



Stadt Illertissen
Landkreis Neu-Ulm

Textteil

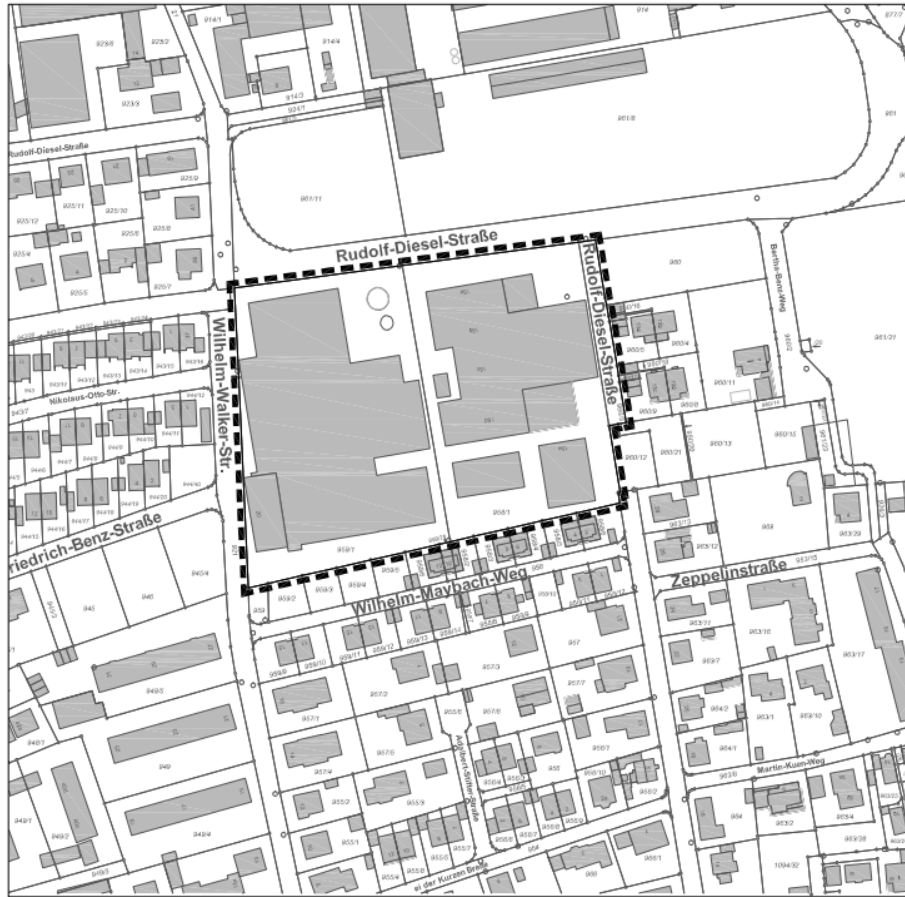
Zum BEBAUUNGSPLAN Nr. 4/2015 „Für das Mischgebiet südlich der Rudolf-Diesel-Str. und östlich der Wilhelm-Walker-Str.“ – 1. Änderung, Gemarkung Illertissen

Qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB

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

STAND 02.09.2025

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



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 MI 1 und MI 2 gekennzeichneten Gebiete werden als Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Diese sind wie folgt definiert:

1.2 Zulässig in den Gebieten **MI 1** und **MI 2** sind gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1-5 BauNVO:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig in dem Gebiet **MI 1** und **MI 2** sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3-8 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- Vermarktung von innenstadtrelevanten Sortimenten (Fortschreibung ISEK Stadt Illertissen S.59; Stand 15.05.2023)

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 die Gebiete MI 1 und MI 2 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO werden für die Gebiete **MI 1** und **MI 2** 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 Höhe baulicher Anlagen

(§ 18 und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Die maximal zulässige GH kann für die Gebiete MI 1 und MI 2 jeweils aus den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung entnommen werden.

Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen dem unteren und oberen Höhenbezugspunkt.

Der untere Höhenbezugspunkt ist die Oberkante des Fertigfußbodens (FFB) im Erdgeschoss, dieser darf maximal 50 cm über dem natürlichen Gelände liegen. Der obere Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches.

Über die Gebäudehöhe herausragende Bauteile wie offen gestaltete Absturzsicherungen, Abgas-/ Abluftrohre sowie Treppentürme und Aufzugüberfahrten sind ausnahmsweise zulässig bis zu einer Gesamtfläche der überhöhten Bauteile von maximal 10 % und einer maximalen Bauteilhöhe von 1,50 m über der OK des Gebäudes.

2.3 Anzahl der Vollgeschosse

(§ 20 und § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Die zulässige Höchstzahl von Vollgeschossen der einzelnen Gebiete sind den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen. Staffelgeschosse, welche mit ihrer Fläche maximal 66% der darunterliegenden Geschossfläche einnehmen, sind nach dieser Satzung keine Vollgeschosse. Staffelgeschosse müssen an der Gebäudeseite, die zur Straße ausgerichtet ist, von der Fassadenfront des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt sein.

2.4 Anzahl der Wohneinheiten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten pro Gebäude ist in **MI 1** auf fünf und in **MI 2** auf vier Wohneinheiten beschränkt, für Hausgruppen gilt die Festsetzung entsprechend mit der Begrenzung auf Wohneinheiten pro Hausgruppe.

3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt.

Für MI 1 werden Doppelhäuser und Hausgruppen festgesetzt. In MI 2 werden Einzelhäuser und Hausgruppen festgesetzt, mit der Einschränkung, dass Einzelhäuser nur in Kombination mit einer gewerblichen Nutzung zulässig sind.

3.2 Baugrenzen und Baulinien

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt.

4. Nebenanlagen und Stellplätze

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

Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Durch Nebenanlagen darf die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 nicht überschritten werden. Darüber hinaus sind Nebenanlagen in einem Abstand von mindestens 5 m von öffentlichen Verkehrsflächen und von Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung zu errichten. Von dieser Regelung kann abgewichen werden, sofern eine technische Notwendigkeit einer Nebenanlage es erfordert diese fünf Meter Abstand zu unterschreiten.

5. Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung wird festgesetzt um eine zukünftige, geordnete Erschließung im Plangebiet zu sichern, sobald im Plangebiet großflächige bauliche Veränderungen vorgenommen werden. Der Straßenquerschnitt ist wie folgt zu planen:

5,50 m Fahrbahnbreite, 2,50 m Grünstreifen mit Straßenbäumen, 1,80 m Gehweg, 0,20 m Randstein / Regenwasserführung. Sofern sich die allg. geltenden Regeln und Normen von Mindestbreiten im Straßenbau bis zur Herstellung der Straße ändern und der Festsetzung in diesem Bebauungsplan entgegenstehen, kann von Punkt 5 dieser Satzung abgewichen werden.

6. Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

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.

7. Grünordnung (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Im nördlichen und westlichen Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist eine private Grünfläche mit einer Tiefe von 5,00 m festgesetzt. Die private Grünfläche ist von baulichen Anlagen freizuhalten und mit mindestens einem heimischen Laubbaum pro 150 m² der privaten Grünfläche zu bepflanzen.

Auf jedem Baugrundstück ist zudem ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

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 und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung ist 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 innerhalb der einzelnen Baufelder 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. Verwertung von Bodenmaterial

Die beim Rückbau entstehenden, ungeeignete Materialreste sind vollständig und von allen beaufschlagten Flächen zu entfernen.

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.

2. Immissionen

Für das Plangebiet liegt ein Immissionsschutzgutachten von 26.02.2016 vor. *Das Gutachten wird aktuell auf seine Aktualität überprüft.*

3. Denkmalpflege

Im Geltungsbereich dieser Satzung sind weder Bau- noch Bodendenkmäler bekannt. Sollten jedoch Bodendenkmäler bei Bauarbeiten zu Tage treten, sind diese nach Art. 8 Abs. 1 BayDSchG an das bayerische Amt für Denkmalpflege zu melden.

4. Überflutung / Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

5. Grundwasser

Zur Beschreibung der Grundwasser- / Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten).

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. Brauchwasserbrunnen

Im südöstlichen Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 959/1 befindet sich ein ehemaliger Brauchwasserbrunnen (Kennzahl 4110772600171). Der Brunnen ist Zuge der Umnutzung des Geländes zurückzubauen. Der Rückbau hat durch eine geeignete Fachfirma zu erfolgen und der Rückbauvorschlag ist dem Wasserwirtschaftsamt zur Bewertung vorzulegen.

7. Verwertung von Bodenmaterial

Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichend zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Es wird empfohlen, hierfür bereits im Vorfeld ein Bodenmanagementkonzept mit Massenbilanz (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG in Verb. mit Art. 1 und 2 BayAbfG) erstellen zu lassen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. §§ 6 ff. BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen mit UMS vom 06.07.2023, DepV).

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung der §§ 6 und 7 BBodSchV einzuhalten.

Um die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Böden zu gewährleisten bzw. wiederherzustellen (Rekultivierung), wird für die Rückbauarbeiten eine Bodenkundliche Baubegleitung und ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 empfohlen.

8. Niederschlagswasser

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.

9. 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.

Von Festsetzungen dieses Bebauungsplans kann ausnahmsweise abgewichen werden, sofern ein Härtefall entstehen würde und der weitere Betrieb bestehender Gewerbeeinheiten gefährdet werden würde.

Illertissen, _____

.....
Jürgen Eisen
Erster Bürgermeister