„Bebauungsplan Oberer Esch“ mit Grünordnungsplan in Kirchdorf an der Iller Beschleunigtes Verfahren nach § 13a Bebauungsplan der Innenentwicklung

vom 05.08.2008
Textteil

LARS consult

Gesellschaft für
Planung und Projektentwicklung
Bahnhofstraße 20, 87700 Memmingen,
Tel.:08331/4904-0, Fax: 08331/4904-20

„Bebauungsplan Oberer Esch“ mit Grünordnungsplan in Kirchdorf an der Iller

LARS consult

Auftraggeber : **Raiffeisenbank Illertal eG**
Schloßstr. 3
88453 Erolzheim

Auftragnehmer und Verfasser : **LARS consult**
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung
Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen
Tel.: 08331/ 4904-0
Fax.: 08331/ 4904-20
Email: info@lars-consult.de
www.lars-consult.de

Gegenstand : **„Bebauungsplan Oberer Esch“ mit Grünordnungsplan in Kirchdorf an der Iller**
Beschleunigtes Verfahren nach § 13a Bebauungsplan der Innenentwicklung

Ort, Datum : Memmingen; 05.08.2008

„Bebauungsplan Oberer Esch“ mit Grünordnungsplan in Kirchdorf an der Iller

LARS consult

Inhaltsverzeichnis:

(Punkte 1 bis 3 sind Bestandteil der Satzung)

A. RECHTSGRUNDLAGEN 4

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB 5

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen..... 13

4 Verfahrensvermerke 17

5 Begründung 20

A. Rechtsgrundlagen

I. Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. September 2006 (BGBl. I S. 2098)

II. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. 4. 1993 (BGBl. I S. 466).

III. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

IV. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

Vom 8. August 1995 (GBl. S. 617)

Zuletzt geändert durch Artikel 12 der Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. S. 252)

V. Gemeindeordnung (Gemeindeordnung – GemO)

In der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, 698)

Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Februar 2006 (GBl. S. 20)

Die Gemeinde weist darauf hin, dass die Festsetzungen streng einzuhalten sind und daher keine Befreiungsanträge genehmigt werden.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung

1.1

WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. § 31 Abs. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanzV; siehe Planzeichnung).

Maß der baulichen Nutzung

1.2

GRZ = 0,3

Grundflächenzahl 0,3; (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 BauNVO; Nr. 2.5 PlanzV) als Höchstmaß.

1.3

I

Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 20 Abs. 1 BauNVO; Dachausbau ist zulässig;

1.4

II

Anzahl der Vollgeschosse zwingend (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 20 Abs. 1 BauNVO; Dachausbau ist zulässig

1.5

ROK

Rohfußbodenhöhe des Erdgeschosses (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanzV). Sie wird sowohl für das Wohngebäude als auch für die Garage bzw. den Carport festgesetzt. Sie darf max. 0,25 m über der fertigen Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der zur Straße gewandten Gebäudeseite, betragen.

1.6

FH = 6,5 - 8,0 m

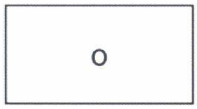
Firsthöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. §18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8 PlanzV) gemessen am höchsten Punkt des Daches bezogen auf OK Gelände muß **mindestens 6,50 m und maximal 8,00m bei I stöckigen Gebäuden und darf maximal 10,5 m bei II stöckigen Gebäuden** betragen.

1.7 **Wandhöhe** gemessen an der Außenwand von OK Gelände bis Schnittpunkt Dachhaut.

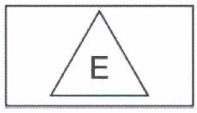
WH=4,80 m bzw. 7,55m; **Maximale Wandhöhe = 4,80 m bei 1-stöckigen bzw. 7,55 m bei 2 stöckigen Gebäuden**;

Bei **Grenzgaragen** ist die **max. Wandhöhe 3,0 m**.

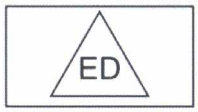
Bauweise, Baugrenzen

1.8 

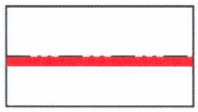
Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1. PlanzV).

1.9 

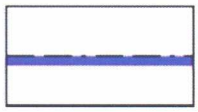
Einzelhäuser sind zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1 PlanzV; siehe Typenschablonen in der Planzeichnung).

1.10 

Einzelhäuser und Doppelhäuser sind zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1 PlanzV; siehe Typenschablonen in der Planzeichnung).

1.11 

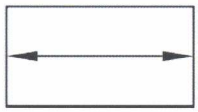
Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 2 BauNVO; Nr. 3.4 PlanzV). Die Bebauung kann max. 1,0m von der Baulinie in Richtung Grundstück abrücken.

1.12 

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5 PlanzV).

1.13

Umgrenzung von Flächen für Garagen bzw. Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanzV); sie sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und Baugrenzen zulässig.

1.14 

Haupt – First – Richtung für das Dach des Hauptgebäudes (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Zulässige Abweichung: max. 5°.

1.15 **Wohneinheiten** In Wohngebäuden dürfen **max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus errichtet werden.** (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

Verkehrsflächen

1.16 **Straßenverkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanzV); Ausführung in befestigter Art.

1.17 **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanzV); Verkehrsberuhigter Ausbau ohne separaten Gehweg Ausführung in befestigter Art (z.B. Schwarzdecke, Pflasterflächen, bzw. wassergebundene Decke, etc.)

1.18 **Parken** im verkehrsberuhigten Bereich
Stellplätze für Pkw. Für Fahrzeuge über 3,5 to nicht erlaubt

1.19 **Fußwege** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Ausführung siehe 2.9

1.20 **Straßenbegrenzungslinie** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanzV) mit Bemaßung für das Regelprofil.

1.21 **Sichtdreiecke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Innerhalb der Sichtdreiecke sind nur Einfriedungen und Bepflanzungen mit einer Max. Höhe von 0,80 m zugelassen.

1.22 **Einfriedungsverbot** ; Die Einfriedung ist auf die Hausflucht zurückzusetzen.

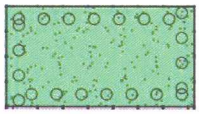
1.23 **Sickermulden** zur Entwässerung der Verkehrsflächen über die belebte Bodenzone

1.24 **Grundstückszufahrten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Ausführung siehe 2.9

Freiflächengestaltung / Grünordnung

1.25 **Laub- bzw. Obstbaum** zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr.25 a BauGB; Nr. 13.2 PlanzV). Artauswahl nach Artenliste unter 1.28, verbindliche Anzahl in den jeweiligen Bereichen, d. h. max. 4,00 m von der Grundstücksgrenze entfernt, empfohlener Standort.

1.26 **Öffentliche Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9 PlanzV). Bepflanzung siehe 3.7

1.27 

Ortsrandeingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; 13.2.1 PlanzV), Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Empfohlene Pflanzenauswahl nach Liste 3.7.

1.28 **Pflanzgebot**

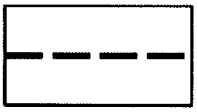
Pflanzgebot in den privaten Grundstücken (§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB):

Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 250 m² Bauplatzfläche mindestens ein heimischer Laubbaum (siehe 3.7) oder ein heimischer Obstbaumhochstamm zu pflanzen. Die Baumstandorte sind weitestgehend variabel und bezüglich ihrer Lage nicht an zeichnerische Festsetzungen gebunden, wobei mindestens ein Baum in unmittelbarer Nähe zur Erschließungsstraße gepflanzt werden muss (max. 4,00 Meter von der Grundstücksgrenze entfernt).

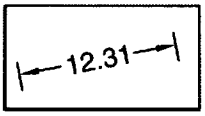
Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I. 1985 S. 2551) genannten.

Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sind vorrangig Gehölze aus der Liste gem. Pkt. 3.7 zu verwenden. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung beträgt 16-18 cm Stammumfang.

Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

1.29 

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13 PlanzV) des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Oberer Esch in Kirchdorf an der Iller;

1.30 

Maßzahlen

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und §. 74 LBO Baden-Württemberg

2.1 Abstandsflächen

Für die **Abstandsflächen** von Gebäuden gilt in jedem Fall § 5 LBO. Für Garagen bzw. überdachte Stellplätze in Grenzbebauung gilt § 6 LBO.

2.2 Dachformen

Es sind folgende Dachformen zulässig:
Satteldach, versetztes Pultdach, (§ 74 Abs.1 LBO. Firstrichtung des Hauptgebäudes bzw. der Garage / Carport ist über die Längsseite des Hauptgebäudes auszubilden. Dacheinschnitte sind unzulässig (§ 74 Abs.1 LBO).
Dies gilt auch für untergeordnete Bauteile (z.B. Gauben, Wintergärten) sowie für Gebäude außerhalb der überbaubaren Flächen (z.B. Gartenhäuschen, Nebengebäude,

2.3 DN 30° - 45°

Dachneigung; DN 30° - 45°maximaler Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches in Grad als Mindest- und Höchstmaß. Festgesetztes Maß gilt für das Dach des Hauptgebäudes. (§ 74 Abs.1 LBO;).
Dachneigungen zwischen 30° und 45 °von Garagen und Nebengebäuden sind unabhängig vom Hauptgebäude möglich. Abschleppungen über Freisitzen, Hauseingängen und Balkonen sind zulässig

2.4 Bedachung

Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachplatten in Rot bzw. Rotbraunen Tönen zulässig. Dachrinnenverblendungen sind nicht erlaubt. (§ 74 Abs.1 LBO).

2.5 Wiederkehre und Zwerchgiebel

Wiederkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit First-

Richtung quer zur Haupt-First-Richtung, die die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig: (§ 74 Abs.1 LBO).

- Bauweise als Einzelhaus.
- Max. Breite (Außenkante Außenwand): 30 % der Gebäudelänge (Außenkanten der Giebelwände ohne Berücksichtigung von untergeordneten Vor- und Rücksprüngen).
- Mindest-Abstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m.
- Mindest-Abstand (Außenkanten) zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 2,50 m.
- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,50 m.

2.6 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Ausführung als sog. Giebelgaube (auch "stehende Gaube" genannt) oder als Schleppgaube (letztere zulässig ab einer Mindest-Dachneigung des dazugehörigen Daches des Hauptgebäudes von 40 ° und ab einer Mindest-Neigung der Gaube zur Horizontalen von 20 °).
- Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): max.3,0 m.
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m.
- Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 1,50 m

Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,50 m. (§ 74 Abs.1 LBO).

2.7 Dachüberstände

Der Dachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden, durchgehenden Bauteiles des überstehenden Daches, waagerecht gemessen) bei Hauptgebäuden, Garagen bzw. Carports darf trauf- und giebelseitig maximal 0,70 m betragen Abschlep-

pungen über Freisitzen, Hauseingängen und Balkonen sind zulässig. (§ 74 Abs.1 LBO).

Oberflächengestaltung

2.8 Bodenmodellierung in den Grundstücken

Abgrabungen sind unzulässig. Garagen in Kellergeschossen mit entsprechenden Zufahrten sind nicht erlaubt. (§ 74 Abs.3 LBO). Anböschungen sind nur mit im Zuge der Baumaßnahme anfallendem Aushub erlaubt. *Eine wesentliche Erhöhung des Geländeniveaus soll jedoch vermieden werden.*

2.9 Bodenversiegelung und Oberflächenwasser

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Stellplätze und Zufahrten auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain - Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig.

Das gesamte anfallende private Oberflächenwasser darf nicht auf den öffentlichen Grund geleitet werden, sondern ist auf dem Grundstück zu versickern.

Die Versickerung von nicht verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswasser ist genehmigungsfrei, soweit die Anforderungen einer Rechtsverordnung nach § 45b Abs. 3 Satz 3 (WG) eingehalten werden.

Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern.

Für Dachflächen sind nach Möglichkeit nichtmetallische Materialien zu wählen. Soweit trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden, sollen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen sein. (§ 74 Abs.3 LBO)

Garagen / Carports und Stellplätze

2.10 Stauraum vor Garagen und Stellplätze

Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Aufstellfläche von mindestens 5,00 m einzuhalten, diese dürfen nicht eingefriedet werden. Diese Fläche zählt nicht als Stellplatzfläche. (§ 74 Abs.2 LBO)

Es sind 1,5 Stellplätze pro WE innerhalb des Grundstücks zu erstellen.

Sonstiges

2.11 Freileitungen

Freileitungen der Stromversorger, Telecomunikation usw. sind nicht erlaubt. (§ 74 Abs.1 LBO).

2.12 Außenantennen

Empfangsanlagen zum Betrieb von Rundfunk-, Fernseh-, CB-Anlagen o.ä. sind zulässig.

Antennen, die den o.g. Umfang überschreiten (z.B. zum Betrieb von überregionalen Funkanlagen mit seitlich abgespanntem Sendemast) sind unzulässig. (§ 74 Abs.1 LBO).

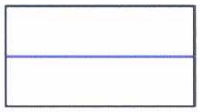
2.13 Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind als senkrechte Holzlattenzäune oder Metallzäune mit einer maximalen Höhe von 1,00 m auszubilden. Zwischen den einzelnen Baugrundstücken sind neben senkrechten Holzlattenzäunen oder Metallzäunen auch Maschendrahtzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Sockelmauern sind unzulässig. Laubgehölzhecken (siehe Pflanzliste unter 3.7) sind zulässig.

Sichtschutzmatten und Mauern jeglicher Art als Einfriedung sind nicht zulässig.

Stützmauern sind unzulässig (§ 74 Abs.3 LBO)

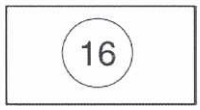
3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1  Bestehende **Grundstücksgrenzen**

3.2 Vorschlag für **Grundstücksparzellierung**

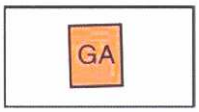
3.3

bestehende **Flurnummern**

3.4 

Parzellierungsnummer / ca. Parzellengröße

3.5 **Geplante Gebäude**

3.6 

Geplante Garagen / Carports mit Zufahrt

3.7 Pflanzempfehlungen

Es wird empfohlen im Bereich der privaten Gärten Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden.

Bäume I. Ordnung:

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Walnussbaum	Juglans regia
Vogelkirsche	Prunus avium
Stileiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Bäume II. Ordnung:

Feldahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria

Obstbaumhochstämme:

Im Raum typ. Kern- und Steinobstarten

Großsträucher und Sträucher

Felsenbirne	Amelanchier spec.
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Stachelbeere	Ribes grossularia
Johannisbeeren	Ribes nigrum, R. Alpina
Heimische Rosen	R. canina, R. arvensis, R. gallica, R. pimpinellifolia
Weißdorn	Crataegus spec
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasserschneeball	Viburnum opulus

Ranker:

Waldrebe	Clematis spec.
Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocisuss spec.
Schling-Knöterich	Polygonum aubertii

<u>Thuja - Hecken sind nicht erlaubt.</u>

Im Bereich der privaten Grünflächen und der Straße zugewandten Bereiche ist die Verwendung von nicht standortgerechten Gehölzen sowie buntlaubigen und buntnadeligen Gehölzen zu vermeiden.

Zu vermeiden ist die Pflanzung der Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feu-

erbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl.I. 1985 S. 2551) gelten.

3.8 Baumpflanzungen entlang von Grundstücksgrenzen

Die Pflanzung von öffentlichem Grün im Bereich der nicht einzufriedenden Grünflächen entlang der Erschließungsstrassen ist auch an der Grundstücksgrenze zu dulden.

3.9 Plangenauigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer nachdigitalisierten Flurkarte erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

3.10 Ergänzende Hinweise

Archäologische Funde bzw. das Auftreten von Bodendenkmälern oder Teilen davon ist laut DSchG **(Denkmalschutzgesetz - DSchG)** unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Biberach -Untere Denkmalschutzbehörde-Rollinstraße 9 88400 Biberach) oder dem Referat 21 - Alexanderstraße 48 72072 Tübingen (Grenzüberschreitende Zusammenarbeit, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz)
zu melden.
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Gemeinde behält sich das Recht vor, während der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen uneingeschränkt die bereits veräußerten Bauparzellen nutzen zu dürfen. Mit dem Tag der Abnahme der Erschlie-

ßungsmaßnahmen erlischt dieses Recht.

Die Festlegung geeigneter Standorte für notwendige Kabelverteilerschränke, Leuchten oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen bzw. privaten Fläche sowie mögliche Vereinbarungen diesbezüglich behält sich die Gemeinde vor.
Baumaterialien, die eine nachweisliche Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben, sollten bei der Bauausführung vermieden werden.

Bei event. Grund- und Schichtwasseraustritten wird empfohlen entsprechende bauliche Vorsorgemaßnahmen (z.B. wasserdichte Keller)zu treffen.

Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten.

3.11 Fassadengestaltung

Als sichtbares Wandmaterial der Hauptgebäude und Garagen sind Putze mit hellem Anstrich und Wandverkleidungen oder Wände aus Holz zulässig.

3.12 Erschwernisse bei Erstellung der-Baugrube

Auf Grund der optimierten Ausnutzung der Grundstücke sowie städtebaulichen Gestaltung wurden Baugrenzen und Baulinien verwendet. Die sich daraus ergebenden technischen Gegebenheiten beim Erstellen der Baugrube zur öffentlichen Erschließungsanlage sind zu berücksichtigen.

4 Verfahrensvermerke

4.1 Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss zur Neuaufstellung im beschleunigten Verfahren erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 29.01.2008.
der Gemeinderatsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 31.01.2008 im Mitteilungsblatt Nr. 04/2008 ortsüblich bekannt gemacht

Kirchdorf a.d. Iller, den .....

.....
(1. Bürgermeister Langenbacher)

4.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, BauGB am 31.01.2008 im Mitteilungsblatt Nr. 04/2008 ortsüblich bekannt gemacht mit Gelegenheit zur Einsichtnahme in die Planung und eventueller Äußerung.
Kirchdorf a.d. Iller, den .....

.....
(1. Bürgermeister Langenbacher)

4.3 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung fand gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.02.2008 bis 10.03.2008 statt.
Kirchdorf a.d. Iller, den .....

.....
(1. Bürgermeister Langenbacher)

4.4 Beteiligung der Behörden

Für die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB, wurden vom 08.02.2008 bis 10.03.2008 angehört.

Kirchdorf a.d. Iller, den .....

.....

(1. Bürgermeister Langenbacher)

4.5 Abwägung und Billigung

der Anregungen und Bedenken der beteiligten Behörden und der Auslegung in der Gemeinderatssitzung am 05.08.2008.

Kirchdorf a.d. Iller, den .....

.....

Bürgermeister Langenbacher)

4.6 Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 05.August 2008 über die Entwurfsfassung vom 05.08.2008.

Kirchdorf a.d. Iller, den .....

.....

Bürgermeister Langenbacher)

4.7 Ausfertigungsvermerk

Der Textteil und der zeichnerische Teil bilden eine Einheit und stimmen mit dem Inhalt des Satzungsbeschlusses überein.

Kirchdorf a.d. Iller, den .....

.....

(1. Bürgermeister Langenbacher)

„Bebauungsplan Oberer Esch“ mit Grünordnungsplan in Kirchdorf an der Iller
Satzung

LARS consult

4.8 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Vorhabenbezogener Bebauungsplan Oberer Esch“ ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung zur allgemeinen Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Kirchdorf a.d. Iller, den.....

.....
(1. Bürgermeister Langenbacher)

Plan aufgestellt am: 5.8.2008
Plan geändert am: .....

Planer: LARS consult GmbH, Memmingen

LARS consult GmbH
Planung und Projektentwicklung
Bahnhofstr. 20 87700 Memmingen
Tel 08331/4904-0 Fax 08331/4904-20

.....
(Unterschrift)

Dieser Textteil ist nur zusammen mit dem zeichnerischen Teil vollständig.
Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers.

5 Begründung

5.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der überplante Bereich ist im rechtskräftigen **Flächennutzungsplan** als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

-

Das **Landesentwicklungsprogramm** aus dem Jahr 2002 ordnet die Gemeinde Kirchdorf a.d. Iller in die Gebietskategorie „Ländlicher Raum.

- Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

1. Bereitstellung von Wohnraum, hauptsächlich für den Eigenbedarf und damit nachhaltiger Umgang mit Flächenressourcen, da es sich um die Schließung einer Baulücke zwischen der Raiffeisenstrasse und der vorh. Bebauung „Oberer Esch“ von Kirchdorf a.d. Iller handelt. Der vormalige Bebauungsplan entsprach durch die großzügigen Grundstücke mit Grundstücksgrößen i.M. von ca. 1000 m2 und der vorgesehenen Bebauung, mit einer Grundflächenzahl von 0,4 einer Geschoßflächenzahl von 0,5 nicht mehr den zeitgemäßen Bedürfnissen einer ressourcenschonend Bebauung, wie kleineren Parzellen von ca. 750 m2 mit optimierten Erschließungssystemen. Gleichzeitig soll durch die Zweistöckigkeit entlang der Opfingerstrasse, die Änderung der Dachneigungen und Dachform, die städtebauliche Nähe zum Ortskern wieder hergestellt werden. Das geplante Gebiet ist an die vorh. Erschließung von Wasser und Abwasser ohne großen Aufwand möglich.

5.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

5.2.1 Lage und Größe

Das Baugebiet befindet sich auf den Grundstücken mit den Flurnummern 957; 957/4; 959*; 961*; 961/1; 89*;

(mit * gekennzeichneten Flurnummern nur zum Teil) der Gemarkung Kirchdorf a.d. Iller

Der Geltungsbereich umfasst ca.2,2 ha:

Im Süden, Osten und nördlich der Raiffeisenstrasse sowie westlich der Opfingerstrasse schließen Baugebiete an.

5.2.2 Topographische und hydrologische Verhältnisse

Das Baugebiet liegt südlich der Raiffeisenstrasse und östlich der Opfinger Strasse zwischen bestehender Bebauung im Süden und Osten. Das Grundwasser steht in einer Tiefe von ca. 7 m unter der Geländeoberfläche an.

5.2.3 Immissionen

Zur Beurteilung der Lärmbelastung durch die Opfingerstrasse sowie der Gesamtsituation wurde eine Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben das zu folgendem Ergebnis kam. Siehe Schalltechnische Untersuchung EM-Plan vom 24.07.08.

Die Lärmbelastung wurde vor dem Hintergrund der Anwendung der DIN 18005 sowie unter Berücksichtigung der 16. BImSchV ermittelt und beurteilt.

Zu diesem Zweck wurde anhand vorliegender Verkehrszahlen für den Prognosehorizont 2025 eine Emissions- und Immissionsberechnung der Lärmeinwirkungen aus der Opfinger Straße nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, RLS-90, vorgenommen. Im Untersuchungsgebiet wurden Fassadenpegel und Flächenraster berechnet.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass ohne die Anordnung von Schallschutzmaßnahmen die für allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts um maximal 3 dB(A) tags und 4 dB(A) nachts an der Westfassade der der Opfinger Straße nächstgelegenen Gebäudereihe überschritten werden. In den ebenerdigen Außenwohnbereichen ergeben sich Beurteilungspegel von max. 59 dB(A).

Die Grenze der Lärmvorsorge, die im Rahmen der städtebaulichen Planung als eine Obergrenze der noch abwägbaren Überschreitung der Orientierungswerte angesehen werden kann, wird an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten. Insofern werden keine zusätzlichen Maßnahmen zur Verringerung der Lärmbelastung erforderlich, so dass im Bebauungsplan keine verbindlichen Festsetzungen zum Schallschutz zu formulieren sind.

5.3 Entwicklung und Städtebauliche Zielvorstellungen

5.3.1 Städtebauliche Zielvorstellung

Der vorhandene Bebauungsplan soll durch die neuen baulichen Festsetzungen wie 2-stöckige Bebauung mit möglichem Dachausbau, reduzierte Grundstücksgrößen, verkehrsberuhigte Erschließungsstrassen mit und ohne Gehwege, den Festsetzungen von Grün im öffentlichen und privaten Bereich, den jetzigen Bedürfnissen an eine maßvolle, Bauentwicklung, durch Schonung der Ressourcen angepasst werden.

5.3.2 Geplante Bauliche Nutzung

Das Bebauungsplangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl 0,3 liegt unter der in § 17 BauNVO festgesetzten maximalen Überbauung.
Da Einzel- und Doppelhäuser mit Dachausbau II stöckig parallel zur Opfingerstrasse und I stöckig im restlichen Baugebiet zulässig sind, soll der ländliche Charakter erhalten bleiben. Dies wird durch die privaten Grünflächen entlang der Erschließungsstraßen so wie durch das Einfriedungsverbot noch verstärkt.
Die Dachform als Satteldächer oder versetzte Pultdächer als maximale Dachformmöglichkeit soll die ruhige Dachlandschaft der Dorfmitte unterstützen. Die Dachneigung der Dächer wird mit 30° bis 45° so gewählt, dass sich die neuen Baukörper gut in das bestehende Ortsbild einfügen können. Die Festsetzungen Firsthöhe, Dachneigung und Wandhöhe, erlauben die individuellen Wünsche an die Gebäude umzusetzen.
Die Neubauten sind mit ihren im wesentlichen Dachflächen in Ost - West Richtung ausgerichtet. Hiermit ist auch eine wirtschaftliche Nutzung von Sonnenenergie möglich.

5.3.3 Maß der baulichen Nutzung

Neben der Festsetzung der maximal überbaubaren Grundfläche trägt vor allem die Festsetzung der Firsthöhe, Dachneigung und Wandhöhe bei, die individuellen Wünsche um zusetzen.
Die ROK (=Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss) dazu bei, die Baukörper maßvoll in die Topografie des Geländes einzubinden.

5.3.4 Art der baulichen Nutzung

Art der Nutzung: **WA** (§ 4 BauNVO)

5.3.5 Anzahl der Gebäude

26 Neubauten entstehen in offener Bauweise mit je ca. 1 Wohneinheit (maximal 2 Wohneinheiten) nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB.
Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von 5 Jahren ab In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes bebaut wird.

5.3.6 Flächenverteilung unbebaute Parzellen

26 Parzellen Wohnbauland	18.793 m²	84,61 %
Öffentliche Erschl. Fahrbahn/Gehweg.	2.563 m²	10,49 %
Öffentliches Grün	856 m2	3,85 %
Gesamtfläche	22.212 m²	100,0%

Auf Grund der Pflanzgebote auf privater Grundstücksfläche und einer somit erfolgenden Durchgrünung der Bauparzellen und des Straßenraumes, wird im Bebauungsplan mit Grünordnungsplan nur eine kleine öffentliche Grünfläche als Straßenbegleitgrün festgesetzt. Die Eingrünungen im Westen in einer Breite von 5,0 m sind private Eingrünungsmaßnahmen die entsprechend Punkt 1.24 zu bepflanzen sind.

5.4 Bodenordnende Maßnahmen

5.4.1 Verkehr

Die Erschließung des neu zu bebauenden Bereichs erfolgt aus Richtung Norden von der Raiffeisenstrasse zur bestehenden „Michael von Jung Strasse“. Über diese Hauptachse ist der verkehrsberuhigte Erschließungsring für das restliche Baugebiet angebunden.

5.4.2 Wasser

Das Baugebiet wird an das Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Kirchdorf a.d. Iller angeschlossen.

5.4.3 Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Schmutzwasserkanal in der Raiffeisenstrasse zur gemeindlichen Kläranlage.

5.4.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Elektrizitätswerke (EnBW).

5.4.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Entsorgung des Landkreises Biberach.
Wertstoffe werden im Wertstoffhof der Gemeinde gesammelt und von Verwertungsunternehmen abgeholt.

5.4.6 Fernmeldenetz

Der Anschluss an das Leitungsnetz der Deutschen Telekom ist gesichert.

5.5 Grünordnung / Naturschutz

5.5.1 Grünordnung

Die geplante Freiflächenkonzeption für den Neubaubereich zeigt eine ökologisch wirksame Durchgrünung des Plangebiets mit einheimischen Laubbaum- und Obstbaumpflanzungen (nach Liste Pflanzgebot Pkt. 1.28 und nach Liste Pflanzempfehlungen Pkt. 3.7). Pro angefangene 250 m² Bauparzelle ist ein heimischer Laubbaum bzw. ein heimischer Obstbaumhochstamm zu pflanzen, wobei jeweils ein Baum davon an der Erschließungsstraße in einem maximalen Abstand von 4,00 m zur Grundstücksgrenze gepflanzt werden muss. Dadurch wird die festgesetzte Durchgrünung des öffentlichen Straßenraumes unterstützt und die Funktion der Straßenräume als untergeordnete Grünzüge sichergestellt.

Zur besseren Einbindung des Wohngebiets entlang der Opfinger- und z.T. der Raiffeisenstraße wird zusätzlich zu den privaten Pflanzgeboten, auf den Parzellen 1-5 im Westen und Norden eine strukturierte 5 m breite Eingrünung durch eine in Nord-Süd- Richtung verlaufende **dichte** Baum- und Strauchpflanzung (Fläche für Bindung mit Bepflanzung laut 1.24}) hergestellt. Die Gesamtfläche der Maßnahme umfasst 822m².

Entlang der Michael- von Jung- Straße und der Inneren Erschließungsstraße sind unterbrochene Grünflächen mit variabler Breite (1m-2m) als Versickerungsflächen und Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung vorgesehen. Zudem wird der geplante Fußweg zur Verbindung des Wohngebietes mit der Hauptstraße durch öffentliche Grünflächen geführt. Insgesamt sind 870m² öffentliche Grünflächen vorgesehen.

5.5.2 Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Die Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird in Abstimmung mit den zuständigen Behörden im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs erfolgt wie im beigefügten Lageplan dargestellt.

Für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wurde zu Beginn des Jahres 2007 durch eine Änderung des Baugesetzbuches ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB eingeführt. Ein beschleunigtes Verfahren kann durchgeführt werden wenn

- eine **Grundfläche** von weniger als 20 000 Quadratmetern festgesetzt wird,
- keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und
- keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten vorliegen.

Die oben angeführten Bedingungen für ein beschleunigtes Verfahren sind in diesem Fall erfüllt.

Die in Anspruch genommene Grundfläche beträgt ca. **5650 m²** und befindet sich damit weit unter dem durch das BauGB vorgegebenen Schwellenwert. Der Bebauungsplan „Oberes Esch“ wird deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gilt u. a. Folgendes:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 kann abgesehen werden.
- Die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes sind entbehrlich.
- Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt.

5.5.3 Minimierungsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Im vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan sind für den Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie für die Schwere des Eingriffs folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt worden. Auf Grund der Art der Festsetzungen kann von einer sehr hohen Umsetzungsrate ausgegangen werden.

Tabelle: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Flächensparende Erschließung durch maßvolle Grundstücksgrößen	Minimierung der Beeinträchtigung Schutzgut Arten und Lebensräume sowie Boden
Verbot tiergruppenschädigender Bauteile wie Sockelmauern bei Zäunen	Minimierung der Beeinträchtigung Schutzgut Arten und Lebensräume
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge und Festsetzung der Versickerung des Oberflächenwassers über die belebte Bodenzone	Minimierung der Beeinträchtigung Schutzgut Wasser sowie Boden
Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen	Minimierung der Beeinträchtigung Schutzgut Boden
Naturnahe Gestaltung privater Gärten, Pflanzgebot bezogen auf die jeweilige Größe des Grundstückes,	Minimierung der Beeinträchtigung Schutzgut Landschaftsbild sowie grünordnerische Maßnahme zur Wohnumfeldgestaltung
Eingrünung der Erschließungsstraße und des Wohnumfeldes durch Festsetzung von Baumpflanzungen als Verkehrsgrün	Grünordnerische Maßnahme zur Wohnumfeldgestaltung
Aufbau einer wirksamen Gebietseingrünung auf privaten Flächen durch heimische Bäume und Heckenstrukturen im Westen	Minimierung der Beeinträchtigung Schutzgut Landschaftsbild
Ausweisung von privaten Grünstreifen zwischen Fahrbahn und Einfriedung, die nicht Eingefriedet werden dürfen, als weitere Eingrünungsmaßnahme der Erschließungsstraße /an der Opfinger Straße	Grünordnerische Maßnahme zur Wohnumfeldgestaltung