



Bebauungsplan

Nordwestlich der Dietenheimer Straße
(1. Änderung)

der Stadt

Illertissen

Ortsteil:

Illertissen

Plannummer:

129-7511-071-1

bestehend aus

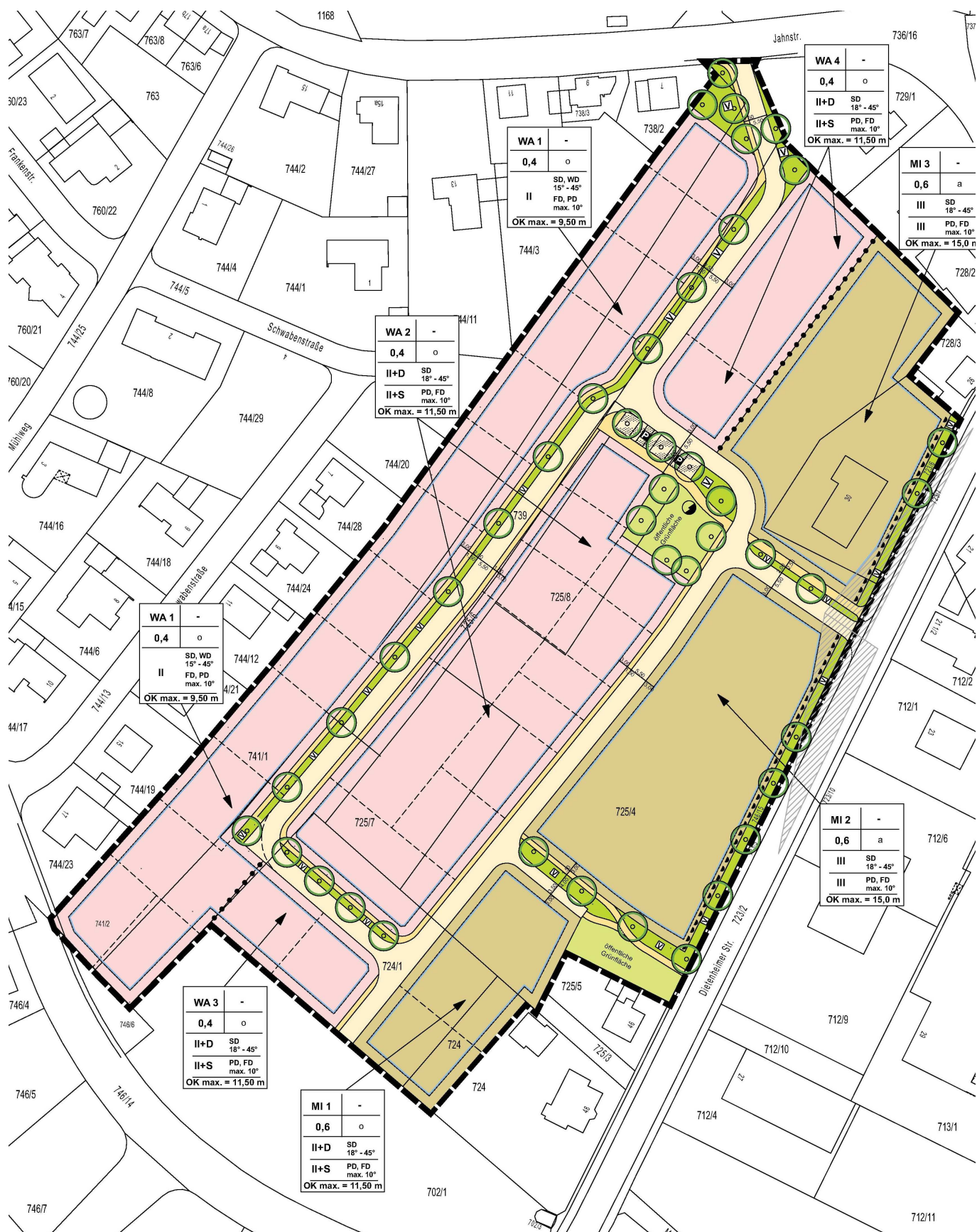
**Bebauungsplanzeichnung
Legende
Textteil**

rechtsverbindlich seit: 30.04.2014

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.



WA 1	-
0,4	o
II	SD, WD 15° - 45° FD, PD max. 10° OK max. = 9,50 m

WA 2	-
0,4	o
II+D	SD 18° - 45°
II+S	PD, FD max. 10° OK max. = 11,50 m

WA 1	-
0,4	o
II	SD, WD 15° - 45° FD, PD max. 10° OK max. = 9,50 m

WA 4	-
0,4	o
II+D	SD 18° - 45°
II+S	PD, FD max. 10° OK max. = 11,50 m

MI 3	-
0,6	a
III	SD 18° - 45°
III	PD, FD max. 10° OK max. = 15,0 m

MI 2	-
0,6	a
III	SD 18° - 45°
III	PD, FD max. 10° OK max. = 15,0 m

WA 3	-
0,4	o
II+D	SD 18° - 45°
II+S	PD, FD max. 10° OK max. = 11,50 m

MI 1	-
0,6	o
II+D	SD 18° - 45°
II+S	PD, FD max. 10° OK max. = 11,50 m

Textliche Festsetzungen zur Bebauungsplanänderung Nr. 1/2013, 1. Änderung "Nordwestlich der Dietenheimer 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 11.06.2013 (BGBl. I S.1548)
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)
DIE BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO)	In der Fassung der Bekanntm. vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch Art. 36 des Gesetzes vom 20. Dezember 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 1-4** allgemeines Wohngebiet (§ 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.

1.1.2. **MI 1-3** Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.1.2.1. Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
4. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
5. Sonstige Gewerbebetriebe

1.1.2.2. Folgende Nutzungen sind nicht zulässig:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Vergnügungsstätten

Die unter § 6 Abs. 3 aufgeführte Ausnahme ist 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. **z.B. 0,4** zulässige Grundflächenzahl

1.2.1.1. Die zulässige Grundflächenzahl darf innerhalb der Mischgebiete (MI1 - MI3) durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage/Kellerräume) bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

1.2.2. **OK max. =** Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
z.B. 11,50 m

1.2.2.1. Die Gebäudeoberkante (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. **z.B. II+D** Der obere Abschluss des Gebäudes ist mit der festgesetzten Dachform auszubilden. Vollgeschosse sind nicht zulässig.

1.2.5. **z.B. III+S** Staffelgeschosse dürfen 3/4 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.

1.3. BAUWEISE

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

1.3.1. **o** offene Bauweise

1.3.2. **a** abweichende Bauweise

1.3.2.1. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

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

1.4.1.  Baugrenze





1.4.2. Garagen und Carsports sind außerhalb der Baugrenzen als Grenzbebauung zulässig.

1.4.3. Eine Grenzbebauung von Garagen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.


1.5. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.5.1.  Straßenfläche

- 1.5.2.  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Parkplätze
- 1.5.3.  Gehweg
- 1.5.4.  Verkehrsgrün
- 1.5.4.1. Die Flächen für Verkehrsgrün ist als Vegetationsfläche mit einer Regio-Saatgutmischung Frischwiese einzusäen und extensiv zu pflegen.
- 1.5.5.  Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

1.6. FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- 1.6.1.  Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)
- 1.6.1.1. Die Trafostation kann zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden.


1.7. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 1.7.1.  öffentliche Grünflächen

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

- 1.8.1. In den von einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betroffenen Bereichen (MI) des Plangebietes sind an den zu errichtenden Gebäuden mit schutzbedürftigen Wohn- und Aufenthaltsräumen lärmgeschützte Grundrissanordnungen zu berücksichtigen.
Konkret sind dabei an den jeweiligen vom Verkehrslärm beaufschlagten Fassaden keine (zu öffnenden) Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Allgemeinen und Schlaf- und Kinderzimmern im Speziellen anzuordnen. Da aufgrund der von mehreren Seiten einwirkenden Geräuschimmissionen derartige Grundrissanordnungen nur bedingt möglich sind, sind an den Gebäuden zumindest (zu öffnende) Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht in Richtung der Dietenheimer Straße anzuordnen.
- 1.8.1.1. Ist eine entsprechende Grundrissorientierung nicht möglich, sind bei Wohn- und Aufenthaltsräumen und im Besonderen bei Schlaf- und Kinderzimmern, die ausschließlich über ein Fenster in einer geräuschbelasteten Fassade belüftet werden können, diese Fenster mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Ausführungsbeispiele können der Richtlinie VDI 2719 entnommen werden.
- 1.8.2. Hinsichtlich der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile (Fassaden und insbesondere Fenster bezüglich der notwendigen Schallschutzklasse) sind an allen innerhalb des gesamten Plangebietes zu errichtende Gebäude mit Wohn- und Aufenthaltsräumen die Anforderungen nach Tabelle 8 der Norm DIN 4109 einzuhalten. Für die Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile sind dabei die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (ermittelt aus der Größe des "maßgeblichen Außenlärmpegels" = errechneter Beurteilungspegel + 3dB (A)) unter Berücksichtigung der Korrekturwerte der Tabelle 9 der DIN 4109 zugrunde zu legen. Beim Nachweis des erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maß der Außenbauteile sind die o.a. schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu berücksichtigen. Für die im Plangebiet zu errichtende Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen sind dabei entsprechend der Darstellung in Anlage 6 der schalltechnischen Untersuchung der TÜV SÜD Industrie Service GmbH vom 25.03.2013 die Lärmpegelbereiche II bis V anzusetzen.

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

- 1.9.1.  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.

- 1.9.1.1. Je angefangene 250 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist auf den privaten Grundstücken ein standortgerechter Laubbaum bzw. Obstbaum der Artenliste 1 zu pflanzen.

1.9.2. Artenlisten

- 1.9.2.1. 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

- 1.9.2.2. 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

1.10. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

- 1.10.2.  Sichtfelder zur Dietenheimer Straße

- 1.10.2.1. Die Sichtfelder müssen auf Dauer von allen Sichthindernissen über 0,80 m Höhe (bezogen auf Fahrbahnoberkante) freigehalten werden.

- 1.10.3.  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

1.10.4. Nutzungsschablone

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

Füllschema der
Nutzungsschablone

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

2.1. DACHGESTALTUNG

- 2.1.1. Es sind Satteldächer (**SD**), Walmdächer (**WD**), Flachdächer (**FD**) und Pultdächer sowie versetzte Pultdächer (**PD**) entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung zulässig. Die Dachneigungen sind entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung zulässig.
- 2.1.2. Satteldächer und Pultdächer sind mit versetztem First zulässig, wobei der Höhenunterschied zwischen niedrigem und höherem First gemessen auf OK Dachhaut nicht größer als 1,40 m sein darf. Bei versetzten Pult- und Satteldächern ist eine Dachneigung von 35°-45° zulässig. Die Dachneigung von Hauptgebäude und Nebengebäude muss dabei gleich sein.
- 2.1.3. Flachdächer von Nebengebäuden und Garagen mit einer Neigung von < 10° sind extensiv zu begrünen. Mindestsubstratstärke 8 cm.
- 2.1.4. 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.
- 2.1.5. Auf den Dächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie generell zulässig. Sie sind in der gleichen Neigung wie die Dachflächen auszubilden.

2.2. PKW STELLPLÄTZE UND DEREN ZUFAHRTEN

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



2.3. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

- 2.3.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zugänge sind als Vegetationsfläche unter Verwendung von Stauden, Gräsern und Gehölzen gärtnerisch zu gestalten.
- 2.3.2. Private Wege und Platzflächen sind versickerungsfähig herzustellen.

2.4. EINFRIEDUNGEN

- 2.4.1. Die Höhe der Einfriedungen darf max. 1,0 m betragen.
- 2.4.2. Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind kleintiergängig und ohne Sockel auszuführen.

3. HINWEISE

- 3.1.  bestehende Bebauung
- 3.2.  Vorschlag Neubebauung
- 3.3. ----- Vorschlag neue Grundstücksgrenzen

3.4. ARTENSCHUTZ

Das Plangebiet wurde im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Begutachtung im Zeitraum von März bis Mai 5-mal begangen. Das Ergebnis der Begutachtung stellte keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG fest. Planungshindernisse sind unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme:

- Freiräumen des Baufelds im Winterhalbjahr (Oktober-März) nicht gegeben.

3.5. 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 (TREGW), 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.

3.6. 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.