













































A	WA ₁	III FH max.11,00m TH max. 6,50m
	0.4	
	 SD 32°-45°	max. 2 WE / D max. 3 WE / E
B	WA ₁	III FH max.11,00m TH max. 6,50m
	0.4	
	 SD 32°-45°	max. 3 WE / E
C	WA ₁	III FH max.11,00m TH max. 6,50m
	0.4	
	 SD 32°-45°	max. 2 WE / D / Wg(H) max. 3 WE / E
D	WA ₁	III GH max. 9,00m FH max.11,00m TH max. 6,50m
	0.4	
	 FD 0°-10° SD 32°-45°	
E	WA ₁	IV GH max.12,00m
	0.4	
	 FD 0°-10°	
E ₂	WA ₁	III GH max.9,00m
	0.4	
	 FD 0°-10°	
F	WA ₂	III FH max.11,00m TH max. 6,50m
	0.4	
	 SD 32°-45°	max. 3 WE / E
G	MI ₁	III GH max. 9,00m FH max.11,00m TH max. 6,50m
	0.6	
	 FD 0°-10° SD 32°-45°	
H	MI ₂	III GH max. 9,00m FH max.11,00m TH max. 6,50m
	0.6	
	 FD 0°-10° SD 32°-45°	
I	MI ₂	III GH max.9,00m
	0.6	
	 FD 0°-10°	
J	MI ₂	III GH max.9,00m
	0.6	
	FD 0°-10°	
K	MI ₂	III GH max.9,00m
	0.6	
	FD 0°-10°	

L	MI ₂	III GH max. 9,00m FH max.11,00m TH max. 6,50m
	0.6	
	 FD 0°-10° SD 32°-45°	
M	MI ₂	III GH max. 9,00m FH max.11,50m TH max. 6,50m
	0.6	
	 FD 0°-10° SHD 32°-45°	
N	MI ₃	III GH max.9,00m
	0.6	
	 FD 0°-10°	GR : 1400 m²
O	GEE ₁	III GH max.9,00m
	0.8	
	 FD 0°-10°	
P	GEE ₂	III GH max.9,00m
	0.8	
	 FD 0°-10°	
Q	GEE ₃	III GH max.9,00m
	0.8	
	 FD 0°-10°	
R ₁	SO	IV GH max.13,00m
	0.6	
	 FD 0°-10°	Pflegeheim / Betreutes Wohnen
R ₂	SO	III GH max.10,50m
	0.6	
	 FD 0°-10°	Pflegeheim / Betreutes Wohnen

Zeichenerklärung	
Planungsrechtliche Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)	
WA _{1,2}	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MI _{1,2,3}	Mischgebiet (§ 5 BauNVO)
GEE _{1,2,3}	Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
SO	Sonstiges Sondergebiet (Betreutes Wohnen / Pflegeheim) (§ 11 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 12-23 BauNVO)	
FH max./ TH max.	maximale Firsthöhe/ maximale Traufhöhe (§ 18 BauNVO)
GH max.	maximale Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)
0.4	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
GR	maximal zulässige überbaubare Grundfläche mit Flächenangabe in m² (siehe Textteil Ziff. A2.2) (§ 19 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 5 BauNVO)
III	Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
Bauweise, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	
o	offene Bauweise
a _{1,2}	abweichende Bauweise (siehe Textteil)
	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	überbaubare Grundstücksflächen nicht überbaubare Grundstücksflächen Baugrenze
	Hauptgebäuderichtung / Hauptflüstrichtung
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	
max. 2 WE/ D/E/Wg(H)	
maximale Anzahl der Wohnungen in Doppelhäusern / Einzelhäusern und Wohngebäuden (Hausgruppen)	
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
	Verkehrsfläche
	Private Verkehrsfläche
	Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
	öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: RRB, Renaturierung, Offenlegung des Erbbaches
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und für die Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	
	Wasserfläche

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
	FNL 1: Öffentliche Grünfläche Renaturierung und Offenlegung des Erbbaches (siehe Textteil)
	FNL 2: Öffentliche Grünfläche RRB Wiesenweg / RRB Nord (siehe Textteil)
	FNL 3: Trennsystem / Beseitigung von Niederschlagswasser / Dachdeckung Zone 1: Z1, Zone 2: Z2, Zone 3: Z3, Zone 4: Z4, Zone 5: Z5 (siehe Textteil)
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)	
	pb1: Pflanzbindung Einzelbäume (siehe Textteil)
	pz1: Pflanzzwang Einzelbäume (siehe Textteil)
	Fläche mit Pflanzzwang (siehe Textteil) pz 2: Begrünung Graben "Am Wiesenweg"
Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für überdeckte Stellplätze (Carports) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
	Leitungsrecht / Gehrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedl. Art und Maß baulicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 18 Abs. 5 BauNVO)
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen: Bauweise / Dachneigung / Entwässerung
	Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i. V. m. Nr. 18 BauGB)
	Gewässerandstreifen / Fläche von der Bebauung freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
	Geplante Straßenhöhen in Meter ü.NN (§ 9 Abs. 3 BauGB)
	Böschungen Verkehrsflächen(1) u. (2) Abs. 1 Nr. 20 BauGB u. neue Böschungen Erbbach / Wiesengraben
	Stützmauer (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)	
	Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
	Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A)) werden überschritten (siehe Textteil). Im Zellenbereich nachts werden die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (nacht 45 dB(A)) im gesamten Plangebiet überschritten (siehe Textteil).
	Außenbauteile müssen den Anforderungen des Lämpgeleibereiches III gem. DIN 4109 entsprechen (siehe Textteil)
Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauGB)	
	Anthropogene Auffüllung vorhanden (siehe Textteil)
Örtliche Bauvorschriften	
Äußere Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	
	Dachneigung
	Flachdach / Satteldach / Scheddach

Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	
	Flächen Nr. / Rückhalteanteil Zisterne / Drosselabfluß (siehe Textteil)
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Örtlichen Bauvorschriften
Hinweise	
	unverbindlicher Parzellierungsvorschlag
	Entwässerung im Freisiegel des UG's nicht möglich
	Bestehende Straßenhöhen in Meter ü.NN außerhalb des Plangebietes
	Stahl-Stelenstandorte / Kunstobjekt mit Fundament
Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)	
	Lärmschutzwand nach Plangenehmigungsverfahren Bahn
Nutzungsschablone	
Füllschema der Nutzungsschablone	
A Zuordnung Nutzungsschablone	
III	Zahl der Vollgeschosse/ maximale Gebäudehöhe maximale Firsthöhe/ maximale Traufhöhe
WA	Baugebiet
0.4	Grund- flächenzahl
o	Bauweise
SD 32°-45°	Dachform / Dachneigung
max. 2 WE	

Gesetzliche Grundlagen:	
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).	
BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).	
PlanzV vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58).	
LBO in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416).	
Fläche:	ca. 6,3 ha
Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat: § 2 Abs. 1 BauGB	10.12.2008
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: § 2 Abs. 1 BauGB	19.12.2008
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB Bürgerinformationsveranstaltung: 02.03.2009 Planentscheidung: 03.03.2009 - 27.03.2009 Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange: § 4 Abs. 1 BauGB	24.02.2009
Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat: § 3 Abs. 2 BauGB	23.02.2011
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung: § 3 Abs. 2 BauGB	04.03.2011
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs: § 3 Abs. 2 BauGB Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB	14.03.11 - 15.04.11 03.03.11 - 15.04.11
erneuter Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat: § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 3 BauGB	06.07.2011
Ortsübliche Bekanntmachung der em. öffentlichen Auslegung: § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 3 BauGB	22.07.2011
Erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs: § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 3 BauGB	01.08.11 - 15.08.11
Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 1 u. 3 BauGB	11.07.2011
erneuter Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat: § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 1 u. 3 BauGB	26.09.2012
Ortsübliche Bekanntmachung der em. öffentlichen Auslegung: § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 1 u. 3 BauGB	05.10.2012
Erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs: § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 3 BauGB	15.10.12 - 29.10.12
em. Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 1 u. 3 BauGB	02.11.2012
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans: § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 GemO/BW	12.12.2012
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften: § 74 Abs. 1 u. 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 4 GemO/BW	12.12.2012
Hiermit wird bestätigt, dass dieser zeichnerische Teil dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung). Illingen, den	
Harald Eiberger, Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	14.12.2012
Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	14.12.2012
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften treten in Geltungsbereich alle bisherigen Bauvorschriften und Bebauungspläne außer Kraft.	

Gemeinde Illingen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Westlich der Uhlandstraße"

1. Änderung und Erweiterung

vom 12.12.2012

Maßstab 1:1000

prof. dr. ing. gerd baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner
Schreibstraße 27 70109 Stuttgart
Tel. 0711/96787-0 Fax 0711/96787-22
e-mail info@gerdbaldauf.de

Architektur

Stadtbau