



# Bebauungsplan

Beim Marterösche  
(Grundfassung)

der Stadt

## Illertissen

Ortsteil:

**Jedesheim**

Plannummer:

**129-7512-017-0**

bestehend aus

**Bebauungsplanzeichnung**  
**Legende**  
**Textteil**

**rechtsverbindlich seit: 18.12.2019**

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

### 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-I) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetztes 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. WA 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, sportliche und gesundheitliche 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

- 1.2.2. **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.2.3. **OK max. = 8,50 m** relative Höhe der baulichen Anlagen über natürlichem Gelände als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.3.1. Bezugspunkt für die zulässige bauliche Höhe (OK max.) ist das natürlich anstehende Gelände gemessen in der Mitte der zulässigen baulichen Anlage. Die maximal zulässige Höhe (OK max.) bezieht sich bei Sattel-, Walm- und versetzten Pultdächern auf den Dachfirst bzw. auf den obersten Punkt des Daches.

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

1.3.1.  offene Bauweise

1.3.2.  nur Einzel- und Doppelhäuser 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 außerhalb der Baugrenzen als Grenzgaragen zulässig. Eine Grenzbebauung von Garagen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

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

**1.4. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBAUDEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.4.1. Pro freistehendes Einfamilienhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.  
Pro Doppelhaushälfte sind maximal eine Wohneinheit zulässig.

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

1.5.1.  Straßenbegrenzungslinie

1.5.2.  öffentliche Straßenverkehrsfläche

## 1.6. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN, SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

### 1.6.1.



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Artenlisten

- 1.6.1.1 Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind Bäume der Artenliste 1 und 2 und Sträucher der Artenliste 3 zu pflanzen. Das Pflanzgebot darf nicht durch bauliche Anlagen genutzt bzw. überbaut werden.
- 1.6.1.2 Die Freiflächen der privaten Grundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaum gemäß der Artenliste 1 und 2 zu pflanzen.
- 1.6.1.3 Flachdächer von Haupt- und Nebengebäude sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

## 1.7. ARTENLISTEN

### Artenliste 1 - Großbäume

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

<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	- Sommerlinde

*Malus*, *Pyrus*, *Prunus* l. Sorten - Höchstämmige Apfel-, Birnen- und Steinobstbäume (Kirsche, Zwetschge, etc.)

### Artenliste 2 - Mittelgroße Bäume

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, StU 16-18 cm.

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	- Holzapfel
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Pyrus pyraster</i>	- Wildbirne
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche

### Artenliste 3 - Sträucher

Pflanzqualität: Höhe 100-150 cm, 2xv.

<i>Cornus sanguinea</i>	- Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	- Faulbaum
<i>Rhamnus cathartica</i>	- Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	- Saalweide
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	- Wolliger Schneeball
<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Rubus</i> spp.	- Brombeere
<i>Rubus idaeus</i>	- Himbeere
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche

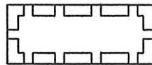
## 1.8. SONSTIGE PLANZEICHEN

### 1.8.1.



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

### 1.8.2.



Leitungsrecht zugunsten der Stadt und der Anlieger  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 1.8.2.1. Die Lage des Leitungsrechts zum Anschluss an die südliche Straßenverkehrsfläche ist entsprechend der örtlichen Situation verschiebbar.

## 1.9. NUTZUNGSSCHABLONE

WA	II
0,4	<input checked="" type="radio"/> E
OK max= 8,50m	
SD, WD - 25° bis 45° vPD - 15° bis 35°	

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

Füllschema der Nutzungsschablone

Dachform und Dachneigung

## 1.10. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

### 1.10.1.



Umgrenzung des Bodendenkmals Nr. D-7-7726-0063,  
Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher oder mittelalterlicher Zeitstellung

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

### 2.1. DACHGESTALTUNG

- 2.1.1. Es sind nur Satteldächer (SD), versetzte Pultdächer (vPD) und Walmdächer (WD) zulässig.
- 2.1.2. Die zulässigen Dachneigungen werden entsprechend den Eintragungen im Plan festgelegt.
- 2.1.3. 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 1,50 m zur Außenkante der Giebelmauer aufweisen.
- 2.1.4. Werden Doppelhäuser erstellt, so müssen deren Dachneigungen und das Deckmaterial identisch sein.
- 2.1.5. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind generell auf den Dächern zulässig. Sie müssen bei geneigten Dächern in der gleichen Neigung wie die Dachfläche ausgebildet werden.

## **2.2. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE**

- 2.2.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zugänge sind als Vegetationsfläche unter Verwendung von Stauden, Gräsern und Gehölzen gärtnerisch zu gestalten. Es sind überwiegend standortheimische Laubgehölze zu verwenden.
- 2.2.2. Private Wege und Platzflächen sind versickerungsfähig herzustellen oder in die seitlich angrenzenden Freiflächen zu entwässern.
- 2.2.3. Standplätze für Müllbehälter und Geräteschuppen bis zu einer Größe von max. 2,0 m x 3,0 m sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen die Einsicht von den öffentlichen Straßen und den Nachbargrundstücken abzuschirmen. Sie dürfen außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
- 2.2.4. Im Rahmen des Bauantrags bzw. der Freistellung ist ein mit der Stadt Illertissen abgestimmter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

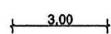
## **2.3. STELLPLÄTZE**

- 2.3.1. Private Stellplätze sind versickerungsfähig herzustellen. Dabei kann z.B. offenporiges Betonpflaster, Pflasterrasen, humusverfügtes Pflaster oder ein sonstiger versickerungsfähiger Belag verwendet werden.
- 2.3.2. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätzen richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Illertissen.

## **2.4. EINFRIEDUNGEN**

- 2.4.1. Die Höhe der toten Einfriedungen (Zäune) gegenüber der Straßenverkehrsfläche darf max. 1,3 m (ab Straßenniveau) betragen.  
Einfriedungen zwischen den Grundstücken und im Übergang zur freien Landschaft sind kleintiergängig und ohne Sockel auszuführen.

## **3. HINWEISE**

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

### **3.6. NIEDERSCHLAGSWASSER**

Das Niederschlagswasser wird in einer Regenwasserleitung der zentralen Versickerungsanlage im Norden von Jedesheim zugeführt und dort versickert.

Die fachliche Anforderungen des 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 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes sowie auf die Vorschriften nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG hinzuweisen.

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schulhaftes 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 Böden 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. ZUFAHRTSMÖGLICHKEITEN / 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" DIN 14090 Stand 02/2007 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.

### **3.10. VORBELASTUNG DURCH LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHEN**

Das Plangebiet schließt an den landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen an. Das zulässige Maß an Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen, die von den Nebenanlagen ausgehen ist im Plangebiet zu dulden.

### **3.11. LÖSCHWASSERVERSORGUNG**

Die Versorgung mit Löschwasser ist entsprechend der DVGW 405, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Stand 2/2008 auszubauen.

Die Aussatzung mit Hydranten ist entsprechend der DVGW 331, Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten, Stand 11/2006 auszulegen.