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 Nr. 394)

DIE 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. I S. 176)

DIE BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. 2007, S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619)

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90) 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. 1802)

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. **MI1** Mischgebiete 1 (§ 6 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen, 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:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 der Gewerbeordnung, sowie Vorführ- 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)

1.1.2. **MI2** Mischgebiete 2 (§ 6 BauNVO)

1.1.2.1. Zulässig sind:
- Wohnnutzungen ab dem 3. OG
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören

1.1.2.2. Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 der Gewerbeordnung, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind

1.1.2.3. 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. **z.B. 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 Gebäudeoberkante (OK) wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die Höhe der ummittelbar zugeordneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Ermittlungsgrundlage 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. **o** 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.

1.4.3. Die der Ver- und Entsorgung dienenden, untergeordneten Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis maximal 15 m² zulässig. Gerätehütten zum Abstellen von Gartengeräten sind bis zu einer Grundfläche von max. 15 m² und einer Gesamthöhe von 2,5 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen.

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

1.5.1. **V1/2** öffentliches Verkehrsgrün

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

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

1.5.2. **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 Bodenversiegelung:
Plätze, Wege und ebenerdige Stellplätze der Privatgrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflastersteinen, Pflaster in Splittbett etc.) zu versehen.

1.6.2. Begrünung 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 Gewässern

Die Flächen zum Erhalt bestehender Bepflanzung ist durch entsprechende Schutzmaßnahmen dauerhaft in ihrem 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. Externer Ausgleichsbedarf:
Ausgleichsbedarf: 15.944 Wertpunkten

Flurstück Nr. 2017, Gemarkung Illertissen. Flurstücksgröße gesamt 3.195 m² davon werden 1.772 m² als Ausgleich für die baulich Entwicklung herangezogen. Die verbleibenden Ökowertpunkte werden dem Ökokonto der Stadt Illertissen gutgeschrieben.

Ausgangszustand: Acker, intensiv bewirtschaftet

Entwicklungsmaßnahme:
Auf der Fläche soll eine Streuobstwiese in Komplex mit einem artenreichen Extensivgrünland entwickelt werden.

Es sind Obstbäume im Raster 10 m zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Pro 100 m² ist ein Obstbaum einer regionalen Obstbaumsorte zu pflanzen (ca. 30 Stk.).
Die Streuobstwiese ist einer 1-2 schürigen Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mahdguts zu unterziehen.
Die Hochstammerziehung der Obstbäume ist durch eine fachkundige Person sicherzustellen.

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. Anzupflanzende Bäume

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

1.7.1.2. 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.

1.7.1.3. Bei der Ermittlung der anzupflanzenden Bäume dürfen die durch Planzeichen festgesetzten Bäume angerechnet werden.

1.8. ARTENLISTEN

Artenliste 1 - Großbäume
Pflanzgröße: Hochstamm, StU 18-20 cm, 3xv.

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Ulmus glabra	- Bergulme
Salix alba	- Silberweide
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

Artenliste 2 - Mittel- und Kleinbäume 7 - 20m
Pflanzgröße: Hochstamm, StU 12-14 cm.

Acer campestre	- Feldahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Betula pendula	- Hängebirke
Malus sylvestris	- Holzapfel
Populus tremula	- Zitterpappel, Espe
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Pyrus pyraster	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Eberesche

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

Großbäume 20 - 40m

Tilia tomentosa 'Brabant'	- Silberlinde
Tilia x europaea 'Pallida'	- Kaiserlinde

Mittelgroße Bäume 12/15 - 20m

Acer campestre 'Elsrijk'	- Feldahorn
Acer platanoides 'Cleveland', 'Columnare', 'Globosum', 'Allershausen'	- Spitzahorn in Sorten
Alnus x spaethii	- Purpurerle
Carpinus betulus 'Fastigiata'	- Pyramiden Hainbuche
Corylus colurna	- Baumhasel
Gleditsia triacanthos 'Shademaster', 'Skyline'	- Dornenlose Gleditschie
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	- Stadtbirne
Robinia pseudoacacia 'Sandraudiga', 'Umbraculifera'	- Robinie
Sorbus intermedia 'Brouwers'	- Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata 'Greenspire'	- Amerikanische Stadtlinde

Artenliste 4 - Sträucher
Pflanzqualität: Höhe 100-150 cm, 2xv.

Cornus sanguinea	- Gemeiner Hartriegel
Cornus mas	- Kornelkirsche
Corylus avellana	- Haselnuss
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Salix caprea	- Salweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

1.9. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

1.9.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

Baufeldfreimachung:
Freistamen des Baufeldes (Rodung von Gehölzen, Abräumen des Oberbodens) zwischen Anfang Oktober und Ende Februar. Bei einer Freimachung des Baufeldes außerhalb des oben genannten Zeitraums sind die Fläche durch einen Fachkundigen auf Brutvögel zu überprüfen. Ggfs. ist der Beginn der Baufeldfreimachung zu verschieben oder sind Teile des Grundstücks später freizuräumen.

1.10. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES

1.10.1. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind technische Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm gemäß der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung baurechtlich eingeführten Normen und Richtlinien (zurzeit DIN 4109-1:2018-01) vorzusehen.

1.10.2. Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs.4 BauGB)

1.10.2.1. In dem in der Planzeichnung mit dem Planzeichen "Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen" gekennzeichneten Bereich sind in den Gebäuden für schutzbedürftige Räume im Sinne der TA Lärm in Verbindung mit der DIN 4109 in nördliche Richtung nur nicht öffenbare Fenster zulässig. Wenn die Belüftung der betroffenen, schutzbedürftigen Räume nicht über andere Gebäudeseiten möglich ist, sind fensterunabhängige und ausreichend schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

1.10.3. Im gesamten Plangebiet liegen nächtliche Geräuschpegel über 45 dB(A) durch Straßenverkehr vor. Bei nächtlichen Geräuschpegeln über 45 dB(A) sind zum Schlafen nutzbare Räume mit ausreichend schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Wohn- und Schlafräume in Einzimmerwohnungen sowie Gäste- und Kinderzimmer sind dabei wie Schlafräume zu betrachten.
Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aufgrund der Bauhöhe, Position oder Ausrichtung des Gebäudes, zwischenzeitlich veränderter Bebauung in der Umgebung oder dauerhaft verringerte Lärmemissionen der Straße die tatsächliche Lärmbelastung im Nachtzeitraum, ermittelt gemäß der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Regeln zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch Straßenlärm, geringer als 45 dB(A) ist.

1.10.4. Zum Schutz der lärmbelasteten Außenwohnbereiche (Lärmbelastung über 62 dB(A) am Tag) ist durch bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass für jedes Wohngebäude die Verkehrslärmeinwirkung im Bereich von Terrassen und Balkonen sowie in mindestens der Hälfte der Gartenfläche einen Beurteilungspegel von 62 dB(A) am Tag nicht überschreiten. Terrassen zählen zur Gartenfläche. Vorgärten zählen nicht zur Gartenfläche und werden nicht als Außenwohnbereich angesehen. Lärmschutzwände sind bis zu einer Höhe von 2,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche entlang der Siemensstraße und der Ulmer Straße ohne Abstand zur Grundstücksgrenze zulässig.

1.10. SONSTIGE PLANZEICHEN

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

1.10.2. Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen

1.10.3. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§. 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

1.10.4. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

1.11. NUTZUNGSSCHABLONE

Füllschema der Nutzungsschablone

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

2.1. DACHGESTALTUNG

2.1.1. Es sind nur Sattel- (SD) und Flachdächer (FD) zulässig.

2.1.2. Auf den Dächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie generell zulässig. Sie sind in der gleichen Neigung wie die Dachflächen auszubilden.

2.1.3. Bei Satteldächern ist eine Dachneigung von 25° - 40° zulässig. Für unter geordnete Nebengebäude, Garagen und Carports sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

2.1.4. 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 1,0 m zur Außenkante der Giebelmauer aufweisen.

2.2. PKW STELLPLÄTZE UND DEREN ZUFAHRTEN

2.2.1. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze, Carports oder Garagen entsprechend der städtischen Stellplatzsatzung vorzusehen.

2.3. EINFRIEDUNGEN

2.3.1. Einfriedungen sind kleinteriggig und ohne Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,30 m zulässig.

2.4. WERBEANLAGEN

2.4.1. Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung und der Erschließungsstraße zugewandten Fassadenflächen angebracht werden.

2.4.2. Die von Werbeanlagen bedeckte Fassadenseite darf pro Fassadenseite max. 10% betragen. Die Werbeanlagen dürfen die Traufkanten der Gebäude nicht überschreiten.

2.4.3. Selbstständige Werbeblöcke können auf den Grundstücken bis zu einer maximalen Höhe von 8,0 m über dem anstehenden Geländeniveau zugelassen werden, wenn städtebauliche Belange nicht entgegenstehen. Je Grundstück ist max. 1 Werbeturm zulässig.

2.4.4. Fahnenmasten können auf den Grundstücken bis zu einer Höhe von max. 12,0 m über dem Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zugelassen werden. Je Grundstück sind max. 2 Fahnenmasten zulässig.

2.4.5. Bewegliche Werbeanlagen und Lichtzeichen, in Form von Lauf-, Blitz- und Wechsellicht, sowie Werbeanlagen die von der freien Landschaft aus in störender Weise in Erscheinung treten, sind nicht zulässig.

2.5. ABSTANDSFLÄCHEN

2.5.1. Abweichend zu Art. 6 Abs. 7 BayBO wird festgesetzt, dass innerhalb der Umgrenzung der Fläche für Carports eine Grenzbebauung durch Carports auf einer Gesamtlänge von 45 m, und ausserhalb der Fläche für Carports eine Grenzbebauung durch Carports auf einer Gesamtlänge von 12 m zulässig ist.

4. HINWEISE

4.1. bestehende Bebauung

4.2. Bebauunsvorschlag

4.3. 1305 Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

4.4. 3,00 Maßangaben in Metern

4.5. NIEDERSCHLAGSWASSER
Gesammeltes Niederschlagswasser aus Dachflächen, Pkw-Stellplätzen sowie privaten Hof- und Verkehrsflächen ist vorrangig flächenhaft über eine geeignete bewachsene Oberbodenschicht (z.B. über eine Mulde) in den Untergrund zu versickern. Sollte dies aufgrund der Untergrundverhältnisse nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich sein, so ist durch Rückhaltung dafür zu sorgen, dass der Abfluss auf den derzeitigen Wert ohne Versiegelung gepuffert wird.

Die fachlichen Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), 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 bei der Errichtung von Sickeranlagen zu beachten.

4.6. 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 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, dem Bayerischen 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.

4.7. BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)
Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.
Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben der §§ 6 und 7 BBodSchV zu verwerten.
Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es sind maximale Hauflwerkshöhen von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden einzuhalten. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

4.8. LÖSCHWASSERVERSORGUNG
Der Löschwasserbedarf als Grundschutz entsprechend dem Bayerischen Feuerwehrgesetz (BayFwG) vom 23. Dezember 1981 (zuletzt geändert am 26.03.2019) ist über die zentrale Trinkwasserversorgung nach Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt W405 bereitzustellen. Die über den Grundschutz hinausgehende Löschwasserversorgung ist im Zuge des Objektschutzes durch den jeweiligen Eigentümer zu prüfen und sicherzustellen. Die Feuerwehr behält sich vor, den für den Objektschutz notwendigen Löschwasserbedarf nach den Ermittlung- und Richtenverfahren zu ermitteln und festzulegen.

4.9. 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" 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.

4.10. IMMISSIONSSCHUTZ
Auf die schalltechnische Untersuchung "Bebauungsplan Nr. 1/2025 "Südlich der Siemensstraße zwischen Ulmer Straße und Robert-Koch-Straße" der Stadt Illertissen" der ACCON GmbH, Bericht Nr. AGB-1225-2561176 vom 03.12.2025, wird hingewiesen.

4.11. WASSERWIRTSCHAFT
Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtwasser sichern muss.
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 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). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.
Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkung 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.
Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

Stadt Illertissen

Bebauungsplan

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

E N T W U R F

Maßstab 1 : 500
Stand: 26.01.2026

Planfertiger:
Büro für Stadtplanung,
Zint & Häußler GmbH

VERFAHRENSVERMERKE

1 Der Stadtrat von Illertissen hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes "südlich der Siemensstraße zwischen Ulmer Straße und Robert-Koch-Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4 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.

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

6 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

8 Ausgefertigt

Stadt Illertissen, den .....

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister, Jürgen Eisen

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

Stadt Illertissen, den .....

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister, Jürgen Eisen