



Zeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)
  - 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung
  - 2.1 0.4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
  - 2.2 0.5 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 Hauptfriesrichtung
  - 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) i.d.F.v. 08. Dez 1986, zuletzt geändert am 23. Nov. 1994  
Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F.v. 23. Jan 1990, zuletzt geändert am 22. Apr. 1993  
Planzeichenverordnung (PlanV 90) i.d.F.v. 18. Dez 1990  
Landesbauordnung für BW (LBO) i.d.F.v. 08. Aug 1995

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

2. Planungsrechtliche Festsetzungen:

- 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1-15 BauNVO)
  - 2.1.1 Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO.
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21a BauNVO)
  - 2.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
  - 2.2.1.1 Siehe Einträge im Plan.
  - 2.2.2 Höhe der Gebäude (§ 16 Abs.3 BauNVO)
  - 2.2.2.1 Siehe Einträge im Plan.
- 2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)
  - 2.3.1 Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs.2 BauNVO. -Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 2.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 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 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
  - 2.5.1 Soweit in der Planzeichnung Hauptfriesrichtungen festgesetzt sind, sind diese zwingend einzuhalten.
- 2.6 Höhenlage der Gebäude (§ 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 Eingabepunkten (Schritte und Ansichten) darzustellen. Dabei ist eine EFH-R von max. 30 cm über natürlichen Gelände einzuhalten.

2.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

2.7.1 Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind einheimische, standortgerechte Baum- und Sträuchersorten 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 - Heckenkirische  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Syringa vulgaris - Flieder

2.7.2 Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind folgende Bäume anzupflanzen und dauernd zu unterhalten:  
2 Bäume 1. Ordnung z.B.:  
- Acer platanoides - Spitzahorn  
- Platanus xperfoliata - Hochstamm 3x verpflanzt  
- 16 - 18 cm

2.8 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

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.1 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

- 3.1.1 Dachdeckung  
3.1.1.1 Die Dachflächen sind mit roten bis rotbraunen Ziegeln oder Dachsteinen einzudecken.
- 3.1.2 Dachaufbauten  
3.1.2.1 Schiepgauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
- 3.1.2.2 Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als 1/3 der Dachlänge betragen. Zum Öffnen 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 Dachfenster  
3.1.3.1 Siehe Eintragung in der Planzeichnung
- 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

3.2.1 Stellplatz-, Stauraum-, Zufahrts- und Zugangflächen sind so herzustellen, daß das darauf anfallende Oberflächenwasser flächig versickern kann.

3.3 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern

- 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

3.4.1 Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grundflächen sind bis 0,80 m Gesamthöhe zugelassen; dabei sind Mauer bis zu 0,20 m Höhe zugelassen. Maschenrahndrähte sind zwischen den Nachbargrundstücken bis zu 1 m Höhe zugelassen. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet.

3.5 Stellplätze

Abweichend von § 37 Abs.1 LBO, sind für jede Wohnung 1,5 geeignete Stellplätze herzustellen.

3.6 Verwendung Erdaushubmaterial

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 (z.B. Mauern, Gruben, Brandgruben o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. 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 Aufstellungsbeschluss ist an ... ortsfällig 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 Bebauungsplanes "Pfaffenholz VI" und seine Begründung vom ... öffentlich auszu-  
legen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind an ... mit den Hinweis darauf ortsfällig 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 ausliegen.

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 angeteigt.

Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am ... ortsfällig 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  
Karlplatz 6  
89073 Ulm

Anzeigeverfahren  
durchgeführt  
am, den 27.5.96  
Landratsamt