



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 1/2025 "südlich der Siemensstraße zwischen Ulmer Straße und Robert-Koch-Straße"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:
DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 176)

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (BGBl. 2007, I S. 565), bzw. Art. 1 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619)

DIE BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.01.2021 (BGBl. I S. 162)

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.01.2021 (BGBl. I S. 162)

1. PLANUNGSCRECHTLICHE 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. MI

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Geschäft- und Betriebsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schänke und Speisesewirtschaften, sowie Betriebe des Bedienstungsgewerbes
- Anlagen für Freizeitbetriebe, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören

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

- Gartenbauunternehmen

- Tankstellen

- Vergnügungsanstalten wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 der Gewerbeordnung, sowie Verkauf- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind

1.1.1.3. Die unter § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahme ist 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. 0,6 max. zulässige Grundflächenzahl

1.2.1.1. Die GRZ darf für die Errichtung von internen Straßen, Wegen, Garagen, Carports, untergeordnete Nebenanlagen, oberirdische Stellplätze und Tiefgaragen bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

1.2.2. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.2.3. z.B. OK max. = 14,50 m relative Höhe der baulichen Anlagen in Meter über Bezugshöhe (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.3.1. Die Gebäudeoberfläche (GOF) ist eine relative Maß zum Bebauungsgrundstück definiert. Bebauungsgrundstück ist die Höhe der unmittelbar zugeordneten öffentlichen Straßenverkehrsfächer. Ermittlungsgrenze ist die Verkehrsfläche von welcher aus das Grundstück erschlossen wird (Grundstückszufahrt), gemessen in der Mitte des jeweiligen Gebäudes. Die maximal zulässige Höhe (OK max.) bezieht sich dabei auf den First bzw. auf die Attika.

1.3. BAUWEISE

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

1.3.1. offene Bauweise

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 Grenzbauung von Garagen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

1.4.3. Die der Ver- und Entsorgung dienenden unterirdischen Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis maximal 6 m² zulässig. Gestaltungen zum Abstellen von Garagenen sind bis zu einer Grundstücksfläche von max. 6 m² und einer Gesamthöhe von 2,5 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zu den Grundstücksgründen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen.

1.5. VERKEHRSFÄCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

1.5.1. öffentliches Verkehrsgrün

1.5.1.1. Die Verkehrsgrünfläche V1 darf für die Errichtung von einer (1) Zufahrt sowie für Fußwegeverbindungen unterbrochen werden.

1.5.2. Die Verkehrsgrünfläche V2 darf nur für die Errichtung von Fußwegeverbindungen unterbrochen werden.

1.5.3. CA Umgrenzung von Flächen für Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

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

1.6.1. Begrenzung der Bodenbearbeitung:

Plätze, Wege und ebenerdige Stellplätze der Privatgrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Splitbett etc.) zu versehen.

1.6.2. Begrenzung von Dächern:

Flachdächer der Haupt- und Nebengebäude, Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 6 cm.

1.6.3. Private Grünfläche, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Wasserbecken

Die Flächen zum Erhalt bestehender Bepflanzungen ist durch entsprechende Schutzmaßnahmen dauerhaft in ihren bestehenden Umfang zu erhalten bzw. zu sichern. Pflegemaßnahmen dürfen nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar (in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde) durchgeführt werden.

1.6.4. Externe Ausgleichsfläche

Ökologischer Flächenmix Nr. 243 und 244, Gemarkung Bellmhausen, Stadt Illertissen Fläche im Okkonto: 1.540 m², Herstellung 2012

Ausgleichsbedarf Bebauungsplan "südlich der Siemensstraße zwischen Robert-Koch-Straße und Ulmer Straße": 11.475 Okopunkte = 3.443 Ökopunkte Verzinsung (344 Ökopunkte pro Jahr, 10 Jahre) = 8.032

Ökopunktezahl = 1.47 m² / (8.032 WP / 7 WP Flächenauflistung).

Ausgangszustand: intensiv genutztes Grünland

Entwicklungsziel: Feldgehölz "Himmelsfeuer"

Grasschnitt nach Pflegeplan/extensiv, Aufwertung des Feldgras im südlichen Bereich.

1.7. 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)

1.7.1. Öffentliche Grünfläche, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Artenlisten

1.7.1.1. Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind Bäume der Artenliste 1 und 2 und Sträucher der Artenliste 1 zu pflanzen. Pfanzabstand: 1 Strauch pro 2,5 m² Pflanzfläche und 5 Bäume der Artenliste 1 und 2. Das Pflanzgebiet darf nicht durch bauliche Anlagen genutzt bzw. überbaut werden.

1.7.2. Anzpflanzende Bäume

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

1.7.3. Anzpflanzende Bäume

1.7.3.1. Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind Bäume der Artenliste 1 und 2 sowie Sträucher der Artenliste 1 zu pflanzen. Pfanzabstand: 1 Strauch pro 2,5 m² Pflanzfläche und 5 Bäume der Artenliste 1 und 2. Das Pflanzgebiet darf nicht durch bauliche Anlagen genutzt bzw. überbaut werden.

1.7.4. Anzpflanzende Bäume

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

1.7.5. Anzpflanzende Bäume

1.7.5.1. Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume der Artenliste 1 und 2 zu pflanzen.

1.7.6. Anzpflanzende Bäume

1.7.6.1. Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume der Artenliste 1 und 2 zu pflanzen.

1.7.7. Anzpflanzende Bäume

1.7.7.1. Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume der Artenliste 1 und 2 zu pflanzen.

1.7.8. Anzpflanzende Bäume

1.7.8.1. Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume der Artenliste 1 und 2 zu pflanzen.

1.7.9. Anzpflanzende Bäume

1.7.9.1. Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume der Artenliste 1 und 2 zu pflanzen.

1.7.10. Anzpflanzende Bäume

1.7.10.1. Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume der Artenliste 1 und 2 zu pflanzen.

1.7.11. Anzpflanzende Bäume

1.7.11.1. Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume der Artenliste 1 und 2 zu pflanzen.

1.7.12. Anzpflanzende Bäume

1.7.12.1. Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume der Artenliste 1 und 2 zu pflanzen.

1.7.13. Anzpflanzende Bäume

1.7.13.1. Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume der Artenliste 1 und 2 zu pflanzen.

1.7.14. Anzpflanzende Bäume

1.7.14.1. Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume der Artenliste 1 und 2 zu pflanzen.

1.7.15. Anzpflanzende Bäume

1.7.15.1. Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume der Artenliste 1 und 2 zu pflanzen.

1.7.16. Anzpflanzende Bäume

1.7.16.1. Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume der Artenliste 1 und 2 zu pflanzen.

1.7.17. Anzpflanzende Bäume

1.7.17.1. Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume der Artenliste 1 und 2 zu pflanzen.

1.7.18. Anzpflanzende Bäume

1.7.18.1. Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume der Artenliste 1 und 2 zu pflanzen.

1.7.19. Anzpflanzende Bäume

1.7.19.1. Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume der Artenliste 1 und 2 zu pflanzen.

1.7.20. Anzpflanzende Bäume

1.7.20.1. Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume der Artenliste 1 und 2 zu pflanzen.

1.7.21. Anzpflanzende Bäume