

Landkreis Schwäbisch Hall  
Stadt Ilshofen

Textteil  
zum Bebauungsplan "**Ruppertshofen Ost IV**" in Ilshofen-Ruppertshofen

---

## **TEIL1: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde: das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom August 1997, die Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) 1990 zuletzt geändert 1993, sowie die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der am Tage des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

### **1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO)

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Folgende Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind **nicht** zugelassen:

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

### **2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

Überbaubare Grundflächen (GRZ) und Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeinschrieb.

Eine Geschossflächenzahl (GFZ) ist nicht festgesetzt.

Die GRZ darf auch im Einzelfall 0,4 nicht überschreiten.

#### **2.1 Höhe der baulichen Anlagen** (§ 16 Abs. 3 BauNVO und § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Außenwandhöhe gemäß Planeintrag, gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden.

Die **Firsthöhe**, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe, darf max. 8,50 m nicht überschreiten.

## 2.2 Höhenlage der baulichen Anlage (§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf bergseits an der höchsten Stelle nicht mehr als 0,50 m über der bestehenden Geländeoberfläche bzw. der bergseits angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind dabei zu beachten.

## 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Gemäß Planeinschrieb sind Einzel- und Doppelhäuser im inneren Bereich und in den Randbereichen nur Einzelhäuser mit einer max. Gesamtlänge von 20 m zulässig.

## 4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Soweit im Plan für die Bauplätze festgesetzt, sind die wesentlichen Gebäudekanten und Dachfirste parallel zu den eingezeichneten Richtungen zu erstellen. Eine Abweichung der Hauptfirstrichtung bis zu 15° ist zulässig.

## 5. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen ist pro Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte auf 2 Wohnung beschränkt.

## 6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind - soweit als Gebäude (Gartenlauben, Geräteschuppen) vorgesehen - in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis 40 cbm umbauten Raum zulässig.

Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässigen Außenwandhöhen nicht überschreiten.

Die Anlage von oberirdischen Flüssiggastanks ist generell unzulässig.

In den als Grünflächen dargestellten Bereichen sind auch unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

## 7. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; Stellplätze sind auch außerhalb, nicht jedoch in den Grünflächen zulässig.

## 8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### Nördlicher Baugebietsrand M 1:

Am nördlichen Rand des Baugebietes ist gemäß Planeintrag eine mindestens 3-reihige Streuobstwiese anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Der Pflanzabstand beträgt maximal 10x10 m. Im gesamten Bereich ist ausschließlich die Verwendung folgender landschaftstypischer Obstsorten zulässig:

Obst-Hochstamm nach folgender Liste, Stammhöhe jeweils 160-180 cm, Stammumfang ab 7 cm

**Apfel** Boikenapfel, Brettacher, Gelber Edelapfel, Grahams Jubiläumsapfel, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Josef Musch, Kaiser Wilhelm, Krügers Dickstiel, Prinz Albrecht von Preußen, Roter Boskoop, Rheinischer Bohnapfel, Schöner von Nordhausen, Wettringer Taubenapfel

**Birne** Alexander Lukas, Clapps Liebling, Conference, Doppelte Philippsbirne, Herzogin Elsa, Pastorenbirne, Große Rommelter, Grüne Jagdbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Metzger Bratbirne, Kirchensaller Mostbirne, Palmischbirne

**Kirsche** Büttners Rote Knorpelkirsche, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche

**Zwetsche** Ersinger, Hauszwetsche, Wangenheimer

### **Südlicher und östlicher Baugebietsrand M 2:**

Am östlichen und südlichen Rand des Baugebietes sind auf der im Plan festgesetzten Fläche in Abschnitten 3-5-reihige Gehölzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen, d.h. maximal zweimalige Mahd pro Jahr, keine Düngung. Entlang des Grabens am Birkenweg ist auf der wegabgewandten Seite der Aufwuchs eines Gehölzsaumes (Sukzession) zuzulassen. Im gesamten Bereich ist ausschließlich die Verwendung einheimischer, standortgerechter Laubgehölze nach folgender Liste zulässig:

Acer campestre, *Feldahorn*; Heister, 2 x verpfl., 150-200  
 Carpinus betulus, *Hainbuche*; Heister, 2 x verpfl., 150-200  
 Cornus mas, *Kornelkirsche*; Strauch, 2 x verpfl., 100-150  
 Cornus sanguinea, *Roter Hartriegel*; Strauch, 2 x verpfl., 60-100  
 Corylus avellana, *Haselnuß*; Strauch, 2 x verpfl., 100-150  
 Euonymus europaeus, *Pfaffenhütchen*; Strauch, 2 x verpfl., 60-100  
 Ligustrum vulgare, *Liguster*; Strauch, 2 x verpfl., 60-100  
 Lonicera xylosteum, *Gemeine Heckenkirsche*; Strauch, 2 x verpfl., 60-100  
 Malus silvestris, *Holzapfel*; Heister, 2 x verpfl., 150-200  
 Prunus spinosa, *Schlehe*; Strauch, 2 x verpfl., 60-100  
 Quercus robur, *Stieleiche*; Heister, 2 x verpfl., 150-200  
 Rosa canina, *Hunds-Rose*; Strauch, 2 x verpfl., 60-100  
 Rosa rubiginosa, *Zaun-Rose*; Strauch, 2 x verpfl., 60-100  
 Salix caprea, *Sal-Weide*; Strauch, 2 x verpfl., 60-100  
 Sambucus nigra, *Schwarzer Holunder*; Strauch, 2 x verpfl.; 100-150  
 Viburnum lantana, *Wolliger Schneeball*; Strauch, 2 x verpfl., 60-100

## **9. Einzelpflanzgebote**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind durch standortgerechte Einzelbäume, Baum- und Gehölzgruppen gärtnerisch anzulegen und dauernd zu erhalten.

Entlang den Erschließungsstraßen und Fußwege werden folgende Hochstämme festgesetzt:

Acer platanoides 'Emerald Queen', *Spitzahorn* (Haupterschließung)  
 Prunus avium 'Plena', *Gefülltblühende Kirsche* (Fußwege)  
 Sorbus thuringiaca 'Fastigiata', *Säulen-Eberesche* (Seitenstraßen)

Alle Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, 12/14

**10. Pflanzbindungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die im Plan mit Pflanzbindung festgesetzte Feldhecke (§ 24a-Biotop) ist dauerhaft zu pflegen und bei Abgang artgemäß zu ersetzen.

**11. Leitungsrechte**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Versorgungsleitungen (Abwasser, Wasser und Strom) sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen. Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tiefwurzelnde Bäume und Sträucher sind unzulässig.

## TEIL 2: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Ruppertshofen Ost IV" liegen zugrunde: die Landesbauordnung (LBO) 1996 für Baden-Württemberg, sowie die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der am Tage des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

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

Die Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verschalen. Wandverkleidungen aus Kunststoff, Metall, Steinzeug und Keramik sind unzulässig. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig.

### 13. Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dächer sind als gleichseitig geneigte Satteldächer, versetzte Pultdächer oder Krüppelwalmdächer auszuführen.

Dachneigung gemäß Planeinschrieb. Garagen sind, sofern in das Hauptdach einbezogen, in Dachform, -neigung und -deckung dem Hauptgebäude anzupassen. Die Dachneigung bei freistehenden Garagen beträgt 22° bis 38°.

Dacheindeckung mit roten Ziegeln oder Dachsteinen. Zulässig sind in untergeordnetem Maß auch Glas und metallfarbene Materialien wie Kupfer, Titanzinkbleche.

Dachbegrünungen und Solaranlagen auf dem Dach sind allgemein zulässig.

Einzelne Dachaufbauten sind bis max. 1/3, mehrere bis max. 1/2 der Gebäudelänge zulässig.

Die Abstände zum Ortsgang müssen mind. 2,0 m, zu First und Traufe mind. 1,0 m betragen. Für die Eindeckung von Dachgauben werden keine Festsetzungen getroffen.

### 14. Niederspannungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

### 15. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1,0 m Höhe gegenüber dem bestehenden Gelände sind verfahrenspflichtig.

### 16. Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab. Als Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Drahtzäune mit davorliegender Gehölzabpflanzung oder Holzzäune, Zaunhöhe max. 1,0 m
- geschnittene Hecken, Höhe max. 1,0 m

Sockelmauern und immergrüne Hecken sind generell unzulässig. Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedigungen ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

**17. Zahl der Stellplätze**  
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Bei Gebäuden mit einer Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze, bei zwei Wohnungen insgesamt mindestens 3 Stellplätze herzustellen.

**18. Garagenvorplätze**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Stellplätze und die Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasengittersteinen oder ähnlichem auszuführen.

**19. Außenantennen**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Das Anbringen von mehr als einer Außenantenne pro Grundstück ist unzulässig.

AUFGESTELLT:

AUSGEFERTIGT:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Ilshofen,  
den 23.03.2001

Ilshofen,  
den

gez.  
Wurmthaler  
(Bürgermeister)

.....  
Wurmthaler  
(Bürgermeister)