

**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 20.12.2022 (BGBl. I S. 3748)  
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2017 (BGBl. I S. 3738) 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. Nr. 2007, S. 588, BayRS 2132-1-6) zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 22.12.2022 (BGBl. I S. 620) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619)  
DIE PLANZEICHNUNGSVERORDNUNG (PlanZVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.08.2021 (BGBl. I S. 1902)

**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. MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
  - 1.1.1.1. Zulässig sind:
    - Wohngebäude
    - Geschäfts- und Bürogebäude
    - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
    - Anlagen für Verwaltungszwecke, für 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
    - Vergnügungstätten 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. 5 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 Grundflächennzahl
- 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 unmittelbar zugeordneten öffentlichen Straßenebene. Ermittlunggrundlage 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 GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 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 Ver- und Entsorgung dienenden, untergeordneten Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis maximal 15 m<sup>2</sup> zulässig. Gerätekästen zum Abstellen von Gartengeräten sind bis zu einer Grundfläche von max. 15 m<sup>2</sup> 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 Verkehrsfläche V1 darf für die Errichtung von einer (1) Zufahrt sowie für Fußwegeverbindungen unterbrochen werden.
- 1.5.1.2. Die Verkehrsfläche 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. Rasenpflasterstein, Pflaster in Spaltfuge etc.) zu versehen.
- 1.6.2. Begrünung von Dächern: Flachdächer der Haupt- und Nebengebäude, Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstanzstärke beträgt 6 cm.
- 1.6.3. Private Grünflächen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
- 1.6.4. 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.
- 1.6.5. Externer Ausgleichsbedarf: 15.944 Wertpunkte  
Flurstück Nr. 2017, Gemarkung Illertissen, Flurstückgröße gesamt 3.165 m<sup>2</sup> davon werden 1.772 m<sup>2</sup> als Ausgleich für die bauliche Entwicklung herausgezogen. Die verbleibenden Ökoverpunkte werden dem Ökovermerkmal der Stadt Illertissen zugewiesen.  
Ausgangszustand: Acker, intensiv bewirtschaftet  
Entwicklungsmaßnahme:  
Auf der Fläche soll eine Streuobstwiese im 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 m<sup>2</sup> ist ein Obstbaum einer regionalen Obstbaumart zu pflanzen (ca. 30 Stk.).  
Die Streuobstwiese ist einer 1-2-schürigen Mahd pro Jahr mit Abranson der Mahdgutts zu unterziehen. Die Hochstammreihung 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 Artenliste 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 angepasst werden.

**1.8. ARTENLISTEN**

<b>Artenliste 1 - Großbäume</b> Pflanzengröße: Hochstamm, SHJ 18-20 cm, 3kv. Acer platanoides - Spitzahorn Acer pseudoplatanus - Bergahorn Fagus sylvatica - Rotbuche Ulmus glabra - Bergulme Salix alba - Silberweide Tilia cordata - Winterlinde Tilia platyphyllos - Sommerlinde	<b>Artenliste 2 - Mittel- und Kleinbäume 7 - 20m</b> Pflanzengröße: Hochstamm, SHJ 12-14 cm. Acer campestre - Feldahorn Alnus glutinosa - Schwarzerle Carpinus betulus - Hainbuche Betula pendula - Hängebirke Malus sylvestris - Hagebutte Prunus avium - Vogelkirsche Prunus padus - Traubenkirsche Pyrus pyraeata - Wildbirne Sorbus aucuparia - Eberesche
---	---

<b>Artenliste 3 - Baume Straßenaum</b> Mindestpflanzenhöhe: Hochstamm, SHJ 18-20 cm, 3kv. Großbäume 20 - 40m Tilia tomentosa 'Brabant' - Silberlinde Tilia x eurasatica 'Fialid' - Kaiserlinde Mittlergroße Bäume 12-15 - 20m Acer campestre 'Elsrijk' - Feldahorn Acer platanoides 'Cleveland' - Spitzahorn in Sorten 'Columnare', 'Globosum', 'Allerhausener' Alnus x spaethii - Purpurle Carpinus betulus 'Fastigiata' - Pyramiden Hainbuche Corylus colurna - Baumhasel Gleditsia triacanthos 'Shademaster', 'Skyline' - Dornrose Gleditsie Rhamnus frangula - Faulbaum Rhamnus cathartica - Kreuzdorn Rosa canina - Hundrose Salix caprea - Salweide Sambucus nigra - Schwarzer Holunder Viburnum lantana - Wulstiger Schneeball Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball	<b>Artenliste 4 - Straucher</b> Pflanzenqualität: Höhe 100-150 cm, 2kv. Cornus sanguinea - Gemeiner Hartweigel Cornus mas - Kornelkirsche Corylus avellana - Haselnuss Eunymus europaeus - Pfaffenhütchen Ligustrum vulgare - Liguster Lonicera xylosteum - Heckenkirsche Prunus spinosa - Schlehe Rhamnus frangula - Faulbaum Rhamnus cathartica - Kreuzdorn Rosa canina - Hundrose Salix caprea - Salweide Sambucus nigra - Schwarzer Holunder Viburnum lantana - Wulstiger Schneeball Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
--	---

**1.9. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN**

- 1.9.1. Zur Vermeidung der Zugriffverletzung sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
  - Baufeldfreimachung:** Freiräumen des Baufeldes (Rodung von Gehölzen, Abräumen des Oberbodens) zwischen Anfang Oktober und Ende Februar. Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb des oben genannten Zeitraums sind die Flächen durch einen Fachhandwerker auf Bruchlöcher zu überprüfen. Ggf. 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 schutzbedingten Räumen sind technische Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm gemäß der zum Zeitpunkt der Bauzustatung baurechtlich eingehenden 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 (§ 9 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 6 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 verschiedenen Optionen, sowie gegebenenfalls notwendige Bewegungs- und Aufzufahrten für Feuerwehreinrichtungen, vor Verdrängung von Flächen für die Feuerweh" auszuführen. Sie sind ständig frei zu halten. Bei den Kurvenradien und der Tragfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen ist ebenfalls die "Richtlinie über Flächen für die Feuerweh" zu beachten.
- 1.10.3. Im gesamten Plangebiet liegen nördliche Geräuschpegel (über 45 dB(A) durch Straßenverkehr vor. Bei nördlichen Geräuschpegeln über 45 dB(A) sind zum Schlafen nutzbare Räume mit ausreichend schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Wohn- und Schlafräume in Erdgeschosswohnungen sowie Gäste- und Kinderzimmer sind dabei wie Schlafräume zu betrachten. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelbaugesuchs ermittelt wird, dass aufgrund der Ausrichtung des Gebäudes, zwischenzeitlich wiederholter Bebauung in der Umgebung oder dauerhaft verringerte Lärmmissionen der Straße die tatsächliche Lärmbelastung im Nachtrakt, ermittelt gemäß der zum Zeitpunkt der Bauzustatung gültigen Regeln zur Ermittlung der Lärmbelastungen durch Straßenlärm, geringer als 45 dB(A) ist.
- 1.10.4. Zum Schutz der lärmbelasteten Außenbereiche (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 Gartenebene einer Beurteilungsschicht von 62 dB(A) am Tag nicht überschritten. Terrassen zählen zur Gartenebene. Vorgärten zählen nicht zur Gartenebene und werden nicht als Außenbereich 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. 7 BauGB)
- 1.10.2. Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen
- 1.10.3. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

**1.11. NUTZUNGSCHABLONE**

<b>MI</b> 0,6 III SD: OK max. = 11,50 m FD: OK max. = 10,50 m	<b>Arten Vollgeschosse</b> Anzahl Vollgeschosse Anzahl Vollgeschosse Gesamtschichtzahl (GRZ) Gesamtschichtzahl (GRZ) Bauweise und Dachneigung	<b>Füllschemata der Nutzungsschablone</b>
--	---	---

**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, Carports und Carports sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.
  - 2.1.4. Dachaufbauten in Form von Schlepptuben, Satteldachaufbauten und Zwerchgiebeln sind zulässig. Unterschiedliche Formen von Dachaufbauten dürfen nicht gleichzeitig auf einem Gebäude errichtet werden. Die Dachaufbauten einschließlich Dachfenster müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zur Außenkante der Gebäudefassade aufweisen.
- 2.2. PKW STELLPLÄTZE UND DEREN ZUFahrTEN
  - 2.2.1. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze, Carports oder Garagen entsprechend der städtischen Stellplatztafel vorzusehen.
- 2.3. EINFRIEDUNGEN
- 2.3.1. Einfriedungen sind kleinteilig und ohne Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,30 m zulässig.
- 2.4. WERBEANLAGEN
  - 2.4.1. Werbeanlagen dürfen nur an der Stelle der Leistung und der Erschließungsstraße zugewandten Fassadenseite gebracht 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. Selbständige Werbetafeln können auf den Grundstücken bis zu einer maximalen Höhe von 8,0 m über dem anstehenden Geländeneau zugelassen werden, wenn städtebauliche Belange nicht entgegenstehen. Je Grundstück ist max. 1 Werbetafel 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. ABSTÄNDLICHEN
  - 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 Gesamtfläche von 45 m<sup>2</sup> und ausserhalb der Fläche für Carports eine Grenzbebauung durch Carports auf einer Gesamtfläche von 12 m<sup>2</sup> zulässig ist.

**4. HINWEISE**

- 4.1. bestehende Bebauung
- 4.2. Bebauungsvorschlag
- 4.3. Flurstücksgrenzen mit Flurstücknummern
- 4.4. Maßangaben in Metern

**4.5. NIEDERSCHLAGSWASSER**

Gesamtes Niederschlagswasser aus Dachflächen, Pkw-Stellplätzen sowie privaten Hof- und Verkehrsflächen ist vor einer Versickerung 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 dem Grundstück selbst ohne Versickerung gesichert wird. Die fachlichen Anforderungen der Niederschlagswasserfreisetzungsvorschrift (NWFreV), die Technischen Regeln zum schadlosen Erleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW), das ATV Arbeitblatt 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 Bodenergriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betreffende 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 Bodenergriffe und Funde unterhalb der angegebenen Auflagen, Holzernte, Holzernte, Mauer, Metallgegenstände, Scherben und Knochen müssen unverzüglich, d.h. ohne schädliches Zögern, dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel.: 0827181570, Fax: 08271815750) 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 freibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer dergleichen Verfügungsberechtigter und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, 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 tätigen.

Aufgefundenen 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 Böden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vergründung und Verdrängung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben der §§ 6 und 7 BBodSchV zu verwerten.

Der beste Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, entfernt abzutragen, fachgerecht zwischenlagern, vor Verdrängung zu schützen und wieder seinerzeit für Nutzung zuzuführen. Es sind maximale Hauferkochen von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden einzuhalten. Die Bodenrinnen dürfen nicht befreit 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 Arbeitblatt W405 bereitzustellen. Die über den Grundschutz hinausgehende Löschwasserversorgung ist im Zuge des Objektschutzes durch den jeweiligen Eigentümer zu prüfen und sicherzustellen. Die Feuerweh behält sich vor, den für den Objektschutz notwendigen Löschwasserbedarf nach den Ermittlung- und Richtverfahren zu ermitteln und festzulegen.

**4.9. ZUFahrTSMÖGLICHKEITEN / RETTUNGSWEGE (Art. 5 BayBO)**

Zufahrtsmöglichkeiten und Rettungsweg sind gemäß Art. 5 der BayBO zu gewährleisten. Die Zufahrten zu den verschiedenen Optionen, sowie gegebenenfalls notwendige Bewegungs- und Aufzufahrten für Feuerwehreinrichtungen sind gemäß der "Richtlinie über Flächen für die Feuerweh" auszuführen. Sie sind ständig frei zu halten. Bei den Kurvenradien und der Tragfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen ist ebenfalls die "Richtlinie über Flächen für die Feuerweh" 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. ACB-1225-2561/1708 vom 03.12.2025, wird hingewiesen.

**4.11. WASSERWIRTSCHAFT**

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserstände ist obligat Grundstücklich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen aufsteigendes Grund- oder Hang- und Schichtwasser sichern muss. Zur Beschreibung der Grundwasser-Untergroundsituation sind in der Regel Bohrungen/Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchdringen oder die artenschutzgerechtes Grundwasser erschließen, ist vor Bohren 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 Gründungsflößen oder Bodenankern mittels Füllkörper), 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 zusätzlich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und luftdicht hergestell 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"

ENTWURF  
Maßstab: 1:500  
Stand: 26.01.2026  
Planfertig:  
Büro für Stadtplanung,  
Zint & Häußler GmbH

**VERFAHRENSMERKLE**

- 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 ..... ortsblich 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 ausgestellt.
  - 6. Die Stadt Illertissen hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Sitzung 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 ist 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