



# Bebauungsplan

Betlinshausen Süd  
(1. Änderung)

der Stadt

## Illertissen

Ortsteil:

**Betlinshausen**

Plannummer:

**129-7509-002-1**

bestehend aus

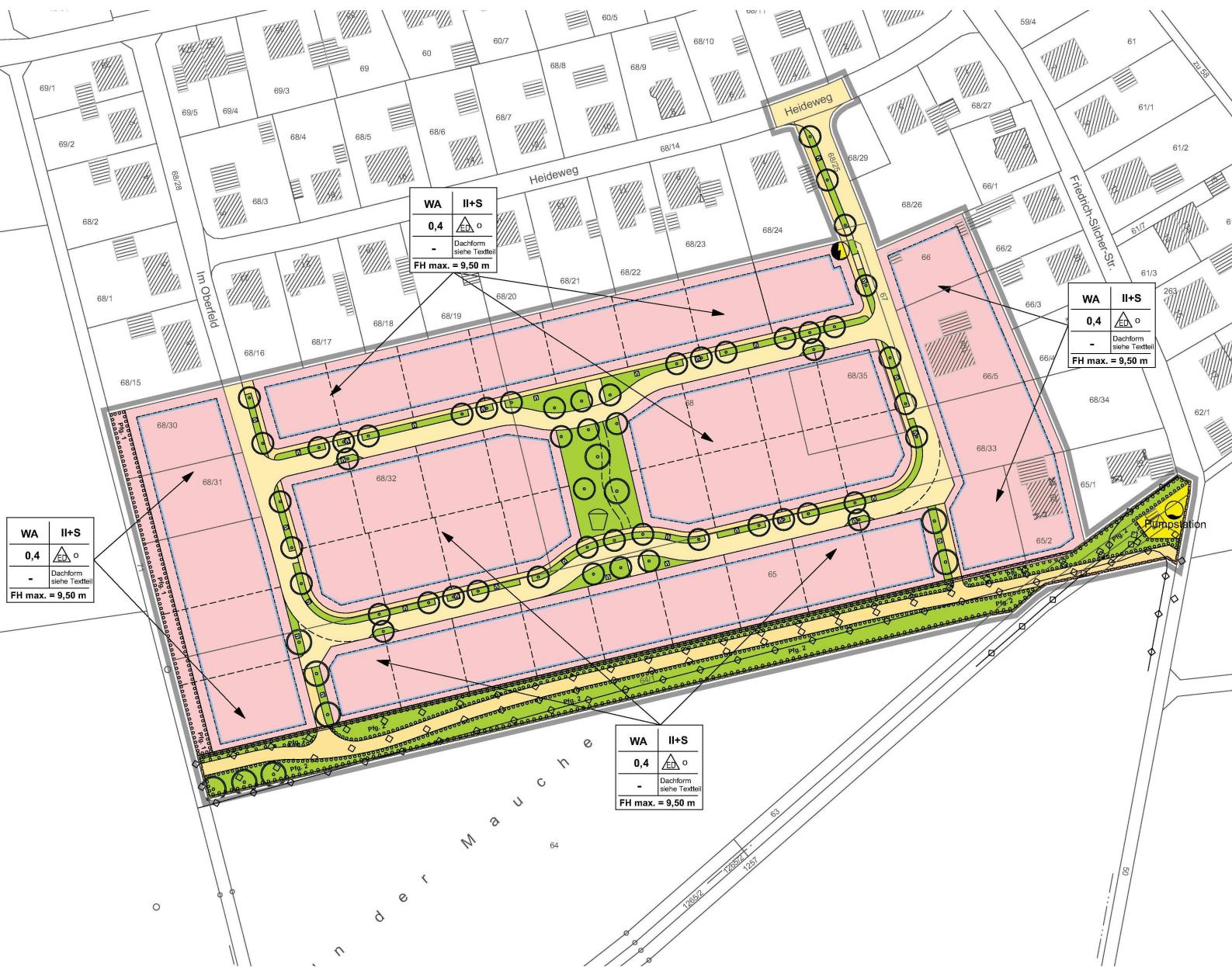
**Bebauungsplanzeichnung**  
**Legende**  
**Textteil**

**rechtsverbindlich seit: 27.08.2014**

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.



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

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

1.1.1. **WA** allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe

1.1.1.2. Nicht Zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.1.3. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### 1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1. **0,4** zulässige Grundflächenzahl

1.2.2. **FH max. = 9,50 m** Fristhöhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.2.1 Die Gebäudeoberkannte (Firsthöhe) wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die fertig hergestellte Decke der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Ermittlungsgrundlage ist der nächstgelegene Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche im Bereich des jeweiligen Grundstückes, gemessen in der Mitte des jeweiligen Gebäudes.

1.2.3. **II+S** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.2.3.1. Der obere Abschluss der Gebäude ist mit der festgesetzten Dachform auszubilden.

1.2.3.2. Zulässig ist eine Bebauung mit einem Vollgeschoss und einem als Vollgeschoss ausgebautem Dachraum (I+D), zwei Vollgeschosse und einem Dachraum, der nicht zu Wohnzwecken genutzt werden darf, sowie zwei Vollgeschosse und einem zusätzlichen zurückgesetzten Staffelgeschoss, das nur 2/3 des darunter liegenden Geschosses einnehmen darf.

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

1.3.1. **o** offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

1.3.1.1.  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gemäß § 22 Abs. 2 BauGB

### 1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1.  Baugrenze

1.4.2. Garagen sind außerhalb der Baugrenzen als Grenzgaragen zulässig.

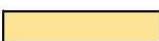
### 1.5. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBAUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.5.1. Es sind max. 2 (zwei) Wohneinheiten je Gebäude bzw. Doppelhaushälfte zulässig.

**1.6. VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 1.6.1.  Straßenverkehrsfläche

1.6.1.1. Im Bereich der Wendeanlagen ist ein anbaufreier Bereich mit einem Abstand von 1,0 m zum Fahrbahnrand einzuhalten.

- 1.6.2.  Gehweg

- 1.6.3.  Private Verkehrfläche

- 1.6.4.  Verkehrsgrün - Entwässerungsmulde

1.6.4.1. Die Verkehrsgrünflächen können zur Anpassung an die örtliche Situation (Zufahrten) angepasst werden.

**1.7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- 1.7.1.  Flächen für Versorgungsanlagen

- 1.7.1.1.  Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)

- 1.7.1.2.  Zweckbestimmung Wasser (Pumpstation)

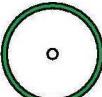
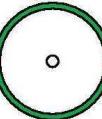
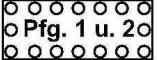
**1.8. GRÜNFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 1.8.1.  Öffentliche Grünfläche besondere Zweckbestimmung  
-Spielplatz-

**1.9. GEH- UND FAHRRECHT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 1.9.1.  Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Leitungsträger

## **1.10. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

- 1.10.1.  An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind Bäume gemäß Artenliste 1 zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Je Baum sind mindestens  $8 \text{ m}^3$  durchwurzelbarer Raum oder mindestens  $12 \text{ m}^2$  Vegetationsfläche bereit zu stellen.
- 1.10.2.  An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind Bäume gemäß Artenliste 2 zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Je Baum sind mindestens  $10 \text{ m}^3$  durchwurzelbarer Raum oder mindestens  $15 \text{ m}^2$  Vegetationsfläche bereit zu stellen.
- 1.10.3. Je angefangene  $250 \text{ m}^2$  nicht überbauter Grundstücksfläche ist auf den privaten Grundstücken ein Baum der Artenliste 2 oder 3 zu pflanzen. Die innerhalb des Pflanzgebotes 1 (Pfg.1) zu pflanzenden Bäume können angerechnet werden.
- 1.10.4.  **Pfg. 1 u. 20**  Fläche für Pflanzgebote
- 1.10.4.1. **Pfg. 1** Auf den mit Planzeichen dargestellten Flächen sind je  $10 \text{ m}^2$  Pflanzgebotsfläche mind. 3 heimische Sträucher der Artenliste 4 und je Baugrundstück mind. 1 Baum der Artenlisten 2 oder 3 zu pflanzen. Die eingebrachten Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.
- 1.10.4.2. **Pfg. 2** Die mit dem Planzeichen dargestellten Flächen sind als Magerwiese mit autochtnem Saatgut (Landschaftsrasen RSM 7.1.2) herzustellen.
- 1.10.5. Artenlisten
- 1.10.5.1. Artenliste 1 - Schmalkronige kleinwüchsige Bäume  
Pflanzgröße: StU mind. 18-20
- |                                 |                         |
|---------------------------------|-------------------------|
| Acer plat. "Columnare"          | Säulenahorn             |
| Tilia cordata "Rancho"          | Stadtlinde säulenförmig |
| Carpinus bet. "Fastigiata"      | Pyramidenhainbuche      |
| Carpinus bet. "Frans Fontaine"  | Säulenhainbuche         |
| Malus tschornoskii              | Scharlachapfel          |
| Pyrus caucasica                 | kaukasische Wildbirne   |
| Sorbus thuringiaca "Fastigiata" | Säulen - Mehlbeere      |

1.10.5.2. Artenliste 2 - Mittel- bis Großkronige Bäume  
Pflanzgröße: StU mind. 18-20

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Wildkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

1.10.5.3. Artenliste 3 - Sonstige Bäume

Prunus, Pyrus- und Malus spec.	Kern- und Steinobstbäume auf starkwüchsigen Unterlagen
Juglans nigra	Walnuss

1.10.5.4. Artenliste 4 - Sträucher

Pflanzgröße: verpflanzte Sträucher	
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

**1.11. SPEZIELLER ARTENSCHUTZ (SaP)**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m § 44 BNatSchG)

1.11.1. CEF- Maßnahme (continuous ecological functionality = kontinuierliche ökologische Funktionalität) entsprechend dem Artenschutzrechtlichen Gutachten des Bio-Büros Schreiber mit Stand vom Mai 2014 zur Sicherung des Brutvorkommens der Feldlerche.

- dauerhafte Zuordnung von 7 Lerchenfenstern mit einer Größe von jeweils ca. 20 - 30 qm.

Die 7 Lerchenfenster sind in einer Gebietskulisse innerhalb der "lokalen Population" auf jährlich wechselnden Flurstücken festzulegen.

**1.12. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

1.12.1. \_\_\_\_\_ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs-plans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.12.2. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	Bauweise	
-	Dachneigung	
Firsthöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß		

## **2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)**

### **2.1. DACHGESTALTUNG**

- 2.1.1. Es sind Sattel- (SD), Walm- (WD), versetzte Pultdächer (vPD), und Flachdächer (FD) zulässig.
- 2.1.2. Es ist eine Dachneigung wie folgt zulässig:
- Bei 1 bis 1 1/2 - geschossiger Bauweise (I + D) mit einem Kniestock bis 1,25 m Höhe (Rohfußboden bis Unterkante Dachkonstruktion) Dachneigung bis 45°
  - Bei 2- geschossiger Bebauung (II) Dachneigung 20° - 35°
  - Staffelgeschosse (II+S) bis maximal 2/3 des darunterliegenden Geschosses mit einer Dachneigung bis max. 20°.
  - Für untergeordnete Nebengebäude und Garagen sind Flachdächer zulässig.
- 2.1.3. Flachdächer von Nebengebäuden und Garagen mit einer Neigung von < 10° sind extensiv zu begrünen. Mindestsubstratstärke 8 cm.
- 2.1.4. Dachaufbauten in Form von Schleppgauben, Satteldachgauben und Zwerchgiebeln sind zulässig. Unterschiedliche Formen von Dachgauben dürfen nicht gleichzeitig auf einem Gebäude errichtet werden. Die Dachaufbauten einschließlich Dachfenster müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zur Außenkante der Giebelmauer aufweisen.
- 2.1.5. Auf den Dächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie generell zulässig. Sie sind in der gleichen Neigung wie die Dachflächen auszubilden.
- 2.2. **PKW STELLPLÄTZE UND DEREN ZUFAHRDEN**
- 2.2.1. Private Stellplätze sind versickerungsfähig herzustellen. Dabei kann z.B. offenporiges Betonpflaster, Pflasterasen, humusverfügtes Pflaster oder ein sonstiger versickerungsfähiger Belag verwendet werden.

### **2.3. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE**

2.3.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zugänge sind als Vegetationsfläche unter Verwendung von Stauden, Gräsern und Gehölzen gärtnerisch zu gestalten.

### **2.4. EINFRIEDUNGEN**

2.4.1. Die Höhe der Einfriedungen darf max. 1,0 m betragen.

2.4.2. Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind kleintiergängig und ohne Sockel auszuführen.

## **3. HINWEISE**

3.1.  bestehende Bebauung

3.2. ----- Vorschlag neue Grundstücksgrenzen

### **3.3. BODENSCHUTZ § 202 BauGB**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

### **3.4. NIEDERSCHLAGSWASSER**

Gesammeltes Niederschlagswasser aus Dachflächen, Pkw-Stellplätzen sowie privaten Hof- und Verkehrsflächen ist vorrangig flächenhaft über eine geeignete bewachsene Oberbodenschicht (z.B. über eine Mulde) in den Untergrund zu versickern. Sollte dies aufgrund der Untergrundverhältnisse nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich sein, so ist durch Rückhaltung dafür zu sorgen, dass der Abfluss auf den derzeitigen Wert ohne Versiegelung gepuffert wird. Sofern eine Einleitung in die öffentliche Kanalisation vorgesehen wird, ist durch Rückhaltung dafür zu sorgen, dass der Abfluss in die Kanalisation auf den rechnerischen Wert ohne Versiegelung des Grundstückes begrenzt wird.

Die fachlichen Anforderungen der 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 schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das ATV-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sind bei der Errichtung von Sickeranlagen zu beachten.

### **3.5. BODENDENKMÄLER**

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel.: 08271/81570, Fax: 08271/815750 mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen 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 der Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.