



# Bebauungsplan

Nr.5/1994 "Bereich Jahnhalle"  
(1. Änderung)

der Stadt

## Illertissen

Ortsteil:

**Illertissen**

Plannummer:

**129-7511-033-1**

bestehend aus

**Bebauungsplanzeichnung**

**Legende**

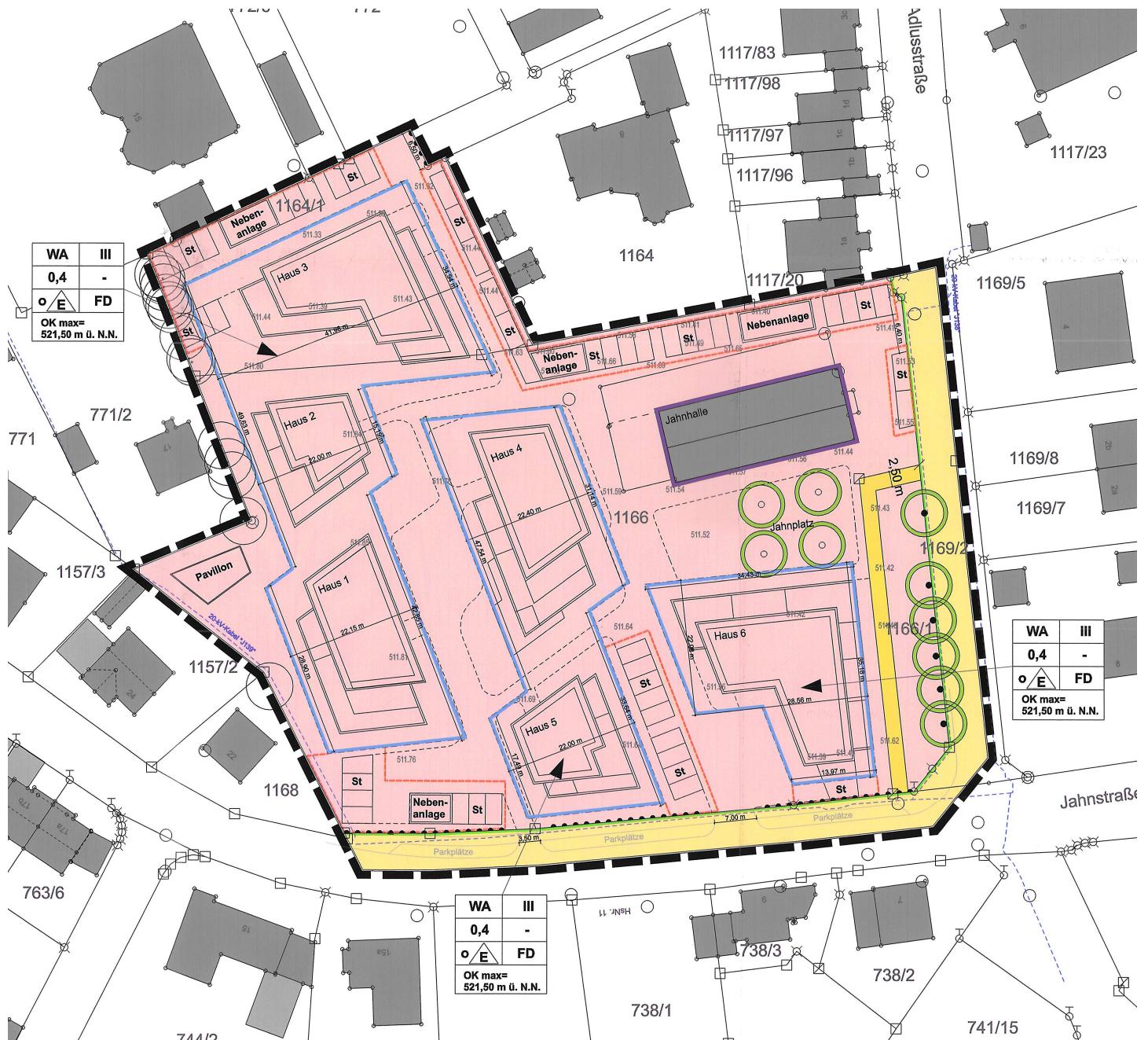
**Textteil**

**rechtsverbindlich seit: 01.07.2021**

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 Nr. 5/1994 "Bereich Jahnhalle", 1. Änderung

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
DIE BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. 2007, S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

## 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)

- 1.1.1.1. Zulässig sind:  
- Wohngebäude  
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

- 1.1.1.2. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes  
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

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

1.2.1. **0,4** max. zulässige Grundflächenzahl

- 1.2.1.1. Die zulässige GRZ von 0,4 darf für die Errichtung von Garagen, Nebenanlagen, Zufahrten, Wegen, Platzflächen, Stellplätzen und Tiefgaragen bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

1.2.2. **III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

- 1.2.2.1. Dabei darf das oberste Geschoss flächenmäßig maximal 3/4 der darunter liegenden Geschossfläche betragen.

1.2.3. **z.B. OK= 521,00 m ü. N.N.** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

- 1.2.3.1. Auf den Dächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie generell zulässig. Die Dachaufbauten müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zur Gebäudeaußenkante aufweisen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf für technische Anlagen (z.B. Aufzugschächte, Solar- und Photovoltaikanlagen, etc.) um maximal 1,20 m überschritten werden.

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

1.3.1. **o** offene Bauweise

1.3.2. **E** nur Einzelhäuser zulässig

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

1.4.1.  Baugrenze

1.4.2. Die der Ver- und Entsorgung sowie der Energiegewinnung dienenden baulichen Anlagen sowie untergeordneten Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Tiefgaragen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 3,00 m nicht überschreiten.

**1.5. VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

1.5.1.  Straßenbegrenzungslinie

1.5.2.  öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.5.3.  öffentlicher Gehweg

1.5.4.  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

1.5.5.  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

**1.6.1. Begründung von Dächern:**

Flachdächer der Hauptgebäude die nicht durch technische Anlagen (Aufzugsüberfahrten, Be- und Entlüftungsanlagen, Solar- Photovoltaikanlagen, etc.) überstellt sind, sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

1.6.2.  Erhalt von Bäumen

1.6.2.1. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, pflegen und bei Abgang gemäß Artenliste 1 zu ersetzen.

## 1.7. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN, SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB)

- 1.7.1. Die Freiflächen der privaten Grundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Stein- und Schottergärten sind nicht zulässig. Je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaum oder ein Obstbaum gemäß der Artenliste 1 oder 2 zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sowie Bestandsbäume die erhalten werden können, dürfen dabei angerechnet werden.

1.7.2.



Anzupflanzende Bäume

- 1.7.2.1. An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume der Artenlisten 1 und 2 zu pflanzen.
- 1.7.2.2. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation (Zufahrten, Zugänge, Leitungen) verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume darf dabei nicht unterschritten werden.

## 1.8. ARTENLISTEN

### Artenliste 1 - Großbäume

Pflanzgröße: Hochstamm, StU 18-20 cm, 3xv.

<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche
<i>Ulmus glabra</i>	- Bergulme
<i>Salix alba</i>	- Silberweide
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	- Sommerlinde

### Artenliste 2 - Mittel- und Kleinbäume 7 - 20m

Pflanzgröße: Hochstamm, StU 12-14 cm.

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	- Schwarzerle
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Betula pendula</i>	- Hängebirke
<i>Malus sylvestris</i>	- Holzapfel
<i>Populus tremula</i>	- Zitterpappel, Espe
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
<i>Pyrus pyraster</i>	- Wildbirne
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche

### Artenliste 3 - Bäume Straßenraum

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, StU 18-20 cm, 3xv.

#### Großbäume 20 - 40m

<i>Tilia tomentosa 'Brabant'</i>	- Silberlinde
<i>Tilia x europaea 'Pallida'</i>	- Kaiserlinde

#### Mittelgroße Bäume 12/15 - 20m

<i>Acer campestre 'Elsrijk'</i>	- Feldahorn
<i>Acer platanoides 'Cleveland'</i>	- Spitzahorn in Sorten 'Columnare', 'Globosum', 'Allershausen'
<i>Alnus x spaethii</i>	- Purpurerle
<i>Carpinus betulus 'Fastigiata'</i>	- Pyramiden Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	- Baumhasel
<i>Gleditsia triacanthos</i>	- Dornenlose Gleditschie
'Shademaster', 'Skyline'	
<i>Pyrus calleryana 'Chanticleer'</i>	- Stadtbirne
<i>Robinia pseudoacacia</i>	- Robinie
'Sandraudiga', 'Umbraculifera'	
<i>Sorbus intermedia 'Brouwers'</i>	- Schwedische Mehlbeere
<i>Tilia cordata 'Greenspire'</i>	- Amerikanische Stadtlinde

### Artenliste - Obstbäume

Pflanzgröße: Hochstamm, StU 10-12 cm.

#### regionale Obstbaumsorten

### Artenliste 4 - Sträucher

Pflanzqualität: Höhe 100-150 cm, 2xv.

<i>Cornus sanguinea</i>	- Gemeiner Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	- Faulbaum
<i>Rhamnus cathartica</i>	- Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	- Saalweide
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	- Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	- Gemeiner Schneeball

## 1.9. ARTENSCHUTZ

### 1.9.1. V1: Baufeldfreimachung:

Erhalt der Allee entlang der Adlersstraße. Rodung von Gehölze, Abriss der Gebäudeteile und Abräumen der Fläche zwischen 1.10. und Ende Februar. Vor der Rodung und Beräumung sind die Spalten und Höhlen der Bäume auf Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln (z.B. Kohlmeise) zu untersuchen. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bei einer Durchführung außerhalb dieses Zeitraums ist durch eine Fachperson zu prüfen, ob Vögel brüten oder Fledermäuse vorhanden sind. Bei Brutnachweisen von Vögeln oder Vorkommen von Fledermäusen ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Hinweis: Nach § 39 BNatschG ist es grundsätzlich verboten, Gehölze in der Zeit von 01. März bis 30. September zu entfernen, Ausnahmen müssen von der unteren Naturschutzbehörde genehmigt werden. Insofern muss auch bei einem "Negativnachweis" von brütenden Vögeln ein entsprechender Antrag gestellt und die UNB informiert werden.

### V2: Reptilienzaun:

Für potentiell vorkommende Zauneidechsen ist ein Reptilienzaun vor den Bauarbeiten zwischen dem möglichen Vorkommen und der Baufläche zu erstellen, um das Einwandern in die Baustelle zu verhindern.

### V3: Aufhängen von Nistkästen für den Haussperling:

Aus konservativen Betrachtungen sind zehn Nistkästen für Haussperling verteilt an Bäumen und Bauwerken im Umfeld anzubringen. Höhe mindestens 2 m. Auf einen freien Anflug ist zu achten.

### V4: Aufhängen Quartierskästen für Fledermäuse:

Aus konservativen Betrachtungen sind für die Spaltenbewohnenden Arten vier Kästen an der Fassade des zu erhaltenden Gebäudes anzubringen (Südseite/Ostseite) sowie fünf weitere im Umfeld (3 Höhlenkästen an den umliegenden Bäumen und 2 Flachkästen an den umliegenden Häusern). Höhe mindestens 4 m. Auf einen freien Anflug ist zu achten.

## 1.10. SONSTIGE PLANZEICHEN

### 1.10.1.



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

### 1.10.2.



Erhaltung baulicher Anlagen (§ 172 BauGB)

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart und aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, ist die alte Sporthalle (Jahnhalle) in ihrer bestehenden Kubatur zu erhalten.

Der Rückbau oder die Änderung dieser baulichen Anlage bedarf es einer Genehmigung.

## 1.11. NUTZUNGSSCHABLONE

<b>WA</b>	<b>III</b>
<b>0,4</b>	<b>-</b>
	<b>FD</b>
<b>OK max=</b> <b>521,00 m ü. N.N.</b>	

Art der baul. Nutzung	Anzahl Vollgeschosse (Höchstmaß)
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform / Dachneigung
Höhe der baulichen Anlagen (Höchstgrenze)	

Füllschema der Nutzungsschablone

## 2.4. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

- 2.4.1. Private Wege und Platzflächen sind versickerungsfähig herzustellen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 1 und 2 zu bepflanzen oder auszustalten. Stein- und Schottergärten sind nicht zulässig.
- 2.4.2. Im Rahmen des Bauantrags bzw. der Freistellung ist ein mit der Stadt abgestimmter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
- 2.4.3. Standplätze für Müllbehälter bis zu einer Größe von max. 2,0 m x 3,0 m sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen die Einsicht von den öffentlichen Straßen und den Nachbargrundstücken abzuschirmen. Sie dürfen außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

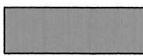
## 2.5. EINFRIEDUNGEN

- 2.5.1. Einfriedungen sind kleintiergängig und ohne Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.
- 2.5.2. Einfriedungen, mit Ausnahme von Hecken, sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

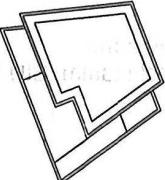
## 2.6. ABSTANDSFLÄCHEN

- 2.6.1. Die Abstandsflächen können unter Einhaltung des Maßes der baulichen Nutzung (Gebäudeoberkante) sowie der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung reduziert werden.

## 4. HINWEISE

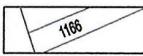
- 4.1.  bestehende Bebauung

- 4.2.  Bestandsbaum

- 4.3.  Bebauungsvorschlag

- 4.4.  Vorschlag interne Erschließung

- 4.5. 511.80 Geländeauflmaß

- 4.6.  Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

- 4.7.  LEW 20-kV-Kabel "J138" und "J139"

### 4.8. 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.

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.

#### **4.9. HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE**

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 schuldhafte Zögern, dem Bay. 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.

#### **4.10. BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)**

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 18915 sowie dem vorliegenden Leitfaden zum Schutz der Böden bei Auftrag vom kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

Soweit dies möglich ist, sind Plätze, Wege und ebenerdige Stellplätze der Privatgrundstücke mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Splittbett etc.) zu versehen.

Beim Rückbau der Tennisplätze ist der Belag zu separieren, zu untersuchen und entsprechend den Analyse- Ergebnissen zu verwerten/entsorgen.

#### **4.11. LÖSCHWASSERVERSORGUNG**

Der Löschwasserbedarf als Grundschatz entsprechend dem Bayerischen Feuerwehrgesetz (BayFwG) vom 23. Dezember 1981 (zuletzt geändert am 26.03.2019) ist über die zentrale Trinkwasserversorgung nach Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt W405 Stand 2/2008 bereitzustellen. Die über den Grundschatz hinausgehende Löschwasserversorgung ist im Zuge des Objektschutzes durch den jeweiligen Eigentümer zu prüfen und sicherzustellen. Die Ausstattung mit Hydranten ist entsprechend der DVGW 331, Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten, Stand 11/2006 auszulegen. Die Kreisbrandinspektion Neu-Ulm behält sich vor, den für den Objektschutz notwendigen Löschwasserbedarf nach den Ermittlung- und Richtwertverfahren zu ermitteln und festzulegen.

#### **4.12. ZUFAHRTSMÖGLICHKEITEN / RETTUNGSWEGE (Art. 5 BayBO)**

Zufahrtsmöglichkeiten und Rettungswege sind gemäß Art. 5 der BayBO zu gewährleisten. Die Zufahrten zu den verschiedenen Objekten, sowie gegebenenfalls notwendige Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge sind gemäß der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auszuführen. Sie sind ständig frei zu halten. Bei den Kurvenradien und der Tragfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen ist ebenfalls die "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" zu beachten.

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

### **2.1. FASSADENGESTALTUNG**

- 2.1.1. Eine besonders auffällige, das Orts- und Landschaftsbild sowie die Grünordnung störende Gestaltung und Farbgebung ist unzulässig.

### **2.2. DACHGESTALTUNG**

- 2.2.1. Es sind nur Flachdächer (FD) entsprechend den Planeintragungen zulässig.
- 2.2.2. Auf den Dächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie generell zulässig.

### **2.3. PKW STELLPLÄTZE UND DEREN ZUFAHRDEN**

- 2.3.1. Private Stellplätze sind versickerungsfähig herzustellen. Dabei kann z.B. offenporiges Betonpflaster, Pflasterrasen, humusverfügtes Pflaster oder ein sonstiger versickerungsfähiger Belag verwendet werden.
- 2.3.2. Für den Nachweis, die Herstellung und Ablöse von Stellplätzen gilt die örtliche Stellplatzsatzung "Satzung über den Nachweis, die Herstellung und Ablöse von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Stadt Illetissen" in der Fassung vom 28.05.2019 in Verbindung mit der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) (vgl. Art. 63 BayBO i.V. mit Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO).