



# Bebauungsplan

Nr.3/95 Schul- und Sportzentrum  
(2. Änderung)

der Stadt

## Illertissen

Ortsteil:

**Illertissen**

Plannummer:

**129-7511-035-2**

bestehend aus

**Bebauungsplanzeichnung**

**Legende**

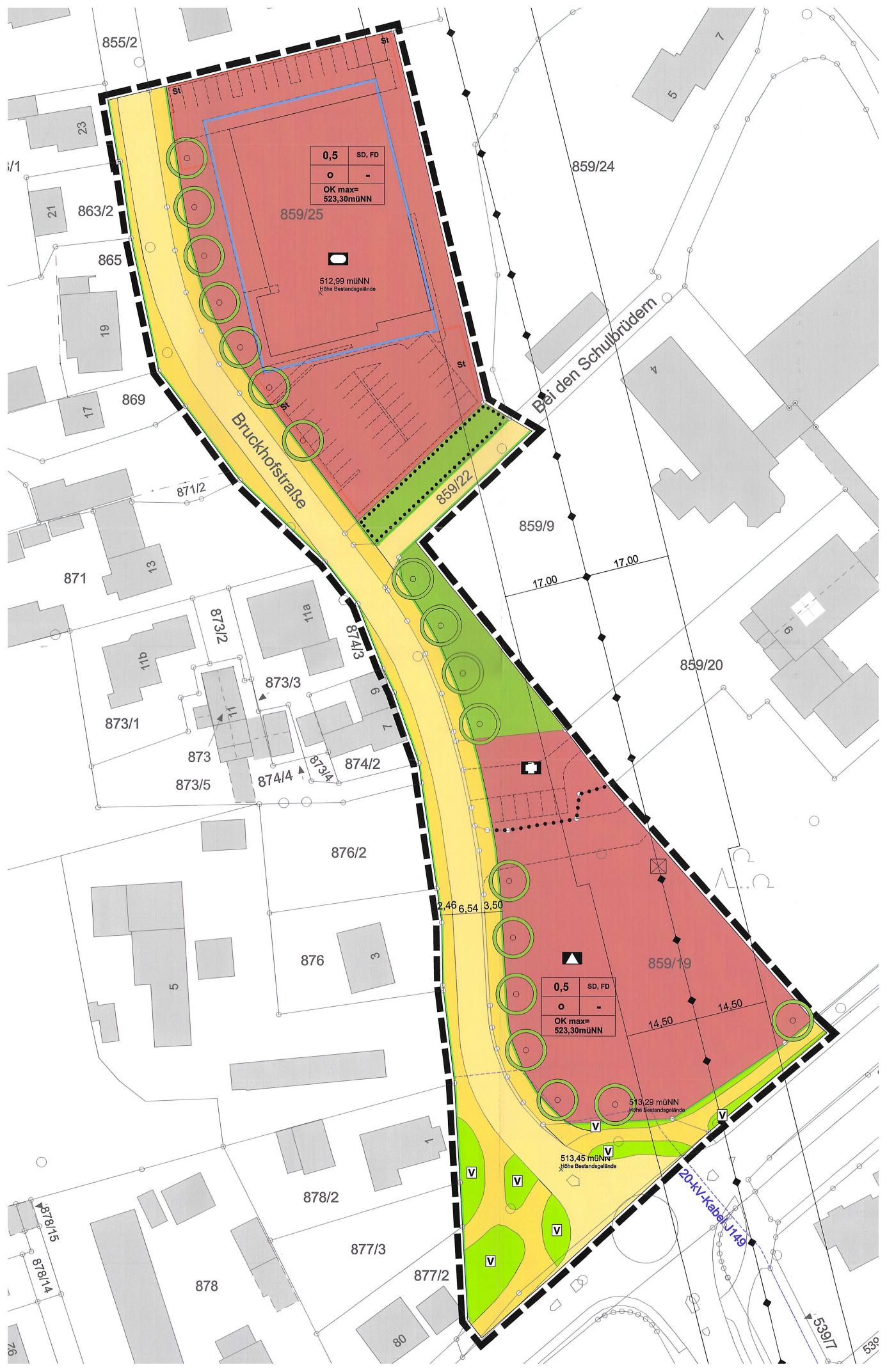
**Textteil**

**rechtsverbindlich seit: 17.06.2021**

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. 3/1995 "Schul- und Sportzentrum", 2. 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 24.07.2020 (GVBl. S. 381)

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. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 u. Abs. 6 BauGB)**

1.1.1.  Fläche für den Gemeinbedarf

1.1.1.1.  sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

1.1.1.2.  Schule

1.1.1.3.  gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

1.2.1. 0,5 max. zulässige Grundflächenzahl

1.2.1.1. Die zulässige GRZ von 0,5 darf für die Errichtung von Garagen, Nebenanlagen, Zufahrten, Wege, Platzflächen und Stellplätze bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

1.2.2. z.B. OK= 523,30 absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

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

1.3.1.  offene Bauweise

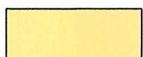
### **1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

1.4.1.  Baugrenze

1.4.1.1. Die der Ver- und Entsorgung sowie der Energiegewinnung dienenden baulichen Anlagen, sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 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 Geh- und Radweg

1.5.4.  Verkehrsgrün

## **1.6. GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

### **1.6.1. Öffentliche Grünflächen**

- 1.6.1.1. Die öffentlichen Grünflächen sind als Vegetationsfläche anzulegen und zu erhalten. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen können Fußwege, Aufenthaltsplätze und Kinderspielangebote errichtet werden.

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

- 1.7.1. Begrenzung der Bodenversiegelung:  
Plätze, Wege und ebenerdige Stellplätze der Privatgrundstücke sind mit wasser durchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Splittbett etc.) zu versehen.

### **1.7.2. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern**

Die Flächen zum Erhalt bestehender Bepflanzung ist durch entsprechende Schutzmaßnahmen dauerhaft in ihrem bestehenden Umfang zu erhalten bzw. zu sichern. Pflegemaßnahmen dürfen nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar (in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde) durchgeführt werden.

## **1.8. 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)

### **1.8.1. Anzupflanzende Bäume**

- 1.8.1.1. An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume der Artenlisten 1 und 2 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.8.1.2. 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. Bei einer Verlegung von Zufahrten ist wieder eine durchgängige Baumallee an der Bruckhofstraße herzustellen.

## **1.9. ARTENLISTEN**

Artenliste 1 - Großbäume  
Pflanzgröße: Hochstamm, StU 18-20 cm, 3xv.

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

Artenliste 2 - Mittel- und Kleinbäume 7 - 20m  
Pflanzgröße: Hochstamm, StU 12-14 cm.

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

**Artenliste 3 - Bäume Straßenraum**  
Mindestpflanzgröße: Hochstamm, StU 18-20 cm, 3xv.

**Großbäume 20 - 40m**

Tilia tomentosa 'Brabant'	- Silberlinde
Tilia x europaea 'Pallida'	- Kaiserlinde

**Mittelgroße Bäume 12/15 - 20m**

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

**Artenliste - Obstbäume**  
Pflanzgröße: Hochstamm, StU 10-12 cm.

**regionale Obstbaumsorten**

**Artenliste 4 - Sträucher**

Pflanzqualität: Höhe 100-150 cm, 2xv.

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

## 1.10. ARTENSCHUTZ

### 1.10.1. V1: Baufeldfreimachung:

Rodung von Gehölzen und Abräumen der Fläche zwischen dem 01.10. und Ende Februar. Vor der Rodung und Beräumung sind die Spalten und Höhlen der Bäume auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Hinweis: Nach § 39 BNatSchG ist es grundsätzlich verboten, Gehölze in der Zeit vom 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: Aufhängen von Nistkästen für Höhlen- und Nischenbrüter:

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

### V3: Aufhängen Quartierskästen für Fledermäuse:

Aus konservativen Betrachtungen sind für die Spaltenbewohnenden Arten fünf Kästen an den neuen Gebäuden anzubringen (Südseite/Ostseite, Fassadeneinbau- oder Fassadenaufsatzkästen) sowie fünf weitere im Umfeld (5 Höhlenkästen an den umliegenden Bäumen). Höhe mindestens 4 m. Auf einen freien Anflug ist zu achten.

## 1.11. SONSTIGE PLANZEICHEN

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

1.11.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

## 1.12. NUTZUNGSSCHABLONE

<b>0,5</b>	SD, FD
<b>O</b>	-
<b>OK max=</b> <b>523,30mÜNN</b>	

Grundflächenzahl (GRZ)	Dachform
Bauweise	-

Füllschema der  
Nutzungsschablone

Höhe der baulichen Anlagen  
(Höchstgrenze)

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

### 2.1. FASSADENGESTALTUNG

- 2.1.1. Als Fassadenfarben sind grelle Farben in Anlehnung an z.B. RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, RAL-Farbe 3001 Signalrot, RAL-Farbe Nr. 4008 Signalviolett, RAL-Farbe Nr. 5005 Signalblau unzulässig.

### 2.2. DACHGESTALTUNG

- 2.2.1. Es sind Sattel- (SD), und Flachdächer (FD) zulässig.
- 2.2.2. Auf den Dächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie generell zulässig. Bei geneigten Dächern sind diese in der gleichen Neigung wie die Dachflächen auszubilden.
- 2.2.3. Es ist eine Dachneigung von 20° - 30° zulässig. Für unter geordnete Nebengebäude, Garagen und Carports sind Flachdächer zulässig.

### 2.3. PKW STELLPLÄTZE UND DEREN ZUFAHRDEN

- 2.3.1. Private sowie öffentliche 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 Illertissen" in der Fassung vom 13.11.2020 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).

### 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 als Rasenfläche auszugestalten.
- 2.4.2. Im Rahmen des Bauantrags bzw. der Freistellung ist ein mit der Stadtabgestimmter 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.

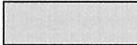
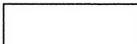
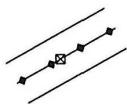
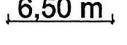
### 2.5. EINFRIEDUNGEN

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

### 2.6. ABSTANDSFLÄCHEN

- 2.6.1. Die Abstandsflächen werden bis zu einem Wert von 0,4 H der anrechenbaren Wandhöhe, mindestens 3,00 m reduziert.

## 4. HINWEISE

- 4.1.  bestehende Bebauung
- 4.2.  Bebauungsvorschlag
- 4.3.  Flurstücksgrenzen mit Flurstücknummern
- 4.4.  110 kV Freileitung inkl. beidseitigem Schutzstreifen (17,0 m bzw. 14,50 m)
- 4.5.  512,99 müNN Geländehöhe
- 4.6.  6,50 m Bemaßung
- 4.7.  Bestehende Zufahrt und Stellplätze

### 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. 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.

### 4.10. LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Der Löschwasserbedarf als Grundschutz 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 bereitzustellen. Die über den Grundschutz hinausgehende Löschwasserversorgung ist im Zuge des Objektschutzes durch den jeweiligen Eigentümer zu prüfen und sicherzustellen. Die Kreisbrandinspektion Neu-Ulm behält sich vor, den für den Objektschutz notwendigen Löschwasserbedarf nach den Ermittlung- und Richtwertverfahren zu ermitteln und festzulegen.

Die Ausstattung mit Hydranten ist entsprechend der DVGW 331, Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten, Stand 11/2006 auszulegen.

- 4.11. ZUFAHRTSMÖGLICHKEITEN / RETTUNGSWEGE (Art. 5 BayBO)**  
Zufahrtsmöglichkeiten und Rettungswwege 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", DIN 14090 Stand 2/2007 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.
- 4.12. HOCHWASSERGEFAHRENFLÄCHE HQEXTREM**  
Der Vorhabenstandort liegt gemäß dem Dateninformationssystem (IÜG) in einem nördlichen Teilbereich innerhalb des HQextrem-Bereiches.  
Der durch die geplante Sporthalle überplante Breich liegt dabei vollständig ausserhalb des HQextrem-Bereiches. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum HQextrem-Bereich wird vorsorglich darauf hingewiesen bzw. empfohlen sämtliche Öffnungen am Gebäude (Zugänge zu Treppenaufgängen, Zugänge zu Technikräumen, Licht- und Lüftungsschächte, etc.) etwas höher als der angrenzende HQextrem-Bereich zu legen.
- 4.13. WASSERSENSIBLER BEREICH**  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem wassersensiblen Gebiet. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst werden.  
Für Unterkellerungen und Gebäudeteile, die unter dem Straßenniveau zu liegen kommen, wird eine wasserdichte und auftriebssichere Ausführung empfohlen.
- 4.14. 110 KV HOCHSPANNUNGSLEITUNG UND 20 KV-KABEL**  
Bei Anpflanzungen innerhalb der Leitungsschutzzzone ist darauf zu achten, dass nur solche Gehölze angepflanzt werden, deren Endwuchshöhen 4 m nicht überschreiten.  
Die Schutzbereiche der 20 kV-Kabel betragen 1,0 m beidseitig der Leitungstrasse. Innerhalb dieses Bereiches dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden und keine tief wurzelnde Bepflanzung angepflanzt werden.