



Bebauungsplan

Nord-West
(1.Änderung)

der Stadt

Illertissen

Ortsteil:

Jedesheim

Plannummer:

129-7512-004-1

bestehend aus

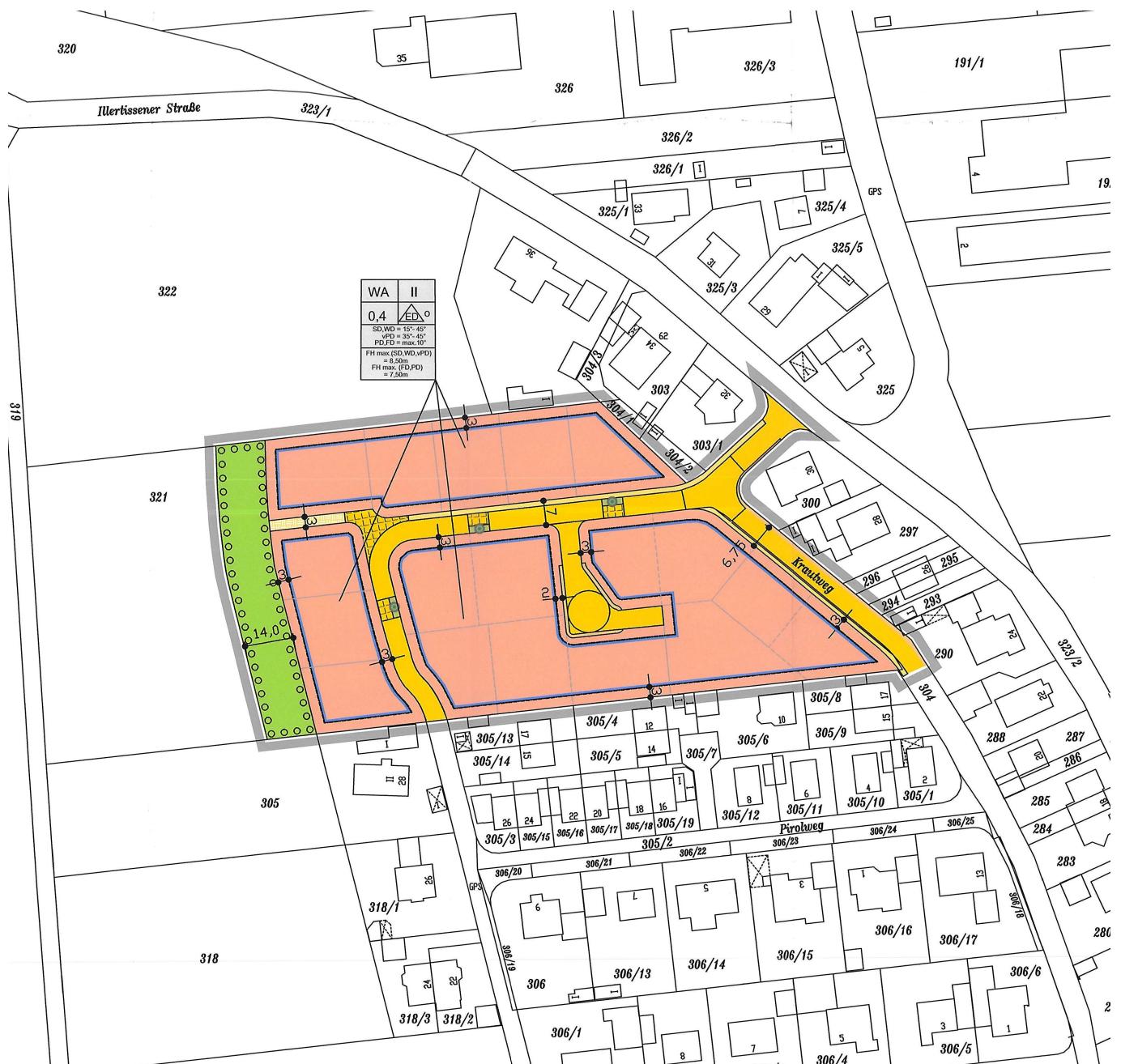
Bebauungsplanzeichnung
Legende
Textteil

rechtsverbindlich seit: 17.05.2017

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.



**Textliche Festsetzungen
zur 1.Änderung des Bebauungsplanes
"J2 Nord-West in Jedesheim" für die
Grundstücke Fl.-Nr. 321 Tfl. und 304 Tfl.**

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
zuletzt geändert durch Art. 1 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)

DIE BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl.2007, S.588)
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.11.2014 (GVBl.S.478)

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.  allgemeines Wohngebiet (§ 4 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.  zulässige Grundflächenzahl

1.2.2 FH max. = 8,50 m Firsthöhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze (Satteldach, Walmdach, versetztes Pultdach)

1.2.2.1. FH max. = 7,50 m Firsthöhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze (Flachdach, Pultdach)

1.2.2.2. 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.  Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.3. BAUWEISE

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

1.3.1.  offene Bauweise

1.3.1.1.  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gemäß § 22 Abs. 2 BauGB

1.3.1.2. Flachdächer und Pultdächer gem. Nutzungsschablone bei den Hauptgebäuden (Wohngebäuden) sind nur bei zwei - geschossiger Bauweise zulässig.
Die Dächer sind zu begrünen.

1.3.1.3. Garagen mit Flachdächern sind zulässig, wenn sie begrünt werden.

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.

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

1.5. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBAUEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.5.1. Es sind max. 2 (zwei) Wohneinheiten je Gebäude bzw. Doppelhaushälfte zulässig.

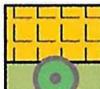
1.6. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.6.1.  Straßenverkehrsfläche

1.6.2.  öffentlicher Kiesweg

1.6.3.  öffentlicher Fußweg

1.6.4.  Bankett

1.6.5.  Verkehrsinsel und Aufpflasterungen
Verkehrgrünflächen

Die Verkehrsinseln können zur Anpassung an die örtliche Situation (Zufahrten) angepasst werden.

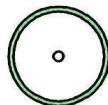
1.7. FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

1.7.1. Begrenzung der Bodenversiegelung

Garagenzufahrten, private und öffentliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Split verlegt etc.) zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind unzulässig.

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

1.8.1.



An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind Bäume gemäß Artenliste 4 zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden.

1.8.2. Je angefangene 250 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist auf den privaten Grundstücken ein Baum der Artenliste 3 zu pflanzen.

1.8.3.



öffentliche Grünfläche

Auf den mit Planzeichen gekennzeichneter Fläche ist eine 3-reihige Strauchhecke mit je 2,5 m² ein Strauch der Artenliste 2 zu pflanzen. Zusätzlich ist alle 15 m ein Baum der Artenliste 1 zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten und die Gehölze bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Nach der Pflanzung ist die Fläche zwischen den Gehölzen zusätzlich anzusäen (z.B. Unteraut für Gehölze) und maximal 3 mal im Jahr zu mähen.

1.8.4. Artenlisten

1.8.4.1. Artenliste 1 - Bäume (Hecke)

Pflanzgröße: StU mind. 14-16

Acer campestre - Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus sylvatica - Rot-Buche
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Quercus petraea - Trauben-Eiche
Quercus robur - Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus torminalis - Elsbeere
Tilia cordata - Winter-Linde
Stein- und Kernobst

Artenliste 3 - Hausbäume
Qualität mindestens: 3 xv., Hochstamm,
StU 12-14

Acer campestre 'Sorte' - Feld-Ahorn
Carpinus betulus 'Sorte' - Säulen-Hainbuche
Prunus avium 'Sorte' - Vogel-Kirsche
Sorbus intermedia 'Sorte' - Mehlbeere
Sorbus aucuparia 'Sorte' - Vogelbeere
Stein- und Kernobst

Artenliste 4 - Straßenbäume
Qualität mindestens: 3 xv., Hochstamm,
StU 18-20

Acer campestre 'Sorte' - Feld-Ahorn
Acer platanoides 'Sorte' - Spitz-Ahorn
Carpinus betulus 'Frans Fontaine' - Säulen-Hainbuche
Prunus avium 'Plena' - Vogel-Kirsche
Quercus robur 'Fastigiata Koster' - Säulen-Eiche
Sorbus intermedia 'Brouwers' - Mehlbeere
Tilia cordata 'Sorte' - Winter-Linde
Tilia tomentosa 'Brabant' - Silber-Linde

Artenliste 2 - heimische Sträucher

Qualität mindestens: 2xv 60/80

Es sind mindestens 6 verschiedene, standortgerechte Arten der folgenden Liste zu verwenden:

Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus catharticus - Kreuzdorn
Rosa canina - Hundrose
Rosa gallica - Essigrose
Rosa rubiginosa - Weinrose
Rosa tomentosa - Filzrose
Rubus idaeus - Himbeere
Salix purpurea - Purpur-Weide
Salix viminalis - Korb-Weide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa - Traubenhholunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Wasserschneeball

1.9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

1.9.2. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	Bauweise	
Dachform		

maximal zulässige Firsthöhe

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

2.1. DACHGESTALTUNG

- 2.1.1.** Es sind Sattel- (SD), Walm- (WD), Pultdächer (PD), versetzte Pultdächer (vPD) sowie Flachdächer (FD) zulässig.
- 2.1.2.** Für versetzte Pultdächer (vPD) ist ein Höhenunterschied zwischen dem niedrigen und hohen First, gemessen auf OK Dachhaut, bis maximal 1,40 m zulässig. Für untergeordnete Nebengebäude und Garagen sind Flachdächer zulässig.
- 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 ZUFAHRDEN

- 2.2.1.** Private Stellplätze sind versickerungsfähig herzustellen. Dabei kann z.B. offenporiges Betonpflaster, Pflasterasen, humusverfügtes Pflaster oder ein sonstiger versickerungsfähiger Belag verwendet werden.
- 2.2.2.** Die erforderlichen Stellplätze sind entsprechend der städtischen Satzung mit je zwei Stellplätzen für eine Doppelhaushälfte bzw. ein Einzelhaus bereit zu stellen. Entgegen der städtischen Satzung sind auch pro Wohneinheit zwei Stellplätze vorzusehen.

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.

2.4. EINFRIEDUNGEN

- 2.4.1.** Einfriedungen sind aus transparenten Materialien mit einer Hinterpflanzung durch Sträucher zulässig.
- 2.4.2.** Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind kleintiergängig und ohne Sockel auszuführen.

3. HINWEISE

- 3.1.  bestehende Bebauung
- 3.2.  Vorschlag neue Grundstücksgrenzen
- 3.3. **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.
- 3.4. **LÄRMSCHUTZ**
An sämtlichen im Plangebiet zu errichtenden Gebäuden mit schutzbedürftigen Wohn- und Aufenthaltsräumen sind lärmgeschützte Grundrissanordnungen vorzusehen.
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 anzutragen.
Da aufgrund der von mehreren Seiten einwirkenden Geräuschimmissionen derartige Grundrissanordnungen jedoch nur bedingt möglich sind, sind an den Gebäuden zumindest (zu öffnende) Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht in Richtung Westen anzutragen.
Wo eine entsprechende Grundrissorientierung nicht möglich ist, sind bei Wohn- und Aufenthaltsräumen und dabei im Besonderen bei Schlaf- und Kinderzimmern, die ausschließlich über ein Fenster in einer geräuschanbelasteten Fassade belüftet werden können, diese Fenster mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Ausführungsbeispiele hierzu können der Richtlinie VDI 2719 entnommen werden.
Hinsichtlich der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile (Fassaden und insbesondere Fenster bzgl. der notwendigen Schallschutzklasse) sind an allen innerhalb des gesamten Geltungsbereiches zu errichtenden Gebäuden mit Wohn- und Aufenthaltsräumen die Anforderungen nach Tabelle 8 der Norm DIN 4109 einzuhalten.
Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile sind die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (ermittelt aus der Größe des "maßgeblichen Außenlärmpegels" = errechneter Beurteilungspegel + 3 dB(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. g. schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu berücksichtigen.
Für die im Plangebiet zu errichtenden Gebäude mit der schalltechnischen Untersuchung der TÜV SÜD Industrie Service GmbH vom 18.01.2016 die Lärmpegelbereiche II bis IV anzusetzen.
- 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 (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.
- 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.