.10 Verkehrsfläche

Sammelstraße 1

Verkehrsstraße, Fahrbahnbreite 5,00 m.

Beidseitig Gehweg je 1,50 m breit, mit einseitigen Parkbuchten für Längsaufstellung.

Wohnweg I

Höhengleich ausgebaute Anliegerstraße, Wegbreite 5 m (Mischfläche), mit seitlichen, öffentlichen Parkbuchten für Längsaufstellung.

Wohnweg II

Höhengleich ausgebaute Anliegerstraße, Wegbreite 4,50 m (Mischfläche).

Wohnweg III

Höhengleich ausgebaute Anliegerstraße, Wegbreite 4,00 m (Mischfläche).

Fußweg zum Feldweg

Breite 2,50 m.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO werden folgende, auf Landesrecht beruhende Regelungen, zusammen mit dem Bebauungsplan beschlossen.

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

- 3.1.1 **Dachdeckung**
Die Dachflächen sind mit roten oder rotbraunen Dachziegeln oder Betondachsteinen einzudecken.
- 3.1.2 **Dachform und Dachneigung**
(siehe Einschriebe in Planzeichnung)
- 3.1.3 **Dachaufbauten**
Ab einer Hauptdachneigung von 35° sind Schleppgauben zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als 50 v.H. der Trauflänge betragen. Zum Ortgang ist ein seitlicher Abstand von mind. 2 m einzuhalten. Das Dachdeckungsmaterial muss demjenigen des Hauptdaches entsprechen. Die Ansichtshöhe der Aufbauten darf von Oberkante Hauptdachfläche bis Oberkante Grubendachfläche 1,30 m nicht überschreiten.
- 3.1.4 **Antennen**
Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO sind Außenantennen unzulässig, wenn eine gleichwertige Empfangsmöglichkeit besteht.

3.2 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 0,50 m zulässig und so auszuführen, dass zu Nachbargrundstücken keine Böschung mit mehr als 30° Neigung entsteht; geplante Geländeänderungen und notwendige Stützmauern sind in den Bauvorlagen darzustellen.

3.3 Garagen und KFZ-Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB) (in Verbindung mit LBO § 74 Abs. 2 Nr. 2)

An Einzel- und Doppelhäusern sind nur Garagen mit geeigneten Dächern (Dachneigung wie Wohngebäude) zulässig; an Reihenhäusern als sogenannte „Carports“ – auch mit begrünten Flachdächern zulässig.

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind für jede Wohnung 2 geeignete Stellplätze herzustellen.

Bei Zweifamilienhäusern sind 1 ½ Stellplätze pro Wohnung herzustellen.

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

Für den im Plangebiet bemessenen, öffentlichen Mischwasserkanal wird festgesetzt, 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 oberflächlich 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 Verwendung Erdaushubmaterial (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Der im Plangebiet nicht verwendbare und überschüssige Bodenaushub ist in der Erdaushub-Deponie Dietenheim-Regglisweiler auf Nachweis zu verbringen.

4.2 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.

4.3 Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen

Im Bereich der 380-kV-Freileitung sind bei der Erstellung von baulichen Anlagen die technischen Richtlinien nach VDE 0210 zu beachten.

5. Ordnungswidrigkeiten

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

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom **22.02.1996** beschlossen, den Bebauungsplan „Herrschaftsbreite Nord II“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am **01.03.1996** ortsüblich bekannt gemacht worden.

gez. Lotter Bürgermeister

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat am **07.05.1996** stattgefunden.

gez. Lotter Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden.

gez. Lotter Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom **13.06.1996** beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes „Herrschaftsbreite Nord II“ und seine Begründung vom **08.07.1996** bis **08.08.1996** öffentlich auszulegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am **28.06.1996** 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.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom **08.07.1996** bis **08.08.1996** öffentlich ausgelegt.

gez. Lotter Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom **19.09.1996** die während der Auslegungsfrist eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft. Das Prüfungsergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom **02.10.1996** mitgeteilt worden.

gez. Lotter Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom **19.09.1996** den Bebauungsplan „Herrschaftsbreite Nord II“ als Satzung beschlossen.

gez. Lotter Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde gemäß § 11 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom **07.10.1996** dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis angezeigt.

gez. Lotter Bürgermeister

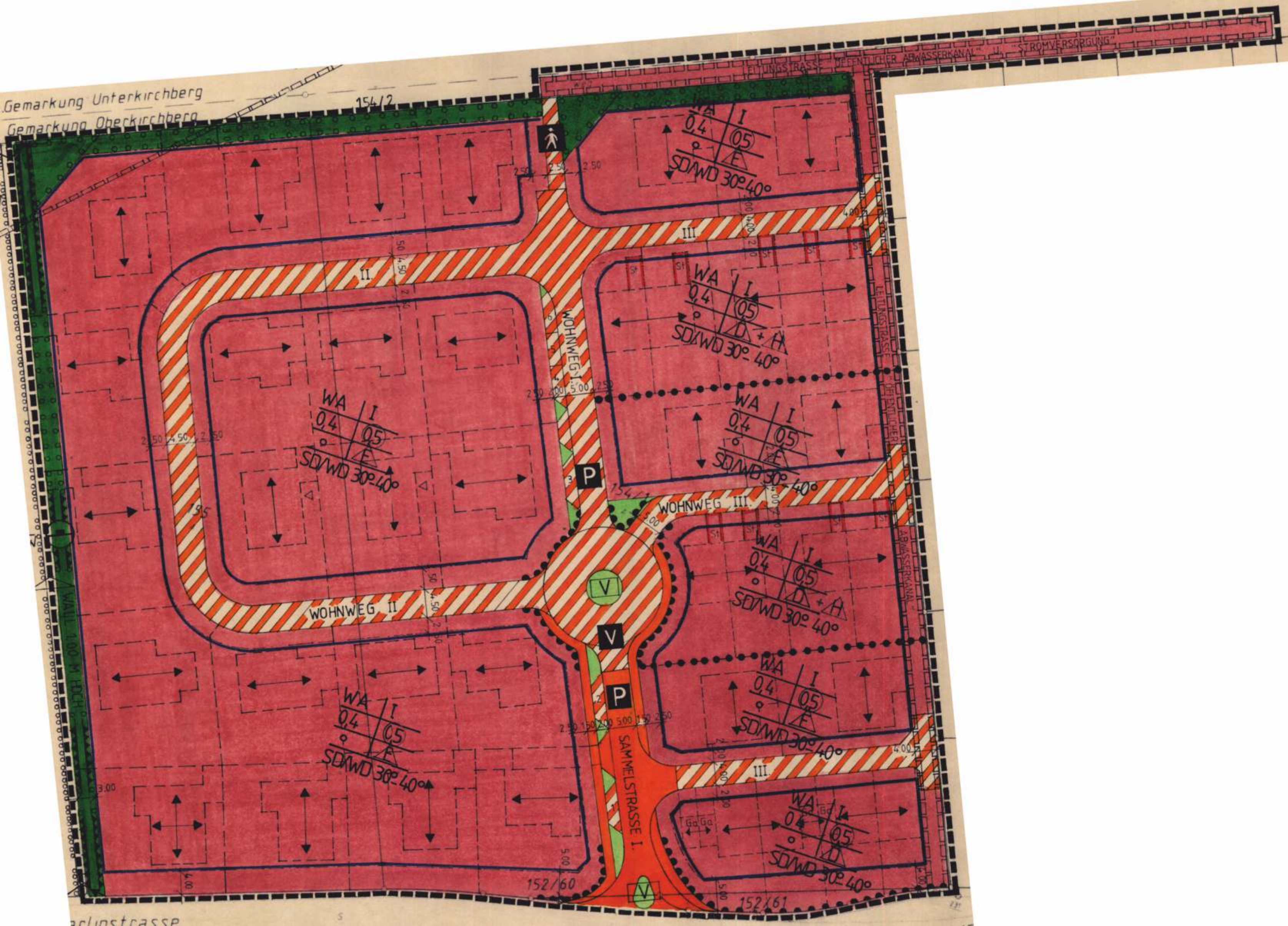
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am **29.11.1996** ortsüblich bekannt gemacht worden.

gez. Lotter Bürgermeister

Ausgefertigt: 89171 Illerkirchberg, **28. November 1996** gez. Lotter Bürgermeister

Gemarkung Unterkirchberg
Gemarkung Oberkirchberg

154/2



LEITUNGSTRASSE
GEMEINSCHAFTLICHER ABWASSERKANAL
STROMVERSORGUNG

WOHNWEG I

WOHNWEG III

WOHNWEG II

SAMMELSTRASSE I

WALL 100 M HOCH

arlinstrasse