

# Bebauungsplan

Südlich der Pater-Rupert-Mayer-Strasse  
(Grundfassung)

der Stadt

## Illertissen

Ortsteil:

**Jedesheim**

Plannummer:

**129-7512-015-0**

bestehend aus

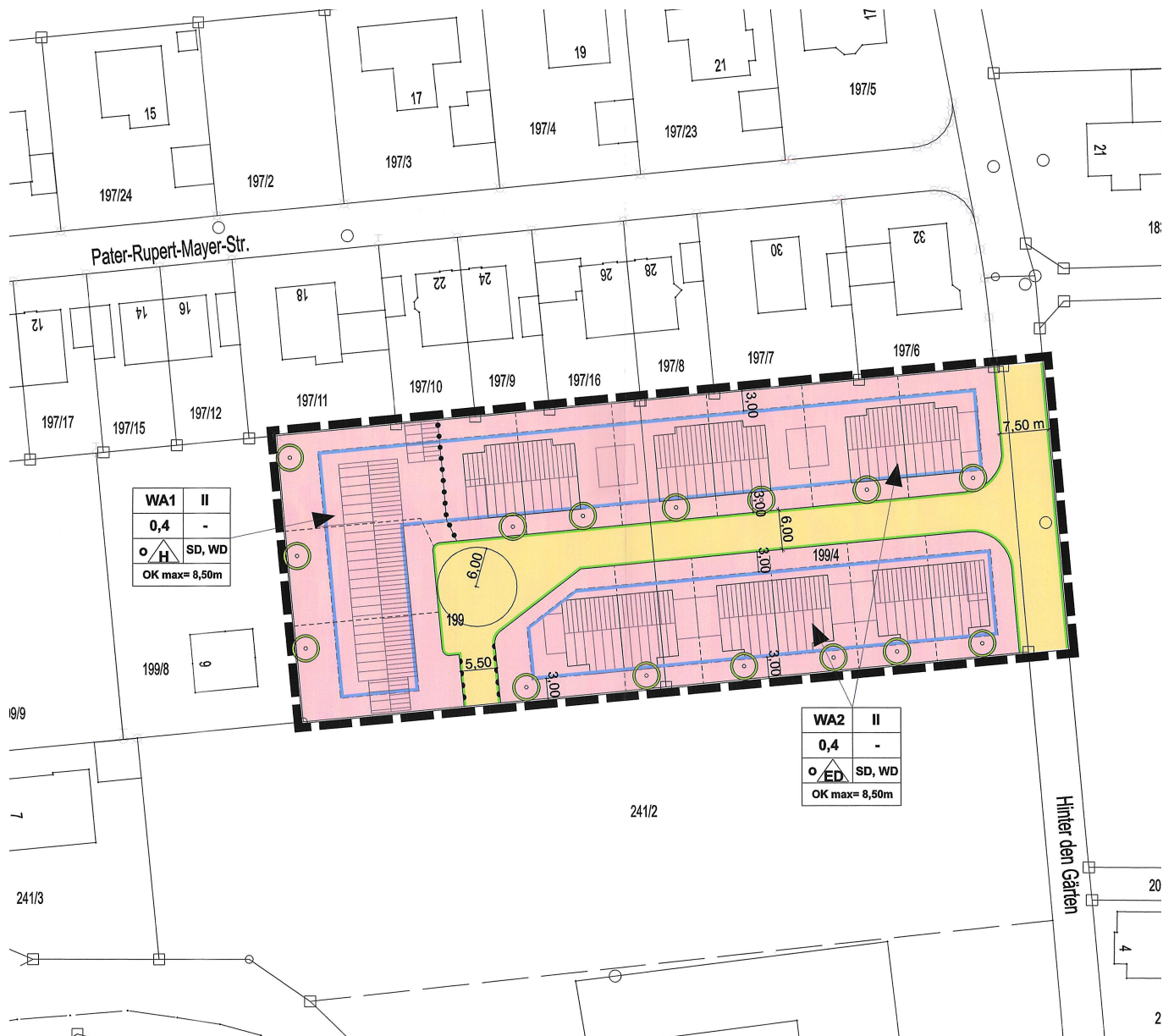
**Bebauungsplanzeichnung  
Legende  
Textteil**

**rechtsverbindlich seit: 08.04.2020**

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. 6/2013 "Südlich der Pater-Rupert-Mayer-Straße"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

DIE BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. 2007, S. 588, BayRS 2132-1-B)  
zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408)

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)

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)

## 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.

**WA1 + 2**

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

##### 1.1.1.1. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe

##### 1.1.1.2. Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- 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 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

### 1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

#### 1.2.1.

**0,4**

max. zulässige Grundflächenzahl

##### 1.2.1.1. Die GRZ darf für Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Wege, Terrassen und untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden.

#### 1.2.2.

**II**

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

#### 1.2.3.

**OK = 8,50 m**

absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

##### 1.2.3.1. Die Gebäudeoberkante (OK) wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die Höhe der unmittelbar zugeordneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der zur Straßenverkehrsfläche zugewandten Hauswand des Gebäudes.

### 1.3. BAUWEISE

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

#### 1.3.1.

**o**

offene Bauweise

#### 1.3.2.



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

#### 1.3.3.



nur Hausgruppen mit maximal 3 Gebäude 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 Carports sind im WA 1 innerhalb und ausserhalb der Baugrenzen zulässig.  
Garagen und Carports sind im WA 2 nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.  
Grenzgaragen und Carports entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nicht zulässig.

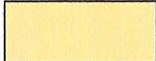
1.4.3. Die der Ver- und Entsorgung dienenden, untergeordneten Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

1.5.1. Pro freistehendes Einfamilienhaus, pro Doppelhaushälfte und pro Reihenhauspazelle ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

**1.6. VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

1.6.1.  Straßenbegrenzungslinie

1.6.2.  öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.6.3. Ein- und Ausfahrten, Anschluss anderer Flächen an Verkehrsfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

1.7.1. Begrenzung der Bodenversiegelung:  
Plätze, Wege und ebenerdige Stellplätze der Privatgrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Splittbett etc.) zu versehen.

- 1.7.2. Begrünung von Dächern:  
Flachdächer der Nebengebäude, Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

## 1.8. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN, SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB)

- 1.8.1. Die Freiflächen der privaten Grundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je Grundstück ist mind. ein Laubbaum oder ein Obstbaum gemäß der Artenliste 2 zu pflanzen.
- 1.8.2. Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

- 1.8.3.  Anzupflanzende Bäume

- 1.8.3.1. An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume der Artenlisten 1 und 2 zu pflanzen.
- 1.8.3.2. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation (Zufahrten, Zugänge, Leitungen) verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume darf dabei nicht unterschritten werden.

## 1.9. ARTENLISTEN

### Artenliste 1 - Großbäume

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, StU 18-20 cm, 3xv.

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

### Artenliste 2 - Mittelhochgroße Bäume

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, StU 16-18 cm.


Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Malus sylvestris	- Holzapfel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Pyrus pyrastrer	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Eberesche

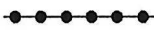
### Artenliste 3 - Sträucher

Pflanzqualität: Höhe 100-150 cm, 2xv.


Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Salix caprea	- Saalweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

## 1.10. SONSTIGE PLANZEICHEN

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

- 1.10.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

## 1.11. NUTZUNGSSCHABLONE

WA	II
0,4	-
 SD, WD	
OK max= 8,50m	

Art der baul. Nutzung	Anzahl Vollgeschosse (Höchstmaß)
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform
Höhe der baulichen Anlagen (Höchstgrenze)	

Füllschema der Nutzungsschablone

## **2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)**

### **2.1. BAUKÖRPER**

- 2.1.1. Die baulichen Anlagen sind als quadratische oder rechteckige Baukörper zu entwickeln. An- und Vorbauten müssen sich dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen.

### **2.2. FASSADENGESTALTUNG**

- 2.2.1. Grelle und fluoreszierende Oberflächen und Farben sind für die Gebäudefassaden nicht zulässig.

### **2.3. DACHGESTALTUNG**

- 2.3.1. Es sind nur Sattel- (SD) und Walm- (WD) mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig. Für Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen sind auch andere Dachformen zulässig.
- 2.3.2. Auf den Dächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie generell zulässig. Bei geneigten Dächern sind sie in der gleichen Neigung wie die Dachflächen auszubilden.
- 2.3.3. 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 1,0 m zur Außenkante der Giebelmauer aufweisen.

### **2.4. PKW STELLPLÄTZE UND DEREN ZUFahrTEN**

- 2.4.1. Private Stellplätze sind versickerungsfähig herzustellen. Dabei kann z.B. offenporiges Betonpflaster, Pflasterrasen, humusverfugtes Pflaster oder ein sonstiger versickerungsfähiger Belag verwendet werden.
- 2.4.2. Für den Nachweis, die Herstellung und Ablöse von Stellplätzen gilt die örtliche Stellplatzsatzung "Satzung über den Nachweis, die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Stadt Illertissen" in der Fassung vom 28.05.2019 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).

### **2.5. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE**

- 2.5.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme der Zufahrten und Zugänge sind als Vegetationsfläche unter Verwendung von Stauden, Gräser und Gehölze gärtnerisch zu gestalten. Es sind überwiegend standortheimische Laubgehölze zu verwenden.
- 2.5.2. Private Wege und Platzflächen sind versickerungsfähig herzustellen oder in die seitlich angrenzenden Freiflächen zu entwässern.

- 2.5.3. Im Rahmen des Bauantrags bzw. der Freistellung ist ein mit der Stadt Illertissen abgestimmter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
- 2.5.4. Die Anlage von Kies- oder Steingärten ist nicht zulässig.

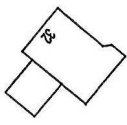


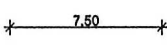
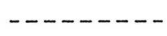
## 2.6. EINFRIEDUNGEN

- 2.6.1. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,30 m und nur als Metall- und Holzzäune sowie als geschnittene Hecke zulässig.

Einfriedungen mit Gabionen, sonstigen Mauern, Kunststoffgeflechte, sonstigen Kunststoffe sowie geschlossene Holzwände sind nicht zulässig.

Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind kleintiergängig und ohne Sockel auszuführen.

## 3. HINWEISE

- 3.1.  bestehende Bebauung
- 3.2.  Bebauungsvorschlag
- 3.3.  Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- 3.4.  Maßangaben in Metern
- 3.5.  Vorschlag Grundstücksgrenzen

## 3.6. 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.

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.

## 3.7. HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE

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 Bay. 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.

**3.8. BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)**

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 18915 sowie dem vorliegenden Leitfaden zum Schutz der Boden bei Auftrag vom kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

**3.9. LÖSCHWASSERVERSORGUNG**

Der Löschwasserbedarf als Grundsatz entsprechend dem Bayerischen Feuerwehrgesetz (BayFwG) vom 23. Dezember 1981 (zuletzt geändert am 20. Dezember 2011) ist über die zentrale Trinkwasserversorgung nach Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt W405 bereitzustellen. Die über den Grundsatz hinausgehende Löschwasserversorgung ist im Zuge des Objektschutzes durch den jeweiligen Eigentümer zu prüfen und sicherzustellen. Die Feuerwehr Neu-Ulm behält sich vor, den für den Objektschutz notwendigen Löschwasserbedarf nach den Ermittlung- und Richtwertverfahren zu ermitteln und festzulegen.

**3.10. ZUFAHRITSMÖGLICHKEITEN / RETTUNGSWEGE (Art. 5 BayBO)**

Zufahrtsmöglichkeiten und Rettungswege sind gemäß Art. 5 der BayBO zu gewährleisten. Die Zufahrten zu den verschiedenen Objekten, sowie gegebenenfalls notwendige Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge sind gemäß der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auszuführen. Sie sind ständig frei zu halten. Bei den Kurvenradien und der Tragfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen ist ebenfalls die "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" zu beachten.

**3.11. VORBELASTUNG DURCH LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHEN UND BETRIEBE**

Das Plangebiet schließt an den von landwirtschaftlichen Nebenanlagen geprägten Ortsrand an. Das zulässige Maß an Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen, die von den Nebenanlagen ausgehen ist im Plangebiet zu dulden.

Im Rahmen eines Geruchsgutachtens wurde festgestellt, dass die zulässigen Immissionswerte der Geruchsemissionsrichtlinie (GIRL) überschritten werden. Im Plangebiet sind keine höheren Geruchsmissionen als in dem bestehenden, nördlich angrenzenden Wohngebiet zu erwarten. Die prognostizierten Immissionsbeiträge in dieser Größenordnung können als ortsüblich angesehen werden. Die Festsetzungen als allgemeines Wohngebiet führt zu keiner zusätzlichen Einschränkung hinsichtlich der betrieblichen Entwicklung der umgebenden landwirtschaftlichen Hofstellen.