

# **1. Änderung der Abrundungssatzung „Allmandweg“**



**1. Änderung der Satzung  
zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammen-  
hang bebauten Ortsteiles Unteropfingen  
(Abrundungssatzung)  
„Allmandweg“**

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3, Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) i.V.m. § 4 GemO für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65), durch Gesetz vom 16. April 2013 (GBl. S. 55) hat der Gemeinderat der Gemeinde Kirchdorf an der Iller in öffentlicher Sitzung am 16.12.2014 die 1. Änderung des Abrundungssatzung „Allmandweg“ als Satzung beschlossen.

**§ 1**

**Gegenstand**

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Unteropfingen werden festgelegt.

**§ 2**

**Abrundung**

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Unteropfingen wird durch folgende Außenbereichsgrundstücke abgerundet:

Gemarkung Kirchdorf

- Flst. 1764
- Flst. 1764/1
- Flst. 1795 (Teilfläche)

**§ 3**

**Räumlicher Geltungsbereich**

Die Grenzen des abgerundeten im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Unteropfingen sind im Lageplan vom 16.12.2014 dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

**§ 4**

**Bauliche Nutzung**

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden aufgrund von § 34 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 und 2 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung:  
MI
  
2. Maß der baulichen Nutzung:  
Firsthöhe: 8 m  
Zahl der zulässigen Vollgeschosse: II

## 3. Bauweise Offen

### Hinweis:

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendigste Mindestmaß zu beschränken.

### **§ 5**

#### **Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhenlage der baulichen Anlagen bestimmt sich nach der Erdgeschossfußbodenhöhe, gemessen ü. NN. Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf maximal 60 cm über der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen an dem dem Gebäude direkt vorgelagerten höchsten Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche (Randstein).

### **§ 6**

#### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

### Hinweis:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Kirchdorf an der Iller, den 16.12.2014

Langenbacher  
Bürgermeister

## **1. Änderung der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zur Abrundungssatzung „Allmandweg“**

Für die äußerliche Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden nach § 34 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389) nachfolgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchdorf an der Iller hat dazu am 16.12.2014 in öffentlicher Sitzung den Satzungsbeschluss gefasst.

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Die Grenzen des abgerundeten im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Unteropfingen sind im Lageplan vom 16.12.2014 dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

### **§ 2**

#### **Gestaltung der befestigten Flächen**

Stellplatz-, Stauraum-, Zufahrts- und Zugangsflächen sind mit folgenden Materialien auszubilden:

Wassergebundene Beläge, wasserdurchlässige Beläge

Die Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

### **§ 3**

#### **Geländeveränderungen**

Auffüllungen und Abgrabungen sind so auszuführen, dass zum Nachbargrundstück keine Böschung von mehr als 30° Neigung entsteht. Abgrabungen und Auffüllungen dürfen nur bis zu einer Höhe von 0,5 m vorgenommen werden. Bei größerem Niveauunterschied ist das Gelände zu terrassieren.

### **§ 4**

#### **Werbeanlagen**

- (1) In Mischgebieten sind je Grundstück Werbeanlagen mit einer Werbefläche bis 11 m<sup>2</sup> zulässig. Maßgebend sind die Ansichtsflächen der Werbeanlagen. Bei mehreren Werbeanlagen auf einem Grundstück gelten die Größenbeschränkungen für alle insgesamt.
- (2) Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur in der Erdgeschosszone und im Brüstungsbereich des 1. Obergeschoss angebracht werden.
- (3) Verfahrensfreie Vorhaben sind auf die festgelegte Fläche anzurechnen.
- (4) Der Grenzabstand von Werbeanlagen richtet sich nach der LBO.

# Gemeinde Kirchdorf an der Iller

Landkreis Biberach

## **§ 5**

### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach §§ 2 - 4 dieser Satzung zuwiderhandelt.

## **§ 6**

### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Hinweis:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Kirchdorf an der Iller, den 16.12.2014

Langenbacher  
Bürgermeister

# **1. Änderung der Abrundungssatzung „Allmandweg“**

Begründung zur Änderung der Abrundungssatzung  
sowie der örtlichen Bauvorschriften



**Inhaltsverzeichnis:**

Begründung zur Änderung der Abrundungssatzung „Allmandweg“

1. Ziel und Zweck der Änderung.....	8
2. Beschreibung des Planbereichs und Plankonzept.....	9
3. Verkehrskonzept.....	10
4. Regenwasserbewirtschaftung, Abwasser, Wasser, Stromversorgung.....	10
5. Umweltprüfung.....	10
6. Bodenordnung.....	10
7. Altlasten.....	10
8. Städtebauliche Daten.....	10



## 1. Ziele und Zweck der Änderung

Im Jahr 1997 wurde die Abrundungssatzung „Allmandweg“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB auf den Flst. 1764, Flst. 1764/1 sowie auf einer Teilfläche von Flst. 1795 in Unteropfingen rechtskräftig erlassen. Die insgesamt ca. 6.595 m<sup>2</sup> große Fläche liegt südwestlich des Allmandwegs. Die Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als geplantes Dorf-, Misch-, Kerngebiet ausgewiesen.

Nun beabsichtigt der Grundstückseigentümer von Flst. 1764 sowie Flst. 1764/1, die Familie Galster, die bis heute unbebauten Grundstücke in einzelne Bauplätze neu aufzuteilen und zu verkaufen.

Im Gespräch zwischen der Familie Galster, der Baurechtsbehörde im Landratsamt Biberach und der Gemeinde wurde festgestellt, dass die Festsetzungen in der Satzung nicht mehr zeitgemäß sind und daher an heutige städtebauliche Zielvorstellungen angepasst werden sollten. Außerdem wurden, anders als in Abrundungssatzungen üblich, sehr viele Festsetzungen getroffen. Dies hätte wahrscheinlich zur Folge, dass mit Baugesuchen etliche Befreiungen beantragt werden würden. Betroffen sind davon vor allem die Vorschriften zur Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung, Traufhöhe sowie Fassadengestaltung. Eine Voraussetzung für Befreiungen nach 31 Abs. 2 BauGB ist jedoch, dass die Grundzüge der Planung durch die Befreiung nicht berührt werden. Die zu erwartende Anzahl an Befreiungsanträgen hätte zur Folge, dass die Grundzüge der Planung durch die Befreiungen berührt werden würden und damit die Voraussetzungen für Befreiungen nicht mehr gegeben wären.

Zudem hat sich auch die Umgebungsbebauung inzwischen dahingehend verändert, dass Vorhaben nach § 34 BauGB großzügiger als in der Satzung festgelegt, beurteilt werden können. Daher soll mit der Änderung der Satzung auch dem eigentlichen Zweck von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB entsprochen werden. Diese haben das Ziel Außenbereichsflächen in den Innenbereich nach § 34 BauGB einzubeziehen. Vorhaben in dem Bereich sollen folglich danach beurteilt werden, ob sie sich in die Umgebung einfügen. Daher sollen die Vorschriften so angepasst werden, dass sich künftige Vorhaben der inzwischen veränderten Umgebungsbebauung anpassen. So ist zum Beispiel die Geschossigkeit in der Satzung auf ein Vollgeschoss begrenzt. In der näheren Umgebung befinden sich inzwischen aber auch zweigeschossige Gebäude, so dass ein Sich-Einfügen von zweigeschossigen Bauten durchaus auch bejaht werden kann.

Das Baurechtsamt hat daher empfohlen, die Satzung abzuändern. Sie raten, mit Ausnahme des Gebietstyps und der Geschossigkeit, möglichst viele Festsetzungen aus der Satzung zu streichen.

Die nähere Umgebung nördlich der Fläche ist geprägt durch Wohnbebauung. Im Westen grenzt ein Grundstück mit gewerblicher Nutzung an den Geltungsbereich. Daher muss das Gebiet auch weiterhin als Mischgebiet, bestehend aus wohnbaulicher sowie gewerblicher Nutzung, ausgewiesen werden.

In nächster Zeit ist keine Ausweisung von Wohn- bzw. Gewerbegebieten durch die Gemeinde in Unteropfingen geplant. Daher liegt die private Erschließung von Wohnbauflächen bzw. von gewerblichen Grundstücken auch im Interesse der Gemeinde.



# Gemeinde Kirchdorf an der Iller

Landkreis Biberach

Zumal bereits konkret nach Gewerbe- und Wohnbauflächen in Unteropfingen nachgefragt wurde.

Die flexibleren Bebauungsmöglichkeiten passen besser zu den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen und auch die Grundstücksveräußerungen können der Familie Galster durch die Änderungen erleichtert werden.

Mit der Änderung der Satzung sollen 4 Wohnbaugrundstücken zwischen ca. 630 m<sup>2</sup> und 945 m<sup>2</sup> sowie einem Gewerbegrundstück mit ca. 1600 m<sup>2</sup> ausgewiesen werden.

Der Gemeinderat hat deshalb am 23.09.2014 beschlossen, die Abrundungssatzung „Allmandweg“ zu ändern.

## 1. Beschreibung des Planbereichs und Plankonzept

Der Planbereich der Abrundungssatzung liegt am östlichen Ortsrand von Unteropfingen. Nördlich wird das Gebiet durch eine Reihe mit Wohnbebauung begrenzt. Im Osten ein landwirtschaftlich genutzter Wirtschaftsweg. Der südliche Bereich wird landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Im Westen grenzt der Geltungsbereich an ein gewerblich genutztes Grundstück.

Die vier östlichen Grundstücke sollen als Wohnbauflächen genutzt werden, das westliche als Gewerbegrundstück, so dass insgesamt der Charakter eines Mischgebiets erhalten bleibt. Die Nutzungsschablone im Lageplan soll künftig eine zweigeschossige Bebauung erlauben. Die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl die Bauweise, die Dachneigung sowie Dachform werden im Zuge der Änderung gestrichen.

Im Textteil werden die Vorgaben zur Grundflächenzahl, der Traufhöhe sowie die Baugrenzen aus der Satzung genommen. Weiterhin sind die Festsetzungen zur Dachgestaltung sowie zur Fassadengestaltung veraltet, so dass diese ebenfalls aus dem Textteil entfernt werden. Die damals festgelegte Regelung für Werbeanlagen entspricht nicht der seit 01.12.2011 rechtskräftigen Werbeanlagensatzung der Gemeinde, so dass diese ebenfalls mit der Änderung angepasst werden soll.

Nicht geändert wird - neben dem Gebietstyp - die Firsthöhe von 8 m.

## 2. Verkehrskonzept

Die Erschließung des Gebiets hat die Familie Galster auf eigene Kosten nach den Vorgaben des Ingenieurbüros Funk durchführen. Nach Rücksprache mit der Straßenverkehrsbehörde im Ordnungsamt Landratsamt Biberach kann auf den damals ausgewiesenen Gehweg in einer Breite von 1,50 m wegen der minimalen Wohnbebauung verzichtet werden. Stattdessen empfiehlt er eine Fahrbahn mit 5,50 m Breite ohne Gehweg. Der Lageplan wird entsprechend geändert. Der damals bereits festgelegte Wendehammer wird beibehalten, um eine Wendemöglichkeit, insbesondere für Müllfahrzeuge, zu bieten. Laut Straßenverkehrsbehörde ist jedoch ein Radius von 8 m für den Wendehammer völlig ausreichend. Daher wird dieser von 9 m auf 8 m reduziert. Weiterhin wird er etwas nach Osten verschoben. Dadurch vergrößert sich dann auch das als Gewerbegrundstück geplante Baugrundstück im Westen des Geltungsbereiches.

### 3. Regenwasserbewirtschaftung, Abwasser, Wasser, Stromversorgung

Entsprechend dem Erschließungsvertrag vom 24.02.1997 ist der Erschließungsträger (Familie Galster) verpflichtet, alle erforderlichen Erschließungsarbeiten auf eigene Kosten herzustellen. Die Ausführung der Anlagen muss dem Standard der Gemeinde bei der Erschließung von Baugebieten entsprechen. Die Erfordernisse müssen mit dem Ingenieurbüro Funk abgesprochen werden. Den Vorgaben des Büros ist unbedingt Folge zu leisten. Der Erschließungsträger hat ebenso die notwendigen Versorgungseinrichtungen (Strom, ggf. Gas, Telekom etc.) gemäß dem Erschließungsvertrag rechtzeitig in den Verkehrsflächen zu verlegen.

### 4. Umweltprüfung

Es wird keine gesonderte Umweltprüfung nach § 2a BauGB erstellt (§ 34 Abs. 5 Satz 5).

### 5. Bodenordnung

Die Flst. 1764 sowie 1764/1 sind im Eigentum der Familie Galster. Entsprechend dem am 19.02.1997 abgeschlossenen Erschließungsvertrag, ist die Gemeinde verpflichtet, die Erschließungsanlagen nach § 3 (Öffentliche Verkehrsanlagen) und § 4 (Wasserversorgung und Kanalisation) des Erschließungsvertrags bei Vorliegen der in § 12 des Vertrages (Übernahme der Erschließungsanlagen; Widmung) genannten Voraussetzungen in ihr Eigentum, ihre Unterhaltung, ihre Verkehrssicherung und ihre Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

### 6. Altlasten

Altlasten sind der Gemeindeverwaltung auf den Grundstücken der Satzung nicht bekannt.

### 7. Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Plangebietes – ca.:	<b>6.595 m<sup>2</sup></b>
- Bauflächen Wohnen – ca.:	3.265,61 m <sup>2</sup> (65,12 %)
- <u>Bauflächen Gewerbe – ca.:</u>	<u>1.749,44 m<sup>2</sup> (34,88 %)</u>
- <b>Bauflächen gesamt:</b>	<b>5.015,05 m<sup>2</sup> (100 %)</b>
- Verkehrsflächen gesamt – ca.:	<b>1.579,95 m<sup>2</sup></b>

Geplante Bauplatzeinteilung:

5 Bauplätze: 1 Gewerbegrundstück + 4 Wohnbaugrundstücke