

Bebauungsplan

Westlich des Herrenstettener Weges
(Grundfassung)

der Stadt

Illertissen

Ortsteil:

Jedesheim

Plannummer:

129-7512-012-0

bestehend aus

Bebauungsplanzeichnung

Legende

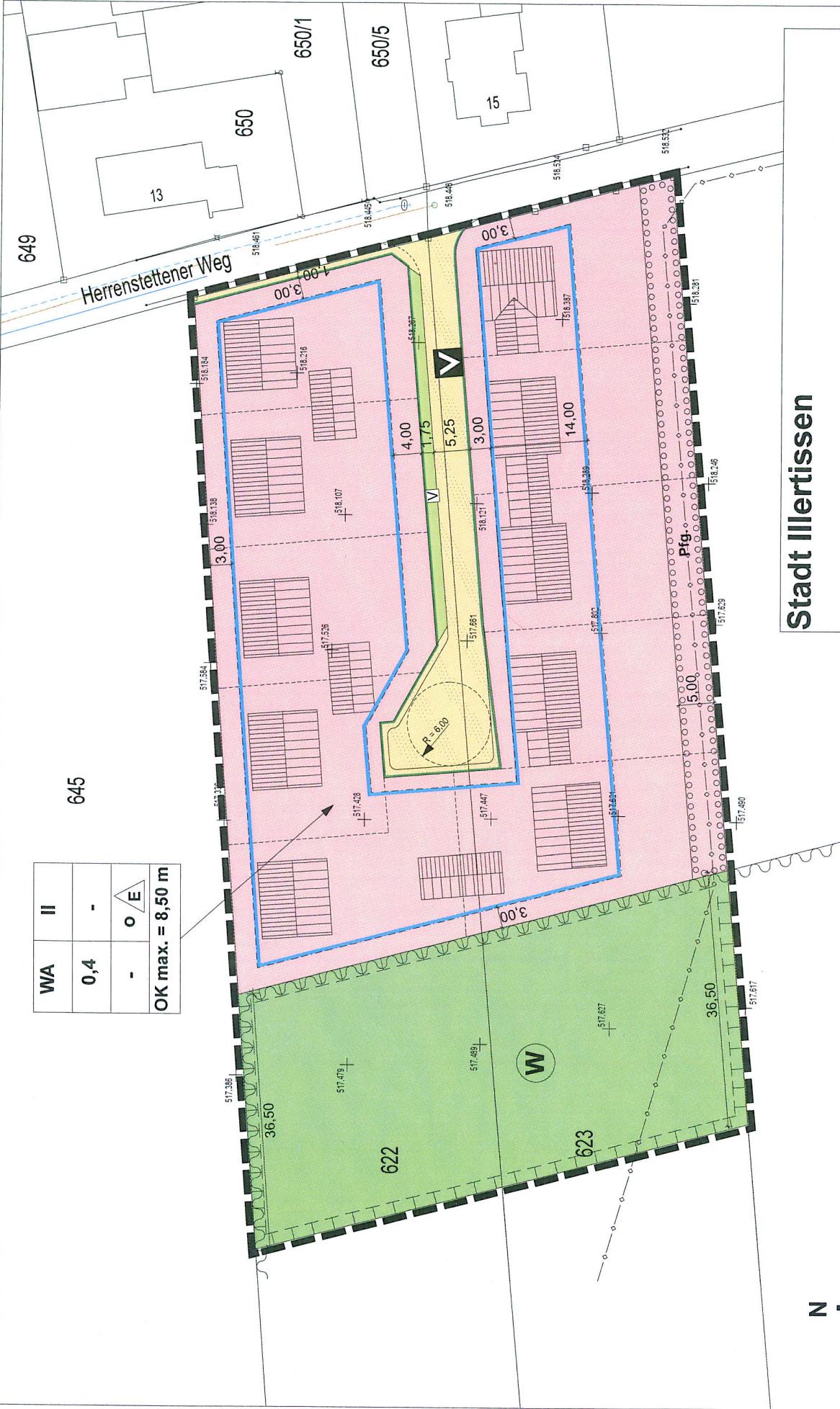
Textteil

rechtsverbindlich seit: 09.02.2011

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.



Stadt Illertissen

Bebauungsplan Nr. 1 / 2010 "Westlich des Herrenstettener Weges"

624

Maßstab 1 : 750

Büro für Stadtplanung, BfS
Dipl.-Ing. Erwin Zint

Stand: 12.10.2010

Stadt Illertissen

Bebauungsplan Nr. 1/2010

"Westlich des Herrenstettener Weges"

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. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585)

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990
(BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 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)

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)

In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

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 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

- 1.1.1.1. Abweichend von § 4 Abs. 2 Nr.2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:
 - der Versorgung des Gebiets dienende Läden
 - Schank- und Speisewirtschaften
- 1.1.1.2. Die unter § 4 Abs. 2 Nr.3 BauNVO aufgeführten Anlagen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.1.1.3. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahme ist gemäß § 1 Abs. 6 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.



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

- 1.2.1.1. Die Ausbildung des obersten Geschosses ist unter Punkt 2.1 der örtlichen Bauvorschriften geregelt.

1.2.2.

0,4

max. zulässige Grundflächenzahl

1.2.3. OK max. = 8,50 m

Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) als Höchstgrenze (§16 Abs. 2 BauNVO)

- 1.2.3.1. Die Gebäudeoberkante (Firsthöhe) wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die fertig hergestellte Decke der angrenzenden, privaten Verkehrsfläche. Ermittlungsgrundlage ist der nächstliegende Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche im Bereich des jeweiligen Grundstückes, gemessen in der Mitte des jeweiligen Gebäudes.

1.3. BAUWEISE

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

1.3.1.



offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

1.3.2.



nur Einzelhäuser zulässig gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

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

1.4.1.  Baugrenze

1.5 ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBAÜDEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

1.5.1. Es dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen pro Wohngebäude errichtet werden.

1.6. GARAGEN UND STELLPLÄTZE
(§ 14 BauNVO)

1.6.1. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze oder Garagen entsprechend der städtischen Stellplatzsatzung vorzusehen.

1.6.2. Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

1.7.1.  Straßenbegrenzungslinie

1.7.2.  öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.7.3.  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich -

1.7.4.  Verkehrsfläche: Verkehrsgrün Versickerung Regenwasser

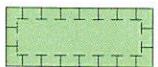
1.8. VERSORGUNGSAVLÄGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.13 BauGB)

1.8.1.  DN 500 Frischwasserleitung

1.8.2. Der von der Rohrmitte gemessene beidseitige Schutzstreifen in der Breite von 2,50 m dürfen weder bauliche Anlagen errichtet noch Bäume gepflanzt werden. Das Anpflanzen von Sträuchern der Artenliste 2 ist zulässig.

1.9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE PFLANZGEBOTE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

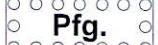
1.9.1. Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft

1.9.1.1.  Fläche zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft

1.9.1.2. Innerhalb der Ausgleichsfläche ist ein Streuobstbestand aus regionaltypischen Obstbaumsorten zu entwickeln (Pflanzdichte: Hochstämme, 1 Baum je 120 m² Ausgleichsfläche). Das Grünland unter der Obstwiese ist extensiv zu pflegen (max. 3 Schnitte).

1.9.2. Die Ausgleichsfläche darf ausschließlich für diesen Zweck genutzt werden.

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

1.10.1.  Pflanzgebot auf privaten Grundstücksflächen

1.10.1.1. Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind Sträucher der Artenliste 2 zu pflanzen.

(Pflanzdichte, 1 Strauch pro 2,5 m² Pflanzgebotsfläche)

1.10.2. Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 250 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein standortgerechter Baum der Artenliste 1 zu pflanzen.

1.10.3. Artenlisten

1.10.3.1. Artenliste 1 - Bäume

Hochstämme: 12-14, 3xv

Acer campestre - Feldahorn

Acer platanoides - Spitzahorn

Acer pseudoplatanus - Bergahorn

Carpinus betulus - Hainbuche

Prunus avium - Vogelkirsche

Tilia cordata - Winterlinde

Tilia platyphyllos - Sommerlinde

1.10.3.2. Artenliste 2 - Sträucher

Pflanzgröße: 100-150, 2xv

Cornus sanguinea - Hartriegel

Corylus avellana - Haselnuss

Euonymus europaeus - Pfaffenbüschchen

Ligustrum vulgare - Liguster

Lonicera xylosteum - Heckenkirsche

Prunus spinosa - Schlehe

Rhamnus frangula - Faulbaum

Rubus cathartica - Kreuzdorn

Rosa canina - Hundsrose

Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

1.11. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

1.11.2. Nutzungsschablone

WA	II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
0,4	-	Grundflächenzahl (GRZ)	-
-	o E	-	Bauweise
OK max. = 8,50 m			Höhe der baulichen Anlagen (Höchstmaß)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

2.1. DACHFLÄCHEN

Das oberste Geschoss ist als Dachgeschoss mit einem Sattel-, Walm- bzw. Zeltdach mit einer Dachneigung von 25-45° auszubilden.

2.2. PKW STELLPLÄTZE UND DEREN ZUFAHRDEN

Private Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind versickerungsfähig herzustellen. Dabei kann z.B. offenporiges Betonpflaster, Pflasterasen, humusverfügt Pflaster oder ein sonstiger versickerungsfähiger Belag verwendet werden.

2.3. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

Private Wege und Platzflächen sind versickerungsfähig herzustellen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 1 und 2 zu bepflanzen.

2.4. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind ohne Sockel auszuführen. Gabionen sind als Einfriedungen generell nicht zulässig.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1.



Wasserschutzgebiet

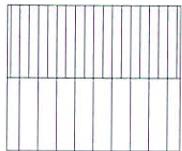
4. HINWEISE

4.1.



bestehende Bebauung

4.2.



mögliche Bebauung

4.3.



bestehende Geländehöhe in Meter ü. NN

4.4.



mögliche Grundstückseinteilung

4.5.

VERSICKERUNG DES ANFALLENDEN NIEDERSCHLAGSWASSERS

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. Die fachlichen Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind zu beachten.

4.6.

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 schuldhafte 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.