

Alb-Donau-Kreis

Gemeinde Illerkirchberg

Gemarkung Oberkirchberg



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

mit örtlichen Bauvorschriften

„Seniorenwohnen Hölderlinstraße“

Schriftlicher Teil

- Entwurf -

Gefertigt:
Steinheim, 17.11.2022

.....
Helmut Kolb



Ingenieurbüro
Helmut Kolb
Zeppelinstraße 10
89555 Steinheim am Albuch
Telefon: 073 29 - 92 03 - 0
Telefax: 073 22 - 92 03 - 29

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 03.11.2017
zuletzt geändert am 26.04.2022

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 21.11.2017
zuletzt geändert am 14.06.2021

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010
zuletzt geändert am 21.12.2021

Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung vom 18.12.1990
zuletzt geändert am 14.06.2021

Inhaltsverzeichnis

Seite

I.	Planrechtliche Festsetzungen	3
1.	Bauliche Nutzung (§ 9 (1) BauGB).....	3
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - § 21a BauNVO)	3
1.3	Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und 20 (1) BauNVO i. V. § 2 (6) LBO)	3
1.4	Bauweise (§ 22 BauNVO)	3
2.	Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (3) BauNVO)	3
3.	Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)	4
4.	Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)	4
5.	Garagen und Stellplätze.....	5
5.1	Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO).....	5
5.2	Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO)	5
6.	Bauflächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen oder Sicherungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 BauGB).....	5
7.	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung.....	5
II.	Örtliche Bauvorschriften	6
1.	Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 und 2 LBO)	6
1.1	Dachform und Dachneigung	6
1.2	Dachdeckung	6
1.3	Dachaufbauten.....	7
1.4	Werbeanlagen.....	7
2.	Gestaltung von unbebauten Flächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO).....	7
2.1	Einfriedungen.....	7
2.2	Stützmauern.....	7
2.3	Freiflächen	8
2.4	Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten	8
3.	Schmutz- und Niederschlagswasser	8
4.	Versorgungsleitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO).....	8
III.	Nachrichtlich übernommene Hinweise (§ 9 (6) BauGB)	9
1.	Bodenfunde (§ 20 DSchG).....	9
2.	Erdaushub (§ 4 (1) und (2) BodSchG)	9
3.	Hochwasserschutz.....	9
IV.	Verfahrensvermerke	11
V.	Ausfertigungsvermerk.....	12

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Bauliche Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (**WA**) nach § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Alle weiteren Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - § 21a BauNVO)

- 0,5** = Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze entsprechend Planeinschrieb
- = Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze entsprechend Planeinschrieb

1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und 20 (1) BauNVO i. V. § 2 (6) LBO)

III = Zahl der Vollgeschosse (in römischen Zahlen) als Höchstgrenze entsprechend Planeinschrieb. Max. drei Vollgeschosse sind zulässig, wobei ein Vollgeschoss im Dachbereich liegen muss.

1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)

- o** = offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO,
zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (3) BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) des geplanten Gebäudes ist im zeichnerischen Teil festgelegt. Sie wird als Fertigbaumaß auf mind. 75 % der Grundfläche des Gebäudes definiert.

Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen werden als Höchstmaß über der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) getroffen.

Für Satteldach (SD)

max. Firsthöhe (FH) 12,30 m

Die Firsthöhe ist das Maß zwischen festgelegter EFH und höchstem Punkt der Dachhaut.

Eine Überschreitung der zulässigen Firsthöhe ist für untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen usw. ausnahmsweise zulässig. Dachaufbauten zur solarenergetischen Nutzung (Solarenergieanlagen) werden nicht auf die Höhenfestsetzungen angerechnet, dürfen jedoch den First nicht überschreiten.

3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein zulässig.

Bei der Errichtung von Nebenanlagen sind die erforderlichen Sichtfelder von Grundstückszufahrten, Einmündungen und Stellplätzen zu beachten. Feuerwehrezugänge und Feuerwehraufstellflächen sind frei zu halten.

4. Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Grünflächen sind von Bebauung freizuhalten. Die Grünflächen sind mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Zufahrten und Zuwegungen sowie Nebenanlagen sind zulässig. Stellplätze und Parkplätze dürfen von der dargestellten Lage abweichen bzw. in der Lage verschoben werden.

5. Garagen und Stellplätze

5.1 Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO)

Die Errichtung von Tiefgaragen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO)

Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig.

Öffentliche Parkplätze sind im Angrenzungsbereich der Hölderlinstraße und der Schillerstraße zulässig.

Am Anschluss zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Mindestsichtweiten auf Gehwegbereiche und den bevorrechtigten Verkehr zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe einzuhalten und von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen oder sichtbehindernden Bewuchs freizuhalten. Für die Ausführung der Sichtfelder ist die RAS 06 anzuwenden, zudem sind die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) zu beachten.

6. Bauflächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen oder Sicherungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Im Plangebiet sind Anschlüsse an das öffentliche Kanalnetz nach DIN 1986 auszuführen. Als maximales Rückstauniveau im öffentlichen Hauptsammler wird die Straßenoberkante definiert.

In bauliche Anlagen sind Rückstaudoppelverschlüsse einzubauen.

7. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Um bau- und anlagebedingte Beeinträchtigungen auszuschließen, sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung vorgesehen:

- Insektenfreundliche Lichtinstallation (keine Beleuchtung Richtung Offenland, weißwarmes Licht, Beleuchtung nach unten)
- Entfernung der beiden wieder ausschlagenden Gehölze in der vogelbrutfreien Zeit (Oktober bis Februar)

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 und 2 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässige Dachformen:

- Satteldach (SD)

Zulässige Dachneigungen:

Die nachfolgend aufgeführten Dachneigungen werden als Mindest- bzw. Höchstgrenze festgesetzt.

- Satteldächer (SD) 30 bis 45°

Die längere Gebäudeseite muss auf der Traufseite sein.

Bei untergeordneten Dachflächen und Gauben ist eine Dachneigung von 10 bis 20° einzuhalten.

1.2 Dachdeckung

Materialien und Färbung:

Für die Dacheindeckung sind nur Ziegel oder durchgefärbte Betondachsteine in der Farbskala rot bis rotbraun zulässig.

Bei untergeordneten Dachflächen und Gauben ist auch eine Dacheindeckung mit Metall zulässig. Es dürfen keine kupfer-, zink- oder bleigedeckten Metaldächer errichtet werden. Ausnahmen bilden beschichtete Metaldächer und solche, mit feuerverzintem Kupferblech (TECU-Zinn).

Solarenergieanlagen

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind auf Hauptdachflächen und auf untergeordneten Dachflächen und Gauben zulässig. Die Solarenergieanlagen dürfen die Abmessungen des Daches nicht überschreiten. Solarbäume (Solaranlagen an/auf Masten) auf Dächern sind unzulässig.

1.3 Dachaufbauten

Gaubenform und Ausmaße:

Gauben sind nur als Schleppdachgauben mit einer Dachneigung von 10 bis 20° zulässig. Durch Gauben (Dachaufbauten) darf die Dachtraufe nicht unterbrochen werden.

Mit Gauben sind folgende Abstände einzuhalten:

- vom Ortgang: **1,50 m**
- zwischen einzelnen Dachgauben: **1,50 m**
- vom First: **0,50 m**

1.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen auf oder innerhalb der Dachflächen sowie Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind generell unzulässig.

2. Gestaltung von unbebauten Flächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.1 Einfriedungen

An bzw. auf der Grenze von bzw. zu privaten Flächen sind Einfriedungen des Nachbarrechtsgesetz Baden Württemberg zulässig. Bei höheren Anlagen oder Gewächsen sind die gültigen Nachbarrechte zu beachten.

An der Grenze zu öffentlichen Flächen ist ein Abstand von mind. 50 cm einzuhalten. Die Sichtfelder sowie Nachbarrechte sind zu beachten. Die Zugänglichkeit von Feuerwehrezufahrten und Feuerwehraufstellflächen muss berücksichtigt werden.

2.2 Stützmauern

Stützmauern entlang von öffentlichen Verkehrsflächen und an der Grenze zu privaten Flächen sind bis max. **3,00 m** zur Geländeanpassung zulässig.

Bezugspunkt ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen die Endausbauhöhe dieser öffentlichen Verkehrsflächen und entlang sonstiger Flächen jeweils das gewachsene Gelände.

An der Grenze zu öffentlichen Flächen ist ein Abstand von mind. 50 cm einzuhalten. Die Sichtfelder sowie Nachbarrechte sind zu beachten. Die Zugänglichkeit

von Feuerwehruzufahrten und Feuerwehraufstellflächen muss berücksichtigt werden.

2.3 Freiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und mit einheimischen Gehölzen, Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Es wird auf § 21a NatSchG BW hingewiesen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

2.4 Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Tiefgaragen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (z.B. Drainpflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder wassergebundene Decken) zu versehen.

Auf diesen Flächen dürfen Wartungs-, Pflege- oder Reparaturarbeiten an Kraftfahrzeugen nicht vorgenommen werden.

3. Schmutz- und Niederschlagswasser

Schmutzwasser und Niederschlagswasser wird an den bestehenden öffentlichen Mischwassersammler angeschlossen.

Auf die erforderliche Rückstausicherung bis OK Straßenniveau gemäß Abwasserersatzung der Gemeinde Illerkirchberg wird verwiesen.

4. Versorgungsleitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Die Erdverkabelung der Elektro- und Kommunikationsanschlüsse ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend vorgeschrieben. Dachständer und Freileitungen sind nicht zulässig.

III. Nachrichtlich übernommene Hinweise (§ 9 (6) BauGB)

1. Bodenfunde (§ 20 DSchG)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist nicht einverstanden ist (§20 DschG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

2. Erdaushub (§ 4 (1) und (2) BodSchG)

Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Dabei ist humoser Oberboden und Unterboden zu trennen, nicht zu vermischen und getrennt wieder einzubauen.

Fallen zu hohe Mengen Erdaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z. B. felsiges Material), so ist eine Wiederverfüllung auf andere Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

Altlasten

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Untergrundverunreinigungen oder Altablagerungen angetroffen werden, ist der Fachdienst 32 des Landratsamts Ulm zu verständigen.

Bodenschutz

Es wird auf die Berücksichtigung der Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit dem Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2, NatSchG), sowie die Beachtung der Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums BW „Erhaltung fruchtbarer und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme“ hingewiesen.

3. Hochwasserschutz

Prinzipiell jede Bebauung, auch fernab von Gewässern, kann von einem Starkregenereignis betroffen sein. Starkregenereignisse sind lokal begrenzte Regenereignisse.

eignisse mit großer Niederschlagsmenge und hoher Intensität. Daher stellen sie ein nur schwer zu kalkulierendes Überschwemmungsrisiko dar.

Dem Bauherrn wird empfohlen sich über das Risiko vor Ort zu informieren und eigenverantwortliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Der Bauherr hat sich gegen eine Überschwemmung zu schützen. Informationen hierzu finden sich im Internet unter:

www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de, www.starkgegenstarkregen.de

IV. Verfahrensvermerke

Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB	vom
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB bekannt gemacht durch Amtliches Mitteilungsblatt	am
Beschluss über den Entwurf (Entwurfsfeststellung) gem. § 3 (2) BauGB	am
Auslegungsbeschluss gem. § 3 (2) BauGB	vom
Auslegung gem. § 3 (2) BauGB bekannt gemacht durch Amtliches Mitteilungsblatt	am
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	vom ... bis ...
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	vom ... bis ...
Beschluss über die eingegangenen Anregungen gem. § 3 (2) BauGB	vom ...
Beschluss über die erneute Auslegung nach § 3 (2) BauGB	am ...
Auslegungsbeschluss gemäß § 3 (2) BauGB bekannt gemacht durch Amtliches Mitteilungsblatt	am ...
Beschluss über die eingegangenen Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB	am ...
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	vom ...
Als Satzung zum Zwecke der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB ausgefertigt	am ...
Bekanntmachung des Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB durch Amtliches Mitteilungsblatt	am ...
In Kraft treten des Bebauungsplanes gem. § 10 (3) BauGB	am ...

Dieser Lageplan mit Textteil ist eine Mehrfertigung / das Original des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften die vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom ... als Satzungen beschlossen wurden.

Illerkirchberg, den



.....

(Markus Häußler)
Bürgermeister

V. Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates vom ... übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet werden.

Illerkirchberg, den

.....

(Markus Häußler)
Bürgermeister