

# Bebauungsplan

Ecke Auer Straße - Werkstraße  
(Grundfassung)

der Stadt

## Illertissen

Ortsteil:

**Illertissen**

Plannummer:

**129-7511-050-0**

bestehend aus

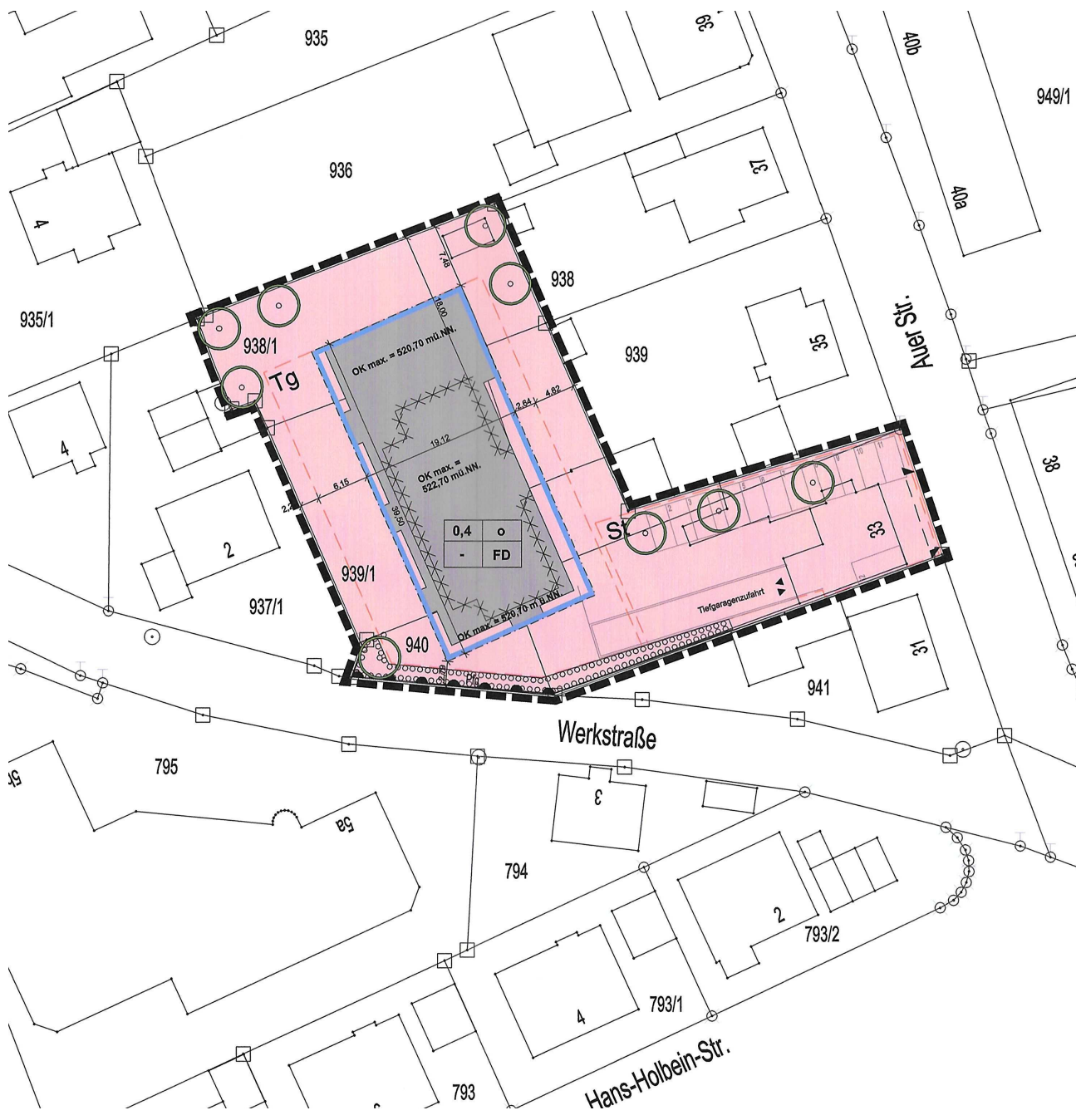
**Bebauungsplanzeichnung  
Legende  
Textteil**

**rechtsverbindlich seit: 04.07.2018**

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

## Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3/2016 "Ecke Auer Straße - Werkstraße"

### GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art. 6 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)

BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) In der Fassung der Bekanntm. vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) ber.S.416) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 24.07.2015 (GVBl S. 296)

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. Baugebietsfläche

##### 1.1.1.1. Innerhalb der Baugebietsfläche sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnungen
- und untergeordnete Büroräume

##### 1.1.1.2. Es sind gemäß §12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

#### 1.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

##### 1.2.1. **0,4** Grundflächenzahl

##### 1.2.2. Die zulässige GRZ von 0,4 darf für Wege, Zufahrten, Stellplätze und die Tiefgarage bis zu einem Wert von 0,75 überschritten werden.

##### 1.2.3. **z.B. OK max. = 520,70 mü.NN.** absolute Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Metern über Normalnull. (müNN; Höhe im neuen System) siehe Planeinschrieb

#### 1.3. BAUWEISE

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

##### 1.3.1. offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

#### 1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

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

##### 1.4.1. Baugrenze

## 1.5. FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGE UND STELLPLÄTZE

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

1.5.1.



Flächen für Stellplätze

1.5.2.

Die privaten Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen.

1.5.3.



Flächen für Tiefgarage

## 1.6. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.6.1.



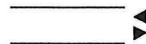
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.6.2.



Ein- und Ausfahrtsbereich

1.6.3.



Zufahrt Tiefgarage

## 1.7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGE PFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.7.1.

Je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist auf dem privaten Grundstück 1 großkroniger Laubbaum der Artenliste 1 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die im Plan gekennzeichneten Einzelbaumpflanzungen können dabei angerechnet werden. Gehölzpflanzungen sind in der nach Gebäudefertigstellung folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen.

1.7.2.

Artenliste 1 - großkronige Bäume

Pflanzgröße: Hochstamm 16/18 STU, 3xv

*Acer pseudoplatanus* - Feld-Ahorn

*Acer platanoides* - Spitz-Ahorn

*Quercus robur* - Stiel-Eiche

*Prunus avium* - Vogelkirsche

*Tilia cordata* - Winterlinde

*Tilia platyphyllos* - Sommerlinde

*Malus*, *Pyrus*, *Prunus* in Sorten - Höchststämmige Apfel-, Birne- oder Kirschbäume

1.7.3.

Artenliste 2 - Sträucher

Pflanzgröße: 100 - 150, 2xv

*Cornus sanguinea* - Hartriegel

*Corylus avellana* - Haselnuss

*Euonymus europaeus* - Pfaffenhütchen

*Ligustrum vulgare* - Liguster

*Lonicera xylosteum* - Heckenkirsche

*Prunus spinosa* - Schlehe

*Rhamnus frangula* - Faulbaum

*Rosa canina* - Hundsrose

*Sambucus nigra* - Schwarzer Holunder

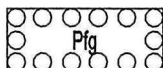
Saatgut:

Regiosaatgut: Frischwiese Bayern

1.7.4.

Die Pflanzgebotsfläche ist mit freiwachsenden, standortheimischen Sträuchern der Artenliste 2 anzupflanzen. Pflanzdichte: 1 Strauch je 5 m<sup>2</sup> Pflanzgebotsfläche.

1.7.5.



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



1.7.6.



An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind Bäume der Artenliste 1 zu pflanzen (Hochstamm 16/18 STU)

1.7.7.

Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation (Zufahrten, Zugänge, Leitungen, etc.) verschoben werden. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist dabei einzuhalten.

## 1.8. ARTENSCHUTZ

1.8.1.

Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz vorkommender Arten

V1: Abriss des Gebäudes und Freiräumen des Baufeldes und Rodung der Gehölze zwischen dem 01.10. und Ende Februar. Vor Abriss des Gebäudes sind Spalten und Nischen auf das Vorhandensein von Vögeln und Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Begutachtung und die ökologische Baubegleitung müssen durch eine fachlich geeignete Person erfolgen. Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb der oben genannten Zeit sind ebenfalls Spalten und Nischen auf das Vorhandensein von Vögeln und Fledermäusen zu kontrollieren. Ggf. ist der Beginn der Abriss- und Rodungsarbeiten zu verschieben oder sind Teile des Grundstücks später freizuräumen.

1.9.

## VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES

1.9.1.

Das Schutzniveau im Plangebiet wird entsprechend dem eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO festgesetzt.

1.10.

## SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.10.1.



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

1.10.2.



Abgrenzung unterschiedlicher Höhen baulicher Anlagen

1.10.3.

### Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Perspektiven) ist bindender Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

1.10.4.

Nutzungsschablone

Grundflächenzahl	Bauweise	Füllschema der Nutzungsschablone
-	Dachform	

2.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

2.1.

### Dachgestaltung

2.1.1.

FD

Flachdach

2.1.1.1.

Flachdächer sind mit Ausnahme der Bereiche für Terrassen, technischen Anlagen sowie für PV- und Solaranlagen extensiv zu begrünen (Substratstärke 8 cm).

2.2.

### Freiflächengestaltung

2.2.1.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Bäumen, Sträuchern und Gräsern gärtnerisch anzulegen.

2.2.2.

Der Baugenehmigung bzw. dem Freistellungsantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

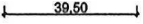
## 2.3. Einfriedung

- 2.3.1. Einfriedungen sind aus transparenten Materialien mit einer Hinterpflanzung zulässig.
- 2.3.2. Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind kleintiergänglich und ohne Sockel auszuführen.

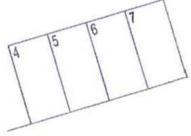
## 3. HINWEISE

- 3.1.  Bestehende Bebauung

- 3.2.  Flurstücksnummern und Flurstücksgrenzen

- 3.3.  Bemaßung

- 3.4.  geplante Bebauung

- 3.5.  geplante Stellplätze

### 3.6. Bodenschutz (§ 202 BauGB)

Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

### 3.7. Bodendenkmäler

Sofern bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.

### 3.8. 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. Ist dies aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich, ist das anfallende Niederschlagswasser über das bestehende Kanalsystem abzuleiten.

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 M153 "Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser" sind bei der Errichtung von Sickeranlagen zu beachten.