



# Bebauungsplan

Erweiterung Fa. Heinrich Mack Nachfolge  
(Grundfassung)

der Stadt

## Illertissen

Ortsteil:

**Au**

Plannummer:

**129-7508-018-0**

bestehend aus

**Bebauungsplanzeichnung**  
**Legende**  
**Textteil**

**rechtsverbindlich seit: 19.07.2006**

Rechtliche Hinweise:

Die Veröffentlichung des Bebauungsplans dient allein der Information. **Rechtlich verbindlich ist allein die bei der Stadt Illertissen ausliegende Planurkunde.** Bei inhaltlichen Rückfragen wenden Sie sich bitte an die Gemeindeverwaltung.

Die hier veröffentlichte Planzeichnung ist u.U. nicht maßstabsgetreu, d.h. für die Entnahme von Maßen aus der Planzeichnung nicht geeignet. Es ist möglich, dass die hier eingestellte Fassung des Bebauungsplans aus technischen Gründen mit einem Grafikprogramm nachbearbeitet wurde.



**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan  
"Erweiterung Fa. Mack Nachf."**

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137)  
zul. geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)  
zul. geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

DIE BAYER. BAUORDNUNG (Bay BO) i.d.F. vom 04.08.1997 (GVBl. S. 434)

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

**1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
(§ 9 BauGB und BauNVO)**

**1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)**

1.1.1. **GI** Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

1.1.2. Die unter § 9 Abs. 3 Nr. 1 aufgeführte Ausnahme zur Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, ist allgemein zulässig.

1.1.3. Die unter § 9 Abs. 3 Nr. 2 aufgeführten Ausnahmen mit Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO).

**1.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG  
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)**

1.2.1. **0,7** Grundflächenzahl

1.2.2. Überschreitungen der gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO maximal zulässigen Grundfläche können als Ausnahmen bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen werden, wenn die über das festgesetzte Maß von 0,7 hinausgehende Grundfläche für Stellplätze und Zufahrten mit wasser-durchlässigen Belägen in Anspruch genommen wird (§ 19 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB).

1.2.3. **10,0** Baumassenzahl

1.2.4. **OK** Höhe der baulichen Anlagen in Meter als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 und 4 BauNVO)

1.2.5. Die Höhe der baulichen Anlagen wird als absolutes Maß zwischen der Oberkante Dachabschluss und Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche.

1.3. **BAUWEISE**

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

1.3.1. a Abweichende Bauweise

1.3.2. Mit der Festsetzung abweichende Bauweise ist die Erstellung von Gebäuden in offener Bauweise ohne Längenbegrenzung zulässig.

1.4. **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1. ————— Baugrenze

1.4.1.1. Als Ausnahme kann die Baugrenze mit untergeordneten Bauten um max. 1,5 m auf max. 1/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB).

1.5. **FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

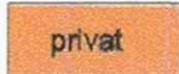
1.5.1. Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.6. **VERKEHRSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

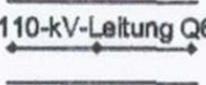
1.6.1. ————— Straßenbegrenzungslinie

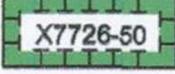
1.6.2.  Straßenverkehrsfläche

1.6.3.  privat private Straßenverkehrsfläche

1.6.4.  Lkw Stellplätze

**1.7. FÜHRUNG VON HAUPTVERSORGUNGSLITIGATIONEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 1.7.1.  110-kV-Leitung Q6 elektrische Hauptversorgungslleitung 110-kV der LEW mit den entsprechenden Schutzbereichen
- 1.7.2. Sicherung der Leitungstrasse entsprechend dem Energiewirtschaftsgesetz (EnWG). Die Leitungstrasse einschließlich der entsprechenden Schutzbereiche wird auf der Grundlage des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG) in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB planungsrechtlich gesichert. Gegenstand der Festsetzung ist die Sicherung der Leitungstrasse, nicht der bestehenden Freileitung.
- 1.7.3. Die bestehende Freileitung Q 6 kann im Geltungsbereich mit Zustimmung des Leitungsträgers, der Lechwerke AG (LEW), verlegt bzw. abgebaut werden. Voraussetzung dazu ist eine Umlenkung der Freileitung Q 6 am südlichen Ortsende des Stadtteiles Au auf die derzeit stillgelegte Freileitung W 5.
- 1.7.4. Innerhalb des Schutzbereiches der 110-kV Freileitung sind aus Sicherheitsgründen die DIN VDE-Vorschriften zu beachten.
- 1.7.5. Innerhalb des Schutzbereiches der 110-kV Freileitung sind nach DIN VDE 0210 nur beschränkte Unterbauungs- und Unterwuchshöhen zulässig. Bauanträge in diesem Bereich sind dem Versorgungsträger, Lechwerke AG (LEW) gemäß Art. 69 BayBO zur Stellungnahme zuzuleiten. Anpflanzungen in diesem Bereich sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.
- 1.7.6. Änderung des Geländeniveaus innerhalb des Schutzbereiches der 110-kV Freileitung sind nur in Abstimmung mit dem Versorgungsträger zulässig.
- 1.7.7. Bauarbeiten jeglicher Art innerhalb des Schutzbereiches der 110-kV Freileitung müssen unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel BGV A 2 der Berufsgeossenschaft der Fehlmechanik und Elektrotechnik sowie der einschlägigen DIN bzw. VDE-Vorschriften erfolgen.
- 1.8. **VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (LÄRMSCHUTZ)**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

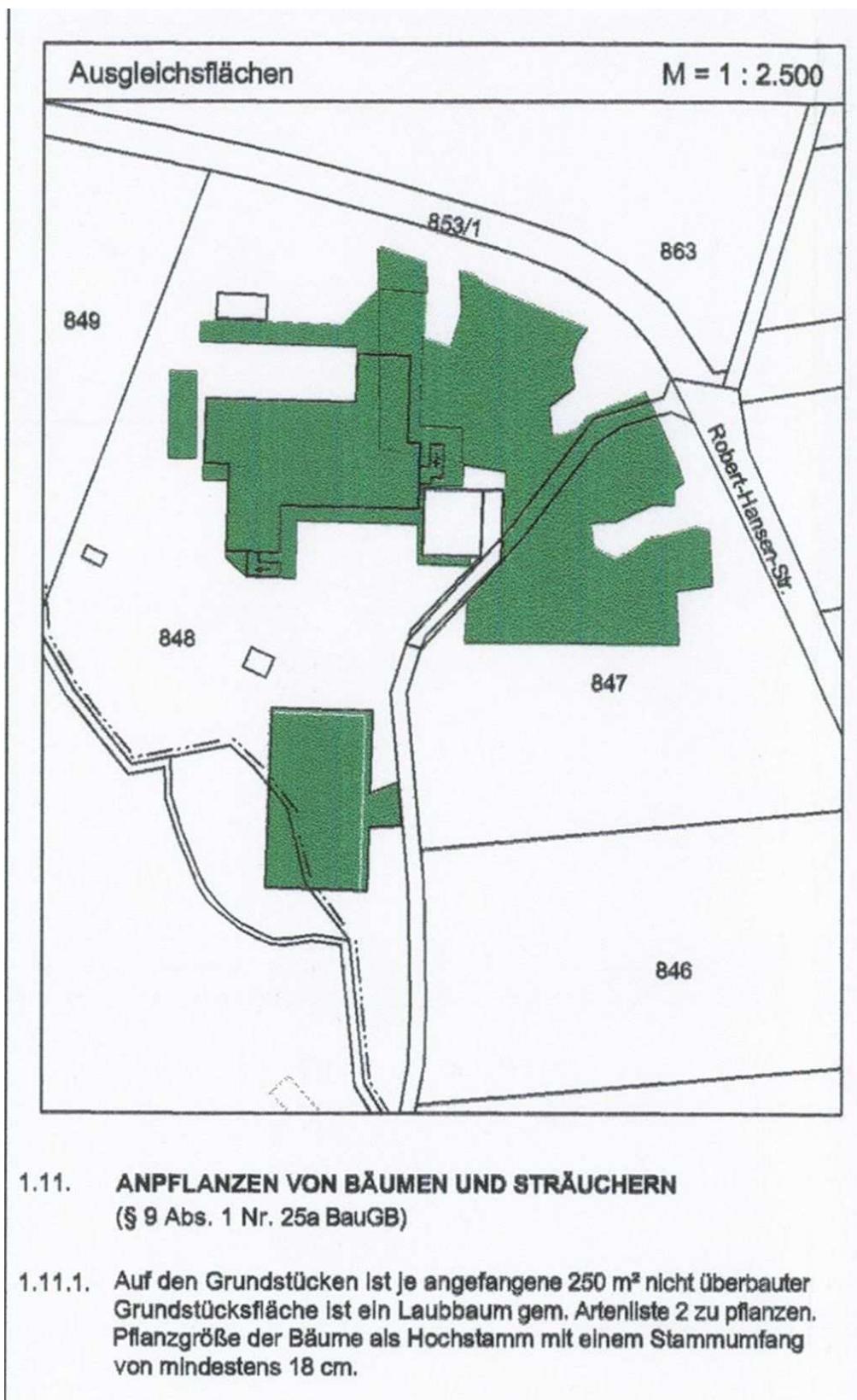
- 1.8.1. Der Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel  $L_W$  als beschreibende Größe der maximal zulässigen Emissionen darf innerhalb des Bebauungsplangebietes folgende Werte nicht überschreiten:
- tagsüber:  $L_W = 65 \text{ dB(A) / m}^2$     nachts:  $L_W = 50 \text{ dB(A) / m}^2$
- 1.8.2. Die Einhaltung der festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel bzw. der mit diesen korrelierenden Immissionspegeln gemäß der schalltechnischen Untersuchung des TÜV Süddeutschland ist im Rahmen von Einzelbauvorhaben im Plangebiet über eine schalltechnische Untersuchung nachzuweisen. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsbehörde beim Landratsamt Neu-Ulm möglich (z.B. bei lärmarmen Nutzungen).
- 1.8.3. Bei Teilflächenbetrachtungen innerhalb des Planungsgebiets sind die notwendigen schalltechnischen Berechnungen zur Ermittlung der korrelierenden Immissionspegel entsprechend der schalltechnischen Untersuchung des TÜV Süddeutschland gemäß der Norm DIN ISO 9613-2 für freie Schallausbreitung mit einer Emissionshöhe von 3 m über Grund, einem Raumwinkelmaß von  $D = 3 \text{ dB}$  und unter Berücksichtigung von Mitwindbedingungen vorzunehmen.
- 1.9. **FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN; NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 1.9.1.  Gewässerrand eingrünung Mühlbach  
Blotop X7726-50
- 1.9.2. Der Gewässerschutzstreifen entlang des Mühlbaches ist hinsichtlich der Bepflanzung gemäß Vorgabe der Naturschutzbehörde zu ergänzen und dauerhaft zu pflegen.
- 1.9.3.  Flächen für Sichtschutzpflanzung
- 1.9.4. Die Sichtschutzpflanzung ist waldartig mit Bäumen der Artenliste 3 in der Kernzone auszuführen. Es ist ein mindestens 3-reihiger und höchstens 5-reihiger Waldmantel aus kleinkronigen Bäumen der Artenliste 4 und Sträuchern der Artenliste 5 anzulegen. Dabei soll der Anteil der Bäume zwischen 10% und 15% betragen. Der maximale Pflanzabstand in der Mantelzone darf 2,00 m nicht unterschreiten. Sträucher sind als verpflanzte Ware, Bäume als Heister von mindestens 1,50 m Höhe zu pflanzen. Die Übergänge zu Wiesen bzw. Rasenflächen sind als Waldsaum mit einer Breite von mindestens 5,00 m

auszubilden in dem sich eine naturnahe Krautschicht ausbilden kann, die höchstens einmal jährlich gemäht werden darf.

- 1.9.5. Das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von den Baugrundstücken ist bei ausreichend wasserdurchlässigem Untergrund ( $k_f > 1/100000 \text{ m/sec}$ ), breitflächig zu versickern. Bei nicht ausreichender Wasserdurchlässigkeit sind Retentionsmulden zur Rückhaltung von Starkregenereignissen und zur geordneten Abwirtschaftung in den Vorfluter (Mühlbach) anzulegen. Die Ableitung des sauberen Oberflächenwassers in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig.

#### 1.10. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH (§ 9 Abs. 1a BauGB)

- 1.10.1. Die Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich sind in dem Beiplan "Ausgleichsflächen" dargestellt. Sie umfassen Teilbereiche der Grundstücke Flur Nr. 847 und 848 außerhalb des Geltungsbereiches. Die Ausgleichsflächen werden dem Bebauungsplan direkt zugeordnet.
- 1.10.2. Die bestehende waldartige Bepflanzung ist mit Bäumen der Artenliste 3 in der Kernzone zu erweitern. Es ist ein mindestens 3-reihiger und höchstens 5-reihiger Waldmantel aus kleinkronigen Bäumen der Artenliste 4 und Sträuchern der Artenliste 5 anzulegen. Dabei soll der Anteil der Bäume zwischen 10% und 15% betragen. Der maximale Pflanzabstand in der Mantelzone darf 2,00 m nicht unterschreiten. Sträucher sind als verpflanzte Ware, Bäume als Heister von mindestens 1,50 m Höhe zu pflanzen. Die Übergänge zu Wiesen bzw. Rasenflächen sind als Waldsaum mit einer Breite von mindestens 5,00 m auszubilden in dem sich eine naturnahe Krautschicht ausbilden kann, die höchstens einmal jährlich gemäht werden darf.
- 1.10.3. Bei Extensivrasenflächen mit Einzelbäumen in Ausgleichsflächen ist eine Pflanzung von mindestens einem großkronigen Baum der Artenliste 1 und 2 (mit Ausnahme von *Fraxinus exc. Westhof's Glorie* und *Acer campestre*) je angefangene  $400 \text{ m}^2$  Fläche vorzunehmen. Die Pflanzgröße der Bäume als Hochstamm soll einen Stammumfang von mindestens 18 cm haben. Rasenflächen sind als Landschaftsräsen oder Wieseneinsaat herzustellen und dauerhaft extensiv mit höchstens 3 Schnitten jährlich zu pflegen. Düngerzusätze sind nur während der Anwachphasen zulässig. Biozidanwendungen sind grundsätzlich unzulässig. Zur langfristigen Ausmagerung und zur Förderung der Artenvielfalt soll das Mähgut auf der Fläche abtrocknen und anschließend beseitigt werden.



- 1.11.2. Pkw-Stellplätze mit mehr als 10 Plätzen sind zu begrünen. Je 5 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum der Artenliste 1 zu Pflanzen. Pflanzgröße der Bäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm.

1.11.3. Artenlisten

Artenliste 1 - Bäume für Pkw - Stellplätze

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Fraxinus excelsior Westhof's Glorie</i>	Stadtessche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche

Artenliste 2 - Bäume für nicht überbaute Grundstücksflächen

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula verrucosa</i>	Birke
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel, Espe
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Artenliste 3 - Bäume für waldbartige Bestände

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	max. 20 %
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	max. 30 %
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	max. 30 %
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	max. 40 %
<i>Prunus avium</i>	Wildkirsche	max. 15 %
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	max. 20 %
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	max. 40 %
<i>Picea abies</i>	Fichte	max. 10 %

Artenliste 4 - Kleinkronige Bäume für Waldmantelpflanzungen

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche

#### Artenliste 5 - Sträucher für Waldmantelpflanzungen

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißenorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa glauca</i>	Zaunrose
<i>Rosa sinossissima</i>	Bibernellrose
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

1.11.4. Alle Pflanzmaßnahmen sind spätestens nach Ablauf der Vegetationsperiode im zeitlichen Zusammenhang mit den Baumaßnahmen auszuführen.

1.12. **BEGRENZUNG DER BODENVERSIEGELUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.12.1. Nicht überbaute Abstell-, Lagerflächen und Stellplätze sind mit wasser-durchlässigen Belägen zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge können nur dann zugelassen werden, wenn dies aus Gründen des Umweltschutzes erforderlich ist.

1.13. **SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

1.13.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

1.13.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Höchst- und Mindestgrenzen von Gebäudehöhen

1.14. **NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Füllschema der Nutzungsschablone
Baumassenzahl	Bauweise	

max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen in Meter

## **2. SATZUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§ 91 BayBO)**

### **2.1 Gestaltung der Hauptgebäude**

#### **2.1.1 Fassadengestaltung**

**2.1.1.1 Besonders auffällige, das Landschaftsbild und die Grünordnung störende Farbgebungen sind zu vermeiden.**

#### **2.1.2 Dachgestaltung**

**2.1.2.1 Zulässig sind Flach-, Pult- und Satteldächer bis zu einer Neigung von 20°. Sonderdachformen können als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie betriebsorganisatorisch notwendig sind und städtebauliche Bedenken nicht entgegenstehen. Sonnenkollektoren sind auf den Dächern generell zulässig.**

### **2.2 Werbeanlagen und Automaten**

**2.2.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Gebäude ist maximal eine Werbeanlage bis zu einer Größe von 10 m<sup>2</sup> zulässig.**

**2.2.2. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.**

### **2.3 Freifläche**

**2.3.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsfläche mit Wiesen, Bäumen und Sträuchern gem. Artenliste anzulegen. Ausgenommen hiervon sind die Flächen für Lagerhaltung, Ladehöfe, Stellplätze und deren Zufahrten.**

**2.3.3. Grundstückseinfriedigungen sind in Form von Metall- und Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig.**

**2.3.4. Einfriedigungen müssen vor dem Verkehrsraum einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.**

### **2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen**

**2.4.1. Aufschüttungen dürfen das angrenzende Straßenniveau um nicht mehr als 0,5 m übersteigen. Grundwassergefährdendes Material darf nicht eingebbracht werden.**

**2.4.2. Abgrabungen dürfen das angrenzende Straßenniveau um bis zu 1,5 m unterschreiten.**

### **3. HINWEISE**

#### **3.1 Umgang mit dem Mutterboden**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei sonstigen wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

#### **3.2 Archäologische Bodendenkmale**

(Hinweis des Bayer. Landesamt für Denkmalpflege)

Bei allen Bodenengriffen im Plangebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/81570, Fax 08271/815750) mitgeteilt werden.

Die gefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgerechten Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.