



# Bebauungsplan

Tiefenbach Süd-Ost  
(Grundfassung)

der Stadt

## Illertissen

Ortsteil:

**Tiefenbach**

Plannummer:

**129-7510-019-0**

bestehend aus

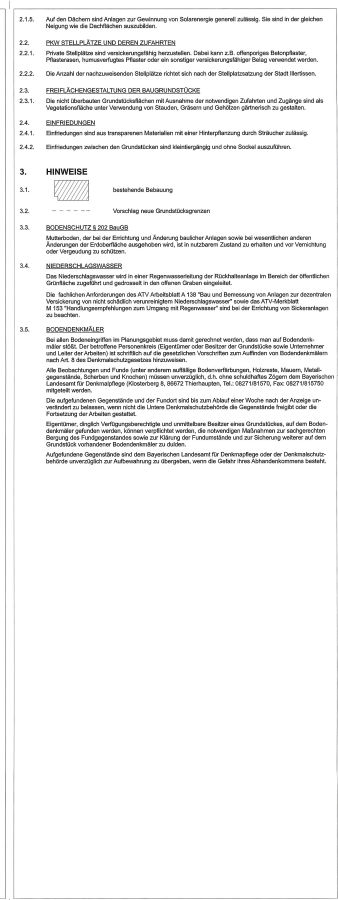
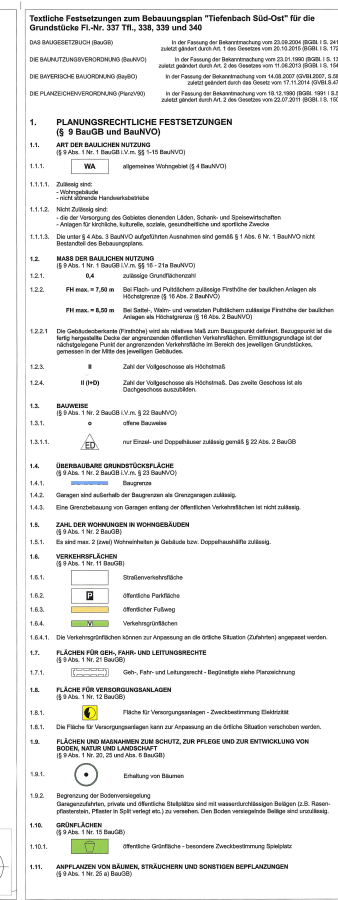
**Bebauungsplanzeichnung  
Legende  
Textteil**

**rechtsverbindlich seit: 23.11.2016**

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.



Stadt Illertissen

**illertissen**  
stadt

**Bebauungsplan Nr. 3/2015**

**"Tiefenbach Süd-Ost" für die Flurstücke  
Nr. 337/7 Tfl., 338, 339, 340**

**Mailstab 1 : 500**

Stand: 20.09.2016

Gefertigt:  
Büro für Stadtplanung,  
Zintl + Häußler GmbH  
69231 Neu-Ulm

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes  
im Stadtrat der Stadt Illertissen  
am 21.05.2015

Offizielle Bekanntmachung des  
Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt  
Nr. 23 vom 03.05.2015

Billigungs- und Auslegungsbeschluss  
gem. § 3 und 4 Abs. 1 BauGB durch den  
Bau- und Umweltausschuss der Stadt Illertissen  
am 16.02.2016

Offizielle Bekanntmachung des  
Auslegungsbeschlusses im Amtsblatt  
Nr. 9 vom 02.03.2016

Als Vorstudie gem. § 3 (1) BauGB  
ausgelegt  
vom 10.03.2016 bis 11.04.2016  
und gem. § 4 (1) BauGB  
vom 01.05.2016 bis 11.04.2016

Billigungs- und Auslegungsbeschluss  
gem. § 3 und 4 Abs. 2 BauGB durch den  
Bau- und Umweltausschuss der Stadt Illertissen  
am 10.05.2016


Offizielle Bekanntmachung des  
Auslegungsbeschlusses im Amtsblatt  
Nr. 21 vom 25.05.2016

Als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB  
ausgelegt  
vom 01.06.2016 bis 01.07.2016  
und gem. § 4 (2) BauGB  
vom 27.05.2016 bis 01.07.2016

Als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB  
vom Bau- und Umweltausschuss der Stadt  
Illertissen beschlossen am 11.10.2016

Als Sitzung ausgesetzt:  
Illertissen, den 24.11.2016

*Jürgen Eisen*  
Jürgen Eisen  
Erster Bürgermeister

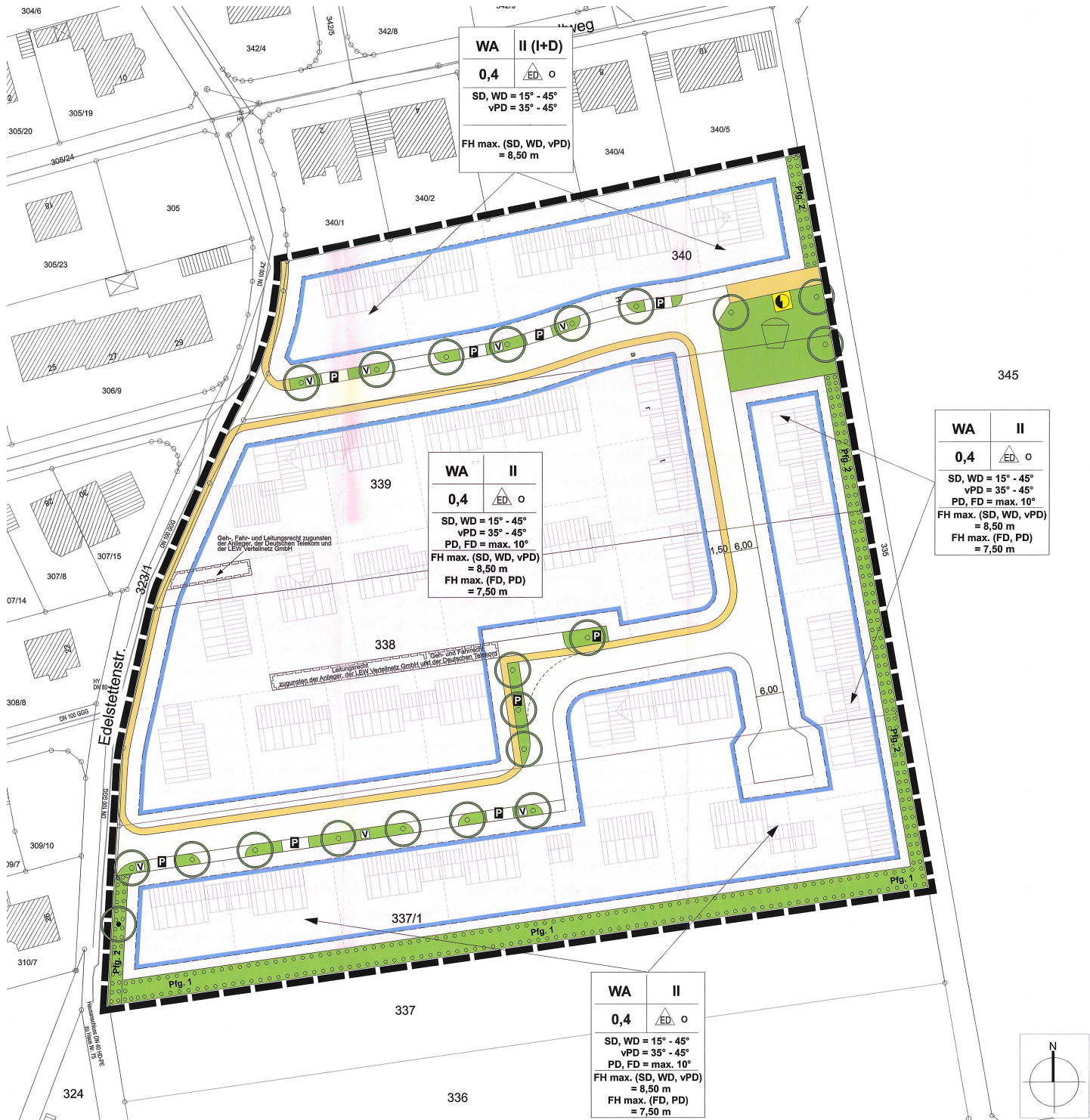


Offizielle Bekanntmachung  
des Satzungsbeschlusses im  
Amtsblatt  
Nr. 47 vom 23.11.2016

In Kraft getreten am 23.11.2016

Illertissen, den 24.11.2016

*Jürgen Eisen*  
Jürgen Eisen  
Erster Bürgermeister





## Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Tiefenbach Süd-Ost" für die Grundstücke Fl.-Nr. 337 Tfl., 338, 339 und 340

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
DIE BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. 2007, S. 588) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.11.2014 (GVBl. S. 478)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

### 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.  allgemeines Wohngebiet (§ 4 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. = 7,50 m** Bei Flach- und Pultdächern zulässige Firsthöhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

- FH max. = 8,50 m** Bei Sattel-, Walm- und versetzten Pultdächern zulässige Firsthöhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

- 1.2.2.1 Die Gebäudeoberkante (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** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

- 1.2.4. **II (I+D)** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß. Das zweite Geschoss ist als Dachgeschoss auszubilden.

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

- 1.3.1. **o** offene Bauweise

- 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.


1.4.3. Eine Grenzbebauung von Garagen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

**1.5. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**  
(§ 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

1.6.2.  öffentliche Parkfläche

1.6.3.  öffentlicher Fußweg

1.6.4.  Verkehrsgrünflächen

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

**1.7. FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.7.1.  Geh-, Fahr- und Leitungsrecht - Begünstigte siehe Planzeichnung

**1.8. FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

1.8.1.  Fläche für Versorgungsanlagen - Zweckbestimmung Elektrizität

1.8.1. Die Fläche für Versorgungsanlagen kann zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden.

**1.9. FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



1.9.1.  Erhaltung von Bäumen

1.9.2. Begrenzung der Bodenversiegelung  
Garagenzufahrten, private und öffentliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Split verlegt etc.) zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind unzulässig.

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

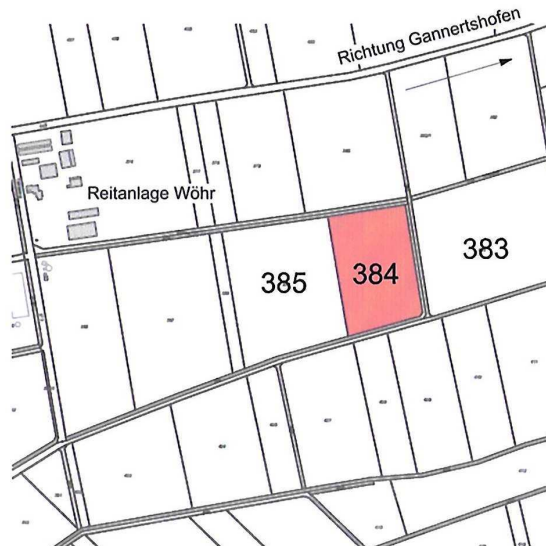
1.10.1.  öffentliche Grünfläche - besondere Zweckbestimmung Spielplatz

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

- 1.11.1.  An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind Bäume gemäß Artenliste 4 zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden.
- 1.11.2. Je angefangene 250 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ist auf den privaten Grundstücken ein Baum der Artenliste 3 zu pflanzen. Die innerhalb des Pflanzgebotes 1 und 2 (Pfg. 1 u. 2) zu pflanzenden Bäume können angerechnet werden.
- 1.11.3.  Flächen für Pflanzgebote 1 und 2 (Pfg. 1 u. 2)
- 1.11.3.1. **Pfg. 1** Auf den mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen ist eine 3-reihige Strauchhecke mit je 2,5 m<sup>2</sup> ein Strauch der Artenliste 2 zu pflanzen. Zusätzlich ist alle 15 m ein Baum der Artenliste 1 zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten und die Gehölze bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Nach der Pflanzung ist die Fläche zwischen den Gehölzen zusätzlich anzusäen (z.B. Untersaat für Gehölze) und maximal 3 mal im Jahr zu mähen.
- 1.11.3.2. **Pfg. 2** Auf den mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen ist eine Strauchhecke mit je 2,5 m<sup>2</sup> ein Strauch der Artenliste 2 zu pflanzen. Zusätzlich ist alle 25 m ein Baum der Artenliste 1 zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten und die Gehölze bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Nach der Pflanzung ist die Fläche zwischen den Gehölzen zusätzlich anzusäen (z.B. Untersaat für Gehölze) und maximal 3 mal im Jahr zu mähen.
- 1.11.4. Artenlisten
- 1.11.4.1. Artenliste 1 - Bäume (Hecke)  
Pflanzgröße: StU mind. 14-16
- Acer campestre - Feld-Ahorn  
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Fagus sylvatica - Rot-Buche  
Prunus avium - Vogel-Kirsche  
Quercus petraea - Trauben-Eiche  
Quercus robur - Stiel-Eiche  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Sorbus torminalis - Elsbeere  
Tilia cordata - Winter-Linde
- Artenliste 3 - Hausbäume  
Qualität mindestens: 3 xv., Hochstamm, StU 12-14
- Acer campestre `Sorte` - Feld-Ahorn  
Carpinus betulus `Sorte` - Säulen-Hainbuche  
Prunus avium `Sorte` - Vogel-Kirsche  
Sorbus intermedia `Sorte` - Mehlsbeere  
Sorbus aucuparia `Sorte` - Vogelbeere  
Stein- und Kernobst
- Artenliste 4 - Straßenbäume  
Qualität mindestens: 3 xv., Hochstamm, StU 18-20
- Acer campestre `Sorte` - Feld-Ahorn  
Acer platanoides `Sorte` - Spitz-Ahorn  
Carpinus betulus `Frans Fontaine` - Säulen-Hainbuche  
Prunus avium `Plena` - Vogel-Kirsche  
Quercus robur `Fastigiata Koster` - Säulen-Eiche  
Sorbus intermedia `Brouwers` - Mehlsbeere  
Tilia cordata `Sorte` - Winter-Linde  
Tilia tomentosa `Brabant` - Silber-Linde
- Artenliste 2 - heimische Sträucher  
Qualität mindestens: 2xv 60/80  
Es sind mindestens 6 verschiedene, standortgerechte Arten der folgenden Liste zu verwenden:
- Cornus mas - Kornelkirsche  
Cornus sanguinea - Hartriegel  
Corylus avellana - Haselnuss  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche  
Prunus spinosa - Schlehe  
Rhamnus catharticus - Kreuzdorn  
Rosa canina - Hundrose  
Rosa gallica - Essigrose  
Rosa rubiginosa - Weinrose  
Rosa tomentosa - Filzrose  
Rubus idaeus - Himbeere  
Salix purpurea - Purpur-Weide  
Salix viminalis - Korb-Weide  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Sambucus racemosa - Traubenholunder  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus - Wassersneeball

**1.12. FLÄCHE FÜR AUSGLEICHSMASSNAHMEN**  
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

1.12.1. Fläche für Ausgleichsmaßnahmen auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 384 Gemarkung Tiefenbach



1.12.2. Die kompensatorisch wirksame Teilfläche beträgt 11.582 m<sup>2</sup>. Das Entwicklungsziel der Fläche ist die Verbesserung des Lebensraumes für Wiesenbrüter und des Weißstorchs. Hierzu werden folgende Maßnahmen umgesetzt, Extensivierung der Grünlandfläche, Anlage von Feuchtmulden, Anlage von Uferabflachungen an Gräben sowie randliche Feldgehölzpflanzungen.

**1.13. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

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

1.13.2. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform	
maximal zulässige Firsthöhe	

Füllschema der  
Nutzungsschablone

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

2.1. DACHGESTALTUNG

- 2.1.1. Es sind Sattel- (SD) und Walmdächer (WD) mit einer Dachneigung von 15° bis 45°, versetzte Pultdächer (vPD) mit einer Dachneigung von 35° bis 45° sowie Flach- (FD) und Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von max. 10° zulässig.
- 2.1.2. Für versetzte Pultdächer (vPD) ist ein Höhenunterschied zwischen dem niedrigen und hohen First, gemessen auf OK Dachhaut, bis maximal 1,40 m zulässig. 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 ZUFAHRTEN

- 2.2.1. Private Stellplätze sind versickerungsfähig herzustellen. Dabei kann z.B. offenes Betonpflaster, Pflasterasen, humusverfugtes Pflaster oder ein sonstiger versickerungsfähiger Belag verwendet werden.
- 2.2.2. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Illertissen.

## 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. Einfriedungen sind aus transparenten Materialien mit einer Hinterpflanzung durch Sträucher zulässig.
- 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

Das Niederschlagswasser wird in einer Regenwasserleitung der Rückhalteinlage im Bereich der öffentlichen Grünfläche zugeführt und gedrosselt in den offenen Graben eingeleitet.

Die fachlichen Anforderungen des 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.