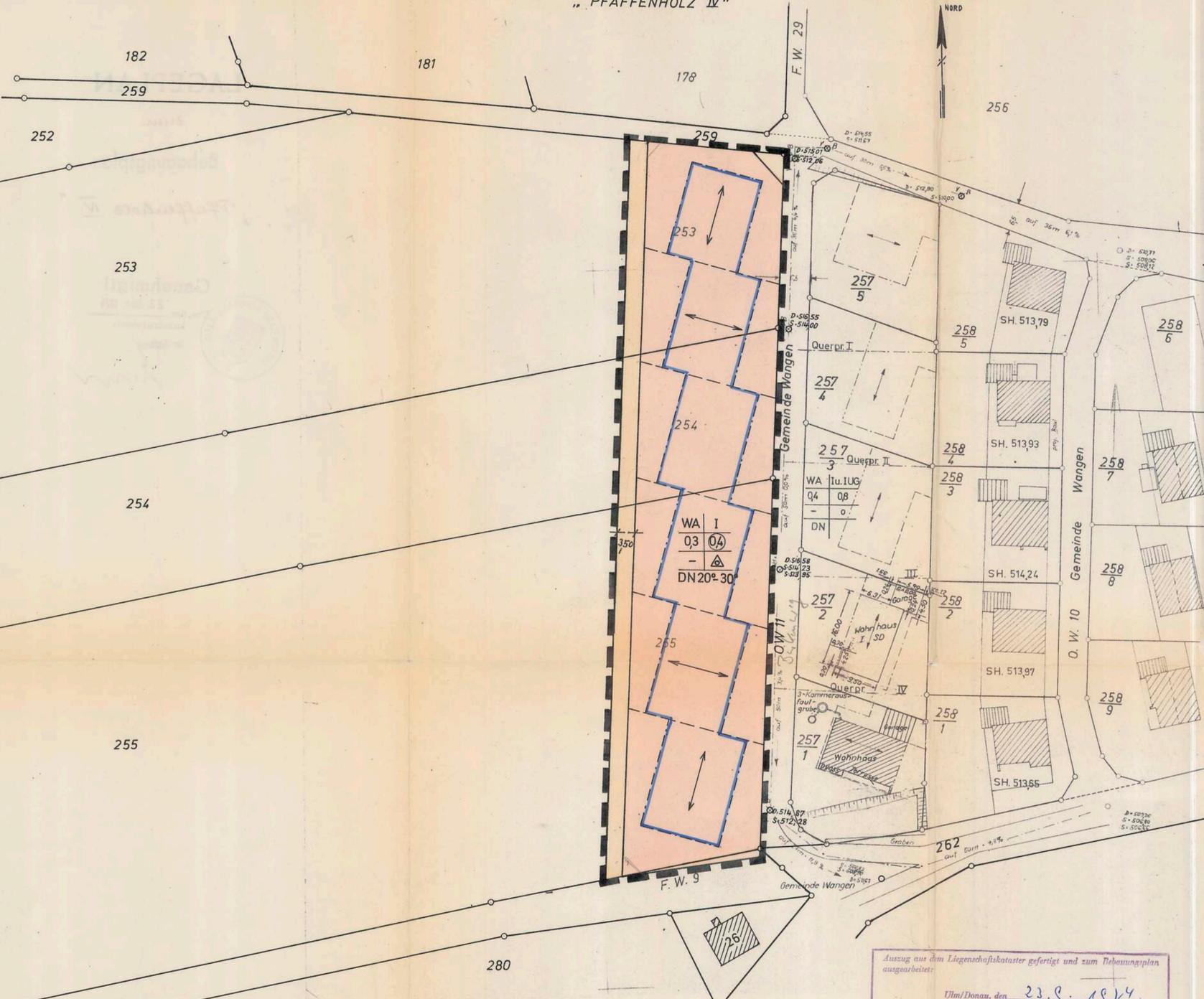
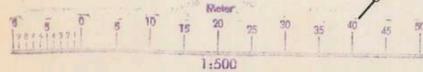


LAGEPLAN zum BEBAUUNGSPLAN
„PFAFFENHOLZ IV“



Unterirdische Leitungen für die Versorgung und Entsorgung des Baugrundstückes u. Nachbargrundstückes sowie sonstige Anlagen sind nur eingetragen, wenn sie dem Vermessungsamt bekannt sind.



Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.
Ulm/Donau, den 23.9.1974
Staatliche Vermessungsamt Ulm
(Unterschrift, Amtsschreibweise)

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN ENTSPRECHEND DEM PLANZEICHENERLASS
VOM 13. APRIL 1966 / V / 2073 / 50

WS	Kleinsiedlungsgebiet	Portanlage	☼
WR	Reines Wohngebiet	Sportplatz	⊙
WA	Allgemeines Wohngebiet	Spielplatz	⊕
M.D	Dorfgebiet	Friedhof	+
M.I	Mischgebiet	Gründl. als Bestandteil v. Vorflutl. u. V. (1/2) 3 Bäu.	V
M.K	Kerngebiet	Aufschüttungsflächen	▨
GE	Gewerbegebiet	Landwirtschaft	▨
GI	Industriegebiet	Forstwirtschaft	▨
SW	Wohnhausgebiet	Garagen	Ga
SO	Sondergebiet	Gesundheits-Gar.	Ga
IV	Zahl d. Vollgesch. (Höchstgrenze)	Mit Leistungserhalt bel. Flächen	☐
IV	Zahl d. Vollgesch. (Zwingend)	Schifflichen u. d. Bsp. Freizeith.	☐
0,4	Grundflächenzahl	Grundstücklängfl. u. Einfra.	☐
0,7	Geschossflächenzahl	max. 0,30 hoch	☐
3,0	Baumassenzahl	Abgrenzung unterschiedl.	☐
☐	Offene Bauweise	Grünzonen d. Bsp. Planes	☐
☐	nur Einzel- u. Doppelhäuser zul.	☐	☐
☐	nur Hausgruppen zulässig	☐	☐
☐	geschlossene Bauweise	☐	☐
☐	besondere (beschränkte) Bauweise	☐	☐
☐	offen, jedoch Geb.-Länge bis 100 m zul.	☐	☐
☐	Stützweite max. 100 m zul.	☐	☐
☐	Baugrenze	☐	☐
☐	Bebauungslinie	☐	☐
☐	Schule	☐	☐
☐	Kirche	☐	☐
☐	Kindergarten	☐	☐
☐	Gehweg	☐	☐
☐	Fahrbahn	☐	☐
☐	Öffentliche Parkfläche	☐	☐
☐	Sträßengrenzungslinie	☐	☐
☐	Lieferverbot	☐	☐
☐	Luftverunreinigung	☐	☐

Kanalschachtangaben:
☐ rot - gepl. Kan. Sch.
☐ S - Sch. u. NN
☐ blau - best. Kan. Sch.

X gepl. Str. Mäße s. Einschieb z. B. 56415

Alb-Donau-Kreis
Gemeinde Illerrieden
Ortsteil Wangen

Begründung
zum Bebauungsplan "Pfaffenholz"

I. Allgemeines
Der Ortsteil Wangen der Gemeinde Illerrieden liegt an der L 1260 zwischen der Hauptgemeinde Illerrieden und dem Ortsteil Reuglisweiler der Hauptgemeinde Dietenheim. Die Hauptgemeinden Illerrieden und Dietenheim sind in einer Verwaltungsgemeinschaft zusammengeschlossen. Durch die verhältnismäßig günstige Verkehrslage, auch in Bezug auf die stark industrialisierten Gemeinden des Freistaates Bayern, besteht neben der Hauptgemeinde Illerrieden auch in dem Ortsteil Wangen eine größere Nachfrage nach Bauland. Dadurch ergab sich für den Gemeinderat und die Gemeindeverwaltung das dringende Bedürfnis, neues Bauland zu erschließen, da die bereits ausgewiesenen Baugebiete überbaut bzw. an Baulustige verfallen sind.
Das Staatl. Vermessungsamt U m hat unter Berücksichtigung der Wünsche der Gemeinde einen Bebauungsplan entworfen und ausgearbeitet.

II. Art des Bauzwecks und Bauweise
Das in der Planung ausgewiesene ca. 0,5 ha große Bauzweck liegt am Ostrand der Gemeinde, im Anschluß an die in den letzten Jahren ausgewiesenen und bereits überbauten Bauzweckgebiete. Die Erschließung des Bauzweckes erfolgt über den O. Langer 11, welcher schon im Bebauungsplan "Pfaffenholz" unter Berücksichtigung der weiteren Erschließung und Verzweigung des Bauzweckes nach O. ten in genügender Breite ausgewiesen ist.
Zur Bewirtschaftung der vorliegend landwirtschaftlichen Nutzflächen wurde ein Trepp- und Fahrweg ausgewiesen.
Das Bauzweck wurde entsprechend den städtebaulichen Interessen als allgemeines Wohngebiet geplant. Auf allen Bauzweckflächen sind individuelle Bauweise weitgehend möglich sein, da die überbaubaren Flächen ausschließlich durch Bauzweck festgelegt wurden. Durch Staffelung der Bauzweck und Änderung der Giebelstellung wird eine genügende Belichtung erreicht. Die Bautiefe ist ausreichend. Auf Grund der Nachfrage und den örtlichen Bedürfnissen gemäß ist offene Bauweise mit eingeschossiger Bauweise vorgesehen. Inmitten weist das Gebiet 6 eingeschossige Wohngebäude auf.

III. Abwasserbeseitigung
Die für eine geordnete Abführung der Abwasser erforderlichen Anlagen sind beim Ausbau des Ortsweges 11 für das Baugelände bereits hergestellt worden. Das anfallende Abwasser wird in Zweikammergruben vorgeklärt und über die Ortskanalisation dem Wangener Bach (Vorfluter) zugeführt. Die Vollklärung der Abwasser erfolgt nach den Wünschen des Wasserwirtschaftsamts später einmal auf der Kläranlage der bayerischen Gemeinde Vöhringen, die hierfür jedoch erst erweitert werden muß.

IV. Kosten
Kosten für Erschließungsmaßnahmen fallen nicht mehr an, da sämtliche Erschließungsanlagen im Zuge des Ausbaus des Ortsweges 11 hergestellt worden sind.

Textteil

In Ergänzung der Planzeichnung wird gem. § 1 BBAUG in Verbindung mit der BauNVO und LBO in dem schwarz umrandeten Gebiet festgesetzt:

I.) Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BBAUG und BauNVO)

1.00	Bauliche Nutzung			
1.01	Art der baulichen Nutzung	1.02	Maß der baulichen Nutzung	
	§§ 1 - 15 BauNVO		§§ 16 - 21 BauNVO	

Bauzweck	Z	GRZ	CPZ	
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	I	0,3	0,4
1.03	Ausnahmen im Sinne von (3) Abs. 1-6 des § 4 BauNVO sind nicht zulässig.			
1.04	Garagen: (§ 12 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der Abstand zwischen Frontal- und Seiten- sowie Mittel- und Rückseite (z. B. Geschossmitte) in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.			
1.05	Wohnanlagen: (§ 14 BauNVO) in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.			
1.10	Bauweise: (§ 22 BauNVO) entsprechend dem Einschieb im Bebauungsplan: offen			
1.20	Gebäudestellung: (§ 9 (1) d. BBAUG) Die im Plan angegebenen Pfeilrichtungen sind für die Firstrichtung der Hauptgebäude verbindlich.			
1.30	Höhenlage der baul. Anlagen: (§ 9 (1) d. BBAUG) Wird bei den einzelnen Bauvorhaben durch die Kreisbauamtsstelle in Zusammenarbeit mit dem Vermessungsamt festgelegt. Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EPH) soll jedoch herabgesetzt nicht mehr als 0,5 m über den verzerrten Gelände liegen.			

II.) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 3 (3) BBAUG und § 11 LBO)

2.00	Gebäudehöhe (Höchstmaß zwischen Geländeoberkante und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut)	
	für I - geschossige Bebauung	max. 4,00 m
2.10	Dachform: für Hauptgebäude im WA entsprechend der Eintragung als Nebengebäude (entsprechend Eintragung im Lageplan)	
	Dachneigung bei I - geschossiger Bebauung	
	Dachaufbauten sind nicht gestattet, jedoch ist ein Kniestock mit max. 0,30 m erlaubt.	

2.20	Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von max. 0,50 m zulässig. Es ist dabei auf das vorzuziehende Gelände des höher liegenden Grundstückes Rücksicht zu nehmen und diesem anzugleichen.
2.30	Äußere Gestaltung: Auffällige Struktur- und Farbgebung sind zu vermeiden.
2.40	Einfriedigung der Grundstücke: An öffentlichen Verkehrsflächen mögliche Höhen oder Höhenänderungen auf kleinem Steinsockel (max. 0,30 m) bis Gesamthöhe max. 1,00 m.

Verfahrensvermerke:
Als Entwurf gem. § 2 Abs. 6 BBAUG ausgearbeitet vom 20.10. - 20.11. 1974
Als Satzung gem. § 10 BBAUG vom Gemeinderat beschlossen am 27.11. 1974
Genehmigt gem. § 11 BBAUG vom
mit Erlaß vom
Nr.
Öffentlich ausgelegt gem. § 12 BBAUG ab
Genehmigung und Auslegung bekannt gemacht am
In Kraft getreten am