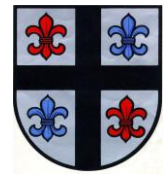


GEMEINDE: ILLERRIEDEN
GEMARKUNG: ILLERRIEDEN
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„BEURENER STRASSE 30“

Entwurf: 28.04.2026

1 **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348) m.W.v. 23.12.2025

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m. W. v. 07.07.2023.

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. S. 71) m.W.v. 01.09.2025.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen der Gemeinde werden aufgehoben.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

2.1.1 Mischgebiet (MI) im Sinne von § 6 BauNVO

Die Anlagen nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 und 6-8 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Ausnahmen im Sinne von § 6 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

2.1.2 Gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass in den im zeichnerischen Teil mit MI2 gekennzeichneten Baufeldern keine Wohnungen zulässig sind.

- 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21a BauNVO)**
- 2.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Siehe Einschriebe im Plan
- 2.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
Siehe Einschriebe im Plan.
- 2.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2, § 20 BauNVO)
Siehe Einschriebe im Plan
- 2.2.4 Höhe der Gebäude (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
Siehe Einschriebe im Plan.
- Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-R) bis zur Oberkante Firstziegel bzw. Oberkante Dachabschluss. Die eingetragene EFH-R bezieht sich auf das Hauptgebäude.
- 2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)**
- Siehe Einschriebe im Plan.
- Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO: Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**
- 2.4.1 Baugrenze gem. § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Siehe zeichnerischer Teil.
- 2.4.2 Regelungen für bauliche Anlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO.
- 2.4.2.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 2.4.2.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, bis maximal 50 m² pro Einzelgebäude und maximal 100 m² pro Grundstück auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
- 2.4.2.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.4.2.4 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO Baden-Württemberg sind generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

2.5.1 Sichtfelder

Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von Sichthindernissen aller Art zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von sämtlichen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizumachen und auf Dauer freizuhalten.

2.5.2 Anbauverbot (ABV- siehe Einschriebe im Plan)

Auf den, zugunsten der K 7365 festgesetzten, von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen sind sämtliche Nebenanlagen unzulässig. Verfahrensfreie Anlagen gemäß § 50 LBO sind nur mit Genehmigung der Straßenbauverwaltung zulässig.

2.6 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen wird in dem mit MI1 gekennzeichneten Baufeldern wie folgt beschränkt:

Max. 3 Wohnungen je Baugrundstück mit Einzelhausbebauung.

Im MI2 sind keine Wohnungen zulässig.

2.7 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die im Plan eingetragene Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH-R) darf um max. 0,75 m über- bzw. unterschritten werden. Die EFH-R ist oberhalb des angrenzenden Straßenniveaus / der Rückstauenebene zu legen. Sie ist in den Eingabeplänen (Schnitte und Ansichten) darzustellen. Wird die EFH-R unterschritten, darf die Gebäudehöhe nicht um den unterschrittenen Wert erhöht werden.

2.8 Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)

Gemäß zeichnerischer Darstellung.

2.9 Lärmschutzvorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Sollten sich an der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fassadenseite Fenster von Schlafräumen befinden, sind diese gem. Gutachten des Ingenieurbüros Loos & Partner vom 02.07.2025 mit Fensterfalzlüftern auszustatten.

2.10 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.10.1 Öffentliche Verkehrsflächen sind gem. zeichnerischem Teil festgesetzt.

2.10.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sowie der Zufahrtbereich zu den Grundstücken sind gem. zeichnerischem Teil festgesetzt.

2.10.3 Straßenausstattung

Masten für die Straßenbeleuchtung und Schaltschränke sowie Verkehrszeichen sind bis zu einer Tiefe von 0,50 m ab Randsteinhinterkante zu dulden.

2.11 Böschungen/Stützbauwerke (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Stützbeton für Randeinfassungen, die zur Herstellung der Erschließungsstraße erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

2.12 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

2.12.1 Öffentliche Grünflächen „Entwässerungsmulde“

Gemäß zeichnerischem Teil.

2.12.2 Private Grünflächen „Streuobstwiese“ und „Wald“

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind gemäß Pflanzbindung 1 und 2 zu erhalten, entwickeln und pflegen. Mit Ausnahme von erforderlichen Artenschutzmaßnahmen und der Retentionsbecken sind keine bauliche Anlagen und Gebäude innerhalb der Grünflächen zulässig. Ein Weidetierunterstand pro Grundstück ist bis max. 50 m² ausnahmsweise innerhalb der Grünflächen zugelassen.

2.13 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.13.1 Entwässerung

2.13.1.1 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist in einem Retentionsbecken einzuleiten und gedrosselt in einen Regenwasserkanal einzuleiten. Sollte eine Versickerung möglich sein, ist das Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Genaue Vorgaben werden im weiteren Verfahren nach Vorliegen des geologischen Gutachtens getroffen.

2.13.1.2 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser ist in den Schmutzwasserkanal der Gemeinde Illerrieden am Schacht IS 1550 einzuleiten.

2.13.1.3 Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

2.13.2 Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz

V1 Gehölzrodungen

Die Fällung von Gehölzen muss grundsätzlich außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen. Im vorliegenden Fall können in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde Alb-Donau-Kreis die Bäume bereits im August gerodet werden, unter der Voraussetzung, dass die entsprechende Genehmigung vorliegt und sich keine Tiere mehr in den Bäumen befinden. Vor der Rodung müssen somit die betroffenen Bäume auf Anwesenheit von Vögeln und Fledermäusen kontrolliert werden. Werden dabei Tiere gefunden, ist die Rodung auf einen späteren Zeitpunkt zu verschieben.

Sollten bei der Gehölzrodung Fledermäuse gefunden werden, so ist der örtliche Fledermausbetreuer zu informieren (zu erfragen bei der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Alb-Donau-Kreis).

V2 Gebäudeabriss

Der Abriss von Gebäuden muss außerhalb der Brutzeit von Vögeln und Aktivitätszeit von Fledermäusen zwischen Anfang Oktober und Mitte März erfolgen. Bei Eingriffen im Oktober und März ist eine ökologische Baubegleitung hinzuzuziehen, um die Gebäude vor dem Eingriff auf ggf. anwesende Fledermäuse zu überprüfen.

Aufgeschichtetes Holz (auch Holzlatten, die an Gebäuden lehnen) sind einzeln händisch zu entfernen.

Sollten dabei Fledermäuse gefunden werden, so ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Alb-Donau-Kreis abzustimmen.

Der Abriss kann erst erfolgen, wenn die Ersatzmaßnahmen (gem. Punkt 2.13.3) umgesetzt sind.

V3 Maßnahmen zum Amphibienschutz

Sollten Eingriffe zwischen Mitte Februar und Mitte März erfolgen, so ist aufgrund der Wanderzeit verschiedener Amphibienarten ein Amphibienschutzzaun aufzustellen, um zu verhindern, dass Individuen über die Eingriffsfläche wandern. Alternativ ist in diesem Zeitraum eine ökologische Baubegleitung notwendig, um etwaig anwesende Individuen in den Eingriffsbereichen abzufangen und in geeignete Habitate umzusetzen.

Die Durchlässigkeit von Einfriedungen für Kleintiere muss gewährleistet werden (sockellos, bodennaher Freiraum). Zäune müssen einen Bodenabstand von 20cm aufweisen, um ein Durchwandern von Kleinlebewesen auch weiterhin zu ermöglichen.

Kellerschächte sind entweder dauerhaft mit engmaschigen Netzen zu bedecken (Maschenweite max. 5 mm) oder mit einem umlaufenden Sockel von mind. 20 cm Höhe über dem angrenzenden Geländeniveau oder mit einer Ausstiegshilfe (z.B. niedrigstufige Natursteinmauer) zu versehen.

V4 Maßnahmen zum Fledermausschutz

Um Beeinträchtigungen auf das potenzielle Jagdhabitat von Fledermäusen zu vermeiden, ist die Beleuchtung soweit wie möglich zu reduzieren bzw. bedarfsgerecht zu steuern (z.B. Bewegungsmelder).

Um das Anlocken von Insekten (und somit eine Reduktion des Nahrungsangebotes in den angrenzenden unbeleuchteten Bereichen) zu vermeiden, sind zudem insektenfreundliche Beleuchtungskörper (keine Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K) zu verwenden.

Empfehlenswert ist zudem eine angemessene Bepflanzung sowie (nach unten) gerichtete Lampen (z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten), die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzt und somit eine Beleuchtung des Streuobstbestandes sowie der Waldränder verhindert.

V5 Empfehlenswerte Vermeidungsmaßnahmen

Sofern möglich sollen alle Bäume mit Baumhöhlen bzw. Spalten erhalten werden.

Ein dauerhafter Amphibienzaun entlang der Beurener Straße wird unabhängig von der Umsetzung des oben genannten Planvorhabens empfohlen, um die lokale Amphibienpopulation zu erhalten.

Es wird empfohlen auf die Errichtung von Zäunen zu verzichten bzw. zwingend erforderliche Zäune möglichst eng um die bebauten Bereiche anzubringen.

Vermeidungsmaßnahme für Insekten: Die Beleuchtung solle zum Schutz von Insekten so gering wie möglich gehalten werden. Es sollten nur die notwendigen Flächen beleuchtet werden, insbesondere Flächen mit Vegetation sollten ausgespart werden. Ungenutzte Abstrahlung nach oben und zur Seite sollte durch Abschirmung vermieden werden. Notwendige Beleuchtung ist verbindlich insektenfreundlich zu gestalten. Hierfür sollten Leuchtmittel mit möglichst geringen UV- und Blau-Anteilen (Farbtemperatur höchstens 3000 K) verwendet werden.

2.13.3 Ersatzmaßnahmen Artenschutz

M1 Aufhängen künstlicher Nisthilfen (Höhlen- und Halbhöhlenbrüter)

Für den Hausrotschwanz sind **vier** Halbhöhlennistkästen an Gebäuden in räumlicher Nähe zum Eingriffsbereich oder an den Neubauten anzubringen (z.B. Schwegler, Halbhöhle Typ 2H/2HW).

Für höhlenbrütende Vogelarten sind **acht** Höhlennistkästen im räumlichen Zusammenhang zu installieren (z.B. Schwegler Nisthöhle 1B, 26 mm Lochdurchmesser).

Für den Star sind **drei** Starenkobel im räumlichen Zusammenhang an Bäumen anzubringen (z.B. Schwegler Typ 3S).

Für den Kleiber sind **zwei** Nisthöhlen im räumlichen Zusammenhang zu installieren (z.B. Schwegler Kleiberhöhle 5KL).

Die Aufhängung der Nisthilfen hat in zeitlichem Zusammenhang mit der Fällung der Höhlenbäume, bzw. mit dem Abriss der Gebäude spätestens bis Anfang März des folgenden Frühjahrs zu erfolgen.

Es ist auf einen fachgerechten Standort (2-4 m hoch, Exposition Südost, Halbschatten, freier Anflug möglich) zu achten. Nistkästen der gleichen Vogelart sind mind. 10 m voneinander entfernt aufzuhängen).

Wespen-/Hornissennester sind erst im Frühjahr des Folgejahres aus den Nisthilfen zu entfernen.

M2 Ersatzmaßnahmen Kleine Bartfledermaus (CEF-Maßnahme)

Um den Verlust an Quartieren der kleinen Bartfledermaus zu kompensieren sind CEF-Maßnahmen im Verhältnis von 1:2 in Form von künstlichen Fledermaus-Spaltenquartieren erforderlich:

Die umzusetzenden Maßnahmen sind an einer dafür zu errichtenden, freistehenden Mauer anzubringen (s. nachfolgende Skizze). Die Maßnahmen sind beidseitig an der Wand umzusetzen. Die Wand selbst ist in Nord-Süd-Richtung aufzustellen, um eine Besonnung von Osten und Westen zu ermöglichen. Ein Abstand zum Wald und neu zu errichtenden Gebäuden von mind. 15m ist einzuhalten, um eine potenzielle Verschattung der Wand zu vermeiden.

An der Wand sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

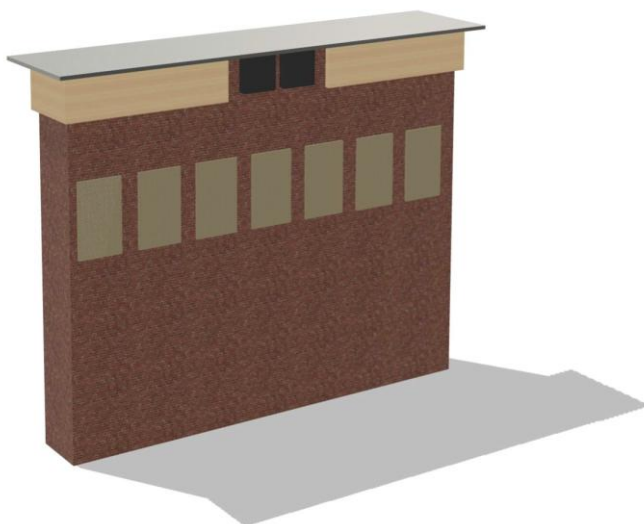
Auf West- und Ostseite der Wand jeweils 2 Flachkästen (Fa. Hasselfeldt)

Auf West-, Ost-, Süd- und Nordseite der Wand zusätzlich Flachkästen nach Deschka inkl. Über-Eck

Sieben Fensterläden jeweils auf West- und Ostseite der Wand im oberen Drittel. Zu nutzen sind dabei die Fensterläden, vom abzureißenden Gebäude (Haus Nr. 30), hinter denen die Fledermausnachweise gelangen. Diese sind vor dem entsprechenden Gebäudeabriss an der Fledermauswand anzubringen.

Es ist empfehlenswert, einen Dachvorsprung o.ä. anzubringen, um eine Verwitterung der Holzkästen (Deschka) zu vermeiden.

Skizze Fledermauswand



Zusätzlich sind zwei Fledermaustürme auf dem Grundstück vorzusehen sowie weitere Fensterläden oder Fledermausnistkästen an den geplanten Schuppen.

2.13.4 **Ausgleich innerhalb des Bebauungsplanes**

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist folgender Ausgleich festgesetzt:

Ersatzmaßnahme Streuobst gem. Pflanzgebot pfg 1.

Weitere Maßnahmen werden im Laufe des Verfahrens ergänzt, soweit erforderlich.

2.14 **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

2.14.1 PFG 1: Pflanzgebot Ersatzmaßnahme "Streuobstbäume"

Die im Plan mit pfg 1 gekennzeichneten Bäume sind als Ersatzmaßnahme für die auf selbem Grundstück entfallenen Obstbäume vom jeweiligen Grundstückseigentümer anzupflanzen.

Für die 6 entfallenden Obstbäume sind neue Obstbäume mit dem Faktor für den entsprechenden Stammumfang (hier 21) gem. der Pflanzliste zu pflanzen. Die im Plan eingetragenen Ersatzpflanzungen können in der Lage innerhalb des entsprechenden Grundstücks verschoben werden. Ein Mindestabstand von 10 m zwischen den einzelnen Bäumen sowie 5 m zu Gebäuden ist zu beachten.

Pflanzliste 1:

Regionaltypische Apfel-, Birnen-, Zwetschgen-, und Kirschbäume

Qualität: Hochstamm, 2x verschult, Stammumfang 12 cm

Ausführung: Die Obstbäume sind vor der Rodung der bestehenden Bäume vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Obstbäume sind durch Obstbäume der Pflanzliste 1 zu ersetzen. Die Abstandsregelungen gegenüber benachbarten Grundstücken sind zu beachten (§ 11-22 NRG BW).

2.14.2 PFG 2: Pflanzgebot "Entwässerungsmulde"

Die Entwässerungsmulden entlang des Radweges sind mit einer autochthonen, standortgerechten Wiesenmischung für den Produktionsraum 8 „Alpen- und Alpenvorland“, Ursprungsgebiet 17 „Südliches Alpenvorland“ anzusähen.

2.15 Flächen für das Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

2.15.1 PFB 1: Pflanzbindung „Streuobstwiese“

Die zu erhaltende Streuobstwiese mit den im Plan gekennzeichneten Bäumen, Pflaumensträuchern sowie der Wiesenfläche ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu erhalten und zu pflegen.

Pflege:

Die Bäume sind jährlich zwischen Anfang Oktober und Ende Februar eines jeden Jahres fachgerecht zu schneiden.

Die Wiese ist extensiv zu nutzen und zu pflegen. Die Wiese ist 1-2 mal im Jahr zu mähen, jedoch nicht zwischen Anfang März und Ende Juli. Das Mähgut ist abzufahren.

2.15.2 PFB 2: Pflanzbindung „Erhaltung des Waldsaums“

Der im Plan mit pfb2 gekennzeichnete Waldsaum ist zu erhalten. Abgängige Gehölze sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen vom jeweiligen Grundstückseigentümer anzupflanzen.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Archäologische Funde

3.1.1 Innerhalb des Plangebietes liegt die Prüffallfläche einer „Neuzeitliche Ziegelei mit Tongrube (Listen-Nr. 9, ADAB-Id. 96612866); Prüffall“.

Weil der denkmalrelevante Bereich bereits modern überprägt ist und voraussichtlich nur geringfügige Bodeneingriffe erfolgen, können Bedenken der archäologischen Denkmalpflege gegen die Baumaßnahme zurückgestellt werden. Die Hinweise sowie die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG sind in die Baugenehmigung aufzunehmen.

3.1.2 Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.1.3 Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

3.2 Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten Verunreinigungen oder Altablagerungen, wie Müllrückstände, Verfärbungen oder auffällige Gerüche, festgestellt werden ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Abteilung Wasser- und Bodenschutz sofort zu benachrichtigen.

3.3 Boden

Gemäß § 13 BNatSchG, § 1a Abs. 2 BauGB sowie § 2 LBodSchAG ist bei der Planung auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 LBod-SchAG bei Vorhaben mit Eingriffen in unversiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen ab 0,5 ha ein Bodenschutzkonzept zu erstellen ist. Die Erstellung nach DIN 19639 wird empfohlen,

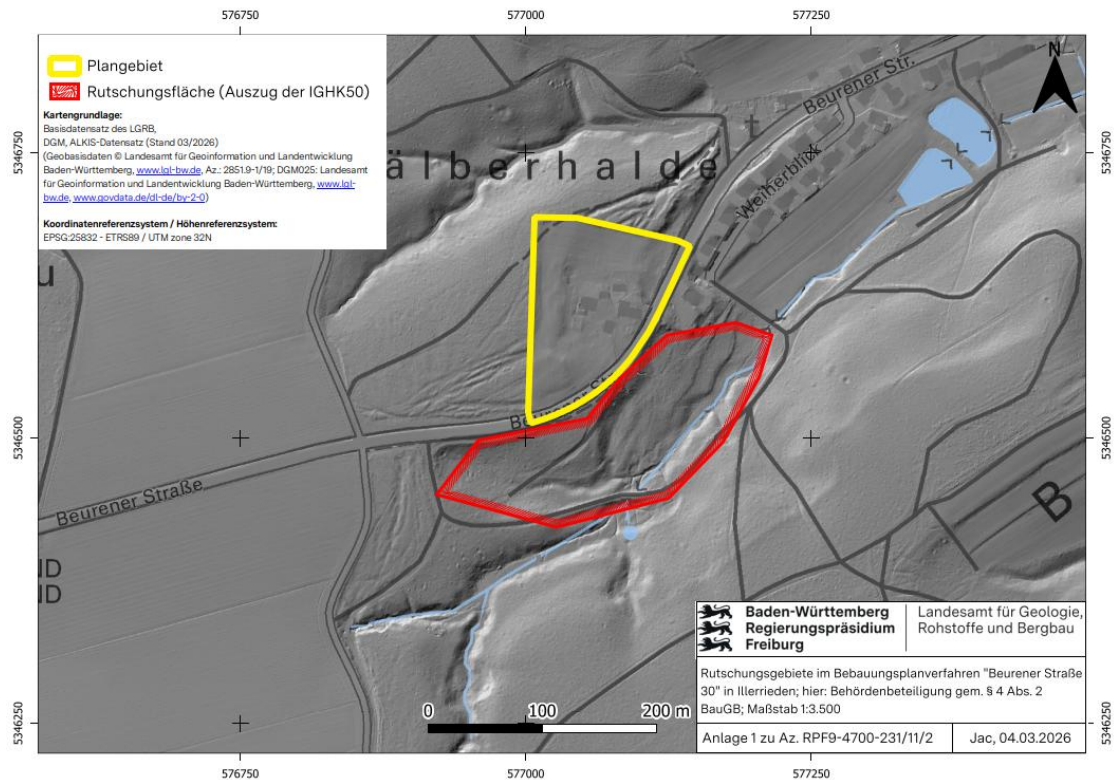
ggf. abweichende Vorgaben der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sind zu berücksichtigen.

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten

3.4 Geologie

Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten "Lösslehm" und "Günz-Deckenschotter" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Obere Süßwassermolasse" im Untergrund zu erwarten.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind und mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Die anstehenden Gesteine der Oberen Süßwassermolasse neigen zu Rutschungen. In der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg ist eine Hinweisfläche für Rutschungsgebiete am süd-östlichen Rand des Plangebiets eingetragen. Über den genauen Umfang und die Aktivität des Rutschungsgebiets ist nichts Näheres bekannt. Bereits kleinere Eingriffe in das Hanggleichgewicht können zu einer Reaktivierung alter Gleitflächen bzw. zur Bildung neuer Gleitflächen führen.



Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

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.

Hydrogeologie

Das Plangebiet liegt innerhalb der rechtskräftig festgesetzten Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes „Wochenau“ des Zweckverbands WV Steinberggruppe/ Illergruppe.

3.5 Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass die durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auftretende Geruchs-, Staub-, Lärm und

Erschütterungsimmissionen sowie die Ausbringung von Flüssigmist, Dünger und Spritzmittel zu dulden sind.

3.6 Empfehlungen zum Lärmschutz

Die bei der Aufstellung von Luft-Wärme-Pumpen verursachten Geräuschemissionen dürfen nicht zu einer Überschreitung der Immissionswerte der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) beitragen. Für die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist der Betreiber der Luft-Wärme-Pumpe verantwortlich.

3.7 Schutz vor Starkregen

Bei Starkregenereignissen kann wild abfließendes Oberflächenwasser auf die Baugrundstücke einströmen. Zum Schutz vor Oberflächenwasser sind entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutungsschäden erforderlich. Insbesondere Lichtschächte und Kellerabgänge sind überflutungssicher auszubilden. Alle Gebäudeöffnungen (z. B. Eingänge, Lichtschächte, usw.) sind mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen oder wasserdicht auszubilden. Das Niederschlagswassers darf dabei nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Die Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund ist unzulässig.

3.8 Beleuchtungsanlagen

Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich sind zu vermeiden. Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich müssen die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, überprüft und die Ziele des Artenschutzes berücksichtigt werden.

Ab dem 1. Januar 2021 neu errichtete Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten, soweit die Anforderungen an die Verkehrssicherheit eingehalten sind, Gründe der öffentlichen Sicherheit nicht entgegenstehen oder durch oder auf Grund von Rechtsvorschriften nichts Anderes vorgeschrieben ist. Gleiches gilt für erforderlich werdende Um- und Nachrüstungen bestehender Beleuchtungsanlagen. Im Übrigen sind bestehende Beleuchtungsanlagen unter den in Satz 1 genannten Voraussetzungen bis zum Jahr 2030 um- oder nachzurüsten.

Auf die Einhaltung der Bestimmungen in § 21 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg wird verwiesen.

3.9 Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen

Bauherrinnen und Bauherren sind beim Neubau von Gebäuden dazu verpflichtet, auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren. Die Pflicht gilt auch bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes, wenn mit den Bauarbeiten ab dem 1. Januar 2023 begonnen wird. Besteht eine öffentlich-rechtliche Pflicht zur Dachbegrünung, so ist diese Pflicht bestmöglich mit der Pflichterfüllung der Photovoltaikanlage in Einklang zu bringen.

Auf die Einhaltung der Bestimmungen in § 8 a Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg wird verwiesen.

4 **Verfahrensvermerke**

Bebauungsplan im Regelverfahren

Der Gemeinderat von Illerrieden hat in seiner öffentlichen Sitzung vom beschlossen, den Bebauungsplan „Beurener Straße 30“ in Illerrieden aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am im Mitteilungsblatt der Gemeinde Illerrieden ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom beschlossen, den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Beurener Straße 30“ und seine Begründung vom im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich im Rathaus der Gemeinde Illerrieden öffentlich auszulegen. Die Veröffentlichung im Internet wurde am ... im Mitteilungsblatt der Gemeinde Illerrieden ortsüblich bekanntgemacht gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist vorgebracht werden können, welche weiteren Zugangsmöglichkeiten bestehen und Stellungnahmen bei Bedarf auch auf anderem Wege, als elektronisch, abgegeben werden können. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Beurener Straße 30“ wurde vom ... bis .. ins Internet eingestellt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planaufstellung beteiligt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes „Beurener Straße 30“ und seine Begründung vom im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich im Rathaus der Gemeinde Illerrieden öffentlich auszulegen. Die Veröffentlichung im Internet wurde am ... im Mitteilungsblatt der Gemeinde Illerrieden ortsüblich bekanntgemacht gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist vorgebracht werden können, welche weiteren Zugangsmöglichkeiten bestehen und Stellungnahmen bei Bedarf auch auf anderem Wege, als elektronisch, abgegeben werden können. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Beurener Straße 30“ wurde vom ... bis .. ins Internet eingestellt. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde in der Zeit vombis..... im Internet auf der Homepage der Gemeinde Illerrieden veröffentlicht und gleichzeitig im Rathaus öffentlich ausgelegt. Zur gleichen Zeit wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom die während der Veröffentlichungsfrist eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vomden Bebauungsplan „Beurener Straße 30“ als Satzung beschlossen.

Das Anzeigeverfahren gemäß § 4 Abs.3 GemO wurde am durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat von Illerrieden wurde am im Mitteilungsblatt der Gemeinde Illerrieden ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Beurener Straße 30“ wurde dadurch rechtsverbindlich.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

.....

Kaiser, Bürgermeister

5 Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom überein.

Durch den Ausfertigungsvermerk wird bezeugt, dass der vorliegende Bebauungsplan dem Beschluss des Gemeinderates entspricht (Authentizität des Planes).

Ausgefertigt:

Bürgermeisteramt Illerrieden

Kaiser, Bürgermeister

Gefertigt:

WASSERMÜLLER ULM GMBH

INGENIEURBÜRO

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Datum: 04.02.2026/28.04.2026