

Gemeinde Illerrieden  
Alb-Donau-Kreis

Bebauungsplan für das Gebiet


„Ökologischer Gewerbepark Tal“

Markung Wangen

Lageplan  
Maßstab 1: 2500

Gefertigt: Illerrieden, den 11.06.2001

Bürgermeisteramt

  
Bürgermeister



Genehmigt

Ulm, den 6.6.2001  
Landratsamt



## 1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 15.12.1997

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## 2. Planungsrechtliche Festsetzungen:

### 2.1 Art der baulichen Nutzung ( §§ 1-15 BauNVO )

#### 2.1.1 Gewerbegebiet im Sinne von § 8 BauNVO

2.1.1.1 Die nach § 8 (2) 1 BauNVO allgemein zulässige Nutzung als Lagerplatz ist nur für einen untergeordneten Teil und nur im betrieblichen Zusammenhang mit der eigentlichen Hauptnutzung des Baugrundstücks zulässig. Betriebsstätten, bei denen die offene Lagerung (Lagerplatz) von Werkstoffen, Materialien, (Sekundär-)Rohstoffen, Maschinen, Fahrzeugen, Recyclingmaterialien usw. der Hauptbetriebszweck ist, sind nicht zulässig.

2.1.1.2 Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs.3 Nr 1 und 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

2.1.1.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe i. S. von § 6 BauNVO zulässig.

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

#### 2.2.1 Grundflächenzahl ( § 19 BauNVO )

2.2.1.1 Siehe Einschriebe im Plan

2.2.1.2 Abweichend von § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu 15 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8

#### 2.2.2 Höhe der Gebäude ( § 16 Abs.3 BauNVO )

2.2.2.1 Siehe Einschriebe im Plan.

Die festgesetzte Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe-Rohfußboden (EFH-R) bis zum obersten Dachpunkt.

### 3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

#### 3.1 Offene und abweichende Bauweise

Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Festsetzung, daß abweichend von der offenen Bauweise Gebäude bis zu 70 m Länge zulässig sind

### 4 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs.2 BauGB)

- 4.1 Die vorgesehene EFH-R ist in den Eingabeplänen (Schnitte- und Ansichten) darzustellen. Dabei ist eine EFH-R von maximal 30 cm über fertiger Erschließungsstraße und auf Höhe des Eingangsbereichs zugrunde zu legen.
- 4.2 Gebäudeteile, die unterhalb des Straßenniveaus zu liegen kommen, sind in absolut wasserdichter und auftriebsicherer Ausführung herzustellen.

### 5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 5.1 Auf den zugunsten der L 260 festgesetzten, von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen, sind Garagen im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO unzulässig
- 5.2 Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedung und Nutzung freizuhalten. Bepflanzung ist bis max. 0,7 m Höhe zulässig.
- 5.3 In den privaten Grünflächen ist jegliche Bebauung unzulässig, dies betrifft auch die Anlage von Stellplätzen

### 6 Sonstige Gestaltungsvorschriften

- 6.1 Für die Außenbeleuchtung sind nur Beleuchtungskörper mit Natriumdampf-Niederdrucklampen bzw. Leuchten, die in gleicher Weise insektenfreundlich sind, zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

## Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO werden folgende, auf Landes-  
einstützend beruhende Regelungen zusammen mit  
dem Bebauungsplan beschlossen:

### 1 Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 74 Abs. 1 Nr.1 LBO)

#### 1.1 Dachdeckung

- 1.1 Die Dachflächen sind mit nicht glänzenden Materialien einzudecken.

#### 2 Dachform

- 2.1 Siehe Eintragungen in der Planzeichnung

### 2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

- 2.1 Freileitung jeder Art sind nicht zulässig (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO).

#### Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern

- 1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis höchstens 1,00 m zulässig (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO).

## 4. Grünordnungsplan

<

- 4.1 Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Grünordnungsplanes des Büros Spengler vom 11.06.2001 sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 5. Hinweise

### 5.1 Verwendung Erdaushubmaterial (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

- 5.1.1 Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.

- 5.1.2 Der Bodenaushub ist, so weit wie möglich, auf dem jeweiligen Baugrundstück gleichmäßig und an Nachbargrundstücke angepaßt einzubringen. Dabei sind humoser Oberboden und Unterboden getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen. Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet, so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

### 5.2 Archäologische Funde

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

### 5.3 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.

### 5.4 Regenerative Energienutzung

Für die Brauchwassererwärmung wird der Einsatz von Sonnenkollektoren empfohlen.

## 6. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.