

## Schriftlicher Teil (TEIL B 1.)

### 1. Bebauungsplan „Heiligau III“

Gemeinde Illerrieden, Gemarkung Illerrieden

Alb-Donau-Kreis

---

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

#### Bisherige Festsetzungen:

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

#### 1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB) und § 1 (2) BauNVO

###### 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Die Teilgebiete WA 1, WA 2 und WA 3 sind als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.  
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

###### 1.1.1.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

###### 1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften.

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

#### **1.1.1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:**

Folgende Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Folgende in § 4 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1

(5) BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- nicht störende Handwerksbetriebe.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)**

- siehe Einschrieb im Lageplan -

#### **1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 u. 19 BauNVO)**

- siehe Einschrieb im Lageplan -

#### **1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 (2) und 18 BauNVO)**

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

##### **WA 1**

Bei einer Dachneigung 26° bis 45°:

TH (Traufhöhe)	max.: 4,50 m
FH (Firsthöhe) bzw. GH (Gebäudehöhe)	max.: 9,00 m

Bei einer Dachneigung von 6° bis 25°:

TH (Traufhöhe)	min. 4,50 m	max.: 6,50 m
FH (Firsthöhe) bzw. GH (Gebäudehöhe)	max.: 9,00 m	

Bei einer Dachneigung 0° bis 5°:

GH (Gebäudehöhe)	max.: 7,50 m
------------------	--------------

Beim versetzten Pultdach (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) darf der Versatz maximal 1,50 m betragen.

Die Gebäudehöhe (beim versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche (vergl. Ziff. 1.15 Höhenlage von Gebäuden).

**WA 2**Bei einer Dachneigung 26° bis 45°:

TH (Traufhöhe)	max.: 5,60 m
FH (Firsthöhe)	max.: 8,20 m

**WA 3**Bei einer Dachneigung 0° bis 5°:

GH (Gebäudehöhe)	max.: 6,80 m
------------------	--------------

**WA 1, WA 2 und WA3**

Die Traufhöhe (TH) wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion

Die Firsthöhe (FH) wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen (Sattel- und Walmdach).

Die Gebäudehöhe (GH) wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante des Gebäudes.  
(höchste Stelle der Dachflächen; vergl. Gebäudehöhe, Attika beim Flachdach)

**1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)**

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Teilgebiet WA 1: (Einzel- und Doppelhäuser)

Abweichende Bauweise 1:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers auf 18,0 m begrenzt.

- zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser -

Teilgebiet WA 2: (Einzelhäuser (kleine Grundstücke))

Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs.2 BauNVO.

- Nur Einzelhäuser zulässig -

Teilgebiet WA3: (Kettenhäuser)

Abweichende Bauweise 2:

Ausnahmeregelung für Gebäude, die einseitig an eine Grundstücksgrenze zu bauen sind.

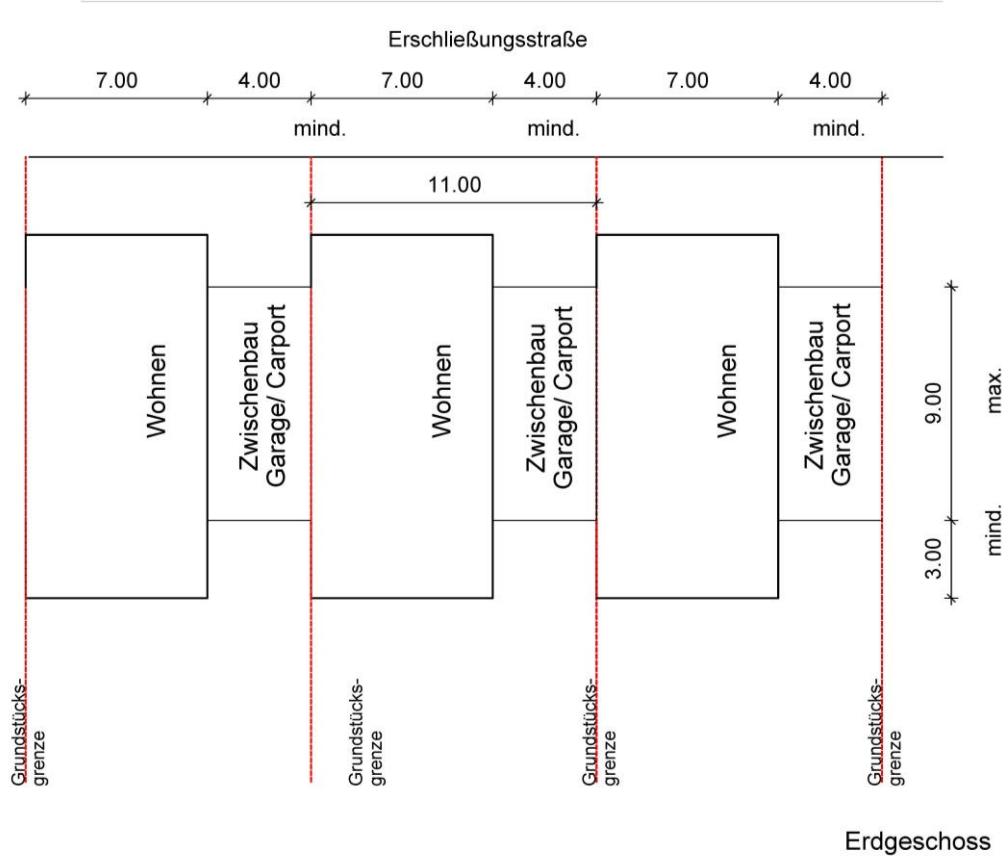
Es gelten die Festsetzungen der geschlossenen Bauweise, abweichend hiervon ist:

- Im Obergeschoss ein einseitiger seitlicher Grenzabstand von mindestens 4,00 m einzuhalten.
- Die Garage oder der Carport als Zwischenbau im Erdgeschoß darf maximal 9,00 m tief und mindestens 4,00 m breit sein. Der Gebäudeübersprung muss zur hinteren Gebäudekante mindestens 3,00 m betragen.

zulässig sind nur

- Kettenhäuser (halboffene Bauweise)

Erläuterungsskizze zur Ausnahmeregelung (Kettenhäuser):



Der Zwischenbau darf nur als Garage oder Carport genutzt werden.

**1.4 Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 (1) 6 BauGB)****Teilgebiet WA 1:**

Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird beim Einzelhaus auf maximal drei Wohneinheiten und beim Doppelhaus je Haushälfte mit zwei Wohneinheiten festgesetzt.

**Teilgebiet WA 2 und WA 3:**

Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird beim Einzelhaus auf maximal zwei Wohneinheiten festgesetzt.

**1.5 Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB und § 23 (5) BauNVO)**  
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor Garagentoren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m (Stauraum) einzuhalten. Dies gilt auch für den Fall, dass die Baugrenze näher als 5,00 m an die Straße heranrückt.

Bei elektrisch mit Fernbedienung öffnbaren Garagentoren und offenen Garagen (allseitig Wände ohne Tor) ist ein Abstand von mindestens 4,00 m (Stauraum, Aufstellfläche) ausreichend, sofern ein zusätzlicher, über die Stellplatzverpflichtung hinaus gehender Stellplatz auf dem Grundstück geschaffen wird.

Bei Carports (allseitig offener überdachter Stellplatz ohne Umfassungswände) ist ein 1,00 m Abstand bei senkrechter Errichtung, gemessen ab der öffentlichen Verkehrsfläche (Straße), einzuhalten (inklusive Dachvorsprung). Auf die Einhaltung eines Mindeststauraums kommt es hier nicht an.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straße) ist mit Garagen und Carports ein seitlicher Abstand zur Grundstücksgrenze von 1,00 m einzuhalten.

Zu Geh-, Fuß- und Radwegen ist mit Garagen und Carports ein seitlicher Abstand zur Grundstücksgrenze von 0,50 m einzuhalten.

Stellplätze sind in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

**1.6 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 und § 23 (5) BauNVO)**

Freistehende Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, gemäß § 14 (1) BauNVO (wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) sind in einer Größe von maximal 40m<sup>3</sup> umbauten Raumes in eingeschossiger Bauweise und unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen und die Nebenanlagen nach § 14 (1a) BauNVO, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)**

Die mit "Sichtfeld" gekennzeichneten freizuhaltenden Flächen sind in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Soweit die Sicht auf bevorrechtigte Verkehrsteilnehmer nicht verdeckt wird, sind Bäume, Lichtmästen, Lichtsignalgeber und ähnliches möglich.

**1.8 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Entsprechend den Einzeichnungen in der Planzeichnung sind keine Zufahrten zulässig.

Hinweis:

Die Zufahrt ist durch eine entsprechende Maßnahme zu unterbinden.

**1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)****1.9.1 Maßnahme 1: Bauzeitenregelung Gebäudeabbruch**

Der Schuppen im Norden des Plangebiets ist im Falle eines Abbruchs im Zeitraum November bis Februar, bei starkem Frost abzubrechen, um die Zerstörung von Vogelbrüten und die Verletzung oder Tötung von Fledermäusen auszuschließen.

Sollte dies nicht möglich sein, sollte eine ökologische Baubegleitung für den Fledermaus- und Vogelschutz die Arbeiten begleiten.

Die Ergebnisse der ökologischen Baubegleitung sind vor Abbruch der Genehmigungsbehörde/Naturschutzbehörde vorzulegen.

**1.9.2 Maßnahme 2: Ersatzmaßnahmen Gebäudeabbruch**

Wird der Schuppen im Norden des Plangebiets (Flurstück 419/1) abgebrochen oder rückgebaut, so sind zeitlich vorgezogen die vorhandenen Nisthilfen an Gebäude oder Bäume in der Umgebung anzubringen. Zusätzlich sind zwei Nischenbrüterkästen und zwei Fledermausflachkästen an Gebäuden in der Umgebung fachgerecht anzubringen.

**1.9.3 Maßnahme 3: Beschränkung der Beleuchtung**

Zur Vermeidung von Störungen der Fauna ist die Beleuchtung der Gebäude und Freiflächen mit Full-cut-off-Leuchten mit asymmetrischen Planflächenstrahlern auszubilden, sodass die Lichtverteilung auf die zu beleuchtenden Objekte (Weg, Plätze) beschränkt und Streulicht weitgehend vermieden wird.

Flächen sind grundsätzlich von oben nach unten zu beleuchten, die Lichtpunkthöhe darf maximal 4 m betragen. Die Beleuchtung ist mit einer zeit- oder sensorgesteuerten Abschaltungsvorrichtung oder Dimmfunktion auszustatten und die Beleuchtungsstärke angepasst an die jeweiligen Erfordernisse so gering wie möglich zu halten. Die Gehäuse sind staubdicht auszuführen, um ein Eindringen von Insekten zu verhindern und die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf 40 °C nicht übersteigen. Als insektenfreundliche Leuchtmittel sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten mit max. 3 000 Kelvin und geringen Blauanteilen zu verwenden. Ultra-violette und infrarote Strahlung sind zu vermeiden.

### 1.9.4 Maßnahme 4: Schonender Umgang mit Böden

Der humose Oberboden ist vor Baubeginn im Bereich der geplanten Bebauung abzuschieben und getrennt in Bodenmieten zu lagern. Der humusfreie Erdaushub sollte abseits in Mieten zwischengelagert werden. Es darf keine Vermischung von Oberboden und Erdaushub (humusfreier Unterboden) erfolgen. Nach Beendigung der Bauarbeiten ist der Boden fachgerecht wiederherzustellen.

Erdarbeiten sind bei trockener Witterung und trockenem, bröseligem Boden auszuführen. Der günstigste Bodenzustand ist die halbfeste und feste Konsistenz. Der halbfeste Zustand ist gegeben, wenn der Boden bröckelt und nicht klebt oder schmiert. Die Hinweise zum Bodenabtrag des Gutachtens der Schirmer Ingenieurgesellschaft mbH Geo- und Umwelttechnik (2023) sind zu beachten.

Böden im Bereich der nicht zu bebauenden Flächen, die baubedingt beeinträchtigt werden, sind nach Beendigung der Baumaßnahmen fachgerecht wiederherzustellen. Ggf. ist eine Tiefenlockerung des Bodens vorzunehmen. Hinsichtlich der Wiederverwendung des Ausgangs/Grabensicherungen ist Kapitel 6.4 des Gutachtens der Schirmer Ingenieurgesellschaft mbH Geo- und Umwelttechnik (2023) zu beachten.

### 1.10 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

#### Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen

(§ 9 Abs. (1a) BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB)

Die folgenden externe Ausgleichsmaßnahme E1 dient dem Ausgleich des durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffs und wird dem Plangebiet als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.

(Darstellung siehe Umweltbericht und Übersichtsplan)

#### Ersatzmaßnahme E 1 - Maßnahmen am Dorndorfer Bach

Die Kompensation der verbleibenden Beeinträchtigungen erfolgt durch Maßnahmen am Dorndorfer Bach auf den Flurstücken Nr. 42/11, 110, 244, 261 und 484/9 (Gemarkung Dorndorf). Der Dorndorfer Bach ist in diesem Bereich begradigt und stark eingetieft sowie auf Flurstück 484/9 verdohlt. Der Bach ist überwiegend mit Gittersteinen befestigt. Die Gittersteine werden ab der Bachstraße westwärts teilweise von einem kiesigen Substrat überdeckt. Die Ufervegetation ist überwiegend grasreich, vereinzelt sind Hochstauden beigemischt (siehe Abb. 1 & 2).

Abb. 1: Ausgangszustand Dorndorfer Bach (Blick von Bachstr. nach Westen)



Abb. 2: Ausgangszustand Dorndorfer Bach (Blick von Bachstr. nach Osten)



Die Maßnahmen sind im Folgenden beschrieben und in Anlage U4 des Umweltberichtes dargestellt.

#### **Entnahme Sohlverbau**

Der Sohlverbau wird auf der gesamten Länge des zu revitalisierenden Bachabschnitts entnommen. Der Ausbau erfolgt unter Schonung des Thuja-Baums (*Thuja spec.*) auf der Grenze der Flurstücke 484/8, 484/9 und 248.

#### **Rückbau Verdohlung**

Auf Flurstück 484/9 ist die Verdohlung auszubauen. Des Weiteren wird die Verdohlung des Ziegelofengrabens auf dem Flurstück 42/11 entnommen. Die Schaffung anderweitiger Querungsmöglichkeiten ist nicht notwendig.

#### **Pflanzung von Schwarzerlen**

Auf der gesamten Länge der Maßnahme sind Schwarzerlengebüsche zu entwickeln und zu erhalten. Es sind gebietsheimische Bäume zu verwenden. Die Lage kann der Anlage U4 entnommen werden. Von der eingezeichneten Lage kann abgewichen werden.

#### **Pflanzung von Weiden**

Entlang des Bachabschnitts des Dorndorfer Bachs sollen Weiden gepflanzt werden. Diese sind insbesondere an den Gleithängen auf den Flurstücken 42/11, 110, 261, 484/9 und abschnittsweise auf Flurstück 244 zu entwickeln. Die Gehölze dienen der Beschattung des Gewässers.

Die Pflanzung der Weiden erfolgt in einem Reihen- und Pflanzabstand von 0,5 m durch Steckhölzer. Diese sind bevorzugt von Gehölzbeständen im Gemeindegebiet zu gewinnen. Dies ist mit einem Umweltplanungsbüro abzustimmen. Die Gewinnung des Pflanzguts hat außerhalb der Vogelbrutzeit von Oktober bis Ende Februar zu erfolgen. Ein Schutz der Weidenstecklingen vor Verbiss ist nicht nötig.

### **Entwicklung Hochstaudenflur**

Es ist eine feuchte Hochstaudenflur auf den Böschungen zu entwickeln und zu erhalten. Es ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.

Die Hochstaudenflur dient als Nahrungsfläche und ist abschnittsweise in zweijährigem Turnus zu mähen. Die Mahd ist einschürig ab Juni durchzuführen und das Mahdgut ist abzutragen.

### **Entwicklung Ruderalvegetation feuchter bis frischer Standorte**

Auf den Flächen der Flurstücke 36/1, 42/11, 261, 484/9 und den Teilflächen der Flurstücke 34 und 244 ist an die Böschung anschließend eine Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte zu entwickeln.

Die Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte dient als Nahrungsfläche und ist abschnittsweise in zweijährigem Turnus zu mähen. Die Mahd ist einschürig ab Juni durchzuführen und das Mahdgut ist abzutragen.

### **Anlage Unterhaltungsweg**

Entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 42/11 soll ein Unterhaltungsweg angelegt werden. Der Weg misst eine breite von ca. 2,50 m und soll als Grasweg angelegt werden.

### **Uferbefestigung**

Entlang des Dorndorfer Bachs auf Höhe der westlichen Grenze des Flurstücks 42/11 wird der Bachlauf zurück in sein bisheriges Bachbett geführt. Hier ist auf Flurstück 110 östlich der Fußgängerbrücke das nördliche Ufer mittels Blocksteinen zu sichern. Die Lage ist Anlage U4 des Umweltberichtes zu entnehmen.

### **Anlage Trittsteine**

Am westlichen Ufer des Dorndorfer Bachs auf Höhe des westlichen Rands des Flurstücks 42/11 werden für die Zugänglichkeit des Bachs für die Öffentlichkeit Trittsteine angelegt. Die Lage ist Anlage U4 des Umweltberichtes zu entnehmen.

Die gewählten Maßnahmen bedürfen einer Wasserrechtlichen Genehmigung.

Die Maßnahmenkosten belaufen sich auf ca. 80.047 € Netto (s. Anhang 2 des Umweltberichtes).

## **1.11 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und**

### **Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)**

#### **Getrennte Ableitung von Niederschlagswasser**

Für die Aufnahme und Ableitung des Niederschlagswasser der Baugrundstücke muss das Wasser der Dachflächen auf den privaten Flurstücken in Rigolen mit vorgesetzten Nutzzisternen versickert werden. Ist eine Versickerung nicht möglich, darf das Wasser ausnahmsweise der Regenwasserkanalisation zugeleitet werden. Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen als Rasen- oder Dränplaster auszuführen. Das anfallende Niederschlagswasser der Straßenflächen wird in die Regenwasserkanalisation eingeleitet. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet.

#### **Hinweis:**

Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauvorlagen darzustellen.

Es sind keine unbeschichteten Metalldächer z. B. aus Kupfer, Zink oder Blei zulässig.

Die Bauherren im Baugebiet haben auf eine strikte Trennung des Schmutz- und Niederschlagswasser zu achten. Es darf keinerlei Niederschlagswasser an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Die Gemeindeverwaltung behält sich vor die Anschlüsse durch eine Berauchung zu prüfen. Sollten Fehlanschlüsse festgestellt werden sind diese unverzüglich zu beseitigen bzw. werden kostenpflichtig von der Gemeinde Illerrieden beseitigt.

## 1.12 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

### 1.12.1 Öffentliche Grünflächen (Verkehrsgrünflächen, Versickerung und Rückhaltung)

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden.

### 1.12.2 Private Grünfläche (Anbau von Nahrungsmitteln- oder Tierfutterproduktion)

Die Nutzung der privaten Grünfläche wird beschränkt auf eine nicht störende landwirtschaftliche Nutzung in Form von Grünland, Ackerflächen, Brachflächen oder Grabeland zum Anbau von landwirtschaftlichen Produkten.

## 1.13 Gebiete in denen bei der Errichtung baulicher Maßnahmen bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

### 1.13.1 Kellerräume / Untergeschosse / Weiße Wanne

Zur Vermeidung bzw. Verringerung von Schäden durch Hochwasser ist innerhalb des Geltungsbereichs eine hochwasserangepasste Bauweise vorzusehen.

Kellerräume/Untergeschosse sind, soweit es die Baugrundverhältnisse nach fachgeologischer Beratung erfordern, gegen drückendes Wasser z. B. in Form einer „Weißen Wanne“ oder auf andere geeignete Weise (wasserdicht) auszuführen sind.

(Unter „weißer Wanne“ versteht man eine Ausführung des Untergeschosses als geschlossene, wasserdichte Wanne).

### 1.13.2 Hinweis: Schutz vor Starkregen

Bei Starkregenereignissen kann Oberflächenwasser von den Außengebieten in das Neubaugebiet einströmen. Zum Schutz vor Oberflächenwasser sind entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutungsschäden erforderlich. Insbesondere Lichtschächte und Kellerabgänge sollten entsprechend überflutungssicher ausgebildet werden. Es wird demnach empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (z. B. Eingänge, Lichtschächte, usw.) mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen oder wasserdicht auszubilden.

Das Niederschlagswasser darf dabei nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Die Flächenversiegelung muss unbedingt auf das notwendige Maß beschränkt werden.

## 1.14 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

### Pflanzgebot 1: Straßenbäume auf öffentlichen Flächen

An den gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Straßenbäume der jeweils gleichen Art der Pflanzenliste 1 mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft

zu erhalten. Der Standort ist parallel zur Straße variabel. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Die Verwendung von Sorten ist möglich.

#### **Pflanzgebot 2: Laubbäume auf den Baugrundstücken**

Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit mindestens 10/12 cm Stammumfang der Pflanzenliste 3 oder ein ortstypischer Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Die Verwendung von Sorten ist möglich

#### **Pflanzgebot 3: Laubbäume auf öffentlichen Flächen**

An den gekennzeichneten Stellen ist ein kleinkroniger Laubbaum der Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte dienen als Anhaltspunkt und können parallel zur Grundstücksgrenze verschoben werden.

#### **Pflanzgebot 4: Wildgehölzhecke**

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind Feldhecken mittlerer Standorte zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden.

#### **Pflanzgebot 5: Dachbegrünung**

Dachflächen bis 10° Neigung der Garagen, Wohngebäude und Nebenanlagen sind dauerhaft (Mindestaufbau 8 cm) zu begrünen. Für die Dachbegrünung sind niederwüchsige, trockenheitsresistente Stauden und Gräser zu verwenden. Nach Möglichkeit können auch Gehölze, i. d. R. sommergrüne Laubgehölze, angepflanzt werden.

### **1.14.1 Pflanzlisten**

#### **Verbindlich zu beachtende Pflanzenlisten**

Gehölze, die als Zwischenwirt für Erkrankungen im Obst- und Gartenbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten Gehölze (Amelanchier, Chaenomeles, Cotoneaster, Crataegus, Cydonia, Malus, Pyracantha, Pyrus, Stranvesia), dürfen nicht gepflanzt werden.

#### **Pflanzenliste 1: Einzelbäume auf öffentlichen Flächen**

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hainbuche ‚Lucas‘	<i>Carpinus betulus ‚Lucas‘</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Ulme ‚New Horizon‘	<i>Ulmus Hybride ‚New Horizon‘</i>

Für PFG 3 sind auch Obsthochstämme in Sorten zulässig.

#### **Pflanzenliste 2: Sträuchern auf öffentlichen Flächen**

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gew. Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus agg.</i>

### Pflanzenliste 3: Laubbäume auf den Baugrundstücken

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Obsthochstämme in Sorten	

Die Pflanzgruben sind mit einem Volumen von mindestens  $12 \text{ m}^3$  durchwurzelbarem Boden einzuplanen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens  $6 \text{ m}^2$  vorzusehen.

Ungeschützte unterirdische Leitungen haben zu den Baumstandorten einen Abstand von mindestens 2,5 m (zum Baummittelpunkt) einzuhalten. Wenn der Leitungsabstand unterschritten wird, sind Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Eigentümer werden durch Bescheid gem. § 178 BauGB verpflichtet, die Pflanzgebote spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung des Gebäudes umzusetzen.

### 1.15 Höhenlage von Gebäuden (§ 9 (3) BauGB)

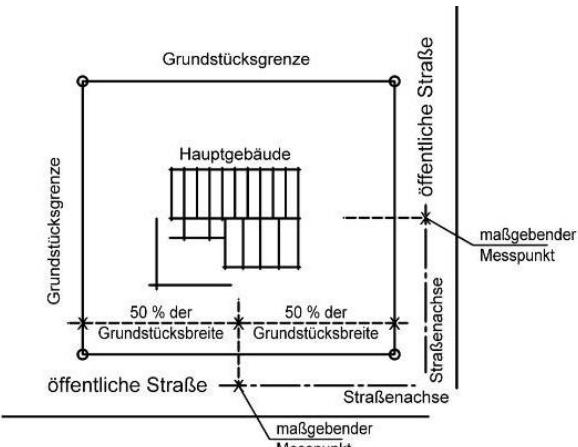
Die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) darf max. 0,5 m über der öffentlichen Straße liegen, gemessen an der Bezugshöhe.

Die Bezugshöhe (Skizze: maßgebender Messpunkt) für die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) ist die Höhe der Straßenachse in der Mitte des Grundstücks.

Bei Eckgrundstücken darf die höhere Bezugshöhe gewählt werden.

Bei der Ermittlung der Bezugshöhen ist von einer maximalen Grundstückslänge von 25,00 m auszugehen.

Die vorgesehene Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) sowie die Bezugshöhe sind in den Eingabeplänen (Schnitten und Ansichten) deutlich darzustellen.



WA 2 und WA 3 Starkregen:

In den Teilgebieten WA 2 und WA3 darf die EFH die Höhe 498,85 m ü NHN nicht unterschreiten.

## 2. Hinweise

### 2.1 Bodenschutz

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Auf die entsprechenden Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (Bund und Land Baden-Württemberg) und die DIN 18915 wird hingewiesen.

### 2.2 Erdaushub

Der Erdaushub aus der Baugrube ist auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden und Unterboden sind voneinander getrennt auszubauen, zu lagern und entsprechend dem Bauvorhaben wieder einzubauen. Der Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem Grundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Fallen große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Zur Auffüllung ist ausschließlich natürlich anstehendes oder bereits verwendetes nicht verunreinigtes Bodenmaterial zugelassen. Die Auffüllung darf nur mit Materialien erfolgen, bei denen gewährleistet ist, dass sie unbelastet sind.

### 2.3 Wasserschutzgebiet

Das Vorhaben liegt in der Zone IIIa des Wasserschutzgebiets "Wochenau" des Zweckverbandes Wasserversorgung Steinberggruppe und des Zweckverbandes Wasserversorgung Illergruppe. Die Bestimmungen der Schutzzonenverordnung vom 13. Juli 2018 sind einzuhalten.

Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung sind nicht zulässig. Nach Einzelfallprüfung können Erdwärmekollektoren zugelassen werden, wenn eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit ausgeschlossen werden kann. Zuständig für die Prüfung und ggf. die Genehmigung im Rahmen einer erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis ist der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

### 2.4 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o. ä.) ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Abteilung Umweltschutz, umgehend zu benachrichtigen.

### 2.5 Dachflächenwasser

Dachflächenwasser kann zur Gartenbewässerung in Zisternen aufgefangen werden. Der Überlauf ist dem Regenwasserkanal zuzuleiten. Zisternen zur Gartenbewässerung sind gegenüber der Gemeinde Illerrieden anzugepflichtig. Wird Zisternenwasser als Brauchwasser genutzt, bedarf dies der Erlaubnis der Gemeinde Illerrieden.

### 2.6 Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

## 2.7 Kellerräume / Untergeschosse / Weiße Wanne

Im Bereich des Bauvorhabens können eventuell hohe Grundwasserstände auftreten. Einer dauerhaften Grundwasserhaltung wird nicht zugestimmt.

Kellerräume/ Untergeschosse sind daher gegen drückendes Wasser z. B. in Form einer „Weißen Wanne“ oder auf andere geeignete Weise (wasserdicht) auszuführen.

(Unter „weißer Wanne“ versteht man eine Ausführung des Untergeschosses als geschlossene, wasserdichte Wanne)

## 2.8 Bauwerksgründung

Bei nicht unterkellerten Gebäuden sind zusätzliche Maßnahmen zur Gründung erforderlich. Die stark kompressiblen Torf- und Anmoorböden sind für Bauwerksgründungen zu durchfahren.

Bei höheren Lasten oder Anforderungen wird eine Gründung auf dem gut tragfähigen Talkies erforderlich. Dies kann über punktuelle Lastabtragungen (z. B. Magerbetonsockel, Brunnen, Pfähle) erfolgen.

Die Bauwerksgründungen sind detailliert zu planen. Dies gilt insbesondere für größere Gebäude oder wenn höhere Lasten anfallen bzw. höhere Anforderungen an die Maßhaltigkeit gestellt werden. Eine Prüfung bzw. ggf. ergänzende Untersuchung ist durch einen Sachverständigen für Geotechnik durchzuführen.

## 2.9 Grundwasserhaltung

Sollte während der Bauphase eine Grundwasserhaltung notwendig sein, bedarf diese einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz, zu beantragen.

## 2.10 Objektbezogene Baugrunduntersuchung/ Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Verschwemmungssediment. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuertung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 2.11 Luft-Wasser-Wärmepumpen / Lüftungsanlagen / Klimaanlagen

Stationäre Geräte und Energieerzeugungsanlagen, insbesondere Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen, Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke, sind so anzurordnen, dass die Ausrichtung der Gebläse und Lüftungsöffnungen nicht zu Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude und Nachbargrundstücke erfolgt. Sie sind erforderlichenfalls mit zusätzlichen Schalldämmmaßnahmen auszuführen.

Die Geräte sind in den Bauvorlagen (Lageplan, Schnitte, Ansichten) darzustellen.

Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlagen ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten.

Der Leitfaden in der aktuellen Fassung ist auf folgender Internetseite abrufbar:  
<https://www.lai-immissionsschutz.de/Veroeffentlichungen-67.html>

## **2.12 Kellergeschoß Entwässerungseinrichtungen**

Sollten im Kellergeschoß Entwässerungseinrichtungen (WC, Dusche, Bodenablauf etc.) angeordnet werden, müssen diese mit einer Hebeanlage in den Schmutzwasserkanal gepumpt werden. Unabhängig davon wird auf die DIN 1986 verwiesen.

## **2.13 Landwirtschaft**

Für die private Grünfläche (Flst. Nr. 419/1, Teilfläche Flst. Nr. 419/3), die innerhalb des Wohngebiets liegt, wurde eine landwirtschaftliche Nutzung festgelegt. Außerdem grenzen Bauplätze an die freie Feldflur. Bei der Flächenbewirtschaftung (zum Beispiel durch das Ausbringen von Gülle, Festmist und Pflanzenschutzmitteln) und durch den landwirtschaftlichen Verkehr entstehen Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen, die sporadisch zu Belästigungen im Wohngebiet führen können.

## Schriftlicher Teil (TEIL B 2.)

### 2. Örtliche Bauvorschriften „Heiligau III“

#### Gemeinde Illerrieden, Gemarkung Illerrieden

#### Alb-Donau-Kreis

---

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.).

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBI. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBI. S. 422).

#### Bisherige Festsetzungen:

Mit in Kraft treten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

#### 1. Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die im Lageplan beschriebene Dachform gilt für Hauptgebäude.

Die Dachneigung für Hauptgebäude wird wie folgt geregelt:

#### Baugebiet WA 1:

Bei einer Traufhöhe bis 4,50 m: 26° bis 45°

Bei einer Traufhöhe zwischen 4,50 m und 6,50 m: 6° bis 25°

Bei GH max. 7,50 m 0° bis 5°

#### Baugebiet WA 2:

26° bis 45°

#### Baugebiet WA 3:

0° bis 5°

#### Baugebiet WA 1, 2 und 3:

Flachdächer oder flachgeneigte Dächer sind nur als begrünte Dächer zulässig. (vgl. Pflanzgebot 5: Dachbegrünung)

Bei untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebenanlagen sind geringere Neigungen oder Flachdächer zulässig.

**Baugebiet WA 1**

Werden Garagen direkt an das Hauptgebäude angeschlossen, ist eine Terrassennutzung auf der Garage zulässig. Die gesetzlichen Abstandsflächenregelungen sind einzuhalten.

**2. Aneinandergebaute Gebäude (§ 74 (1) LBO)**

Aneinandergebaute Gebäude (Doppelhäuser) müssen bezüglich der Gebäudehöhe (Firsthöhe und Traufhöhe), Dachneigung und Dachdeckung übereinstimmen.

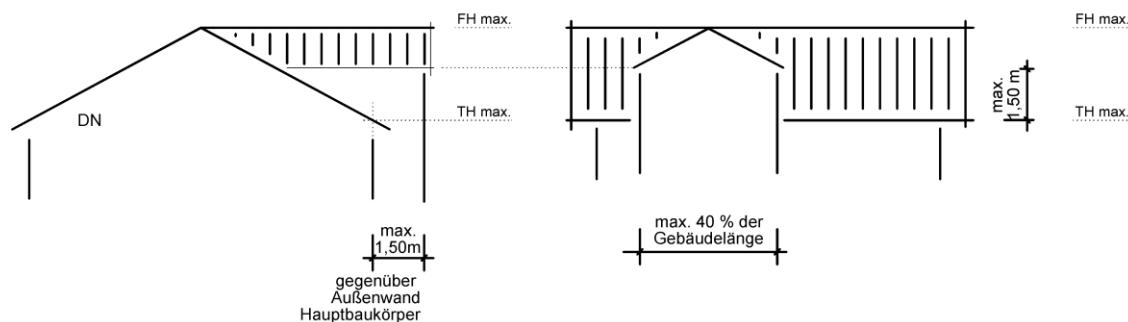
**3. Dachaufbauten (§ 74 (1) LBO)**

Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als 50 % der Dachlänge betragen.

Zum Ortgang ist ein seitlicher Abstand von mindestens 2,00 m einzuhalten. Für die Dachdeckung ist das gleiche Material wie beim Hauptdach zu verwenden. Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

**4. Quer- und Zwerchgiebel**

Bei Satteldächern kann bei Quer- und Zwerchgiebeln die festgelegte Traufhöhe des Hauptbaukörpers um 1,50 m überschritten werden, wenn sie eine Breite von 40 % der Gebäudelänge nicht überschreiten und nicht weiter als 1,50 m gegenüber der Außenwand des Hauptbaukörpers hervortreten.

**5. Dachdeckung (§ 74 (1) LBO)**

Dacheindeckungen dürfen nur in dauerhafter roten bis rotbraunen, grauen / anthrazitfarben erfolgen. Dies gilt nicht für Bestandteile von Solaranlagen.

Auf den einzelnen Dachflächen sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig. Sie sind in der gleichen Neigung wie die Dachfläche auszubilden.

Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 10° Dachneigung sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auch aufgeständert zu erstellen.

Bei aufgeständerten Anlagen auf Flachdächern, dürfen diese die Gebäudehöhe (Attika) um maximal 0,8 m überschreiten.

Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie bspw. Blei, Kupfer, Zink, usw.) sind nicht zulässig.

Auf untergeordneten Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen und untergeordneten Bauteilen wie Fallrohre, Dachrinnen, Verwahrungen, etc. sind Metalleindeckungen zulässig.

**6. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Nicht zulässig sind Sichtschutzelemente und Einfriedungen, die aus Folien, Kunststoff oder einer Kombination aus Folien bzw. Kunststoff und anderen Materialien bestehen.

Mauern sind als Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig.

Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf die Höhe von 1,50 m nicht übersteigen und die Übersichtlichkeit der Straße und die Zufahrt von Garagen nicht beeinträchtigen.

Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für lebende Einfriedungen.

Mit allen Einfriedungen ist von öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

Ansonsten sind die Regelungen der §§ 11, 12 und 16 NRG BW (Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg) zu toten und lebenden Einfriedungen zu beachten.

**7. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)**

Zufahrten und Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasen- oder Dränplaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundenen Decken o. ä. zu befestigen. Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Die Freiflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den baulichen Anlagen sind zu begrünen, sofern sie nicht zur Gebäudeerschließung benötigt werden. Bei der Bepflanzung sind überwiegend gebietsheimische Gehölze zu verwenden.

**8. Versorgungsleitungen (74 (1) 5 LBO)**

Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

**9. Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern (§ 74 (1) 1 LBO)**

Abgrabungen und Stützmauern sind bis höchstens 1,00 m zulässig. Stützmauern sind nur zulässig, wenn diese konstruktiv unumgänglich sind.

**10. Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO)**

Abweichend von § 37 (1) LBO, sind für jede Wohnung 2 geeignete Stellplätze auf dem eigenen Grundstück herzustellen. Dabei kann der Stauraum vor der Garage nicht angerechnet werden.

## 11. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Dachform und Dachneigung
2. Aneinandergebaute Gebäude
3. Dachaufbauten
4. Quer- und Zwerchgiebel
5. Dachdeckung
6. Einfriedungen
7. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke
8. Versorgungsleitungen
9. Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern
10. Stellplatzverpflichtung

Reutlingen, den 17.12.2024

Illerrieden, den 17.12.2024

Clemens Künster  
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister  
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Jens Kaiser  
Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Bebauungsplan „Heiligau III“ und**
- 2. Örtliche Bauvorschriften „Heiligau III“**

### Gemeinde Illerrieden, Gemarkung Illerrieden

#### Aufstellungsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

15.11.2023

24.11.2023

27.11.2023 - 05.01.2024

27.11.2023 - 05.01.2024

#### Entwurfsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung
- Veröffentlichung des Entwurfs gem. § 3 (2) BauGB
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

24.04.2024

10.05.2024

13.05.2024 – 12.06.2024

13.05.2024 – 12.06.2024

#### Satzungsbeschluss

(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

17.12.2024

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Illerrieden, den

18.12.2024

Bürgermeister Jens Kaiser

Ortsübliche Bekanntmachung

20.12.2024

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtskräftig.

Illerrieden, den

20.12.2024

Bürgermeister Jens Kaiser