

Gemeinde Kirchberg an der Iller

1. Änderung innerörtlicher Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Kirchberg an der Iller "Ortsteil Sinnigen"

Satzung und Begründung
Entwurf | Stand: 13.04.2021

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB)
- B. Örtliche Bauvorschriften (LBO)
- C. Begründung



GEGENSTAND

1. Änderung innerörtlicher Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Kirchberg an der Iller
"Ortsteil Sinnigen"
Satzung und Begründung
Entwurf | Stand: 13.04.2021

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Kirchberg an der Iller
Hauptstraße 20
88486 Kirchberg an der Iller



Telefon: 07354 / 93160
Telefax: 07354 / 931630
E-Mail: info@kirchberg-iller.de
Web: <https://www.kirchberg-iller.de/>

Vertreten durch: Bürgermeister Jochen Stuber

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Katharina Munz - M.Sc. Raumplanung
Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den

*Katharina Munz
M.Sc. Raumplanung*

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung nach Baugesetzbuch (BauGB)	5
1	Präambel	5
2	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
2.1	Art der Baulichen Nutzung	7
2.2	Maß der Baulichen Nutzung	7
2.3	Bauweise und Baugrenzen	9
2.4	Verkehrsflächen	10
2.5	Freiflächengestaltung	10
2.6	Festsetzungen zu Wohneinheiten	10
2.7	Sonstige Festsetzungen	11
B	Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung (LBO)	12
1	Präambel	12
2	Festsetzung nach Landesbauordnung gemäß §74 LBO	14
2.1	Gebäudetypen	14
2.2	Dachgestaltung	14
2.3	Nebenanlagen	16
2.4	Sonstige Festsetzungen	17
2.5	Naturschutzfachlicher Ausgleich	20
2.6	Hinweise und nachrichtliche Übernahme	21
C	Begründung	28
1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	28
2	Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB	29
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen	29
3.1	Landesentwicklungsplanung (LEP) und Regionalplan Donau-Iller	29
3.2	Flächennutzungsplan	30
4	Lage und Gebietsbeschreibung	31
5	Städtebauliche Zielsetzung der 1. Änderung des innerörtlichen Bebauungsplans Kirchberg an der Iller „Ortsteil Sinnigen“	31
5.1	Siedlungsstruktur, Bauweise und Baugrenzen	31

5.2	Maß der baulichen Nutzung	32
5.3	Wohneinheiten	32
5.4	Dachgestaltung	33
5.5	Garagen, Carports, Stellplätze	33

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Ortsteil Sinningen (innerorts) im rechtskräftigen Flächennutzungsplan Illertal	30
Abbildung 2: Schwarzplan des Ortsteil Sinningen	31

A SATZUNG NACH BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1 Präambel

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat der Gemeinderat die 1. Änderung des innerörtlichen Bebauungsplans mit Grünordnung der Gemeinde Kirchberg an der Iller „Ortsteil Sinningen“ in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Die 1. Änderung des innerörtlichen Bebauungsplans mit Grünordnung „Ortsteil Sinningen“ wird gemäß §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von der Umweltprüfung gemäß §2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach §3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Information verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §10 Abs.4 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß §13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsteil Sinningen“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom __.__.____ und ist Bestandteil dieser Satzung. Er hat eine Größe von ca. 9,2 ha und umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 3532, 3533, 3534, 3535, 3536/1, 3536, 3537, 3538, 3523, 3508/3, 3508/4, 3508/2, 3513/1, 3513, 3512, 3511, 3511/1, 3514, 3515/1, 3515, 3516, 3508, 3508/1, 3509, 3510, 3265, 3264, 3263, 3262, 3266, 3269, 3268, 3270/2, 3270, 3270/1, 3135, 3137, 3138, 3138/1, 3260, 3259, 3257, 3256, 3258, 3258/1, 3255, 3275, 3283/1, 3281/1, 3281, 3280/1, 3273, 3274, 3278, 3279, 3280, 3282, 3282/1, 3282/2, 3282/3, 3282/4, 3282/5, 3282/6, 3531, 3524, 3134, 3136, 3261, ~~3284~~, 3507, 3140, 3160, 3272, 3276, 3283, 3298, 3517, 3530, 3544 und 3549.

Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Ortsteil Sinningen“ besteht aus der Satzung vom __.__.____ mit planungsrechtlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil vom __.__.____. Der Bebauungsplanänderung ist eine Begründung in der Fassung vom __.__.____ beige-fügt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.8.2020 I 1728.

Präambel

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786.
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) Vom 23. Juni 2015, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 15 und 69 geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass der innerörtlicher Bebauungsplan mit Grünordnung Kirchberg an der Iller „Ortsteil Sinnigen“ gemäß §13a BauGB, bestehend aus dem Textteil (Seite __ bis __), der Satzung, Begründung und Zeichnung in der Fassung vom __.__.____ dem Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Kirchberg an der Iller, den __.__.____

Bürgermeister Jochen Stuber

In-Kraft-Treten

Der innerörtliche Bebauungsplan mit Grünordnung Kirchberg an der Iller „Ortsteil Sinnigen“ gemäß §13a BauGB der Gemeinde Kirchberg an der Iller tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Kirchberg an der Iller, den __.__.____

Bürgermeister Jochen Stuber

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Bei der gegenständlichen 1. Änderung des innerörtlichen Bebauungsplans „Ortsteil Sinnigen“ handelt es sich um eine textliche und planzeichnerische Änderung des bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplanes der Gemeinde Kirchberg an der Iller „Ortsteil Sinnigen“ aus dem Jahr 2012 und betrifft dessen gesamten Geltungsbereich. Zur Übersichtlichkeit sind im Folgenden Festsetzungen, welche in der 1. Änderung verändert oder zugefügt werden, blau markiert. Festsetzungen aus dem innerörtlichen Bebauungsplan Kirchberg an der Iller „Ortsteil Sinnigen“ (Fassung 11.09.2012), welche künftig in der 1. Änderung nicht weiter gelten sollen, werden im folgenden Satzungstext durchgestrichen. Nicht markierte Festsetzungen gelten im Planbereich vollumfänglich weiter.

2.1 Art der Baulichen Nutzung

MD

Dorfgebiet (MD nach § 5 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe

Nicht zugelassen sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 (BauNVO)

2.2 Maß der Baulichen Nutzung

GRZ = 0,50

Grundflächenzahl (GRZ), hier 0,50

Als Höchstmaß, bezogen auf die Grundstücksfläche. Maximale GRZ entsprechend den Festsetzungen in den Nutzungsschablonen.

WH =
max. 6,00

Wandhöhe (WH), hier 6,00 m

als Höchstmaß für Hauptgebäude in Meter, gemessen an der Außenwand von FOK im Erdgeschoss bis Schnittpunkt Dachhaut.

Maximale Wandhöhen entsprechend den Festsetzungen in den Nutzungsschablonen.

~~Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (FOK) aller Gebäude darf dabei maximal 0,50 m über der direkt zugeordneten Erschließungsstraße liegen (Bezugshöhe: Oberkante Mitte angrenzende Fahrbahn). Mess- bzw. Fixpunkte stellen dabei die Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenmauer und die senkrecht dazu gelegene Oberkante der Fahrbahnkante der zugeordneten Erschließungsstraße dar.~~

Für untergeordnet Anbauten wie Wiederkehre, Zwerchgiebel und Treppenhäuser ist eine Überschreitung der Wandhöhe von bis zu 280 cm über der Fußbodenoberkante (FOK) des obersten Geschosses zulässig.

WH =
5,00 - 6,00

Wandhöhe (WH), von 5,00 - 6,00m

als Mindest- und Höchstmaß für Hauptgebäude in Meter, gemessen an der Außenwand von FOK im Erdgeschoss bis Schnittpunkt Dachhaut.

Maximale Wandhöhen entsprechend den Festsetzungen in den Nutzungsschablonen.

~~Ermittlung der Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (FOK) wie unter Pkt. 1.3 beschrieben.~~

Für untergeordnet Anbauten wie Wiederkehre, Zwerchgiebel und Treppenhäuser ist eine Überschreitung der Wandhöhe von bis zu 280 cm über der Fußbodenoberkante (FOK) des obersten Geschosses zulässig.

FH =
max. 12,0

Firsthöhe (FH), hier 12,0

als Höchstmaß für Hauptgebäude in Meter, gemessen von der FOK (S. Pkt. 1.3) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

Maximale Firsthöhen entsprechend den Festsetzungen in den Nutzungsschablonen.

FOK +0,5m

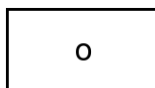
Oberkante Fertigfußboden (FOK)

Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (FOK) aller Gebäude darf maximal 0,50 m über der direkt zugeordneten

Erschließungsstraße liegen (Bezugshöhe: Oberkante angrenzender Fahrbahnrand, gemessen in der Mitte der zur Straße gewandten Gebäudeseite). Mess- bzw. Fixpunkte stellen dabei die Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenmauer und die senkrecht dazu gelegene Oberkante der Fahrbahnkante der zugeordneten Erschließungsstraße dar.

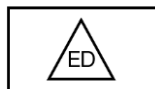
Bei Eckgrundstücken gilt die der langen Gebäudeseite zugewandte Verkehrsfläche. Für Hinterliegergrundstücke bzw. durch private Erschließungswege angebundene Grundstücke gilt als Bezugshöhe die Mitte des Anschlusses an die öffentliche Verkehrsfläche.

2.3 Bauweise und Baugrenzen

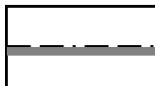


Offene Bauweise

Für bauliche Anlagen gelten die Abstandsflächen nach § 5 LBO.



Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig



Baugrenze

Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß zulässig mit

- erdgeschossigen Schutzdächern bis zu einer Tiefe von 2,0m
- untergeordneten Bauteilen gem. § 5 Abs. 6 LBO bis 5,0m Breite und 1,5m Tiefe
- untergeordneten Anbauten, sofern diese eine Grundfläche von 20m² nicht überschreiten und nicht mehr als 4,0m aus dem Baufenster hervortreten.

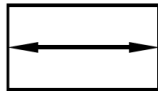
~~Ein Mindestabstand von 3,0m zur gegenüberliegenden Nachbargrenze ist hierbei einzuhalten.~~

Ein Mindestabstand von 2,0m zur gegenüberliegenden Nachbargrenze ist hierbei einzuhalten.



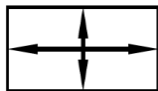
Baulinie, variabel

Die Gebäude müssen an dieser Linie gebaut werden. Ein Zurücktreten von bis zu 2,0m gegenüber der Baulinie ist zulässig.



Haupt-Richtung, zwingend

für das Dach des Hauptgebäudes



Haupt-Richtung, wahlweise

für das Dach des Hauptgebäudes

2.4 Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche,

einschließlich Gehwege und Parkplätze (Bestand)



Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich



Öffentlicher Fußweg



Straßenbegrenzungslinie

2.5 Freiflächengestaltung



Öffentliche Grünfläche

2.6 Festsetzungen zu Wohneinheiten

WE - Schlüssel

Für das Gebiet ist in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße folgende Anzahl von Wohneinheiten (WE) zulässig:

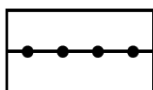
Wohneinheitenschlüssel	
Grundstückgröße	max. zulässige Wohneinheiten (WE)
bis - 1.100 m ²	2 WE
1.101 - 1.700 m ²	3 WE
1.701 - 2.500 m ²	4 WE
2.501 - 3.500 m ²	5 WE
je weitere 1.500 m ²	+1 WE

Für jedes Gebäude sind max. 6 Wohneinheiten zulässig.

2.7 Sonstige Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

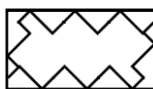


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, bzw. unterschiedlichem Maß der Nutzung



Einfriedungsverbot

Im gekennzeichneten Bereich sind Einfriedungen unzulässig.



Freihaltebereich Gewässerrandstreifen

Im Gewässerrandstreifen gelten die Verbote des § 68 b (4) Wassergesetz Baden-Württemberg. Es ist zu beachten, dass auch Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und Stellplätze nicht zulässig sind.



Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Bestand) zu belastende private Grundstücksflächen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH LANDESBAUORDNUNG (LBO)

1 Präambel

Nach §74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit §4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Kirchberg an der Iller am __.__.____ die zur 1. Änderung des Bebauungsplans mit Grundordnung Kirchberg an der Iller „Ortsteil Sinnigen“ gehörenden Örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsteil Sinnigen“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom __.__.____ und ist Bestandteil dieser Satzung. Er hat eine Größe von ca. 9,2 ha und umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 3532, 3533, 3534, 3535, 3536/1, 3536, 3537, 3538, 3523, 3508/3, 3508/4, 3508/2, 3513/1, 3513, 3512, 3511, 3511/1, 3514, 3515/1, 3515, 3516, 3508, 3508/1, 3509, 3510, 3265, 3264, 3263, 3262, 3266, 3269, 3268, 3270/2, 3270, 3270/1, 3135, 3137, 3138, 3138/1, 3260, 3259, 3257, 3256, 3258, 3258/1, 3255, 3275, 3283/1, 3281/1, 3281, 3280/1, 3273, 3274, 3278, 3279, 3280, 3282, 3282/1, 3282/2, 3282/3, 3282/4, 3282/5, 3282/6, 3531, 3524, 3134, 3136, 3261, 3284, 3507, 3140, 3160, 3272, 3276, 3283, 3298, 3517, 3530, 3544 und 3549.

Bestandteile der Satzung

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus den textlichen Festsetzungen (Teil B) und deren Begründung vom __.__.____.

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010. Letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000. Letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).
- Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996. Letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 4. Februar 2014 (GBl. S. 65).

Ordnungswidrigkeiten

Präambel

Ordnungswidrig im Sinne von §75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung Kirchberg an der Iller „Ortsteil Sinnigen“ bestehend aus den Örtlichen Bauvorschriften (Seite __ bis __), der Begründung und der Zeichnung in der Fassung vom dem Gemeinde-ratsbeschluss vom zu Grunde lag und diesem entspricht.

Kirchberg an der Iller, den __.__.____

Bürgermeister Jochen Stuber

In-Kraft-Treten

Die örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung Kirchberg an der Iller „Ortsteil Sinnigen“ der Gemeinde Kirchberg an der Iller tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gemäß §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Kirchberg an der Iller, den __.__.____

Bürgermeister Jochen Stuber

2 Festsetzung nach Landesbauordnung gemäß §74 LBO

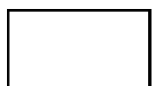
Bei den örtlichen Bauvorschriften zur gegenständlichen 1. Änderung des innerörtlichen Bebauungsplans „Ortsteil Sinnigen“ handelt es sich um eine Änderung der örtlichen Bauvorschriften des bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplanes der Gemeinde Kirchberg an der Iller „Ortsteil Sinnigen“ aus dem Jahr 2012, welche dessen gesamten Geltungsbereich betrifft. Zur Übersichtlichkeit sind im Folgenden Festsetzungen, welche in der 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften verändert oder zugefügt werden, blau markiert. Örtliche Bauvorschriften aus dem innerörtlichen Bebauungsplan Kirchberg an der Iller „Ortsteil Sinnigen“ (Fassung 11.09.2012), welche künftig in der 1. Änderung nicht weiter gelten sollen, werden im folgenden Satzungstext durchgestrichen. Nicht markierte örtliche Bauvorschriften gelten im Planbereich vollumfänglich weiter.

2.1 Gebäudetypen



Abgrenzung Gebäudetyp I:

Es gelten die Festsetzungen der Nutzungsschablone Typ I. Die Gebäudeproportion im Grundriss muss innerhalb der festgesetzten Baugrenzen mindestens wie folgt betragen: Gebäudeseitenlänge (parallel zur Firstrichtung) zu Gebäudebreite = min. 1,2 / 1,0



Abgrenzung Gebäudetyp II:

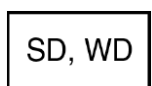
Es gelten die Festsetzungen der Nutzungsschablone Typ II. Die Gebäudeproportion im Grundriss muss innerhalb der festgesetzten Baugrenzen mindestens wie folgt betragen: Gebäudeseitenlänge (parallel zur Firstrichtung) zu Gebäudebreite = min. 1,2 / 1,0



Abgrenzung Gebäudetyp III:

Es gelten die Festsetzungen der Nutzungsschablone Typ III.

2.2 Dachgestaltung



Zulässige Dachformen

Satteldach, Walmdach

Die Firstrichtung des Hauptgebäudes ist bei Sattel- und Walmdächern mit durchgehender Firstlinie über die Längsseite des Hauptgebäudes auszubilden.

SD, WD,
ZD

Zulässige Dachformen

Satteldach, Walmdach, Zeltdach

Die Firstrichtung des Hauptgebäudes ist bei Sattel- und Walmdächern mit durchgehender Firstlinie über die Längsseite des Hauptgebäudes auszubilden.

26-48°

Dachneigungen, hier 26 – 48°

Mindest- und Höchstneigung in Grad

Dachdeckung und -farbe

Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachziegel bzw. Betondachziegel in (bezogen auf das jeweilige Grundstück) einheitlichen ziegelroten, dunkelbraunen, dunkelgrauen sowie rotbraunen Tönen und nichtglänzend zulässig.

Eingeschossige, mit dem Hauptgebäude direkt verbundene und verglaste Anbauten dürfen vom Hauptgebäude abweichende Bedachungen haben:

- Blecheindeckung
- Glas

Wiederkehre und Zwerchgiebel

Wiederkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung, die die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Bauweise als Einzelhaus oder Doppelhaus
- ~~Max. Breite (Außenkante Außenwand): 1/3 der Gebäudelänge (Außenkanten der Giebelwände ohne Berücksichtigung von untergeordneten Vor- und Rücksprüngen).~~
- Max. Breite (Außenkante Außenwand): 1/2 der Gebäudelänge (Außenkanten der Giebelwände ohne Berücksichtigung von untergeordneten Vor- und Rücksprüngen).
- Mindest-Abstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m.

Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,50 m

Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Ausführung als sog. Flach-, Giebel- (auch "stehende Gaube" genannt) oder als SchlepPGAube

- ~~— Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): max. 2,4 m.~~
- Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): max. 3,0 m.
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Wiederkehren: 1,25 m.
- ~~— Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 2,0 m.~~
- Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 0,9 m.
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,50 m.

~~Die Summe aller Gaubenbreiten je Dachseite darf dabei 1/3 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.~~

Die Summe aller Gaubenbreiten je Dachseite darf dabei 1/2 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Dachüberstände

~~Maximal zulässiger Dachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden, durchgehenden Bauteiles des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei Hauptgebäuden und außerhalb der Baugrenzen zugelassenen baulichen Anlagen nach Pkt. 2.8 (3. Spiegelstrich) bis zu 1,0 m, bei Garagen, Carports und allen weiteren baulichen Anlagen 0,60.~~

~~Abschleppungen über Freisitzen, Hauseingängen und Balkonen sind zulässig.~~

2.3 Nebenanlagen

Dachformen

Eingeschossige, mit dem Hauptgebäude direkt verbundene und verglaste Anbauten dürfen vom Hauptgebäude abweichende Dachformen haben:

- Satteldach, Walmdach und Pultdach bis 48° Neigung

Für freistehende Garagen und Carports sowie bauliche Anlagen außerhalb der Baufenster sind die für den jeweiligen Gebietstyp zugelassenen Dachformen zulässig.

Dachneigung

Die Dachneigungen von freistehenden Garagen und Carports sowie baulichen Anlagen außerhalb der Baufenster dürfen gegenüber dem Hauptgebäude abweichen:

18 – 48°

Eingeschossige, mit dem Hauptgebäude direkt verbundene und verglaste Anbauten dürfen vom Hauptgebäude abweichende Dachneigungen haben:

18 – 48°

Bauliche Anlagen außerhalb der Baugrenzen

Auf den Baugrundstücken können außerhalb der Baugrenzen folgende baulichen Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden:

- Gebäude, welche ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind (nach § 6 LBO)
- Gartenlauben im Sinn des § 1 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG)

freistehende Gebäude ohne Feuerungsanlagen, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung im Sinn der § 35 Abs. 1 Nrn. 1 und 2, § 201 BauGB dienen, nur eingeschossig sind, höchstens 120 m² Brutto - Grundfläche und höchstens 140 m² überdachte Fläche haben und nur zur Unterbringung von Sachen oder zum vorübergehenden Schutz von Tieren bestimmt sind und alle weiteren der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (LBO) gewährleistet sind.

2.4 Sonstige Festsetzungen

Abstandsflächen

Für die **Abstandsflächen** von Gebäuden gilt § 5 LBO (s. Rechtsgrundlagen).

Stauraum vor Garagen und Stellplätze

Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Aufstellfläche von mindestens 5,00 m einzuhalten. Diese dürfen nicht eingefriedet werden. In die Wohngebäude integrierte Garagen sind zulässig.

Die Aufstellfläche kann nicht als Stellplatz angerechnet werden.

Es sind 2 Stellplätze pro WE innerhalb des Grundstücks zu erstellen.

Bei der Erstellung von barrierefrei nutzbaren Wohneinheiten (gem. DIN 18040-2) darf sich die erforderliche

Stellplatzanzahl ausnahmsweise auf einen Stellplatz pro Wohneinheit reduzieren.

Bei mehr als 4 notwendigen Stellplätzen sind mindestens 50% der erforderlichen Stellplätze in einem Nebengebäude oder im Hauptgebäude unterzubringen.

Niederschlagswasserbe- seitigung

Im Bebauungsplangebiet ist das gesamte innerhalb der Bau-gebiete von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen, Nebengebäude, Garagen und Zufahrten, etc.) anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser über geeignete Sickeranlagen auf den Grundstücken möglichst flächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

Die Einleitung des Oberflächenwassers in den örtlichen Mischwasserkanal ist nicht zulässig. Für bestehende Gebäude gilt Bestandsschutz.

Des Weiteren wird auf Pkt. ~~3.18~~ der die Hinweise **und nachrichtliche Übernahme zu Entwässerung von anfallendem Niederschlagswasser und Grundwasser sowie Festsetzungen zu Verkehrsflächen und Bodenversiegelung** verwiesen.

Pflanzgebot auf privaten Grundstücken

Auf jedem Baugrundstück muss je 450m² Grundstücksfläche jeweils mindestens 1 Laub- oder Obstbaum I. oder II. Ordnung gepflanzt werden. Auf den Grundstücken bereits vorhandene, bzw. zu erhaltenswerte Einzelbäume (s. Hinweise durch Planzeichnung und Text) können hiervon abgezogen werden. Dies gilt auch für den Bestand an Bäumen und Großsträuchern, die im Planteil nicht als zu erhaltender oder erhaltenswerter Bestand dargestellt sind. Die Baumstandorte sind variabel und bezüglich ihrer Lage nicht an zeichnerische Festsetzungen gebunden.

Es sind vorrangig Gehölze aus der Pflanzempfehlung (s. Hinweise durch Planzeichnung und Text) zu verwenden. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume beträgt 16-18 cm Stammumfang.

Die festgesetzten Pflanzungen sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zeitnah, jedoch spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des Hauptgebäudes folgenden Vegetationsperiode auszuführen.

Die Pflanzungen sind zu pflegen und zu unterhalten.

Abgrabungen in den Grundstücken	Abgrabungen zur Freilegung eines Kellergeschosses sowie zum Zweck der teilweisen Freilegung eines evtl. Kellergeschosses sind bis zu 1/5 der Länge des Gebäudeumfangs zulässig.
Einfriedungen und Stützmauern	<p>Es gelten die Bestimmungen des Gesetzes über das Nachbarrecht Baden – Württemberg (Nachbarrechtsgesetz NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996</p> <p>Darüber hinaus sind Thuja / Scheinzypressen – Hecken, Nadelholzhecken sowie Mauern und Sockelmauern nicht zulässig.</p> <p>Für Laubgehölzhecken wird auf die Pflanzempfehlung hingewiesen.</p>
Dachaufbauten und Solaranlagen	Solaranlagen sind zulässig. Solaranlagen müssen in gleicher Neigung wie das jeweilige Dach ausgeführt werden (keine Aufständerungen) und müssen zu den Dachrändern einen Mindestabstand von 0,50 m und von Bauteilen oder Dachaufbauten einen Abstand von min. 0,25 m haben.
Fassadengestaltung	Bei der Gestaltung der Straßen zugewandten Gebäudeaußenflächen sind spiegelnde Fassadenelemente (Glas als Material bleibt davon unberührt), Baustoffe oder Anstriche in grellen, unnatürlich wirkenden oder kontrastierenden Farben und Oberflächen unzulässig.
Werbeanlagen	<p>Werbeanlagen dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten. Grelle Leuchtfarben, sich bewegende Werbeanlagen sowie bewegliche oder blinkende Lichtwerbung sind unzulässig. Die zulässige Fläche von Werbeanlagen ist auf max. 2 m² beschränkt.</p> <p>Eine Nachtbeleuchtung von Werbeanlagen (22.00 Uhr bis 7.00 Uhr) ist generell unzulässig.</p>
Verkehrsflächen, Bodenversiegelung	<p>Der Anteil an versiegelten Verkehrs- und Erschließungsflächen ist sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich auf ein Minimum zu beschränken.</p> <p>Stellplatzflächen sind, sofern eine Versickerung vor Ort möglich ist, mit sickerfähigem Belag (z.B. wassergebundener Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen) auszubilden.</p>

Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sind bei geringer Belastungsintensität bzw. Grundwassergefährdung soweit als möglich mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. Als fachliche Grundlage heranzuziehen ist das ATV-Merkblatt M 153. Bei höherer Belastungsintensität bzw. evtl. Grundwassergefährdung sind das Oberflächenwasser zu sammeln bzw. kontrolliert abzuführen und grundwassergefährdende Stoffe abzuscheiden.

2.5 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Ausgleich nach LUBW – Punktliste der ÖkoVO

Im Geltungsbereich wurden 7 Eingriffsflächen ermittelt, welche nach LUBW – Punktliste beurteilt wurden (S. Anlage 2). Für die jeweiligen Eingriffe werden nachfolgende Ökopunkte zum Ausgleich festgesetzt (Summe aus Biotop- und Bodenbilanzierung S. 5.4.10 Begründung):

Eingriffsfläche 1 (Nordwesten des Geltungsbereiches):
21.595 Punkte

Eingriffsfläche 2 (Nordosten des Geltungsbereiches, nördlich "Im Brühl"): 17.393 Punkte

Eingriffsfläche 3 (Osten des Geltungsbereiches, südlich "Im Brühl"): 28.765 Punkte

Eingriffsfläche 4 (Südosten des Geltungsbereiches, östlich "Schulweg"): 27.269 Punkte

Eingriffsfläche 5 (Südosten des Geltungsbereiches, südlich "Schulweg"): 9.304 Punkte

Eingriffsfläche 6 (Süden des Geltungsbereiches, östlich "Am Heinbach"): 8.117 Punkte

Eingriffsfläche 7 (Zentrum des Geltungsbereiches, nördlich bzw. westlich "Gießenstraße"): 19.258 Punkte

Der Ausgleich ist im jeweiligen Eingriffsbereich zu erbringen, sobald in diesem bauliche Maßnahmen umgesetzt werden. Die entsprechend festgesetzte Punktezahl wird dann vom Ökokonto der Gemeinde Kirchberg a.d. Iller abgebucht.

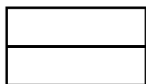
Wenn zu wenige Punkte auf dem Ökokonto sind, kann nach einer schriftlichen Erklärung der Gemeinde Kirchberg a.d. Iller gegenüber dem Landratsamt innerhalb der nach dem Eingriff folgenden 3 Jahre der Betrag durch nachgeschobenen Ausgleich kompensiert werden.

Hinweis:

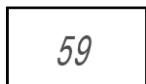
Die ermittelte Zahl stellt den maximal zu erwartenden Bedarf an Ökopunkten dar, wenn die Eingriffsfläche entsprechend der jeweils zulässigen GRZ bebaut, bzw. versiegelt wird und keine grünordnerischen Maßnahmen innerhalb der Eingriffsfläche stattfinden.

Sollten grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Eingriffsbereiches erfolgen, können Punkte für eine Aufwertung des Bodens angerechnet werden und sich somit der Bedarf an Ökopunkten reduzieren.

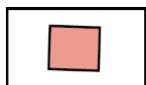
2.6 Hinweise und nachrichtliche Übernahme



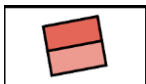
Bestehende **Grundstücksgrenzen**



Bestehende **Flurnummern**



Nebengebäude, Bestand

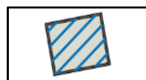


Hauptgebäude, Bestand



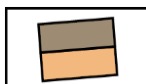
Bestehendes Gebäude, städtebaulich überplant

Es besteht Bestandsschutz. Wenn das Gebäude vollständig abgebrochen und eine Neuordnung von Gebäuden vorgesehen wird, gelten die neu geplanten Baugrenzen mit den zugehörigen Festsetzungen.



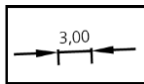
Bestehendes Gebäude mit aktiver Landwirtschaftlicher Nutzung

Es besteht Bestandsschutz. Wenn das Gebäude vollständig abgebrochen und eine Neuordnung von Gebäuden vorgesehen wird, gelten die neu geplanten Baugrenzen mit den zugehörigen Festsetzungen.



Mögliches Gebäude, Neubau

Vorgeschlagene Gebäudestellung



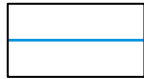
Maßkette

Maßketten, Angabe in Meter



Flächen für Garagen bzw. Carports

Vorgeschlagenes Baufenster für Garagen und Carports.



Vorgeschlagene Parzellengrenze



Vorschlag für **Eigentümerwege auf Privatgrund**, für die erforderliche Erschließung der Bebauungen ohne Anschluss an den öffentlichen Straßenraum.



Vorschlag für **privaten Eigentümerweg auf Privatgrund**, für die erforderliche Erschließung der Bebauungen ohne Anschluss an den öffentlichen Straßenraum.



Fließgewässer II. Ordnung, Gießenbach;

die entsprechenden Belange des Gewässerschutzes sind zu beachten



Erhaltenswerter Laubbaum, mit Bezeichnung

Die Pflanzungen sind zu pflegen und zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall soll ein Baum min. II. Ordnung (s. Pflanzempfehlungen) nachgepflanzt werden.

A = Ahorn

B = Birke

Bb = Blutbuche

E = Esche

Ei = Eiche

K = Kastanie

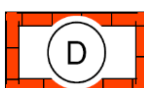
L = Linde

W = Walnuss



Baudenkmal

Bestehendes Baudenkmal nach Liste Landesamt f. Denkmalpflege Baden-Württemberg



Bodendenkmal

Bestehendes Bodendenkmal nach Liste Landesamt f. Denkmalpflege Baden-Württemberg. (s. Hinwiese durch Planzeichen und Text, Archäologische Funde)

Landwirtschaftliche Immissionen

Durch die zum Zeitpunkt der Planung bestehenden vollwertstetigen landwirtschaftlichen Hofstellen ist in benachbarten Grundstücken mit Geruchs- und Lärmemissionen zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass derartige Immissionen im Bereich eines Dorfgebiets (MD) als ortsüblich zu bewerten und deshalb nach § 906 BGB hinzunehmen sind.

Neue Wohngebäude, welche näher als bereits bestehende an eine Quelle für landwirtschaftliche Emissionen heranrücken, können auf diesen beiden Grundstücken nur errichtet werden, wenn die jeweilige landwirtschaftliche Nutzung eingeschränkt, bzw. aufgegeben und die landwirtschaftlichen Gebäude (teilweise) abgebrochen wurden oder wenn die Wohngebäude auf dem jeweiligen Grundstück zur Eigennutzung errichtet werden.

Entwässerung von anfallendem Niederschlagswasser, Grundwasser

Im Plangebiet gelten folgende Hinweise:

- Für die Versickerung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das ATV-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlichen verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das ATV-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.
- Es muss von hohen, teilweise bauwerksrelevanten Grundwasserständen gerechnet werden. In diesen Bereichen wird bei unterirdischen Geschossen die Ausführung einer „wasserdichten Wanne“ empfohlen.
- Die Niederterrassenschotter bilden i.a. einen gut tragfähigen Baugrund, können aber lokal setzungsempfindliche Lagen (z.B. Schlufflinsen) enthalten. Die bindigen Deckschichten können stark setzungsfähig sein. Auf eine ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene

Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Archäologische Funde

Im Ortskern von Sinningen muss neben der kartierten Fundstelle des alemannischen Friedhofs (s. Planzeichnung) mit bisher unbekanntem oder verborgenen Kulturdenkmälern gerechnet werden. Erdbaumaßnahmen im Umfeld der bekannten Fundstelle (Bereich Fl.Nrn. 3256-3262 u. 3268) bedürfen der Abstimmung und der archäologischen Begleitung:

Festzuhalten ist:

Erdbaumaßnahmen bedürfen der Begleitung durch die Archäologische Denkmalpflege.

2. Der vorgesehene Beginn von Erdarbeiten ist der Archäologischen Denkmalpflege mindestens 2 Wochen vor dem geplanten Termin anzuzeigen.
3. Sollten sich archäologische Funde oder Befunde zeigen, ist die Möglichkeit zu einer fachgerechten Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.
4. Auf die Regelungen des §20 DSchG wird verwiesen:

„Sollten während der Bauausführung / Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.“

Bestehende Versorgungsleitungen

Im Geltungsbereich befinden sich ober- und unterirdischen Versorgungsleitungen Wasser, Abwasser, Strom und Telefon.

Sämtliche Veränderungen an vorhandenen Leitungen sind rechtzeitig vor der Ausführung mit den entsprechenden Betreibern abzustimmen.

Brandschutz und Rettungswege

Es wird auf die einschlägigen Richtlinien (Mindestanforderungen bei Feuerwehruzufahrten / verkehrsberuhigte Bereiche), Anordnung und Ausführung von Hydranten, etc., hingewiesen.

Sämtliche Veränderungen / bauliche Erweiterungen sind rechtzeitig vor der Ausführung mit der Kreisfeuerwehrstelle abzustimmen.

Pflanzempfehlungen

Es wird empfohlen, im Bereich der privaten Gärten Wild- und Ziergehölze aus der nachfolgenden Liste zu verwenden:

Bäume I. Ordnung

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Roskastanie	Aesculus hippocastanum
Edelkastanie	Castanea sativa
Traubeneiche	Quercus patraea
Stieleiche	Quercus robur
Flatterulme	Ulmus laevis
Walnuß	Juglans regia

Bäume II. Ordnung

Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Blutbuche	Fagus sylvatica purpurea
Hainbuche	Carpinus betulus
Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelkirsche	Prunus avium

Obstbaumhochstämme

Kern- und Steinobstsorten mit geringer Feuerbrand-anfälligkeit

Großsträucher und Sträucher

Berberize	Berberis vulgaris
Haselnuß	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Stachelbeere	Ribes grossularia
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Kornelkirsche	Cornus mas
Johannisbeeren	Ribes nigra, R. alpina
Rosen	Rosa spec.

Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Flieder	Syringa spec.
Sommerflieder	Buddleja spec.

Ranker

Waldrebe	Clematis spec.
Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus spec.

Thuja/Scheinzypressen - Hecken sind nicht erlaubt.

Wildgehölzgattungen, die als Wirtspflanzen für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) gelten, sollen vermieden werden und sind deshalb in der Pflanzempfehlung nicht aufgeführt. Bezüglich der Obstbaumhochstämme sind vorrangig Sorten zu wählen, die geringe Anfälligkeiten gegenüber dem Feuerbrand aufweisen. Empfehlungen hierfür können bei der Kreisberatungsstelle für Garten- und Obstbau Biberach oder dem Landwirtschaftsamt Biberach eingeholt werden.

Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalen Flurkarte erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult keine Gewähr übernommen werden.

Vor Beginn der Objektplanung muss für das jeweilige Baugrundstücke, bzw. die Baugrundstücke eine Vermessung durchgeführt werden.

**Bewertung des natur-
schutzfachlichen Eingriffs**

In Absprache mit dem Landratsamt Biberach wurde eine an die Ökokontoverordnung des Landes Baden-Württemberg (ÖKVO) angelehnte Punktebewertung durchgeführt.

Ausgleichsmaßnahmen müssen in Abhängigkeit der tatsächlichen Eingriffe ggf. zusammengefasst ausgeführt werden (~~s. 5.4.10 der Begründung~~).

Besonderer Artenschutz

Grundsätzlich wird auf das BNatSchG §§ 39 und 44 hingewiesen.

Notwendige Rodungsarbeiten sind nur im Zeitraum von Oktober bis Februar zulässig.

Im Frühjahr 2012 wurde eine Relevanzbegehung durchgeführt und in einem Gutachten (Anlage zum Bebauungsplan) zusammengefasst.

Für die erforderlichen CEF - Maßnahmen gilt, wie auch für die Ausgleichsmaßnahmen, dass eine Umsetzung nur in Zusammenhang mit konkreten Baumaßnahmen erfolgt. Die notwendige Vorgehensweise wird in der als Anlage angehängten Potentialabschätzung vom 22.05.2012 beschrieben.

Hier wird insbesondere nochmals auf die möglichen Habitate artenschutzrelevanter Arten im Gebäudebestand (leerstehende Stadel) hingewiesen.

C BEGRÜNDUNG

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Für den Ortsteil Sinningen der Gemeinde Kirchberg an der Iller besteht ein rechtskräftiger, innerörtlicher Bebauungsplan Kirchberg an der Iller „Ortsteil Sinningen“ vom 11.09.2012 mit örtlichen Bauvorschriften, welcher im Zuge einer gemeindlichen Entwicklungskonzeption für eine Bewerbung zur Aufnahme in das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) erarbeitet wurde. Im Rahmen der Ausarbeitung von möglichen Projekten und Maßnahmen zur Ortsentwicklung des Ortsteils Sinningen wurde 2007 bis 2009 deutlich, dass im Ortskernbereich von Sinningen aufgrund des agrarstrukturellen und demographischen Wandels größere, zusammenhängende Flächen einer Nutzungsveränderung unterliegen werden. Die Entwicklung eines Gesamtkonzepts für eine gezielte, städtebauliche Entwicklung der Ortsmitte von Sinningen ist auch heute noch von besonderer Relevanz, da sich der Ort auch neun Jahre nach der ursprünglichen Erarbeitung des innerörtlichen Bebauungsplanes im Grundcharakter stark landwirtschaftlich geprägt zeigt und zahlreiche Flächen für eine potentielle Nachverdichtung aufweist.

Für solche potentiellen Flächen zur Nachverdichtung und Umnutzung liegen der Gemeinde Kirchberg an der Iller in zunehmender Anzahl Bauanträge vor, welche aufgrund des recht restriktiven Festsetzungskonzepts des rechtskräftigen, innerörtlichen Bebauungsplans aus dem Jahr 2012 nicht weiterverfolgt werden können. Aus diesem Grund hat die Gemeinde das Planungsbüro LARS consult im Jahr 2020 beauftragt zu prüfen, in wie weit Lockerungen beim Festsetzungskonzept möglich sind, ohne dass grundlegende Planungsziele des rechtskräftigen innerörtlichen Bebauungsplanes beschnitten werden. Diese sind:

- Erhalt und Entwicklung eines homogenen Ortsbildes (z.B. Gebäudegrößen, Dachformen und Dachneigungen)
- Erhalt/ Weiterentwicklung prägender Raumkanten und Gebäude (z.B. Straßenräume)
- Umnutzung leerstehender Bausubstanz
- Erhalt und Entwicklung einer Durchmischung unterschiedlicher Nutzungen (Wohnen – Gewerbe / Dienstleistungen – Landwirtschaft)
- Maß der Nachverdichtung (Wohneinheitenschlüssel)

Die 1. Änderung des innerörtlichen Bebauungsplans Kirchberg an der Iller „Ortsteil Sinningen“ soll deshalb unter Bewahrung dieser Entwicklungsziele eine bauliche Weiterentwicklung des Ortskerns fördern.

2 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB

Die gegenständliche Aufstellung der 1. Änderung des innerörtlichen Bebauungsplanes mit Grünordnung Kirchberg an der Iller „Ortsteil Sinnigen“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Laut Kommentare zum BauGB (ERNST/ZINKAHN/BIELENBERG/KRAUTZBERGER 2020) gilt bei Änderungen von Bebauungsplänen der Innenentwicklung zudem, dass sich die zulässige Grundfläche nur aus den im Änderungsplan neu festgesetzten Flächen ergibt. Diese überschreitet in der Gesamtfläche in der gegenständlichen 1. Änderung des innerörtlichen Bebauungsplanes „Ortsteil Sinnigen“ die vorgeschriebenen 20.000 m² nicht. Es gibt außerdem aktuell keine zu berücksichtigenden Bebauungsplanverfahren, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen werden. Ferner wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von den Verfahrensschritten zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsplanung (LEP) und Regionalplan Donau-Iller

Die Gemeinde Kirchberg an der Iller liegt laut Landentwicklungsplan (LEP) im „ländlichen Raum im engeren Sinn“. Die 1. Änderung des innerörtliche Bebauungs Kirchberg an der Iller “Ortsteil Sinnigen“ entspricht den Leitlinien, Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes, indem sie folgenden Grundsätzen und Zielen folgt:

- (LEP 2.4.3 G): „Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden“
- (LEP 3.1.9 Z): „Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen

Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“

- (LEP 3.2.2 G): „Zur Deckung des Wohnraumbedarfs sind vorrangig vorhandene Wohngebiete funktionsfähig zu halten und weiterzuentwickeln sowie innerörtliche Möglichkeiten der Wohnraumschaffung auszuschöpfen.“

Der Regionalplan Donau – Iller ordnet die Gemeinde Kirchberg an der Iller weiterhin dem ländlichen Raum zu. Raumstrukturell bedeutend ist hierbei allerdings die unmittelbare Nähe der Gemeinde zur überregionalen Entwicklungsachse A7 (Ulm – Memmingen). Wichtige Ziele in der allgemeinen Siedlungsentwicklung sind im Regionalplan die vorrangige Nutzung von vorhandenen Potenzialen der Innenentwicklung sowie der Erhalt regionaltypischer Siedlungsformen. Diese Ziele unterstützt die Bebauungsplanänderung vollumfänglich, denn der innerörtliche Bebauungsplan stellt ein wichtiges Instrument der Innenentwicklung dar. Er soll der Zersiedelung der Landschaft entgegenwirken sowie der Stärkung der vorhandenen innerörtlichen Strukturen dienen.

3.2 Flächennutzungsplan

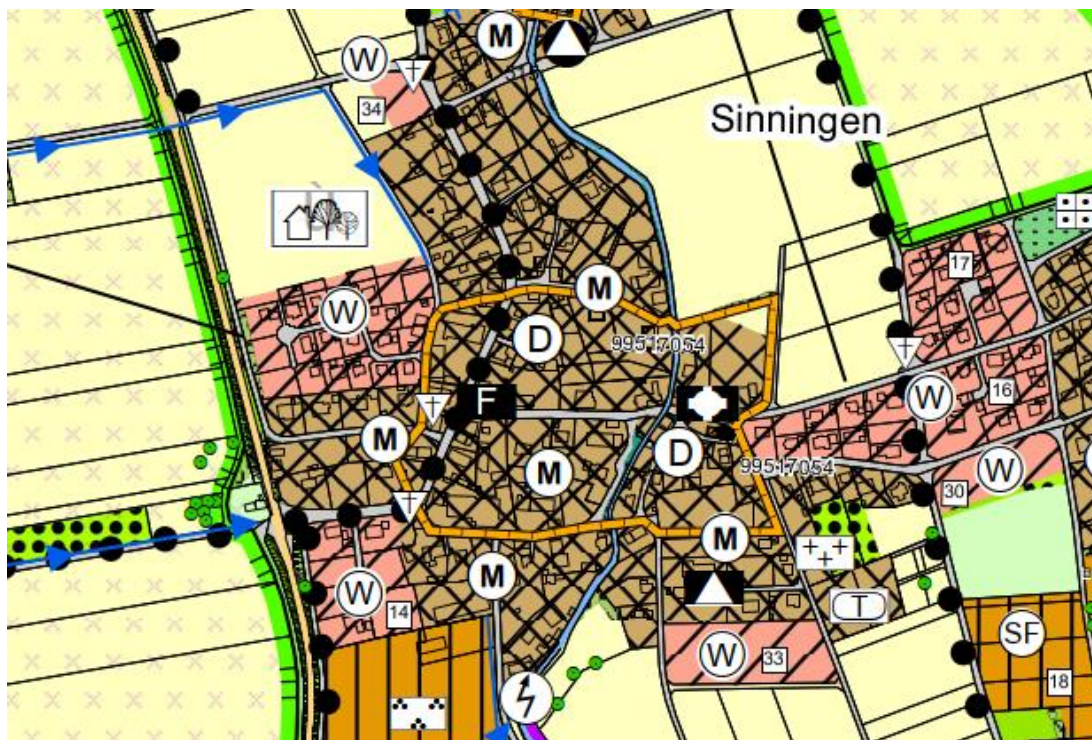


Abbildung 1: Ortsteil Sinningen (innerorts) im rechtskräftigen Flächennutzungsplan Illertal

Die Gemeinde Kirchberg an der Iller ist Teil des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Illertal und besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Fortschreibung III, 2. Änderung) aus dem Jahr 2019. Der abgegrenzte Bereich ist darin fast vollständig als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Lediglich die beiden Grundstücke mit den Flurnummern 3136 und 3134 im Südwesten des Geltungsbereichs wurden als Wohnbaufläche festgesetzt.

4 Lage und Gebietsbeschreibung

Die Gemeinde Kirchberg an der Iller liegt im östlichsten Bereich des Landkreises Biberach, unmittelbar an der Iller und der Landesgrenze zum Freistaat Bayern. Der Geltungsbereich liegt im Ortskern des Ortsteils Sinningen, nordöstlich der Gemeinde Kirchberg an der Iller und ist über die Landstraße L260 angebunden. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 9,26 ha und umfasst die privaten Grundstücke mit den nachfolgenden Flurnummern:

3532, 3533, 3534, 3535, 3536/1, 3536, 3537, 3538, 3523, 3508/3, 3508/4, 3508/2, 3513/1, 3513, 3512, 3511, 3511/1, 3514, 3515/1, 3515, 3516, 3517, 3508, 3508/1, 3509, 3510, 3265, 3264, 3263, 3262, 3266, 3269, 3268, 3270/2, 3270, 3270/1, 3135, 3137, 3138, 3138/1, 3260, 3259, 3257, 3256, 3258, 3258/1, 3255, 3275, 3283/1, 3281/1, 3281, 3280/1, 3273, 3274, 3278, 3279, 3280, 3282, 3282/1, 3282/2, 3282/3, 3282/4, 3282/5, 3282/6, 3549, 3136 sowie Teilflächen der Flurnummern 3134, 3524 und 3531.

Zudem liegen im Geltungsbereich öffentlichen Grundstücke mit den Flurnummern 3261 (Gießstraße), 3284 (Gäsele) und 3507 (Illerstraße) sowie Teilflächen der Flurnummern 3140 (Am Heimbach), 3160 (Gießenbach), 3272, 3276 (Kapellenplatz), 3283 (Schulweg), 3298 (Friedhofweg), 3517 (Im Brühl), 3530 (Ortsstraße), 3544 (Brunnenweg) und 3549 (Wiesenweg).

4.1 Siedlungsstruktur, Bauweise und Baugrenzen

Ein wichtiges städtebauliches Ziel bei der Entwicklung des innerörtlichen Bebauungsplanes 2012 war der Erhalt und Entwicklung eines homogenen Ortsbildes (z.B. Gebäudegrößen, Dachformen



Abbildung 2: Schwarzplan des Ortsteil Sinningen

und Dachneigungen). Ein Ziel, das sich in den letzten Jahren teilweise als Herausforderung in der Umsetzung herausgestellt hat, denn die recht engen Bauvorgaben bremsen eine weitere Innenentwicklung zunehmend aus. Aus städtebaulicher Sicht stellt sich daher die Frage heute, wie die gewachsene Siedlungsstruktur der Ortsmitte Sinningen erhalten und weiterentwickelt werden kann, ohne dass der ortstypische Grundcharakter des Dorfes beschnitten wird. Ein prägendes Charakteristikum ist dabei die siedlungsstrukturelle Ausprägung des Ortsteils Sinningen als Haufendorf. Im Schwarzplan (s. Abbildung 2) wird die Grundstruktur des Dorfes, mit teilweise großen Baukörpern und verwinkelten, großflächigen Freiräumen ersichtlich. Aufgrund dieser wenig homogenen Grundstruktur scheint aus fachlicher Sicht die Einhaltung einer Baulinie in der Ortstraße und Illerstraße für den Erhalt des ortstypischen Siedlungscharakters nicht notwendig und wird daher in der vorliegenden 1.

und Dachneigungen). Ein Ziel, das sich in den letzten Jahren teilweise als Herausforderung in der Umsetzung herausgestellt hat, denn die recht engen Bauvorgaben bremsen eine weitere Innenentwicklung zunehmend aus. Aus städtebaulicher Sicht stellt sich daher die Frage heute, wie die gewachsene Siedlungsstruktur der Ortsmitte Sinningen erhalten und weiterentwickelt werden kann, ohne dass der ortstypische Grundcharakter des Dorfes beschnitten wird. Ein prägendes Charakteristikum ist dabei die siedlungsstrukturelle Ausprägung des Ortsteils Sinningen als Haufendorf. Im Schwarzplan (s. Abbildung 2) wird die Grundstruktur des Dorfes, mit teilweise großen Baukörpern und verwinkelten, großflächigen Freiräumen ersichtlich. Aufgrund dieser wenig homogenen Grundstruktur scheint aus fachlicher Sicht die Einhaltung einer Baulinie in der Ortstraße und Illerstraße für den Erhalt des ortstypischen Siedlungscharakters nicht notwendig und wird daher in der vorliegenden 1.

Änderung des innerörtlichen Bebauungsplanes „Ortsteil Sinnigen“ gestrichen. Aus gleichem Grund wird zudem auch auf Festsetzungen zur Firstrichtung der Gebäude im Plangebiet verzichtet.

Um eine Nachverdichtung auf großen Grundstücken zu fördern und mehr Möglichkeiten für An- und Umbauten zu ermöglichen, werden im Plangebiet zudem auf geeigneten Grundstücken die zulässigen Baufenster aufgeweitet. Weiterhin gilt jedoch, dass ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß zulässig ist:

- mit erdgeschossigen Schutzdächern bis zu einer Tiefe von 2,0m.
- mit untergeordneten Bauteilen gem. § 5 Abs. 6 LBO bis 5,0m Breite und 1,5m Tiefe.
- mit untergeordneten Anbauten, sofern diese eine Grundfläche von 20m² nicht überschreiten und nicht mehr als 4,0m aus dem Baufenster hervortreten.

Zudem muss gemäß § 5 LBO ein Mindestabstand von 2,0m zur gegenüberliegenden Nachbargrenze eingehalten werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wurden im rechtskräftigen innerörtlichen Bebauungsplan aus dem Jahr 2012 verschiedene Häusertypologien zugelassen, welche sich im Maß der Bebauung und ihrer gestalterischen Ausführung (örtliche Bauvorschriften) unterscheiden. So beträgt etwa für Gebäude mit Sattel- oder Walmdach sowie Zeltdach (Typ I, II und III) die zulässige Wandhöhe (bezogen auf Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (FOK) max. 6,0m, die zulässige Firsthöhe beim Typ I und II max. 12,0m, bei Typ III max. 9,0m. Bei Typ I wurde darüber hinaus eine Mindestwandhöhe von 5,0m festgesetzt. In der 1. Änderung des innerörtlichen Bebauungsplanes Kirchberg an der Iller „Ortsteil Sinnigen“ wird darüber hinaus eine Festsetzung zur Überschreitung der zulässigen Wandhöhe für untergeordnet Anbauten getroffen, da sich durch die vorherig unpräzise Festsetzung diesbezüglich Unklarheiten bei der Ausstellung von Baugenehmigungen ergeben hatten. Deshalb soll in Zukunft gelten, dass bei Wiederkehren, Zwerchgiebeln und Treppenhäusern die zulässige Wandhöhe (Typ I, II und III) bis zu 2,8m über der Fußbodenoberkante (FOK) des obersten Geschosses überschritten werden darf.

4.3 Wohneinheiten

Ein Thema, das Probleme bei der Innenentwicklung des Ortsteils Sinnigen ergeben hat, ist die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Grundstück. Im Vorfeld zum bisher rechtskräftigen, innerörtlichen Bebauungsplan aus dem Jahr 2012 wurde dabei im lokalen Arbeitskreis über die mögliche Anzahl von Wohneinheiten sehr intensiv diskutiert. Eine zielgerichtete Steuerung der Siedlungsdichte steht dabei im Spannungsfeld zwischen der Bewahrung von ländlichen Siedlungscharakteristika (niedrigere Siedlungsdichte auf dem Dorf) und der landespolitischen Forderung nach umsichtiger Flächenneuversiegelung. Im innerörtlichen Bebauungsplan „Ortsteil Sinnigen“ wurde die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten bisher in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße bestimmt. Folgender Wohneinheiten Schlüssel war dabei gültig:

WOHNEINHEITENSCHLÜSSEL	
Grundstücksgröße	Max. zulässige Wohneinheiten (WE)
Bis 1.100 m ²	2 WE
1.101 – 1.700 m ²	3 WE
1.701 – 2.500 m ²	4 WE
2.501 – 3.500 m ²	5 WE
Je weitere 1500 m ²	+1 WE

Als problematisch bei dieser Regelung zeigte sich, dass die Anzahl zulässiger Wohneinheiten bei Nachverdichtung auf Grundstücksgrößen im mittleren Bereich bis 2.500 m² (s. Wohneinheitenschlüssel) in der Praxis relativ schnell überschritten wurden. Aus diesem Grund soll in der 1. Änderung des innerörtlichen Bebauungsplanes „Ortsteil Sinningen“ die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Grundstück folgendermaßen verändert werden: Für jedes Gebäude im Plangebiet sind maximal 6 Wohneinheiten zulässig. Durch die geänderte Festsetzung der zulässigen Wohneinheiten in Bezug auf Gebäude und nicht die Grundstücksgröße kann zudem vermehrt Einfluss auf die angestrebten Bauvolumina bei Neubauten im Ort genommen werden. So ordnen sich Gebäude mit bis zu 6 Wohneinheiten städtebaulich gut in die landwirtschaftliche geprägte Grundstruktur des Ortes mit dem vorhandenen Bestand von großen Baukörpern ein.

4.4 Dachgestaltung

Im Plangebiet sind im Kernbereich Gebäude mit Sattel- und Walmdach und im Randbereich außerdem Zeldächer zulässig. Die Festsetzungen zu Wiederkehren, Zwerchgiebeln und Dachaufbauten werden in der 1. Änderung des innerörtlichen Bebauungsplanes des „Ortsteils Sinningen“ leicht gelockert, um eine Nachverdichtung zu fördern. So dürfen zukünftig Wiederkehre und Zwerchgiebel $\frac{1}{2}$ Gebäudelänge betragen und Dachaufbauten eine Länge von maximal 3,0m statt vorher 2,4m messen. Zudem wird statt ursprünglich 2,0m Mindestabstand zwischen Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite und Dachaufbauten ein Mindestabstand von 0,9m zugelassen. Die Summe aller Gaubenbreiten je Dachseite darf dabei allerdings $\frac{1}{2}$ der gesamten Dachlänge nicht überschreiten. Für Dachüberstände besteht nach der 1. Änderung des innerörtlichen Bebauungsplanes des „Ortsteils Sinningen“ Gestaltungsfreiheit.

4.5 Garagen, Carports, Stellplätze

Pro Wohneinheit sind im Plangebiet mindestens 2 Parkplätze nachzuweisen. Bei der Erstellung von barrierefrei nutzbaren Wohneinheiten (gem. DIN 18040-2) darf sich die erforderliche Stellplatzanzahl ausnahmsweise auf einen Stellplatz pro Wohneinheit reduzieren.

Um Wohnungsbau zu fördern, aber gleichzeitig innerorts großflächige, offene Areale für ruhenden Verkehr zu verhindern, sind bei mehr als 4 notwendigen Stellplätzen mindestens 50% der

Lage und Gebietsbeschreibung

erforderlichen Stellplätze in einem Nebengebäude unterzubringen. Zu beachten sind dabei die für Gebäude und Nebengebäude zulässigen Dachformen.