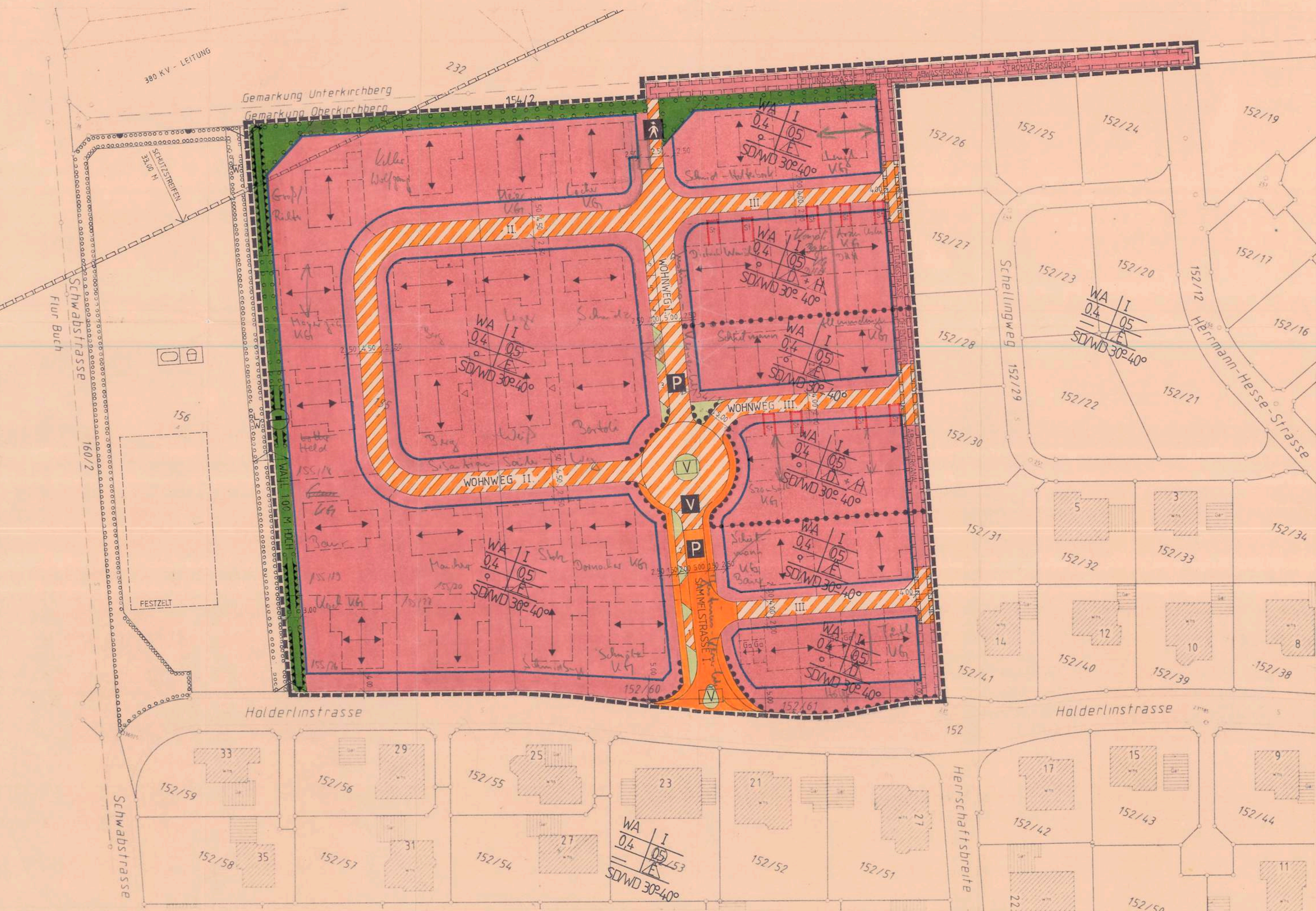


LAGEPLAN
M 1 : 500



GEMEINDE ILLERKIRCHBERG
Gemarkung Oberkirchberg

BEBAUUNGSPLAN
"HERRSCHAFTSBREITE
NORD II"

M 1 : 500

19.04.1996; 15.05.1996; 13.06.1996
19.05.1996

JULIUS HÄUSSLER + PETER MEINDL
FREIE ARCHITECTEN
Im Falle 26
89171 Illerkirchberg
Tel. 0731 38 07 + 24 01
Fax 0731 1602394

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN ENTSPRECHEND DER ANLAGE
ZUR PLANZEICHENVERORDNUNG
- PlanzV 90 -

	Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)
	Grundflächenzahl	(§ 19 BauNVO)
	Geschoßflächenzahl	(§ 20 BauNVO)
	Maximale Zahl der Vollgeschosse	(§ 20 BauNVO)
	Offene Bauweise	(§ 22 BauNVO)
	Offene Bauweise - Nur Einzelhäuser zulässig	(§ 22 BauNVO)
	Offene Bauweise - Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig	(§ 22 BauNVO)
	Baugrenze	(§ 23 BauNVO)
	Baulinie	(§ 23 BauNVO)
	Straßenverkehrsfläche mit Gehweg- abgrenzung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Öffentliche Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen i.S.v § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB (Verkehrsgrünfläche)	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	Eigene Festsetzung: Vorschlag für Grundstücksaufteilung	
	Dachneigung	
	Satteldach und Walmdach	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	(§ 1 Abs. 4 BauNVO)
	Hauptfirstrichtung	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Öffentliche Parkfläche)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Flächen für Aufschüttungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
	Fußgängerbereich	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
	Bauweise	Gebäudetypen
	Dachform und Neigung	

TEXTTEIL

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch/BauGB in der Fassung vom 08.12.1986
- zuletzt geändert am 23.11.1984
- 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 Erdgeschoßfußbodenhöhe (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 Flstck. 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, Flstck. 156, ebenso, hier in Verbindung mit einem 1 m hohen Erdwall auf den Baugrundstücken; dieser bildet die östliche Böschungsschleife des auf dem Festplatz Flstck. 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 Leitersseiten 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 wasserundurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, oberbodenverfürgtes Pflaster) zu befestigen.	

2.10	Verkehrsfläche	
	Sammelstraße: Verkehrsstraße, Fahrbahnbreite 5,00 m. Beidseitig Gehweg je 1,50 m breit, mit einseitigen Parkbuchten für Längsaufstellung.	
	Wohnweg I: Höhenmäßig ausgebaute Anliegerstraße, Wegbreite 5 m (Mischfläche), mit seitlichen, öffentlichen Parkbuchten für Längsaufstellung.	
	Wohnweg II: Höhenmäßig ausgebaute Anliegerstraße, Wegbreite 4,50 m (Mischfläche)	
	Wohnweg III: Höhenmäßig 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	Als einer Hauptdachneigung von 35° sind Schieppgauben zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als 50 v. H. der Traufhöhe betragen. Zum Ortsgang 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 Gaubendachfläche 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 Gelände-Veränderungen 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 geneigten Dächern (Dachneigung wie Wohngebäude) zulässig; an Reihenhäusern als sogenannte "Carports" - auch mit begrüntem Flachdachern zulässig.	
	Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind für jede Wohnung 2 geeignete Stellplätze herzustellen.	
	Bei Zweifamilienhäusern sind 1 1/2 Stellplätze pro Wohnung herzustellen.	

3.4	Regenwasserrückhaltung, Regenwasserrückhaltung, 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 (Untertage) 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-Reggisweiler 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.

Führung: Kressbaumwäster

ALB-DONAU-KREIS

Gemeinde: Illerkirchberg

Gemarkung: Oberkirchberg

BEBAUUNGSPLAN
"HERRSCHAFTSBREITE
NORD II"

Gefertigt:

JULIUS HÄUSSLER + PETER MEINDL
FREIE ARCHITECTEN
Im Falle 26
89171 Illerkirchberg
Tel. (0 73 46) 38 07 + 24 01

Illerkirchberg, den 18.04.96/19.05.96/13.06.96
19.05.1996

Über einstimmig mit dem Liegenschaftskataster bestätigt

Die im Gebiet des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke stimmen bezüglich der Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster überein.

Illerkirchberg, den 18.04.96/19.05.96/13.06.96
19.05.1996

Der Sachverständige § 5 LBO/VÖ
Öffentl. best. Vermessungs-
REINOLD SCHNEIDER
Flurstück 28, Nr. 0731/1, 04.8.64
Fax 0731/1602394

Ulrich, den 19. Okt. 1996

Der Sachverständige § 5 LBO/VÖ
Öffentl. best. Vermessungs-
REINOLD SCHNEIDER
Flurstück 28, Nr. 0731/1, 04.8.64
Fax 0731/1602394

Verfahrensvermerke

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

Bürgermeister

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

Bürgermeister

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

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 auszustellen.

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 ausgestellt.

Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 19.09.1996 die während der Auslegungsfrist vorgebrachten Bedenken und Anregungen geprüft. Das Prüfungsergebnis ist den Betroffenen im Schreiben vom 01.11.96 mitgeteilt worden.

Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 19.09.1996 den Bebauungsplan "Herrschaftsbreite Nord II" beschlossen.

Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde gemäß § 11 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 01.11.96 den Gemeindefürsorgeämtern Alb-Donau-Kreis angezeigt.

Bürgermeister

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

Bürgermeister