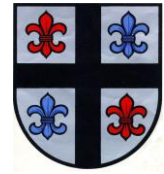


GEMEINDE: ILLERRIEDEN
GEMARKUNG: ILLERRIEDEN
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. S. 25) m.W.v. 28.06.2025 bzw. 28.09.2025.

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 örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Farbgebung und Materialien

2.1.1.1 Leuchtfarben und fluoreszierende Oberflächen sowie die Verwendung glänzender Materialien als Dachdeckung, Fassadenverkleidung oder Anstrich sind unzulässig.

2.1.1.2 Für die im zeichnerischen Teil mit MI2 gekennzeichneten Baufelder ist die Fassade der Gebäude mit Holz zu verkleiden.

2.1.1.3 Unbeschichtete Metalle wie z. B. Kupfer, Zink und Blei sind weder als Dach- noch als Fassadenbekleidung zulässig.

2.1.2 Dachdeckung

2.1.2.1 Für Gebäude innerhalb der Baugrenzen ist die Dacheindeckung in Ziegeln oder Betondachsteinen in der Form von Dachziegeln auszuführen.

2.1.2.2 Für die Dachdeckung ist naturrotes bis rotbraunes, graues oder schwarzes Material zu verwenden. Des Weiteren sind Indach- und Aufdachanlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sowie begrünte Dächer zugelassen. An untergeordneten Dachflächen sind auch Glasflächen (z.B. Wintergarten) oder beschichtete Metalle (Gauben, Eingangsüberdachungen etc.) zulässig.

2.1.3 Dachform und Dachneigung

Siehe Einschriebe im Plan.

2.1.3.1 Der First ist beim Satteldach mittig anzuordnen.

2.1.3.2 An Garagen und Nebengebäuden mit einer Grundfläche unter 50 m² sind auch einfache Pultdächer zulässig. Des Weiteren sind Flachdächer zulässig, wenn diese extensiv durch flächiges Aufbringen von Erde bzw. Substrat (Substrathöhe mind. 10 cm) begrünt werden. Davon ausgenommen sind Flachdachflächen, welche als Terrassen oder als Zugangsflächen genutzt werden.

2.1.4 Dachaufbauten

Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als $\frac{2}{3}$ der Dachlänge betragen. Zum Ortgang ist ein seitlicher Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Dachaufbauten müssen mind. 0,75 m unterhalb des Gebäudefirstes errichtet werden. Schleppegauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Es ist nur ein Gaubentyp pro Hauseinheit zulässig.

2.1.5 Sonnenkollektoren

Anlagen zur solaren Energienutzung sind auf Dächern entsprechend der Dachneigung, als Dacheindeckung und als integrierte Fassadenanlage zulässig. Anlagen, die auf dem Dach installiert sind, dürfen die Kanten der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Auf Flachdächern installierte Anlagen dürfen nur mit einem max. Neigungswinkel zur horizontalen Dachfläche von 30° aufgestellt werden und die Attika um max. 0,50 m überragen.

2.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.2.1 Bodenbeläge

Stellplätze und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen.

2.2.2 Einfriedungen

2.2.2.1 Tote Einfriedungen sind nur als Zäune bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Außerhalb der Mischgebietsfläche sind ausschließlich Holzzäune mit einem Bodenabstand von 20 cm zulässig. Im Bereich der Amphibienschutzmaßnahme ist kein Bodenabstand vorzusehen.

2.2.2.2 Freistehende Mauern und Sockelmauern sind nicht zulässig, mit Ausnahme der Amphibienschutzmaßnahme. In diesem Bereich kann für einen dauerhaften Amphibienschutz eine Sockelmauer mit einer Höhe von 0,50 m hergestellt werden.

2.2.2.3 Entlang den öffentlichen Flächen sind lebende und tote Einfriedungen nur bis 2,00 m Gesamthöhe mit einem Mindestabstand von 0,50 m zugelassen.

2.2.2.4 Stützmauern, soweit erforderlich, sind nur innerhalb der Mischgebietsfläche und entlang des geplanten Radweges zulässig.

2.2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind außerhalb der Baugrenze bis höchstens 2,00 m zulässig, soweit für die Bebauung und Retentionsbecken erforderlich. Daraus resultierende Böschungen sind auf dem eigenen Grundstück anzuordnen. Zum Nachbargrundstück hin dürfen keine Böschungen mit mehr als 30° entstehen. Ausnahmen können aus topographischen Gründen im Einzelfall zugelassen werden.

2.2.4 Verwendung von Erdaushubmaterial

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

2.2.5 Unzulässigkeit des Anlegens von Kies- und Schotterflächen anstelle von Grünflächen
Gemäß § 9 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) sind nicht überbaute Flächen als Grünflächen anzulegen soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Kies- oder Schotterflächen als Ersatz für Grünflächen sind auf privaten Grundstücksflächen nicht gestattet. Hiervon ausgenommen sind erforderliche Kies- oder Schotterflächen für Drainageflächen (z. B. Traufstreifen) oder Zufahrten und Stellplätze. Insbesondere bei Baumpflanzungen ist für eine ausreichend große, begrünte Baumscheibe zu sorgen (mind. 6 m²).

2.3 **Versorgungsleitungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die unterirdische Verkabelung der Niederspannungsleitungen (elektrische Leitungen und Fernmeldeleitungen und ähnliche Medien) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

2.4 **Werbeanlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als Hinweis auf Handwerk und Beruf zulässig. Werbeanlagen sind nur an Gebäuden an den Wandflächen bis zu einer Größe von insgesamt 5 m² zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Digitale Anzeigen, leuchtende und blinkende Anlagen sind unzulässig.

2.5 **Stellplätze** (§ 74 Abs. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind für jede Wohnung 2,0 geeignete Stellplätze herzustellen. Der Stauraum vor Garagenzufahrten ist nicht als Stellplatz anrechenbar.

2.5.1 Stellplätze-, Stauraum-, Zufahrts- und Zugangsflächen sind so herzustellen, dass das darauf anfallende Niederschlagswasser flächig versickern kann.

3 **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften „Beurener Straße 30“ Ziffer 2.1 bis 2.5 nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

4 **Verfahrensvermerke**

Bebauungsplan im Regelverfahren

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom beschlossen, die örtlichen Bauvorschriften für 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 der örtlichen Bauvorschriften „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 der örtlichen Bauvorschriften „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 der örtlichen Bauvorschriften „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 der örtlichen Bauvorschriften „Beurener Straße 30“ wurde vom ... bis .. ins Internet eingestellt. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom benachrichtigt worden.

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 vom die örtlichen Bauvorschriften „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. Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Beurener Straße 30“ wurden dadurch rechtsverbindlich.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

.....

Kaiser, Bürgermeister

5 Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom überein.

Durch den Ausfertigungsvermerk wird bezeugt, dass die örtlichen Bauvorschriften dem Beschluss des Gemeinderates entsprechen.

Ausgefertigt:

Bürgermeisteramt Illerrieden

Kaiser, Bürgermeister

Gefertigt:

**WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Datum: 04.02.2026/28.04.2026