



Stadt Illertissen
Landkreis Neu-Ulm

Textteil

Zum BEBAUUNGSPLAN Nr. 3/2024 „Ortskern Jedesheim“, Gemarkung Jedesheim

Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB

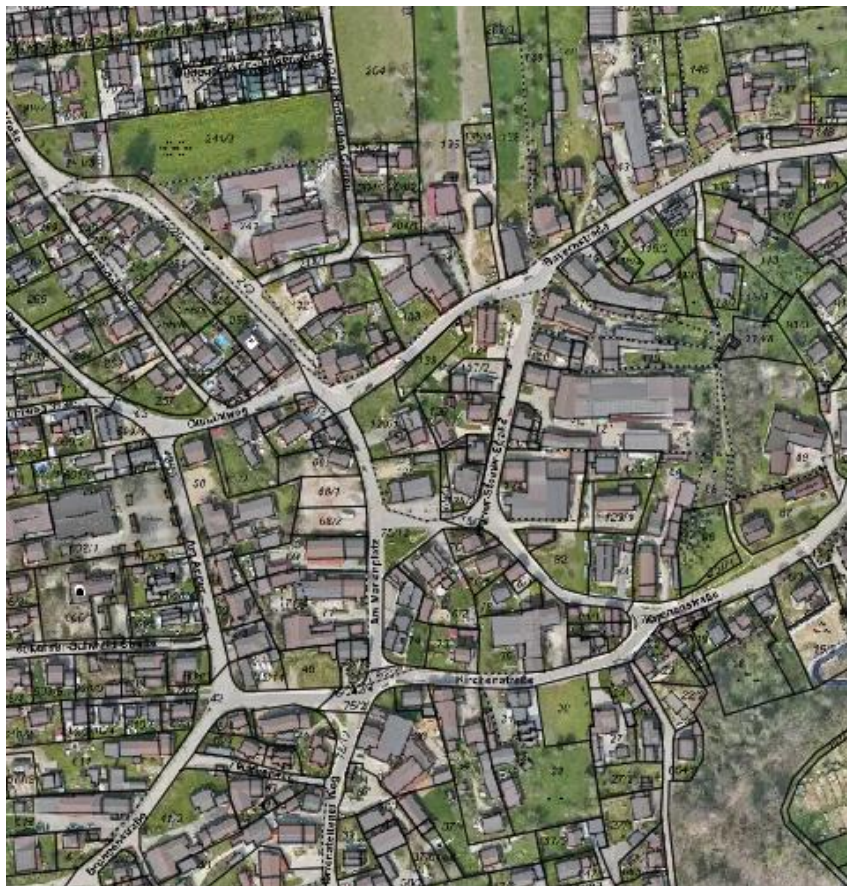
Planungsrechtliche Festsetzungen
gemäß § 9 BauGB
Örtliche Bauvorschriften
gemäß Art. 81 BayBO

STAND 25.04.2025



Bearbeitung:
Stadt Illertissen
SG 41 Stadtplanung | Baurecht
Hauptstraße 4
89257 Illertissen

Bebauungsplan Nr. 3 / 2024 „Ortskern Jedesheim“



Bebauungsplan Nr. 3 / 2024 „Ortskern Jedesheim“

Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); Inkrafttreten der letzten Änderung am 1. Januar 2024 (Art. 4 G vom 20. Dezember 2023).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); Inkrafttreten der letzten Änderung am 7. Juli 2023 (Art. 6 G vom 3. Juli 2023).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. 2007, S. 588, BayRS 2132-1-B); Inkrafttreten der letzten Änderung am 1. Januar 2025

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58); Inkrafttreten der letzten Änderung am 23.07.2021 (Art. 4 G vom 14. Juni 2021).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542); Inkrafttreten der letzten Änderung am 1. November 2024 (Art. 6 Absatz 2 G vom 8. Mai 2024).

III Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO)

- 1.1. Die in der Planzeichnung mit MD gekennzeichneten Gebiete werden als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Dieses ist wie folgt definiert:
- 1.2. Zulässig in den Gebieten **MD1** und **MD2** sind gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1-7 BauNVO:
 - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
 - Kleinsiedlungen Einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
 - Sonstige Wohngebäude
 - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
 - Sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen, kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke

Bebauungsplan Nr. 3 / 2024 „Ortskern Jedesheim“

Nicht zulässig in den Gebieten **MD1** und **MD2** sind gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5, 7, 8 und 9 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für soziale und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2, die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 und § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird als maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ein Wert von 0,6 für das Gebiet MD festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO werden für die Gebiete **MD1** und **MD2** festgesetzt, dass die zulässige GRZ durch die Grundfläche für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf.

2.2. Anzahl der Vollgeschosse

(§ 20 und § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Die zulässige Höchstzahl von Vollgeschossen in den Gebieten **MD1** und **MD2** ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3. Anzahl der Wohneinheiten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten pro Gebäude ist in **MD1** auf vier und in **MD2** auf sechs Wohneinheiten beschränkt.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und BauNVO)

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt.

4. Nebenanlagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 14 BauGB i.V.m. §§ 14, 23 Abs. 5 BauNVO)

Durch Nebenanlagen darf die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 nicht überschritten werden. Nebenanlagen sind in einem Mindestabstand von drei Metern von der öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Von dieser Festsetzung kann gem. § 31 Abs. 1 BauGB eine Ausnahme erteilt werden, sofern es für den jeweiligen Grundstückszuschnitt bzw. Grundstücksgröße zu einer unbeabsichtigten Härte führen würde. Für offene Stellplätze gilt der Mindestabstand von drei Metern zur Verkehrsfläche nicht.

Bebauungsplan Nr. 3 / 2024 „Ortskern Jedesheim“

5. Niederschlagswasser und Versickerung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Für die Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist ein Sickertest durchzuführen um eine geeignete Wahl der Art der Versickerung treffen zu können.

Gesammeltes Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dachflächen ist vorrangig flächenhaft bzw. über geeignete Sickeranlagen in den Untergrund zu versickern. Die fachlichen Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREBGW), 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 dabei zu beachten.

Für Gebäude mit einem Untergeschoss wird zum Schutz vor Starkregenereignissen der Einbau von Rückstauklappen empfohlen.

Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig / vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind – sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen – nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

6. Schutz vor Überschwemmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c, d BauGB)

Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche festgesetzt.

Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Stark- regen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

IV Örtliche Bauvorschriften

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO)

1. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören, siehe § 33 StVO. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Werbeanlagen auf öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig. Akustische Werbeanlagen und digitale Wechselwerbeanlagen sind unzulässig.

2. Einfriedung

Bauliche Sichtschutzwände z.B. Mauern, Gabionenwände oder Stabmattenzäune mit Kunststoffbahnen sind unzulässig. Die maximal zulässige Höhe von baulichen Einfriedungen wird mit 1,80 m festgesetzt.

3. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Die Gebäude und bauliche Nebenanlagen im Plangebiet müssen in Bezug auf Architektur, Fassade und Dacheindeckung als gestalterische Einheit wahrnehmbar sein. Bei der Gestaltung der Fassaden der Gebäude und Nebenanlagen sowie der untergeordneten Fassadenteile sind hochglänzende und spiegelnde Anstriche sowie hochglänzende und spiegelnde Metall- und Kunststoffteile unzulässig. Als Fassadenfarben sind grelle Farben in Anlehnung an z.B. RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, RAL- Farbe 3001 Signalrot, RAL- Farbe Nr. 4008 Signalviolett, RAL-Farbe Nr. 5005 Signalblau unzulässig.

4. Dachform

Im Dorfgebiet MD sind als zulässige Dachformen für Hauptgebäude Satteldächer und Walmdächer festgesetzt. Für Nebenanlagen wird keine Dachform vorgegeben.

V Textliche Hinweise

1. Brandschutz

Die Versorgung mit Löschwasser ist entsprechend den Grundsätzen der DVGW 405, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Stand 2/2008 auszubauen. Die Ausstattung mit Hydranten ist entsprechend der DVGW 331,

Ausbau, Einbau und Betrieb von Hydranten, Stand 11/2006 auszulegen. Die Erschließungsstraßen und -wege zu den Gebäuden und Anlagen sind mindestens entsprechend der eingeführten technischen Baubestimmung, „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“, DIN 14 090 Stand 2/2007 zu planen. Feuerwehrezufahrten inkl. Aufstellflächen für die Drehleiter sind gemäß BayBO zu planen.

Bebauungsplan Nr. 3 / 2024 „Ortskern Jedesheim“

2. Immissionen

Ein Schallimmissionsgutachten befindet sich aktuell in Erarbeitung.

3. Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder in dessen Nähe befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand die Baudenkmäler:

- **D-7-75-129-22, Bayernstraße 11.** Bauernhaus, zweigeschossiger Mitterstallbau mit Satteldach und Fachwerkgiebel, 1. Hälfte 18. Jh., im 19./20. Jh. erweitert.
- **D-7-75-129-23, Kirchenstraße 22.** Kath. Pfarrhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit Gurt- und Traufgesims, 1787.
- **D-7-75-129-24, Kirchenstraße 25.** Kath. Pfarrkirche St. Meinrad, Saalbau mit eingezogenem Polygonalchor und Westturm, Turmunterteil mittelalterlich, Neubau in neuromanischen Formen nach Plänen von Georg von Stengel, 1855 ff.; mit Ausstattung.

Sollten Bodendenkmäler bei Bauarbeiten zu Tage treten, sind diese nach Art. 8 Abs. 1 BayDSchG an das bayerische Amt für Denkmalpflege zu melden.

4. Tier- und Artenschutz

- Gehölzbeseitigungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. - 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen.
- Bei Abriss und Umbaumaßnahmen sind die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Vor dem Abriss von Gebäuden ist von einer fachkundigen Person zu überprüfen und sicherzustellen, dass sich dort keine Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (z.B. Fledermäuse) sowie von europäischen Vogelarten befinden (vgl. § 44 BNatSchG). Sollten solche Arten nachgewiesen werden, ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Neu-Ulm ein geeignetes Artenschutzkonzept zu entwickeln, um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten.

5. Grundwasser

- Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.
- Zur Beschreibung der Grundwasser- / Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere

Bebauungsplan Nr. 3 / 2024 „Ortskern Jedesheim“

- Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.
- Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

6. Altlasten und schädliche Bodenveränderung

Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).

7. Unfallverhütung im Bereich der 1-kV-Freileitungen

- Bei jeder Annäherung an Versorgungsleitungen der LEW sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse einzuhalten.
- Alle Personen sowie deren gehandhabte Maschinen und Werkzeuge, müssen so eingesetzt werden, dass eine Annäherung von weniger als 1,00 m an die 1-kV-Freileitung in jedem Fall ausgeschlossen ist. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.

8. Grundzüge der Planung

Die Punkte 1 – 3 der textlichen Festsetzungen sind Grundzüge der Planung dieser Satzung. Dies ist insbesondere zu beachten bei der Bewertung von Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB.

Illertissen, _____

.....
Jürgen Eisen
Erster Bürgermeister