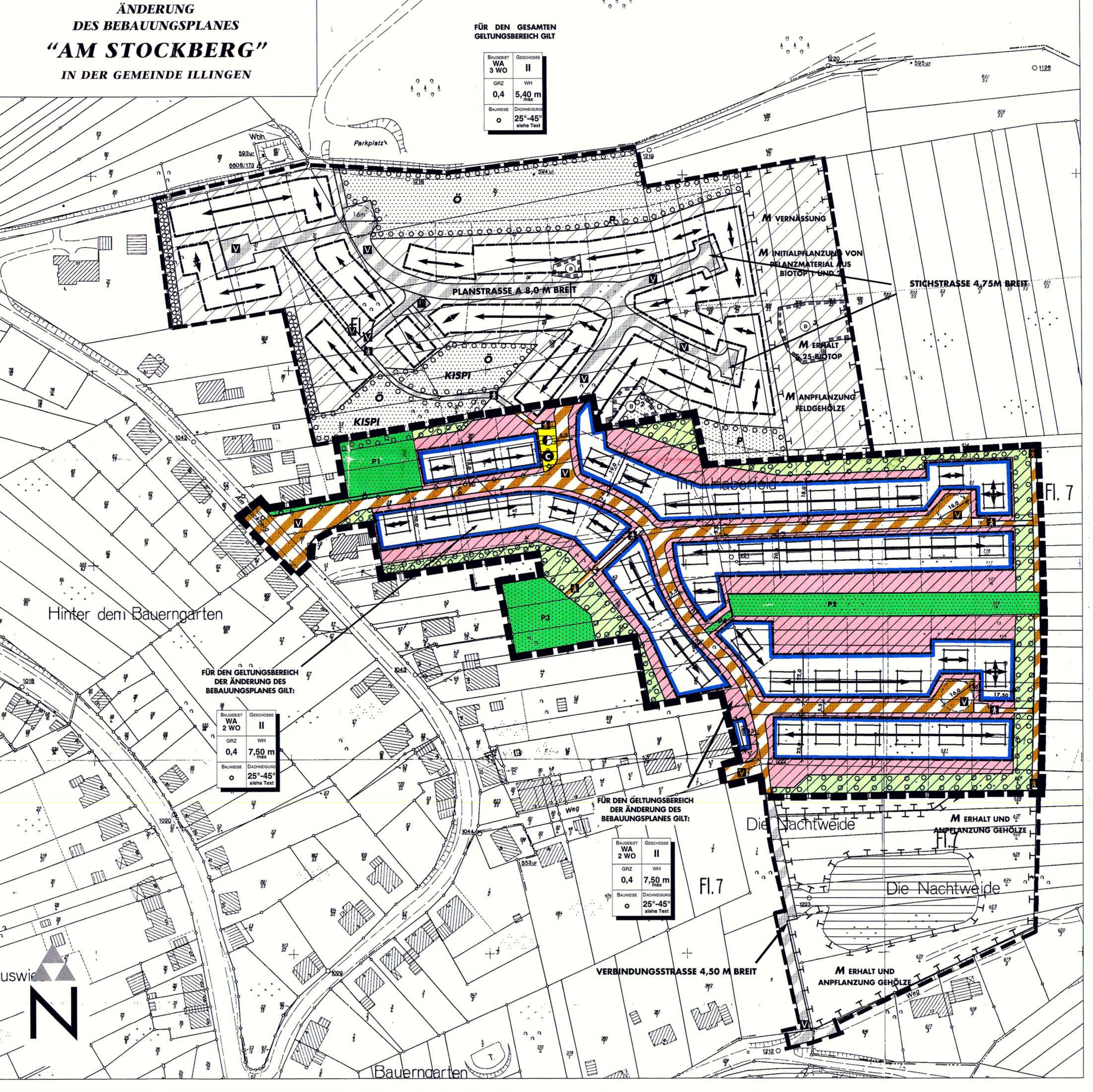
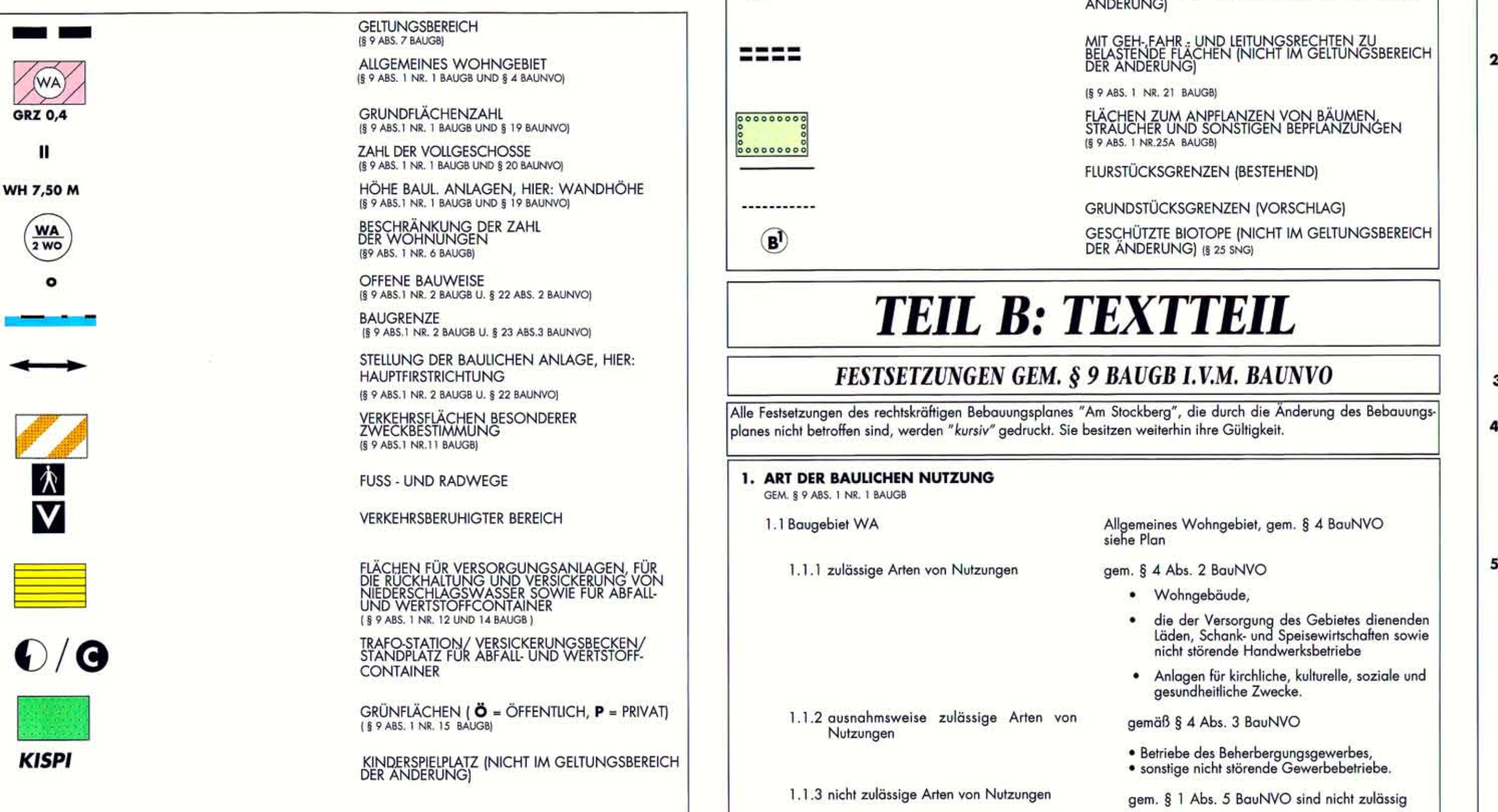


TEIL A: PLANZEICHNUNG

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AM STOCKBERG" IN DER GEMEINDE ILLINGEN



PLANZEICHENERLÄUTERUNG (NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANVZ 1990)



TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO

Alle Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Am Stockberg", die durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen sind, werden "kurz" gedruckt. Sie besitzen weiterhin ihre Gültigkeit.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

1.1 Baugebiet WA

Allgemeines Wohngebiet, gem. § 4 BauNVO siehe Plan

gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

Wohngebäude,

die der Versorgung des Gebietes dienenden

Leben, Schulpflicht, Kindertagesstätten sowie

sonstige nicht störende Handwerksbetriebe

gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind nicht zulässig

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

2.1 Grundflächenzahl

gem. § 16 und 20 Abs. 1 BauNVO, gem. LBO

siehe Plan

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu 50

von Hunderter ist nur möglich, wenn diese Flächen

überschreitenden baulichen Anlagen zu 50% verglast

sind (Wintergärten) oder diese überschreitenden baulichen

Anlagen eine Dach- und Fassadenbegrünung aufweisen

3. BAUWEISE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

3.1 Baugebiet WA

Allgemeines Wohngebiet, gem. § 4 BauNVO siehe Plan

gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

Wohngebäude,

die der Versorgung des Gebietes dienenden

Leben, Schulpflicht, Kindertagesstätten sowie

sonstige nicht störende Handwerksbetriebe

gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind nicht zulässig

6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

GEM. § 12 ABS. 6 BAUNVO wird festgesetzt, dass

Gem. und überdachte Stellplätze (Carports) nur

innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen sind auch

außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage bzw.

Carport ist ein Abstand von mind. 5,00 m als Stauraum

einzuhalten. Pro Wohninheit sind mindestens 1,5

Stellplätze auf dem jeweiligen privaten Grundstück

nachzuweisen.

Die Breiten der für Carports, nicht überdachte

Stellplätze und Zufahrten zu den Garagen betragenden

Flächen dürfen 3,00 m für Einzelgaragen und 6,00 m für

Doppelgaragen nicht überschreiten.

7. NEBENANLAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. § 14 BAUNVO

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die

den Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen

Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und sei-

ner Eigenart nicht widersprechen, sind gem. § 14 Abs. 1

1 BauNVO im festgesetzten Baugebiet auch außerhalb

der überbaubaren Flächen zulässig. Danach gehören zu

den untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtun-

gen im Sinne des Satzes 1 auch Anlagen für die

Klimatisierung.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO,

die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität,

Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von

Abwasser dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren

Flächen zulässig, auch wenn im Bebauungsplan für sie

keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt

auch für fernwärmetechnische Nebenanlagen sowie für

Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht Abs. 1

Satz 1 BauNVO Anwendung findet. Zu den Nebenanlagen

i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO zählen auch Flächen für gebäudebezogene Recycling-

container.

8. BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

siehe Plan,

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass die

höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

auf max. zwei Einheiten pro Haus, bei Doppelhäusern pro

Doppelhaushälfte beschränkt ist.

9. VERKEHRSLÄCHEN UND BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

siehe Plan,

Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung

Die Erschließungsflächen werden gem. § 9 Abs. 1

Nr. 11 BauGB als "Verkehrsfächen besonderer

Zweckbestimmung" (Verkehrsfächenbereiche

gem. SVO 323 und 326, Zone 7) festgesetzt. Der

Ausbau hat als niveaugleiche Mischfläche zu erfolgen.

Die gesamte Breite der Verkehrsfläche in den

Haupterschließungsstraßen wird mit 8,0 m vermisst.

Davon entfallen 5,50 m auf die Fahrbahn. Die

Fahrbahnbreite für untergeordnete Anlagewege

wird auf 3,00 m, für die Zufahrt aus der Brühlstraße

auf 4,50 m festgesetzt. Die Breite der Fuß-/

Radwege wird mit 2,50 m vermisst. Die Fußwege

innerhalb der öffentlichen Grünflächen werden als

"Anlagewege" mit einer Breite von max. 2,50 m

festgesetzt.

Innerhalb des gedachten Teilbereichs wird die gesamte

breite der Verkehrsflächen mit 5,50 m, im Bereich der

Erschließungsstraßen im westlichen Baugebiet mit 6,00 m

vermisst. Fußwege werden mit einer Breite von 3,00 m

gebaut.

In öffentlichen Straßenraum der Erschließungsstraßen

sind Flächen für den ruhenden Verkehr zulässig.

10. VERSORGUNGSFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB

siehe Plan,

Zweckbestimmung Trafostation

Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 festgesetzten

Fläche ist in Abstimmung mit der VSE die Errichtung

einer Trafostation zulässig.

11. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

Die im Gebiet anfallenden Abwässer sind entsprechend

ihrer potentiellen Schadstoffkonzentration zu

fließen, d. h. Schmutzwasser (häusliches Abwasser)

sowie Regenwasser (das von Dachflächen und

Verkehrsflächen abfließende Niederschlagswasser) sind

in zwei getrennten Systemen zu erfassen und abzuführen.

Innerhalb des Planungsbereiches sind Teilstrangen vor-

zusehen, die in den Kanälen des Abwasserkanals

angeordnet werden.

12. FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLBESITZUNG SOWIE DIE RÜCKHALTUNG UND VERSEKIERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB

siehe Plan,

In gekennzeichneten Bereich an der mittleren

Hauptzufahrt zum Planungsbereich ist die Errichtung

eines Standplatzes für Abfall- und Wertstoff-

container zulässig.

In südlichen Planungsbereich wird eine Fläche für

die Anlage eines Regenrückhaltebeckens gem. § 9

Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt, die entsprechend

den §§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 23 a BauGB not-

wendig zu gestalten ist.

13. FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLBESITZUNG SOWIE DIE RÜCKHALTUNG UND VERSEKIERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB

siehe Plan,

In gekennzeichneten Bereich an der mittleren

Hauptzufahrt zum Planungsbereich ist die Errichtung

 |

14. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

IN ANWENDUNG DES § 8 BAUTSCHG

Bei den im Planungsbereich festgestellten Biotopen handelt es

sich um seggen- und binnenseitige Nasswiesen, die sich

im Bereich von flächtig austretendem Schilfwasser ent-

wickeln haben, Maßnahmen, die zu einer Zerstörung

der Biotope führen können, bedürfen der Antragsbe-

urteilung durch die Oberrhein-Naturschutzbehörde.

Eine Ausnahmegenehmigung durch die Oberrhein-Naturschutz-

behörde für die Inanspruchnahme der Biotope

liegt vor.

15. GEH., FAHR- UND LEITUNGSRECHT

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

siehe Plan,

Die gekennzeichneten Flächen werden zum Zwecke der

Führung und Instandhaltung der Regenwasserleitung

mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemein-

de besetzt.

Im Bereich der privaten Grünfläche P4 wird ein Geh- und

Fahrradrecht zugunsten der Eigentümer der Parzelle 520/14

festgesetzt.

16. FLÄCHEN FÜR ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 23 a BAUGB

IN ANWENDUNG DES § 8 BAUTSCHG

siehe Plan,

Alle nicht überbaubaren privaten Grundstücks-

flächen sind zu 20 % Flächenanteil intensiv zu

begrünen.

30% der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB festgesetzten

Flächen zum Anpflanzen sind mit standortgerechten

Gezeiten, gem. Planfläche einzuziehen. Die

Pflanzungen erfolgen in einem Planzaster von 1,5

x 1,5 m.

Zur Eingrünung des Gesamtgebietes, zur Ein-

bindung der Bepflanzung in die Landschaft und zur

Durchführung des Baugebietes werden in den

Übergangsbereichen zwischen Wohngebiet und

Landschaft sowie innerhalb des Planungsbereiches

breite Streifen mit Strauchbäumen und Gehölz-

pflanzen zu begrünen.

Die äußeren, vertikalen Bauteile der offenen

Garagen (Carports) auf den privaten Grundstücks-

flächen sind mit Rankgezeiten einzuziehen und zu

überdecken. Die Rankgezeiten sind dauerhaft mit

Rank-, Schling- oder Klettergewächsen entsprechend

der Planfläche zu begrünen.

Alle geschlossenen Fassadenflächen > 30 qm sind

entzerrt. Die äußeren, vertikalen Bauteile der

offenen Garagen (Carports) auf den privaten

Grundstücksflächen sind mit Rankgezeiten einzu-

ziehen und zu überdecken. Weiterhin wird die Installation

von Wassersparmaßnahmen empfohlen, die der

Reduzierung des Wasserverbrauchs dienen.

17. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 23 b BAUGB

IN ANWENDUNG DES § 8 BAUTSCHG

Die im Bereich der im südlichen Planungsbereich festgesetzten

Flächen zum Anpflanzen ist die Anlage von offenen

Planzungen zur Ableitung des Oberflächenwassers der

Planzungen zulässig.

Auf den Flächen zum Anpflanzen im südlichen Planungsbereich,

im Bereich der privaten Grundstücksflächen, sind

Standortgerechte, luzzlo-förmige, hierzu sind pro 8 qm Fläche mind. 2 standortgerechte,

einheimische Bäume und Sträucher gem. Planfläche

anzupflanzen.

Für alle Planzungen dürfen nur standortgerechte

Sträucher und Bäume der nachfolgenden, beispiel-

haften Planzliste (Artenpark des Hainleins-

Buchenwaldes, Luzzlo-förmig), einheimische

Obstbäume sowie Rank-, Schling- und Kletter-

gewächse verwendet werden:

Feldhorn

Bergahorn

Hängebirke

Hainbuche

Hornstrauch

Hornstrauch

Einiger Weißdorn

Einiger Weißdorn

Schwarzer Holunder

Eberesche

Schlehe

Stieleiche

Obstbäume

Rank-, Schling- und Klettergewächse

Erfolge Anpflanzungen unterliegen der Bindung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

18. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB I.V.M. § 14 ABS. 3 BAUGB

IN ANWENDUNG DES § 8 BAUTSCHG

Die im Bereich der im südlichen Planungsbereich festgesetzten

Flächen zum Anpflanzen ist die Anlage von offenen

Planzungen zur Ableitung des Oberflächenwassers der

Planzungen zulässig.

Auf den Flächen zum Anpflanzen im südlichen Planungsbereich,

im Bereich der privaten Grundstücksflächen, sind

Standortgerechte, luzzlo-förmige, hierzu sind pro 8 qm Fläche mind. 2 standortgerechte,

einheimische Bäume und Sträucher gem. Planfläche

anzupflanzen.

Für alle Planzungen dürfen nur standortgerechte

Sträucher und Bäume der nachfolgenden, beispiel-

haften Planzliste (Artenpark des Hainleins-

Buchenwaldes, Luzzlo-förmig), einheimische

Obstbäume sowie Rank-, Schling- und Kletter-

gewächse verwendet werden:

Feldhorn

Bergahorn

Hängebirke

Hainbuche

Hornstrauch

H