



Bebauungsplan

Gebiet östl. u. westl. der Rudolf-Kurz-Str.
(Grundfassung)

der Stadt

Illertissen

Ortsteil:

Illertissen

Plannummer:

129-7511-067-0

bestehend aus

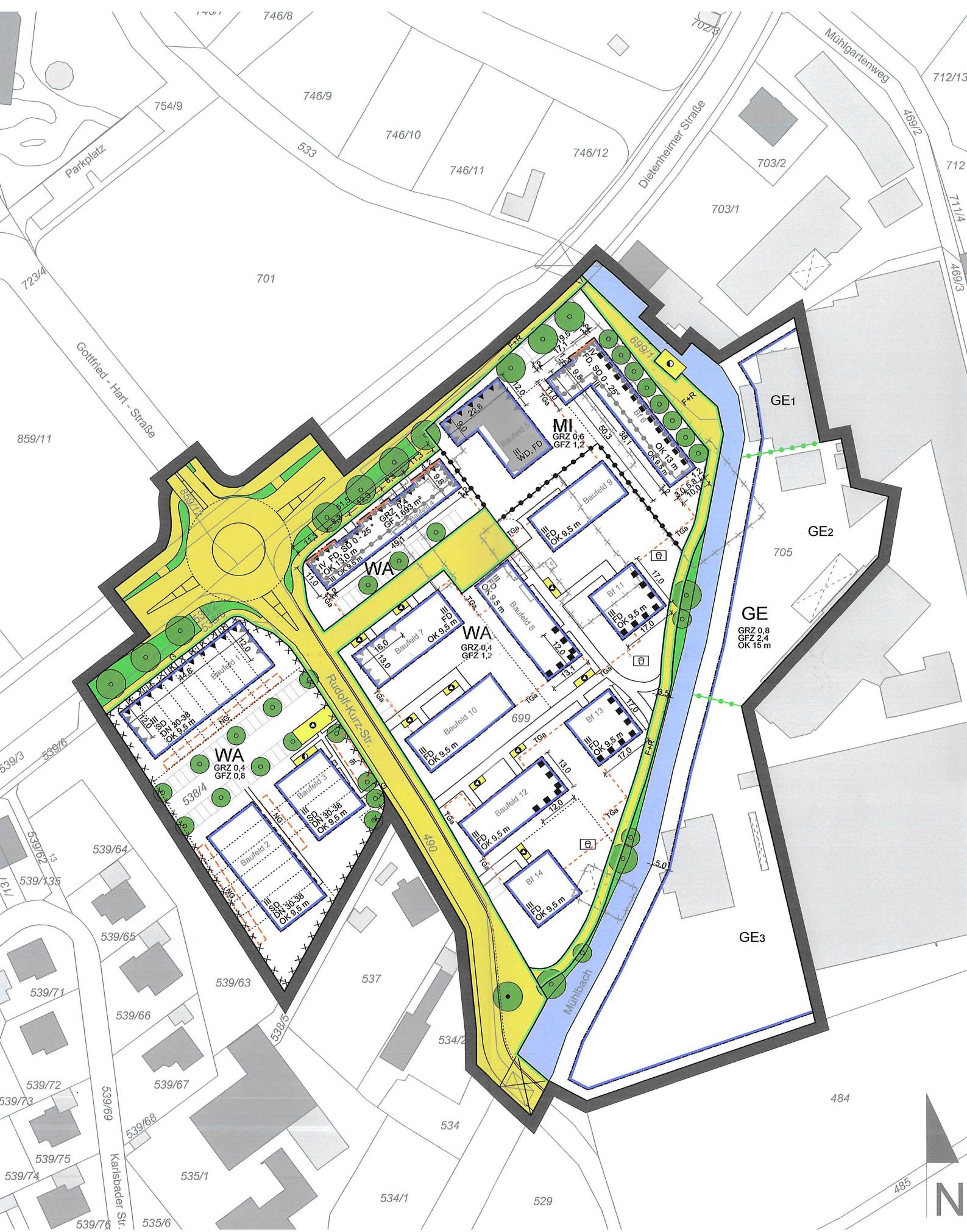
Bebauungsplanzeichnung
Legende
Textteil

rechtsverbindlich seit: 11.10.2017

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.



B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

- WA 1. Art der baulichen Nutzung
- 1.1. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen.
- Unzulässig sind Tankstellen sowie Gartenbaubetriebe.
- MI 1.2. Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.
- Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. sonstige Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe sowie Vergnügungsstätten jeglicher Art. Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

GE

1.3. Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Langerhäuser, Langerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke. Unzulässig sind Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8 2.1. max. zulässige Geschossflächenzahl, hier z.B. 0,8

GFZ 2,4 2.2. max. zulässige Grundflächenzahl, hier z.B. 2,4

GF 1.700 m² 2.3. Geschossfläche als Höchstmaß, hier 1.700 m²

III 2.4. Zahl der Geschosse als Höchstmaß, hier z.B. drei Geschosse

OK 15 m 2.5. Oberkante baulicher Anlagen in Meter als Höchstmaß bezogen auf die bestehende Geländeoberkante.

2.6. Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Diese Bereiche dürfen vollständig durch Tiefgaragen unterbaut werden, auch wenn dadurch die Obergrenzen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO überschritten werden.

2.7. Im Baufeld 4 und Baufeld 6 darf die Geschossfläche des 4. Vollgeschoss max. 66% des darunter liegenden Vollgeschosses betragen.

3. Baugrenze und Abstandsflächen

3.1. Baulinie

3.2. Baugrenze

Eine Überschreitung der Baugrenze gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO darf durch Terrassen, Balkone, Loggien, Wintergärten und Vordächer max. 3,0 m betragen. Die Summe aller Vorbauten darf pro Fassadenwand ein Drittel der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.

3.3. Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen bestimmt sich die Tiefe der einzuhaltenden Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.

4. Bauliche Gestaltung - zulässige Dachformen

WD 4.1. Walmdach

SD 4.2. Satteldach

FD 4.3. Flachdach

DN 30-38 4.4. zulässige Dachneigung, hier z.B. zwischen 30° bis 38°

4.5. Dachüberstand - Der Dachüberstand am Ortgang darf höchstens 30 cm und an der Traufe höchstens 60 cm betragen.

4.6. Als Dachform für Nebengebäude, Garagen und Überdachungen von Tiefgaragenabfahrten ist Flach-, Walm- und Satteldach zulässig. Die Dachneigung der Walmdächer, Satteldächer und Flachdächer von Nebengebäuden ist entsprechend der Dachneigung des jeweiligen Hauptgebäudes auszuführen.

4.7. Im Bereich der Baufelder 7 - 14 sind die Fassaden von mindestens zwei Gebäudeseiten durch Rück- und Vorsprünge über 1/3 der jeweiligen Fläche der Gebäudeseite zu gliedern. Jeder Fassadenvor- oder -rücksprung muss eine Tiefe von mindestens 1,2 m haben und muss mindestens über ein Geschoss und darf höchstens über zwei Geschosse gehen.

4.8. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

5. Verkehrsflächen

- _____ 5.1. Straßenbegrenzungslinie
- _____ 5.2. öffentliche Verkehrsfläche

6. Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung

- _____ 6.1. Abfall
- _____ 6.2. Elektrizität

7. Grünordnung

- _____ 7.1. öffentliche Grünfläche

7.2. Baum zu pflanzen

zulässige Arten: Heimische Laubbäume, wie Berg-, Spitzahorn, Eiche, Winterlinde und Ulme, sowie alle heimischen Obstbaumarten.

7.3. Baum zu erhalten

7.4. Die Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- und Terrassenfläche oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen zu bepflanzen. Es sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, das auf je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein großkroniger Baum der zulässigen Arten kommt. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind hierauf anzurechnen.

7.5. Zulässige Arten: Heimische Kleinbäume wie Vogelkirsche, Feldahorn, Eberesche, Traubenkirsche oder Sträucher wie Hundsrose, Heckenkirsche, Hasel, Holler, Pfaffenbüchsen, Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Wolliger Schneeball, Weißdorn, Schlehe, Kreuzdorn, Salweide mit einem 20%igen Anteil von Ziergehölzen.

7.6. Bei Stellplatzanlagen sind je 5 Stellplätze 1 Baum gemäß Artenliste (7.2.) zu pflanzen.

8. Grund- und Niederschlagswasser

- 8.1. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, sofern nachweislich die Versickerungsfähigkeit und notwendige Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben ist, über geeignete Sickeranlagen nach Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ innerhalb des Baugebiets zur Versickerung zu bringen.
- 8.2. Schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser, Niederschlagswasser aus Zu- und Abfahrtsstraßen sowie befestigten Anlieferungsbereichen ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.
- 8.3. Die Beläge von oberirdischen Stellplätzen sind soweit möglich mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflastersteinen) herzustellen.

9. Immissionsschutz

- ▽ ▽ ▽ ▽ 9.1. Gebäudefassaden mit Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärmimmissionen) im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

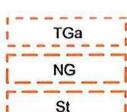
Für die gekennzeichneten Fassaden ist das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu bemessen. Die eingetragenen Lärmpegelbereiche sind dabei zugrunde zu legen.

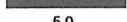
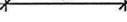
In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

- ▼ ▼ ▼ ▼ 9.2. eingetragener "Lärmpegelbereich IV" gemäß Ziffer 9.1
 ▼ ▼ ▼ ▼ 9.3. eingetragener "Lärmpegelbereich III" gemäß Ziffer 9.1
 ▼ ▼ ▼ ▼ 9.4. eingetragener "Lärmpegelbereich II" gemäß Ziffer 9.1
 ■ ■ ■ ■ 9.5. Gebäudefassaden mit Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gewerbelärmimmisionen) im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.
- An den gekennzeichneten Fassaden sind öffentliche Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen unzulässig. Offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen sind ausnahmsweise zulässig, wenn durch bauliche Konstruktion (wie beispielsweise vorgesetzte Fassaden, Wintergärten) sichergestellt wird, dass am Immissionsort gemäß A1.3 der TA Lärm die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Solche Wintergärten dürfen jedoch selbst keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume sein.
- 9.6. Bebauungsreihenfolge
- Eine Bebauung der Baufelder 2. und 3. ist erst zulässig, wenn in Baufeld 1 ein dreigeschossiger Gebäuderiegel mit einer Wandlänge von 44,80 m und einer Wandhöhe von 8,70 m vollständig errichtet ist.
- Eine Bebauung der Baufelder 7. und 8. ist erst zulässig, wenn in Baufeld 4 ein dreigeschossiger Gebäuderiegel mit einer Wandlänge von 51,30 m und einer Wandhöhe von 9,50 m vollständig errichtet ist.
- Eine Bebauung der Baufelder 4. bis 14. ist erst zulässig, wenn in Baufeld 6 ein viergeschossiges Gebäude mit einer Wandlänge von 50,30 m und einer Wandhöhe von 13,00 m vollständig errichtet ist.
- 9.7. Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je Quadratmeter Grundstücksfläche abgestrahlte Schallleistung die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) bzw. nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreitet:

| Fläche | Teilflächen | Emissionskontingent L _{EK} in dB | |
|--------|-------------|---|------|
| | | qm | tags |
| GE 1 | 779 | 67 | 49 |
| GE 2 | 2.756 | 62 | 47 |
| GE 3 | 4.976 | 56 | 43 |

- 9.8. Anhand von schalltechnischen Gutachten ist beim Baugenehmigungsantrag bzw. Nutzungsänderungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb mit Ausnahme von Büroräumen und Räumen mit ähnlicher Nutzung nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. Die Gutachten sind unaufgefordert vorzulegen. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspiegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

10. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen
-  10.1. Flächen für Tiefgaragen einschließlich deren Zufahrten
 10.2. Flächen für eingeschossige Nebengebäude
 10.3. Flächen für Stellplätze
 10.4. Es gilt die jeweils rechtskräftige Stellplatzsatzung der Stadt Illertissen. Zusätzlich zu den notwendigen Stellplätzen gem. Stellplatzsatzung sind 5 % als Besucherstellplätze oberirdisch herzustellen. Im Bauantrag ist die Lage der Stellplätze einschließlich der oberirdischen Besucherstellplätze nachzuweisen.
-  10.5. Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der baul. Nutzung, hier Anzahl der Geschosse
 10.6. Abgrenzung von unterschiedlicher Art der baul. Nutzung
 10.7. Abgrenzung von unterschiedlicher Emissionskontingente LEK nach DIN 45691
 10.8. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 10.9. Maßzahlen in Meter
 10.10. Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind bzw. bei denen ein entsprechender Verdacht besteht

11. Flächen für die Wasserwirtschaft

- 11.1. Wasserfläche

C. Zeichenerklärung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



1. bestehende Grundstücksgrenze
2. vorgeschlagene Grundstücksgrenze

699

3. Flurstücksnummer

51

4. Hausnummer



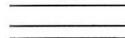
5. bestehendes Hauptgebäude



6. bestehendes Nebengebäude



7. zu beseitigendes Gebäude



8. Wohnweg privat



9. Brücke



10. Stellplätze, geplant

F+R

11. Fuß- und Radweg, inklusiv bestehendes Geh- und Fahrtrecht für die Unterhaltung des Mühlbachs

G

12. Gehweg



13. Spielplatz



14. Baufeld mit Nummerierung

15. Bodenschutz

Erdarbeiten sind von einem qualifizierten und mit Altlastenproblematik vertrauten Fachbüro zu begleiten. Bei erheblich bislang unbekannten Bodenverunreinigungen ist das Landratsamt Neu-Ulm, Fachbereich Wasserrrecht-Bodenschutz, zu informieren. Beim Abschluss der Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass auf nicht befestigten Flächen mindestens 35 cm unbelasteter Oberboden vorhanden ist. Im Bereich von Nutzgärten darf der Oberboden bis in eine Tiefe von 60 cm keine Belastung aufweisen. (Maßgeblich sind die Grenzwerte nach Bundes-Bodenschutzverordnung, Wirkungspfad Boden - Mensch und Boden - Nutzpflanze).

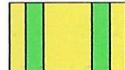
16. Bodendenkmäler

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.



17. Straßenteilung mit Gehweg, Straßenbegleitgrün und Fahrbahn