



Bebauungsplan

Nr.1/2019 Zwischen Jahnstraße und Berliner Allee
(Grundfassung)

der Stadt

Illertissen

Ortsteil:

Illertissen

Plannummer:

129-7511-087-0

bestehend aus

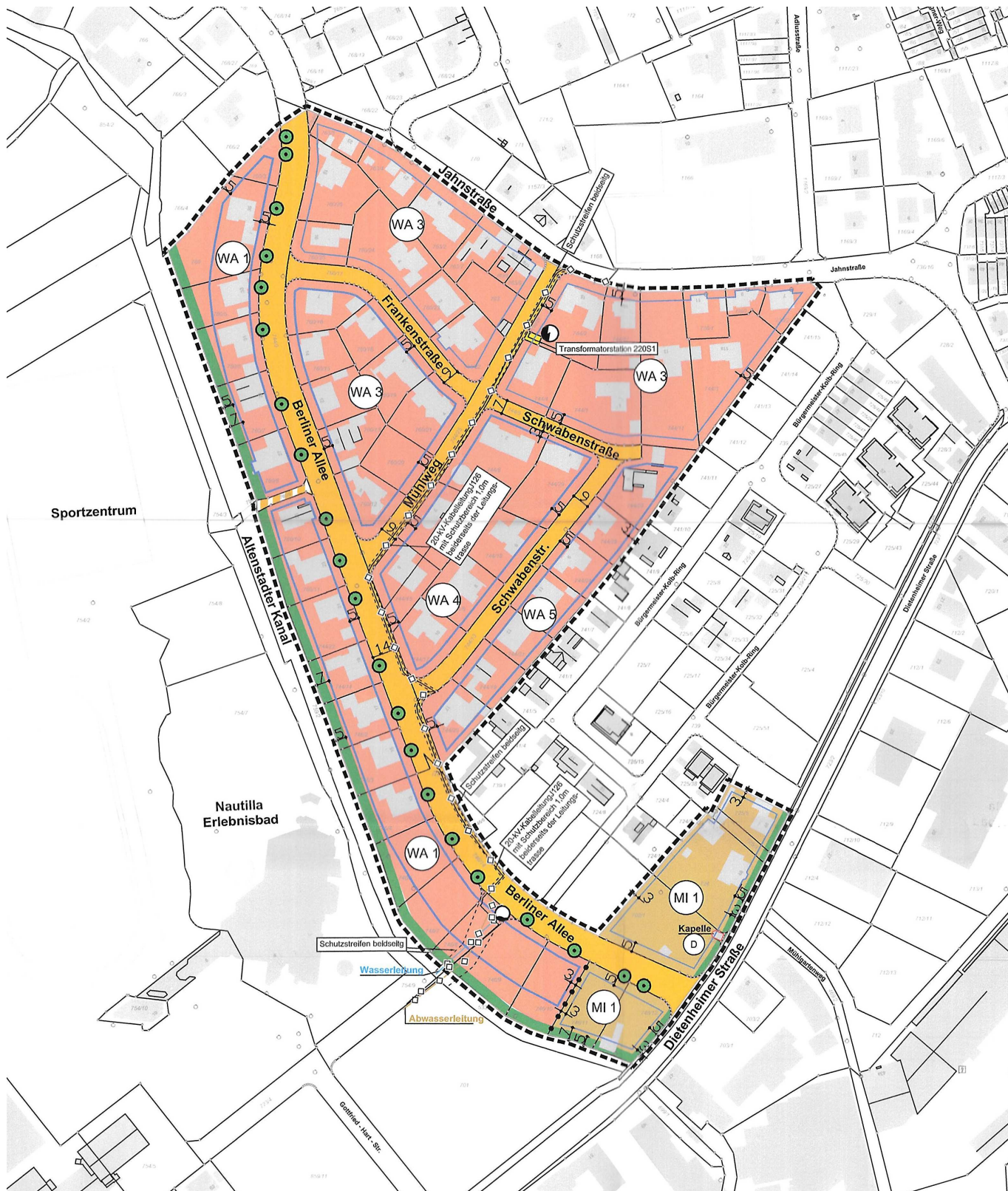
**Bebauungsplanzeichnung
Legende
Textteil**

rechtsverbindlich seit: 03.03.2022


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.




Nutzungsschablonen

WA 1	
 ED	II
0,4	9,5
o	SD

WA 3	
 ED	II
0,4	9,5
o	SD

WA 4	
 ED	II
0,4	9,5
o	SD/WD

WA 5	
 ED	II
0,4	9,5
o	SD/WD FD

MI 1	
III	0,6
12,5	o
SD,FD	

II Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan

Nr. 1/2019 „Zwischen Jahnstraße und Berliner Allee“

Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Bayrische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. 2007, S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523)

Planzeichenverordnung (PlanZV) 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)

III Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)

WA

allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MI

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- 2.1 **Grundflächenzahl (GRZ)**
(§ 19 und §§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
Die zulässigen Höchstwerte der GRZ sind den einzelnen Nutzungsschablonen zu entnehmen.

- 2.2 **Anzahl der Geschosse**
(§ 20 und §§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. Art 83 Abs. 7 BayBO)
Die zulässige Zahl der Geschosse sind den einzelnen Nutzungsschablonen zu entnehmen.

- 2.3 **Höhe baulicher Anlagen**
(§ 18 und §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind den einzelnen Nutzungsschablonen zu entnehmen.

3. **Bauweise, Baugrenzen, Baulinien**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

- 3.1 **Bauweise**

o offene Bauweise



Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- 3.2 **Baugrenzen und Baulinien**

Baugrenze

4. **Nebenanlagen und Stellplätze**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 14 BauGB i.V.m. § 14, 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1 **Nebenanlagen**

Nebenanlagen, wie z.B. Einhausungen für Gartengeräte, Fahrräder und Müllcontainer, dürfen eine Höhe von 3,00 m und eine Fläche von 15 m² nicht überschreiten.

4.2 **Stellplätze, Garagen, Carports, Tiefgaragen**

4.2.1 In den Baugebieten WA 1- WA 5 und MI 1 sind offene Stellplätze, Carports und Garagen zulässig. Garagen und Carports sind jedoch nur in den überbaren Grundstücksflächen mit einer Höhe von maximal 3,5 m zulässig.

4.2.2 In den Baugebieten MI 1 und WA 2 sowie auf der Gemeinbedarfsfläche sind Tiefgaragen zulässig. Diese müssen, mit Ausnahme der Tiefgaragenzufahrt, ebenfalls innerhalb der Baugrenzen liegen.

4.2.3 Nicht überdachte PKW-Stellplätze und Zufahrten sind in versickerungsfähigem Aufbau herzustellen.

4.3 **VERKEHRSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/Fußweg- und Radweg

5. **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 14 Abs. 6 BauGB)



Private Grünfläche, mit zu erhaltenden Gehölzen



zu erhaltender Baum

6. **VERSORGUNGSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

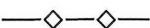


Elektrizität/Trafostation

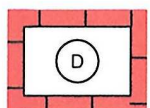


Wasser/Hydrant

7. **Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)



8. **Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**



Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
(§ 5 Abs. 4 BauGB)

Kapelle

9. **SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**



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



Schutzstreifen Leitungsrecht nach Vorschrift



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)

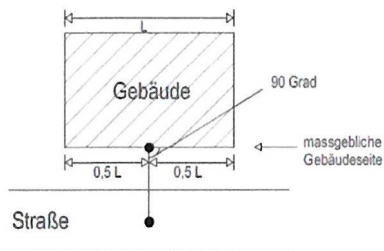
NUTZUNGSSCHABLONE

Füllschema der Nutzungsschablone

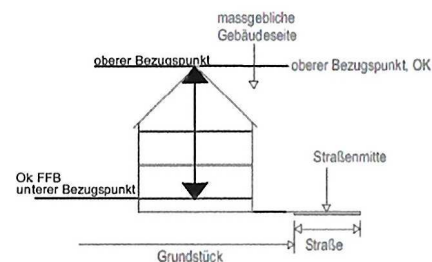
Bezeichnung Gebiet (WA1,3,4,5)		Bezeichnung Gebiet (WA2, MI1)	
Hausform	Vollgeschosse	Vollgeschosse	Grundflächenzahl
Grundflächenzahl	maximal zulässige Firsthöhe	maximal zulässige Firsthöhe	Bauweise
Bauweise	Dachform	Dachform	

Definition der Höhe baulicher Anlagen

Grundrissdarstellung (ohne Maßstab)



Aufrissdarstellung (ohne Maßstab)



10. HINWEISE



bestehende Bebauung



Wasserleitung unterirdisch



Abwasserleitung unterirdisch

IV Örtliche Bauvorschriften

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Die Gebäude und bauliche Nebenanlagen innerhalb der einzelnen Baufelder müssen in Bezug auf Architektur, Fassade und Dacheindeckung als gestalterische Einheit wahrnehmbar sein.

Bei der Gestaltung der Fassaden der Gebäude und Nebenanlagen sowie der untergeordneten Fassadenteile sind hochglänzende und spiegelnde Anstriche sowie hochglänzende und spiegelnde Metall- und Kunststoffteile unzulässig. Als Fassadenfarben sind grelle Farben in Anlehnung an z.B. RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, RAL-Farbe 3001 Signalrot, RAL-Farbe Nr. 4008 Signaltiolett, RAL-Farbe Nr. 5005 Signalblau unzulässig.

2. Dachform und Dacheindeckung

Als Dacheindeckung der Hauptgebäude mit Satteldach sind ausschließlich Dachziegel und Dachsteine in roten, braunen und grauen Farbtönen zulässig. Gauben sind nur zulässig solange sie insgesamt maximal $\frac{1}{2}$ der Länge der jeweiligen Dachseite einnehmen.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören, siehe § 33 StVO. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Ein Gewerbebetrieb innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes darf lediglich an Ort und Stätte der Leistung, für sich werben.

4. Abstandsflächen

(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO i.V. mit Art. 81 Abs. 2 BayBO u. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Durch die Festsetzung der Baugrenzen und der zulässigen maximalen Gebäudehöhe findet gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO die Festsetzung der Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO für das Mischgebiet Ml 1 keine Anwendung. Im Bauantrag ist die Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Belichtung, Besonnung, Belüftung) für die benachbarten Grundstücke nachzuweisen.

5. Einfriedung

Zulässig sind Zäune aus senkrechten oder waagrechten Latten oder Stangen, nicht höher als 1,50 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche an die Einfriedung. Sockel bis 0,15 m Höhe sind nur als Begrenzung von Gehsteigen gestattet. Stacheldraht und Mauern als Form der Einfriedung sind unzulässig.

6. Maßnahmen zum Schallschutz

Im Teilbereich Ml des Plangebiets sind in den Grundstücken die gemäß Anlage 3.2 der schalltechnischen Untersuchung der TÜV SÜD Industrie Service GmbH vom 20.01.2021 von einer Überschreitung des nächtlichen Immissionsschutzgrenzwertes der 16. BImSchV in Höhe von 54 dB(A) betroffen sind, an den geplanten bzw. baulich zu ändernden Gebäuden mit schutzbedürftigen Wohn- und Aufenthaltsräumen passive Schallschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm vorzusehen. Innerhalb des o.a. Bereiches sind dabei lärmgeschützte Grundrissanordnungen vorzusehen. An den der Dietenheimer Straße zugewandten jeweiligen Südfassaden der geplanten bzw. baulich zu ändernden Gebäude sind keine (zu öffnenden) Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Allgemeinen und Schlaf- und Kinderzimmern im Speziellen anzuordnen, Wohnräume in 1-Zimmer Wohnungen sind dabei wie Schlafräume zu beurteilen. Für den Fall dass derartige Grundrissanordnungen nicht bzw. nur bedingt möglich sind, ist durch geeignete bauliche Maßnahmen wie z.B. besondere Fensterkonstruktionen sicherzustellen, dass in den schutzbedürftigen Räumen bei teilgeöffneten Fenstern ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird. Dies gilt bei Schlaf- und Kinderzimmern sowie Wohnräumen in 1-Zimmer-Wohnungen die ausschließlich über ein Fenster in der geräuschbelasteten Südwestfassade belüftet werden können.

Hinsichtlich der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile (Fassaden, Dächer und insbesondere Fenster bzgl. der notwendigen Schallschutzklasse) der im Plangebiet zu errichtenden bzw. baulich zu ändernden Gebäuden mit schutzbedürftigen Wohn- und Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen nach Tabelle 7 der Norm DIN 4109-1 (2016) einzuhalten. Für die Festsetzung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile sind dabei die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1 (ermittelt aus der Größe des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ = errechneter Beurteilungspegel + 3 dB(A)) zugrunde zu legen. Für die im Plangebiet zu errichtenden bzw. baulich zu ändernden Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen ist im Teilbereich WA der Lärmpegel III sowie im Teilbereich Ml der Lärmpegelbereich IV entsprechend der DIN 4109-1 anzusetzen.

V Textliche Hinweise

1. Stellplatznachweis

Für den Nachweis, die Herstellung und Ablöse von Stellplätzen gilt die örtliche Stellplatzsatzung "Satzung über den Nachweis, die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung in der Fassung vom 28.05.2019) der Stadt Illertissen" 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. Umgang mit Niederschlagswasser

Gesammeltes Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dachflächen ist vorrangig flächenhaft bzw. über geeignete Sickeranlagen in den Untergrund zu versickern, sofern dies aufgrund der Untergrundverhältnisse und mit verhältnismäßigem Aufwand möglich ist.

Die fachlichen Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREBGW), 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 dabei zu beachten.

3. Brandschutz

Die Versorgung mit Löschwasser ist entsprechend den Grundsätzen der DVGW 405, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Stand 2/2008 auszubauen. Die Ausstattung mit Hydranten ist entsprechend der DVGW 331, Ausbau, Einbau und Betrieb von Hydranten, Stand 11/2006 auszulegen. Die Erschließungsstraßen und -wege zu den Gebäuden und Anlagen sind mindestens entsprechend der eingeführten technischen Baubestimmung, „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“, DIN 14 090 Stand 2/2007 zu planen. Feuerwehrezufahrten inkl. Aufstellflächen für die Drehleiter sind gemäß BayBO zu planen.

4. Bodendenkmalpflegerische Belange

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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 BayDSchG:

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.

5. Gasleitungen

Im Planungsberiech befinden sich Erdgasleitungen, deren Bestand und Betrieb unbedingt zu sichern ist.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist der Leitungsträger mit einzubinden.

Aktuelle Bestandspläne für Erdgasleitungen können auf der Homepage der schwaben netz gmbh unter folgender Adresse angefordert werden: <http://planauskunft.schwaben-netz.de/>.