



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 1/2017 "Stadtgebiet Nordwest" - Teilabschnitt Zentaler Bereich, 1. Änderung

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3034) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 284)

DE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

DE BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2017 (GVBl. 2017 S. 588, BayRS 2132-1-8) zuletzt geändert durch die §§ 2 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619)

DE PLANZHENVERORDNUNG (PlanzVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1002)

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 (WA) gemäß § 4 BauNVO

1.1.1.1. Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1. 0,4 Grundflächenzahl

1.2.2. z.B. GH= 9,0 m maximale Gebäudehöhe (GH) über dem Bezugspunkt (Ziffer 1.2.4)

1.2.3. Die Höhenlage des Erdgeschosses wird über die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Sie dient zugleich als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen. Die EFH ist die Ruhfußbodenhöhe und wird in Metern über Normalnull (m ü. NN) festgesetzt.

Der Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der jeweiligen seitlichen Gebäudeeckenpunkte, die dem öffentlichen Erschließungsraum zugewandt sind.

Die Höhe der EFH darf von der zu ermittelnden Bezugshöhe nach oben und unten um jeweils 0,3 m abweichen.

Maßgeblich ist der nach den Erschließungsarbeiten hergestellte Geländeverlauf.

Bei Hausgruppen ist die EFH je Hauseinheit gesondert zu ermitteln und einzuhalten.

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

1.4.1. o offene Bauweise

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

1.5.1. Baugrenze

1.5.2. Dem Hauptbaukörper untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne des Art. 6 Abs. 8 BayBO dürfen die jeweilige Baugrenze bzw. Baulinie je Gebäudeseite in ihrer Summe auf nicht mehr als 30 % der jeweiligen Fassadenlänge überschreiten.

Der Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsmitteln und öffentlichen Grünflächen muss mind. 3,0 m betragen.

Landesrechtliche Bauvorschriften dürfen nicht entgegenstehen.

1.6. GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

1.6.1. St Fläche für offene Stellplätze

1.6.2. Tiefgaragen mit ihren Ein- und Ausfahrten sind auf den Grundstücksflächen allgemein zulässig. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze sind in Tiefgaragen oder in Gebäuden im Erdgeschoss unterzubringen. Offene Stellplätze sind nur auf den jeweils dafür festgesetzten Flächen zulässig.

1.7. NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

1.7.1. Fahrradabstellanlagen und Mülleinhäuser sind mindestens 1 m von angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und mindestens 3 m von öffentlichen Grünflächen abzutrennen.

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO mindestens 3 m von öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen abzutrennen.

Als Gebäude ist die Baugrundstück maximal eine untergeordnete Nebenanlage und Einrichtung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer maximalen Größe von 20 cm Bruttoabmaß und einer Gesamthöhe von 3 m zugelassen.

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

1.8.1. öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.8.1. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkplätze

1.8.1. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentlicher Fuß- und Radweg

1.8.2. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.9. GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.9.1. GF Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Zentrale Grünfläche (GF)

1.9.2. Die im Plan bezeichnete öffentliche Grünfläche (GF) ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Pro angefangene 200 qm Grünfläche ist mindestens 1 Laub-/Obstbaum aus der Pflanzliste (Ziffer 1.9.1) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist ein ausreichender durchwurzelbarer Raum sicherzustellen. Die öffentliche Grünfläche ist von Gebäuden und Versiegelungen freizuhalten. Notwendige Fußwege zur Erschließung der angrenzenden privaten Grundstücke sind zulässig. Anlagen zur Versickerung/Verdunstung von Niederschlagswasser sind zulässig.

1.10. FLÄCHEN UND MASSNÄHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LÄNDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.10.1. Artenlisten

Mittel- und Kleinblume 7-20m
Pflanzgröße: Hochstamm, StU 16-18 cm.
Hartlaub: Cornus sanguinea
Hasel - Corylus avellana
Pflanzhöhe: Hochstamm, StU 16-18 cm.
Spitzahorn Acer - pseudoplatanus
Bergahorn Acer - pseudoplatanus
Grauer Alnus - Fraxinus alnus
Sandbirke Betula - pendula
Hainbuche Carpinus betulus
Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Rothbuche Fagus sylvatica
Liguster - Uguisum vulgare
Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Esche Fraxinus excelsior
Händelrose - Rosa carolina
Salweide - Salix caprea
Kreuzdorn - Rhamnus cathartica
Händelrose - Rosa carolina
Salweide - Salix caprea
Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
Wolliger Schneeball - Viburnum lantana
sowie heimische Obstbaumarten

1.10.2. Begrenzung der Bodenversiegelung
Plätze, Wege und ebenerdigere Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Spalt verlegt etc.) zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind nicht zulässig.

1.10.3. Begrünung von Dächern:
Die Flachdächer von neu errichteten Gebäuden, neu errichteten Nebenanlagen ab einer Grundfläche von 6,0 m² sowie von neu errichteten Garagen sind zu begrünen.
Die Begrünung ist mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm auszuführen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.
Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht auch unabhängig von auf dem Dach aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken.
Bei Dachflächen, die nicht über dem obersten Geschoss liegen, können Freisitz / Dachterrassen bis zu einer Grundfläche von 50 % der Dachfläche hergestellt werden, weitere Dachflächen sind zu begrünen. Freisitz / Dachterrassen sind generell mit einer Mindestfläche von 10 m² zulässig.

1.10.4. Pflanzangebot auf den Baugrundstücken:
Neubauvorhaben ist pro angefangene 400 qm überbaute Grundstücksfläche mindestens ein Laub-/Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Artenliste auf Nr. 1 ist zu beachten. Bestehende Bäume können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

1.10.5. Erhalt von Bäumen

1.10.5.1. Der im Plan gekennzeichnete Baum sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Dabei sind die Arten der Artenliste unter Ziffer 1.10 zu berücksichtigen. Eingriffe in den Kronen- und Wurzelbereich insbesondere durch Leitungsgräben, Auffüllungen und Abgrabungen sind unzulässig.

1.10.6. Anzupflanzende Bäume

1.10.6.1. An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume der Artenlisten 1 und 2 zu pflanzen.
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.

1.11. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN
Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
Baufeldfreimachung:
Freiräumen des Baufelds vor dem 31. März und nach dem 15. August.
Bei einer Freiräumung des Baufelds außerhalb der oben genannten Zeit sind die Gebäude auf das Vorhandensein von Vögeln zu kontrollieren.
Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

1.12. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1.12.1. Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

1.12.2. Wegen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowie der Immissionswerte der 10. BImSchV sind entsprechend der schalltechnischen Untersuchung der TÜV SÜD Industrie Service GmbH vom 08.06.2018 einschl. Ergänzung vom 12.10.2018 Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm (im Besonderen Schienenverkehr) und Gewerbe-lärm durchzuführen.

Innenhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Lärmpegelbereiche III (65 dB) bis VI (80 dB) gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau zeichnerisch festzulegen. Die schalltechnische Planzeichnung bildet dabei den Verlauf der Isophone der maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. der entsprechenden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 ab. In den hierdurch gebildeten Teilflächen der Baugelände gelten für alle Gebäudeseiten die Lärmpegelbereiche entsprechend der jeweiligen römischen Ziffern.
Die Darstellung der Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung ist für den ungünstigen Fall einer freien Schallausbreitung ohne abschirmende Gebäude festgelegt.
- An den im Plangebiet zu errichtenden Gebäuden mit schutzbedürftigen Wohn- und Aufenthaltsräumen sind lärmgeschützte Grundrisseanordnungen vorzusehen und Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite hin zu orientieren.
Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind dabei grundsätzlich wie Schlafräume zu beurteilen.
- Ab Beurteilungspegel von über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster gesunder Schlaf häufig nicht mehr möglich.
Bei Schlaf- und Kinderzimmer bzw. allgemein bei Wohn- und Aufenthaltsräumen welche ausschließlich über ein Fenster in einer geräuschbelasteten Fassade (mit einer nächtlichen Überschreitung des o.g. Pegel von 45 dB(A) gemäß den Pegelstufen in Anlage 2.2, 2.4 und 2.6 der schalltechnischen Untersuchung der TÜV SÜD Industrie Service GmbH vom 08.06.2018) beauftragt werden können, sind diese Fenster mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten bzw. entsprechende Fassadenlüfter vorzusehen.
Alternativ hierzu ist bei Schlafräumen durch besondere Fensterkonstruktion (sog. „Jaloppimotierte Fenster“ wie z.B. Hamburger Hafencyfenster etc.) die Einhaltung eines Innenraumpiegels von 30 dB(A) bei teilgeöffneten Fenstern sicherzustellen.
Zum Schutz vor Gewerbelärm dürfen im östlichen Baufenster keine direkt ins Freie führende Fenster schützenswerter Räume nach DIN 4109 der Wohnungen in Richtung Osten orientiert werden.
- Für den Fall, dass im westlichen Bereich des Plangebietes mit Beurteilungspegeln von nachts > 60 dB(A) zu öffnende Fenster von Schlafräumen angeordnet werden sollen, sind zwingend bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Loggien, Wintergärten oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.
Der betroffene Bereich des Plangebietes ist den Pegelstufen in Anlage 2.2, 2.4 und 2.6 der schalltechnischen Untersuchung der TÜV SÜD Industrie Service GmbH vom 08.06.2018 zu entnehmen.
Werden die Fenster der betroffenen Schlafräume als nicht offen ausgeführt, ist alternativ zu den o.g. baulichen Maßnahmen auch die Realisierung einer zentralen Lüftungsanlage bzw. einer Klimatisierung für das Gebäude möglich.
- Hinsichtlich der erforderlichen Luftzufuhr im Außenbauteile (Fassaden, Dächer und insbesondere Fenster bzgl. der notwendigen Schallschutzklasse) der im Plangebiet zu errichtenden bzw. baulich zu ändernden Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen bzw. Wohn- und Aufenthaltsräume sind die Anforderungen nach Nr. 7.1 der in Punkt 1 zitierten Norm DIN 4109-1 einzuhalten.
Das jeweilige bewertete Bau-Schalldämm-Maß RW ges der Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume ergibt sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel, der um den Korrekturfaktor für die Raumart (hier 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen) zu vermindern ist.
Für die im Plangebiet zu errichtenden Gebäude bzw. baulich zu ändernden Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen sind entsprechend den Darstellungen in Anlage 4.1 bis 4.3 der schalltechnischen Untersuchung von TÜV SÜD Industrie Service GmbH vom 08.06.2018 die Lärmpegelbereiche III (65 dB) bis VI (80 dB) anzusetzen.

1.13. SONSTIGE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

1.10. FLÄCHEN UND MASSNÄHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LÄNDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.10.1. Artenlisten

Mittel- und Kleinblume 7-20m
Pflanzgröße: Hochstamm, StU 16-18 cm.
Hartlaub: Cornus sanguinea
Hasel - Corylus avellana
Pflanzhöhe: Hochstamm, StU 16-18 cm.
Spitzahorn Acer - pseudoplatanus
Bergahorn Acer - pseudoplatanus
Grauer Alnus - Fraxinus alnus
Sandbirke Betula - pendula
Hainbuche Carpinus betulus
Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Rothbuche Fagus sylvatica
Liguster - Uguisum vulgare
Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Esche Fraxinus excelsior
Händelrose - Rosa carolina
Salweide - Salix caprea
Kreuzdorn - Rhamnus cathartica
Händelrose - Rosa carolina
Salweide - Salix caprea
Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
Wolliger Schneeball - Viburnum lantana
sowie heimische Obstbaumarten

1.10.2. Begrenzung der Bodenversiegelung
Plätze, Wege und ebenerdigere Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Spalt verlegt etc.) zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind nicht zulässig.

1.10.3. Begrünung von Dächern:
Die Flachdächer von neu errichteten Gebäuden, neu errichteten Nebenanlagen ab einer Grundfläche von 6,0 m² sowie von neu errichteten Garagen sind zu begrünen.
Die Begrünung ist mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm auszuführen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.
Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht auch unabhängig von auf dem Dach aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken.
Bei Dachflächen, die nicht über dem obersten Geschoss liegen, können Freisitz / Dachterrassen bis zu einer Grundfläche von 50 % der Dachfläche hergestellt werden, weitere Dachflächen sind zu begrünen. Freisitz / Dachterrassen sind generell mit einer Mindestfläche von 10 m² zulässig.

1.10.4. Pflanzangebot auf den Baugrundstücken:
Neubauvorhaben ist pro angefangene 400 qm überbaute Grundstücksfläche mindestens ein Laub-/Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Artenliste auf Nr. 1 ist zu beachten. Bestehende Bäume können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

1.10.5. Erhalt von Bäumen

1.10.5.1. Der im Plan gekennzeichnete Baum sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Dabei sind die Arten der Artenliste unter Ziffer 1.10 zu berücksichtigen. Eingriffe in den Kronen- und Wurzelbereich insbesondere durch Leitungsgräben, Auffüllungen und Abgrabungen sind unzulässig.

1.10.6. Anzupflanzende Bäume

1.10.6.1. An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume der Artenlisten 1 und 2 zu pflanzen.
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.

1.11. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN
Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
Baufeldfreimachung:
Freiräumen des Baufelds vor dem 31. März und nach dem 15. August.
Bei einer Freiräumung des Baufelds außerhalb der oben genannten Zeit sind die Gebäude auf das Vorhandensein von Vögeln zu kontrollieren.
Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

1.12. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1.12.1. Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

1.12.2. Wegen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowie der Immissionswerte der 10. BImSchV sind entsprechend der schalltechnischen Untersuchung der TÜV SÜD Industrie Service GmbH vom 08.06.2018 einschl. Ergänzung vom 12.10.2018 Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm (im Besonderen Schienenverkehr) und Gewerbe-lärm durchzuführen.

Innenhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Lärmpegelbereiche III (65 dB) bis VI (80 dB) gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau zeichnerisch festzulegen. Die schalltechnische Planzeichnung bildet dabei den Verlauf der Isophone der maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. der entsprechenden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 ab. In den hierdurch gebildeten Teilflächen der Baugelände gelten für alle Gebäudeseiten die Lärmpegelbereiche entsprechend der jeweiligen römischen Ziffern.
Die Darstellung der Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung ist für den ungünstigen Fall einer freien Schallausbreitung ohne abschirmende Gebäude festgelegt.
- An den im Plangebiet zu errichtenden Gebäuden mit schutzbedürftigen Wohn- und Aufenthaltsräumen sind lärmgeschützte Grundrisseanordnungen vorzusehen und Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite hin zu orientieren.
Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind dabei grundsätzlich wie Schlafräume zu beurteilen.
- Ab Beurteilungspegel von über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster gesunder Schlaf häufig nicht mehr möglich.
Bei Schlaf- und Kinderzimmer bzw. allgemein bei Wohn- und Aufenthaltsräumen welche ausschließlich über ein Fenster in einer geräuschbelasteten Fassade (mit einer nächtlichen Überschreitung des o.g. Pegel von 45 dB(A) gemäß den Pegelstufen in Anlage 2.2, 2.4 und 2.6 der schalltechnischen Untersuchung der TÜV SÜD Industrie Service GmbH vom 08.06.2018) beauftragt werden können, sind diese Fenster mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten bzw. entsprechende Fassadenlüfter vorzusehen.
Alternativ hierzu ist bei Schlafräumen durch besondere Fensterkonstruktion (sog. „Jaloppimotierte Fenster“ wie z.B. Hamburger Hafencyfenster etc.) die Einhaltung eines Innenraumpiegels von 30 dB(A) bei teilgeöffneten Fenstern sicherzustellen.
Zum Schutz vor Gewerbelärm dürfen im östlichen Baufenster keine direkt ins Freie führende Fenster schützenswerter Räume nach DIN 4109 der Wohnungen in Richtung Osten orientiert werden.
- Für den Fall, dass im westlichen Bereich des Plangebietes mit Beurteilungspegeln von nachts > 60 dB(A) zu öffnende Fenster von Schlafräumen angeordnet werden sollen, sind zwingend bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Loggien, Wintergärten oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.
Der betroffene Bereich des Plangebietes ist den Pegelstufen in Anlage 2.2, 2.4 und 2.6 der schalltechnischen Untersuchung der TÜV SÜD Industrie Service GmbH vom 08.06.2018 zu entnehmen.
Werden die Fenster der betroffenen Schlafräume als nicht offen ausgeführt, ist alternativ zu den o.g. baulichen Maßnahmen auch die Realisierung einer zentralen Lüftungsanlage bzw. einer Klimatisierung für das Gebäude möglich.
- Hinsichtlich der erforderlichen Luftzufuhr im Außenbauteile (Fassaden, Dächer und insbesondere Fenster bzgl. der notwendigen Schallschutzklasse) der im Plangebiet zu errichtenden bzw. baulich zu ändernden Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen bzw. Wohn- und Aufenthaltsräume sind die Anforderungen nach Nr. 7.1 der in Punkt 1 zitierten Norm DIN 4109-1 einzuhalten.
Das jeweilige bewertete Bau-Schalldämm-Maß RW ges der Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume ergibt sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel, der um den Korrekturfaktor für die Raumart (hier 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen) zu vermindern ist.
Für die im Plangebiet zu errichtenden Gebäude bzw. baulich zu ändernden Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen sind entsprechend den Darstellungen in Anlage 4.1 bis 4.3 der schalltechnischen Untersuchung von TÜV SÜD Industrie Service GmbH vom 08.06.2018 die Lärmpegelbereiche III (65 dB) bis VI (80 dB) anzusetzen.

1.13. SONSTIGE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

1.13.2. Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen

1.14. NUTZUNGSSCHABLONE

WA	o	Art der baulichen Nutzung	Füllschema der Nutzungsschablone
0,4	o	Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise

2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

2.1. BODENKIMMELPFLEGE

2.1.2. BD Bodenkimmel (BD) Brandgräber der Urnenfelderzeit, Denkmalnummer D-7726-0052

2.1.2.1. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenem Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

3.1. DACHGESTALTUNG

3.1.1. FD 0-3 Dachform, Flachdach (FD) mit einer Neigung von 0-3°

3.1.2. Flachdächer von Hauptgebäuden und Garagen sind zu begrünen, soweit sie nicht als Dachterrasse oder zur Nutzung der Sonnenenergie benötigt werden.

3.1.3. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind beim Flachdach bis zu einer Höhe von 0,8 m, gemessen von der Oberkante Dachhaut, zulässig.
Sie müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand einhalten, der das 1,5-fache ihrer gesamten Konstruktionshöhe über der Dachfläche entspricht, aber mindestens 1,5 m Abstand beträgt.
Über den obersten Geschossen sind Flächen zum Aufstehen (Dachterrassen) unzulässig.
Technische Aufbauten sind mit einem Fassadenmaterial getarnt zu werden (Einhausung). Sie müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand einhalten, der das 1,5-fache ihrer gesamten Konstruktionshöhe über der Dachfläche entspricht, aber mindestens 1,5 m Abstand beträgt. Technische Aufbauten sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m über der Dachhaut zulässig.

3.2. FASSADENGESTALTUNG

3.2.1. Außer Glas sind glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

3.3. GESTALTUNG VON NEBENANLAGEN

3.3.1. Es sind Wandbekleidungen aus nicht glänzenden bzw. nicht reflektierenden Materialien zu verwenden.
Anlagen zur Unterbringung von Müllbehältern:
Den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. den öffentlichen Grünflächen zugewandete Plätze und Einrichtungen für bewegliche, private Abfallbehälter auf dem Grundstück sind durch Bepflanzung oder Verkleidung gegen den öffentlichen Raum abzusichern.

3.4. WERBEANLAGE

3.4.1. Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.
Dynamische Werbeanlagen in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.
Werbeanlagen sind nur in der Erdgeschosszone zulässig. Die Größe einer Werbeanlage ist auf 0,5 m² Ansichtfläche begrenzt. Frei stehende Werbeanlagen sind unzulässig.

3.5. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

3.5.1. Stellplätze, Zufahren, Stauraum vor Garagen, Fußwege und befestigte Freiflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

3.5.2. Aus topografischen Gründen erforderlich werdende Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden sind zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Weitere Höhenunterschiede sind mit einem Verhältnis von 1:2 oder flacher auszuführen.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind bei Tiefgaragenbauten erforderlich werdende Stützmauern. Hier kann die Festsetzung auf das erforderliche Maß überschritten werden.
Stützmauern sind in den Ausführungen Beton oder Natursteinmauerwerk zulässig.

3.6. EINFRIEDUNGEN

3.6.1. Als Grundstückseinfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind zulässig:
- Hecken bis maximal 1,5 m Höhe; Die Pflanzenauswahl ist auf die Arten der Artenverwendungsliste unter Ziffer F begrenzt.
- Holz- und Metallzäune bis maximal 1,1 m Höhe in transparenter Bauweise, wenn diese in die Hecke integriert sind
- Als Grundstückseinfriedungen zwischen privaten Grundstücken sind zulässig:
- Hecken bis maximal 1,5 m Höhe; Die Pflanzenauswahl ist auf die Arten der Artenverwendungsliste unter Ziffer F begrenzt.
- Holz- und Metallzäune bis maximal 1,4 m Höhe in transparenter Bauweise, wenn diese in die Hecke integriert sind
- Sichtschutzwälle im Terrassenbereich sind bis maximal 2,0 m Höhe und 3,0 m Länge zulässig.

3.7. STELLPLÄTZE

3.7.1. Die Anzahl der aufgrund Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze wird für Geschosswohnungsbau auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit und für betreutes Wohnen auf 1,0 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Zu den notwendigen Stellplätzen sind darüber zusätzlich 5 % Besucherstellplätze unterschiedlich herzustellen.

4. HINWEISE

4.1. bestehende Bebauung

4.2. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

4.3. BODENSCHUTZ

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998; BGBl. Teil 1, S. 502, das zuletzt durch Artikel 101 des Gesetzes vom 31.01.2016 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, zum Schutz, der Sicherung und der Wiederherstellung des Bodens wird hingewiesen.
Bodenschutbelange im Bereich der Flächeninanspruchnahme und des schonenden Umgangs mit Boden regelt insbesondere auch das Baugesetzbuch. Auf die dort festgeschriebenen Grundätze der §§ 1 und 1a wird verwiesen. Insbesondere ist auch § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) zu beachten.
Anfallender überschüssigerErdauhub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugelände zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung baulicher Anlagen und Erschließung notwendig ist.
In den nicht zur bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenkultur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Baustoffe, die zu einer Schadstoffbelastung von Wasser und Boden führen können, sind nicht zu verwenden.

4.4. ALLLASTEN
Bekannt, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Mensch, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von wertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

4.5. NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW), das ATV-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlichen verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das ATM-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.
Im Bereich von Bodenverunreinigungen darf Niederschlagswasser nicht punktuell versickert werden. Ggf. ist im Sickerbereich ein Bodenaustausch und eine seitliche Abdichtung erforderlich. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

4.6. NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW), das ATV-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlichen verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das ATM-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.
Im Bereich von Bodenverunreinigungen darf Niederschlagswasser nicht punktuell versickert werden. Ggf. ist im Sickerbereich ein Bodenaustausch und eine seitliche Abdichtung erforderlich. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

4.7. BRANDSCHUTZ
Hinsichtlich des Brandschutzes sind die entsprechenden Richtlinien und gesetzlichen Vorschriften zu beachten. Hinsichtlich des vorbeugenden Brandschutzes ergeben sich die folgenden Empfehlungen:
1. Die Versorgung mit Löschwasser ist entsprechend den Grundätzen der DVGW 405, Bereitstellung von – LEW Vorkalibernetz GmbH, Josef-Harle-Straße 6, 89257 Illertissen
– Schwaben Netz GmbH, Bayerstraße 45, 86199 Augsburg
– Deutsche Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Nauheimerstr. 98 – 101, 70372 Stuttgart

4.8. EINWIRKENDE STAUB-, LÄRM- UND ABGASIMMISSIONEN
Wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen können für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbausträger erhoben werden.

4.9. BESTEHENDE LEITUNGSSTRESEN
Innerhalb des Plangebietes befinden sich unterirdische Versorgungsanlagen und -leitungen. Vor Beginn von Tiefarbeiten besteht Erkundungspflicht bei Versorgungsträgern.
Diese sind u.a. und nicht abschließend:
– LEW Vorkalibernetz GmbH, Josef-Harle-Straße 6, 89257 Illertissen
– Schwaben Netz GmbH, Bayerstraße 45, 86199 Augsburg
– Deutsche Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Nauheimerstr. 98 – 101, 70372 Stuttgart

Maßstab 1 : 500
Stand: 15.05.2025

Planerfüllung:
Büro für Stadtplanung,
Zint & Häußler GmbH

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat von Illertissen hat in der Sitzung vom 28.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Stadtgebiet Nordwest" - Teilabschnitt Zentaler Bereich, 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.

4. Die Stadt Illertissen hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Stadt Illertissen, den (Siegel)

Erster Bürgermeister, Jürgen Eisen

4 Ausgefertigt

Stadt Illertissen, den (Siegel)

Erster Bürgermeister, Jürgen Eisen

9 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Illertissen, den (Siegel)

Erster Bürgermeister, Jürgen Eisen