

Eing.: 24. MAI 1996

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

Bürgermeisteramt
89186 Illerrieden

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

Ulm, 21.05.1996

Bebauungsplan für das Gebiet "Pfaffenholz VI"
im Ortsteil Wangen

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vom Gemeinderat Illerrieden am 29.04.1996 beschlossene Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplans für das Gebiet "Pfaffenholz VI" im Ortsteil Wangen wurde von der Gemeinde Illerrieden mit Schreiben vom 09.05.1996, eingegangen beim Landratsamt am 13.05.1996, gemäß § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch angezeigt.

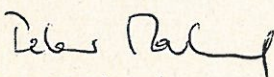
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird vom Landratsamt nach § 11 Abs. 3 Baugesetzbuch nicht geltend gemacht.

Maßgebend ist der Lageplan mit Textteil des Ingenieurbüros Wassermüller Ulm GmbH in der Fassung vom 29.04.1996.

Nach dem die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen festgesetzt sind, enthält der Bebauungsplan die Mindestfestsetzungen im Sinne des § 30 Baugesetzbuch.

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

Mit freundlichen Grüßen


Dr. Morhard






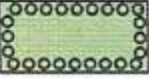
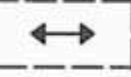




Anlagen
1 Abschrift
Bebauungsplan mit Textteil
1 Bund Akten

Verteiler
Kreisbaumeister,
1 Bebauungsplan mit Textteil
Planungsamt,
1 Bebauungsplan mit Textteil

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

Zeichenerklärung

1.	Art der baulichen Nutzung		(§ 4 BauNVO)
1.1		Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)
2.	Maß der baulichen Nutzung		
2.1	0,4	Grundflächenzahl	(§ 19 BauNVO)
2.2		Geschossflächenzahl (bei zwei-geschossiger Bauweise)	(§ 20 BauNVO)
2.3	TH max. 3,75m	Traufhöhe bezogen auf Erdgeschoßfußbodenhöhe-Rohfußboden (EFH-R)	(§ 18 BauNVO)
2.4	FH max. 8,00m	Firsthöhe bezogen auf Erdgeschoßfußbodenhöhe-Rohfußboden (EFH-R)	(§ 18 BauNVO)
3.	Bauweise		
3.1		Offene Bauweise - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	(§ 22 BauNVO)
4.	Überbaubare Grundstücksfläche		
4.1		Baugrenze	(§ 23 BauNVO)
5.	Verkehrsflächen		(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
5.1		Straßenverkehrsfläche mit Gehwegabgrenzung	
6.	Sonstige Planzeichen		(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
6.1		Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	
6.2	DN 35-42°	Dachneigung	
6.3	SD	Satteldach	
6.4	WD	Walmdach	
6.5	---	Vorschlag für Grundstücksaufteilung	
6.6		geplante Wohnhäuser mit Hauptfistrichtung	
6.7		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	(§ 9 Abs.7 BauGB)
6.8		Anpflanzen von Einzelbäumen	(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

1. Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)	id.F.v. 08. Dez 1986, zuletzt geändert am 23. Nov. 1994
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	id.F.v. 23. Jan 1990, zuletzt geändert am 22. Apr 1993
Planzeichenverordnung (PlanzV 90)	id.F.v. 18. Dez 1990
Landesbauordnung für BW (LBO)	id.F.v. 08. Aug 1995

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

2. Planungsrechtliche Festsetzungen:

2.1	<u>Art der baulichen Nutzung</u>	(§ § 1-15 BauNVO)
2.1.1	Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO.	
2.2	<u>Maß der baulichen Nutzung</u>	(§ § 16-21a BauNVO)
2.2.1	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)	
2.2.1.1	Siehe Einschriebe im Plan.	
2.2.2	Höhe der Gebäude	(§ 16 Abs.3 BauNVO)
2.2.2.1	Siehe Einschriebe im Plan.	
	Bezugspunkte für die Bemessung der Traufhöhen sind die Schnittpunkte der Außenwand mit Erdgeschoßfußbodenhöhe-Rohfußboden (EFH-R) und Oberkante Dachhaut. Die festgesetzte Firsthöhe wird gemessen von der EFH-R bis zur Oberkante Firstziegel.	
2.3	<u>Bauweise</u>	(§ 22 BauNVO)
2.3.1	Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs.2 BauNVO. -Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.	
2.4	<u>Nicht überbaubare Grundstücksflächen</u>	(§ 23 Abs.5 BauNVO)
2.4.1	Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.	
2.4.2	Garagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.	
2.5	<u>Stellung der baulichen Anlagen</u>	(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
2.5.1	Soweit in der Planzeichnung Hauptfirstrichtungen festgesetzt sind, sind diese zwingend einzuhalten.	
2.6	<u>Höhenlage der Gebäude</u>	(§ 9 Abs.2 BauGB)
2.6.1	Die im Plan vorgegebene EFH-R ist zwingend einzuhalten.	
2.6.2	Ist eine EFH-R nicht vorgegeben, ist diese in den Eingabeplänen (Schnitte und Ansichten) darzustellen. Dabei ist eine EFH-R von max. 30 cm über natürlichem Gelände einzuhalten.	

2.7	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern		(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
2.7.1	Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind einheimische, standortgerechte Baum- und Straucharten nach folgender Liste anzupflanzen und dauernd zu unterhalten: Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen Corylus avellana - Haselnuß Sambucus nigra - Holunder Amelanchier ovalis - Felsenbirne Rosa spec. - Heckenrose Lonicera xylosteum - Heckenkirsche Ligustrum vulgare - Liguster Syringa vulgaris - Flieder		
2.7.2	Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind folgende Bäume anzupflanzen und dauernd zu unterhalten: pfg 2 2 Bäume 1. Ordnung zB: - Spitzahorn Acer platanoides - Spitzahorn Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt Stammumfang: 16 - 18 cm		
2.8	Beschränkung der Zahl der Wohnungen		(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)
2.8.1	Die Zahl der Wohnungen ist beschränkt für: - Einzelhäuser auf 3 Wohnungen - Doppelhäuser auf 2 Wohnungen je Haushälfte		

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 74 Abs.7 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 bis rotbraunen Ziegeln oder Dachsteinen einzudecken.		
3.1.2	Dachaufbauten Schleppgauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.		
3.1.2.1	Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als 1/3 der Dachlänge betragen. Zum Ortsgang ist ein seitlicher Abstand von mindestens 2,00 m einzuhalten. Für die Dachdeckung ist das gleiche Material wie beim Hauptdach zu verwenden.		
3.1.3	Dachform Siehe Eintragung in der Planzeichnung		
3.1.3.1	Antennen Gemäß § 74 Abs.1 Nr.4 LBO sind Außenantennen unzulässig, wenn eine gleichwertige Empfangsmöglichkeit besteht.		
3.1.4	Antennen		
3.1.4.1	Gemäß § 74 Abs.1 Nr.4 LBO sind Außenantennen unzulässig, wenn eine gleichwertige Empfangsmöglichkeit besteht.		
3.2	Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen		(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)
3.2.1	Stellplatz-, Stauraum-, Zufahrts- und Zugangsflächen sind so herzustellen, daß das darauf anfallende Oberflächenwasser flächig versickern kann.		
3.3	Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern		(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)
3.3.1	Abgrabungen, Aufschüttungen und notwendige Stützmauern sind bis höchstens 0,80 m zulässig.		
3.3.2	Zum Nachbargrundstück dürfen keine Böschungen mit mehr als 30 Grad Neigung entstehen.		

3.4	Einfriedungen		(§ 74 Abs.3 Nr.1 LBO)
3.4.1	Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind bis 0,80 m Gesamthöhe zugelassen; dabei sind Mauern bis zu 0,30 m Höhe zugelassen. Maschendrahtzäune sind zwischen den Nachbargrundstücken bis zu 1 m Höhe zugelassen. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet.		
3.5	Stellplätze		(§ 74 Abs.2 Nr.2 LBO)
	Abweichend von § 37 Abs.1 LBO, sind für jede Wohnung 1,5 geeignete Stellplätze herzustellen.		
3.6	Verwendung Erdaushubmaterial		(§ 74 Abs.3 Nr.1 LBO)
3.6.1	Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.		

4. Hinweise

4.1	Archäologische Funde		
	Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (zB. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (zB. Scherben, Metallteile, Knochen) ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutz wird hingewiesen.		
4.2	Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen		
	Im Bereich der bestehenden 20 Kilovolt-Freileitung sind bei der Erstellung von baulichen Anlagen die technischen Richtlinien nach VDE 0210 zu beachten.		
4.3	Zisternen		
4.3.1	Zur Gartenbewässerung ist das Dachflächenwasser in Zisternen aufzufangen.		

5. Ordnungswidrigkeiten

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

6. Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom _____ beschlossen, den Bebauungsplan "Pfaffenholz VI" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschuß ist am _____, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bürgermeister

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

Bürgermeister

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

Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom _____ beschlossen, den Entwurf des Babauungsplanes "Pfaffenholz VI" und seine Begründung vom _____ bis _____ öffentlich auszu-legen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am _____ 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.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.

Bürgermeister

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

Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom _____ den Bebauungsplan "Pfaffenholz VI" als Satzung beschlossen.

Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde gemäß § 11 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom _____ 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

Alb-Donau-Kreis
Gemeinde : Illerrieden
Gemarkung : Wangen

Bebauungsplan für das Gebiet

"Pfaffenholz VI"

Lageplan

Maßstab 1 : 500

Plan Nr. 23 724 / Projekt Nr. 94 51 1551

Gefertigt: 29.04.1996

Ingenieurbüro Wassermüller Ulm GmbH
Karlsplatz 6
89073 Ulm

Landratsamt
Anzeigeverfahren durchgeführt
am, den 21. 5. 96
* Landratsamt
Sein