



# Bebauungsplan

Zwischen Werkstraße u. Peter-Rosegger Straße  
(Grundfassung)

der Stadt

## Illertissen

Ortsteil:

**Illertissen**

Plannummer:

**129-7511-069-0**

bestehend aus

**Bebauungsplanzeichnung  
Legende  
Textteil**

**rechtsverbindlich seit: 26.02.2014**

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. 7/2012 "Gebiet zwischen Werkstraße und Peter-Rosegger Straße"

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. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)  
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

DIE BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. 2007, S. 588, BayRS 2132-1-I)  
zuletzt geändert durch Art. 36 des Gesetzes vom 20.12.2011 (GVBl. S. 689)

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)

In der Fassung 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. **WA 1 u. 2** allgemeines Wohngebiet 1 und 2 (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 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** maximal zulässige Grundflächenzahl

1.2.1.1. Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf durch die Anlage von Stellplätze, Garagen und Carports mit deren Zufahrten bis zu einem Wert von 0,5 im Bereich des WA 1 sowie bis zu einem Wert von 0,6 im Bereich des WA 2 überschritten werden.

1.2.2. **OK max. =  
z.B. 12,0 m** Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.2.1 Die Gebäudeoberkannte (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. **z.B. II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.2.4. **D** Im Bereich des WA 1 ist der obere Abschluss des Gebäudes mit der festgesetzten Dachform auszubilden. Vollgeschosse sind nicht zulässig.

1.2.5. Im Bereich des WA 2 ist das oberste Vollgeschoss im Dachraum auszubilden.

### 1.3. BAUWEISE

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

1.3.1.  offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

1.3.1.1.  nur Einzelhäuser zulässig gemäß § 22 Abs. 2 BauGB

1.3.1.2.  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. Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen dürfen dabei nicht überbaut werden.

### 1.5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.5.1.  Hauptfistrichtung

### 1.6. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.6.1. Im Bereich des WA 1 ist nur eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

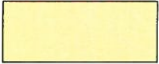
### 1.7. FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE

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

1.7.1.  Flächen für Stellplätze und Carports

### 1.8. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.8.1.  Straßenfläche

1.8.2.  Gehweg

1.8.3.  Verkehrsgrün

1.8.3.1. Die Fläche für Verkehrsgrün ist als Vegetationsfläche mit einer Regio-Saatgutmischung Frischwiese einzusäen und extensiv zu pflegen. Außerhalb des Schutzbereiches der Leitung "J209" sind Sträucher der Artenliste 2 zu pflanzen, 1 Strauch pro 2,5 m².

1.8.4.  Ein- und Ausfahrten

1.8.4.1. Die Ein- und Ausfahrten können zur Anpassung an die örtliche Situation (Zugänge, Zufahrten) verschoben werden.

1.8.5.  Bereich ohne Ein- und Ausfahrten




**1.9. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 1.9.1. Es sind passive Schallschutzmaßnahmen in Form von lärmgeschützten Grundrissanordnungen durchzuführen. Konkret sollten an den Verkehrslärm zugewandten Gebäudeseiten keine (zu öffnenden) Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Allgemeinen und Schlaf- und Kinderzimmer im Speziellen angeordnet werden.

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

- 1.10.1.  Flächen für Pflanzgebote

- 1.10.1.1. Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist mit standortheimischen Sträuchern der Artenliste 2 zu bepflanzen. Pflanzdichte pro Strauch: 1 Strauch je 2,5 m<sup>2</sup> Pflanzgebotsfläche.

- 1.10.2.  An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind Bäume gemäß Artenliste 1 zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Die Anzahl ist einzuhalten.

- 1.10.2.1. Je angefangene 250 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ist auf den privaten Grundstücken ein standortgerechter Laubbaum bzw. Obstbaum der Artenliste 1 zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können angerechnet werden.

**1.10.3. Artenlisten**

- 1.10.3.1. Artenliste 1 - großkronige Bäume  
Pflanzgröße: Hochstamm 14-16, 3xv

*Acer pseudoplatanus* - Feldahorn

*Acer platanoides* - Spitzahorn

*Quercus robur* - Stiel-Eiche

*Prunus avium* - Vogelkirsche

*Tilia cordata* - Winterlinde

*Tilia platyphyllos* - Sommerlinde

*Malus*, *Pyrus*, *Prunus* i. Sorten - Hochstämmige Apfel-, Birnen- oder Kirschobstbäume

- 1.10.3.2. 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

*Viburnum lantana* - Wolliger Schneeball

Saatgut:

Regiosaatgut: Regio-Saatgut Frischwiese Bayern

## 1.11. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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


1.11.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

1.11.3. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	-
Grundflächenzahl	Bauweise
Vollgeschosse	Dachform / - neigung
Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß	

Füllschema der  
Nutzungsschablone

## 2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

2.1.  bestehende 20-kV-Leitungen "J209" und "J135" einschließlich beidseitigem 1,0 m breiten Schutzbereich

2.1.1. Der Schutzbereich ist von einer Bebauung sowie tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

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

### 3.1. DACHGESTALTUNG

3.1.1. Es sind Sattel- und Walmdächer zulässig.

3.1.2. Es ist eine Dachneigung von 30° - 45° zulässig. Für unter geordnete Nebengebäude und Garagen sind Flachdächer zulässig.

3.1.3. Flachdächer von Nebengebäuden und Garagen mit einer Neigung von < 10° sind extensiv zu begrünen. Mindestsubstratstärke 8 cm.

3.1.4. 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.

3.1.5. Auf den Dächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie generell zulässig. Sie sind in der gleichen Neigung wie die Dachflächen auszubilden.

### 3.2. PKW STELLPLÄTZE UND DEREN ZUFAHRTEN

3.2.1. Private Stellplätze sind versickerungsfähig herzustellen. Dabei kann z.B. offenporiges Betonpflaster, Pflasterasen, humusverfugtes Pflaster oder ein sonstiger versickerungsfähiger Belag verwendet werden.

### 3.3. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

3.3.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zugänge sind als Vegetationsfläche unter Verwendung von Stauden, Gräsern und Gehölzen gärtnerisch zu gestalten.

3.3.2. Private Wege und Platzflächen sind versickerungsfähig herzustellen oder in die seitlich angrenzenden Freiflächen zu entwässern.

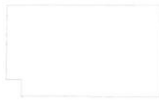
### 3.4. EINFRIEDUNGEN

3.4.1. Die Höhe der Einfriedungen darf max. 1,0 m betragen.

3.4.2. Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind kleintiergänglich und ohne Sockel auszuführen.

## 4. HINWEISE

4.1.



bestehende Bebauung

4.2.



Vorschlag Neubebauung

4.3.



Vorschlag neue Grundstücksgrenzen

4.4.

### 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. Sofern eine Einleitung in die öffentliche Kanalisation vorgesehen wird, ist durch Rückhaltung dafür zu sorgen, dass der Abfluss in die Kanalisation auf den rechnerischen Wert ohne Versiegelung des Grundstückes begrenzt 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.

4.5.

### 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.

4.6.

### 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.