



Stadt Illertissen
Landkreis Neu-Ulm

Textteil

Zum BEBAUUNGSPLAN Nr. 2/2025 „Badesee Au“, Gemarkung Illertissen
Qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB

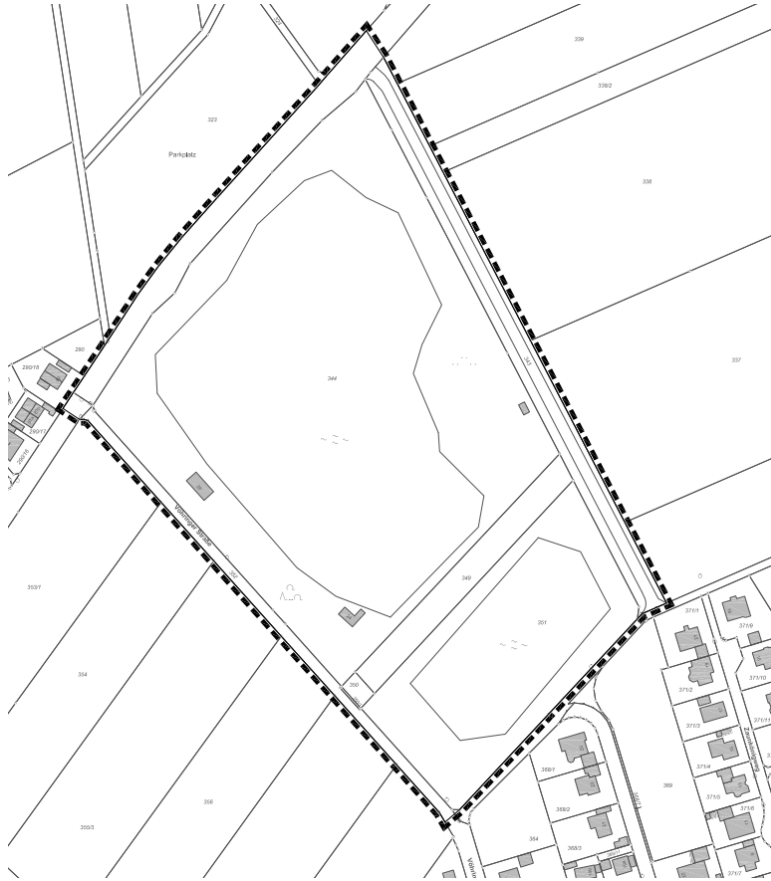
Planungsrechtliche Festsetzungen
gemäß § 9 BauGB
Örtliche Bauvorschriften
gemäß Art. 81 BayBO

STAND 29.07.2025

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, § 35 BauGB)

- 1.1. Das in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Gebiet wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Naherholung im Außenbereich gemäß §5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Diese Grünfläche fasst die als öffentlichen Badesees bezeichnete Wasserfläche gem. §5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB.
- 1.2. Zulässig im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Naherholung sind Einrichtungen, Verkehrs- und Betriebsanlagen von Gebäuden, die der Art eines Badesees nicht widersprechen. Dies sind Nutzungen zur Durchführung und Bewirtschaftung des öffentlichen Badebetriebes. Dazu gehören Verkaufsstände für Produkte aller Art, insbesondere Lebensmittel und Speisen zum Verzehr vor Ort. Darüber hinaus zulässig sind Umkleidekabinen, WC-Anlagen, Anlagen zur örtlichen Stromversorgung, bauliche Zugänge zum Badesees sowie Sportanlagen (z.B. Beachvolleyball, Beachsoccer, Boccia) ohne Überdachung. Diese Auflistung ist nicht vollständig.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

Gebäude sind innerhalb des Geltungsbereiches mit höchstens einem Vollgeschoss zu errichten. Die Höhe baulicher Anlagen darf 5 m nicht überschreiten. Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen dem unteren und oberen Höhenbezugspunkt.

Der untere Höhenbezugspunkt ist die Oberkante des Fertigfußbodens (FFB) im Erdgeschoss. Aufschüttungen des natürlichen Geländes um maximal 30 cm sind zulässig. Gebäudesockel sind nicht zulässig. Der obere Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches. Dachaufbauten sind nicht zulässig.

2.2 Größe der Grundfläche baulicher Anlagen

Die Grundfläche baulicher Anlagen darf 80 m² nicht überschreiten.

3. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung werden als öffentliche Stellplätze festgesetzt.

4. Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Naherholung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. §20 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Naherholung ist der Allgemeinheit dauerhaft zur Erholung zugänglich zu machen und dauerhaft in ihrer Funktion als Erholungsfläche zu erhalten. Das Einrichten von Feuerstellen und Grillplätzen auf dieser Fläche ist nur durch explizite Genehmigung durch die Stadtverwaltung Illertissen zulässig.

Im Bereich des in der Planzeichnung vermerkten Badeplatzes sind Einrichtungen zur Unterhaltung und Bewirtschaftung des örtlichen, öffentlichen Badebetriebes zulässig. Verkaufsstände für Produkte aller Art im Bereich des Badeplatzes dürfen mit einer Sitzmöblierung, d.h. maximal sieben handelsüblichen Tischen ausgestattet sein. Es ist darauf zu achten, dass die Sitzmöblierung maximal 12 m von der Verkaufsstätte entfernt platziert wird.

5. Wasserfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 7)

Die von der öffentlichen Grünfläche umschlossene Wasserfläche ist als öffentlich zugänglicher Badesee bestimmt und dient dem Zwecke der Naherholung. Aus diesem Grund ist die Wasserfläche im Sinne des allgemeinen Interesses dauerhaft zu erhalten.

Auf der Wasserfläche des Sees sind Schwimmpontons als sonstige bauliche Anlagen zur Nutzung im Rahmen des Badebetriebs zulässig. Sie dienen der Erholung der Allgemeinheit und sind im Rahmen der technischen und wirtschaftlichen Gegebenheiten langfristig in diesem Sinne zu erhalten. Eine anderweitige Nutzung der Pontons, insbesondere für Gastronomie oder Veranstaltungen, ist unzulässig. Eine feste Verankerung im Seegrund ist zulässig, sofern sie reversible Bauweisen verwendet.

6. Erhaltung von Baumbeständen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die vorhandenen Bestandsbäume, insbesondere die Baumreihe im Südwesten des Sees, entlang der Vöhringer Straße sowie die Baumreihe am nordöstlichen Rand der Grünfläche, sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ersatzpflanzungen sind bei Abgang einzelner Bäume adäquat, am gleichen Standort oder in unmittelbarer Nähe vorzunehmen.

7. Baumneupflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Baumneupflanzungen sind innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Baumquartiere vorgesehen.

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 aller Art sind generell unzulässig. Ausnahmsweise kann Eigenwerbung von Verkaufsstätten, die sich innerhalb des Geltungsbereiches befinden, in begrenzter Form und Anzahl zugelassen werden.

2. Einfriedung

Bauliche Einfriedungen der öffentlichen Grünfläche dürfen ausschließlich fachgerecht durch den städtischen Bauhof oder durch Dritte in förmlicher Abstimmung mit der Stadtverwaltung Illertissen erstellt werden.

3. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

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.

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. Denkmalpflege

Aktuell sind keine Bau- oder Bodendenkmäler im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt. Sollten Bodendenkmäler bei Bauarbeiten zu Tage treten, sind diese nach Art. 8 Abs. 1 BayDSchG an das bayerische Amt für Denkmalpflege zu melden.

3. 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.

5. Ordnungswidrigkeiten (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayBO)

Gem. Art. 79 Abs. 1 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Gebot oder Verbot einer Rechtsverordnung nach Art. 80 Abs. 1 bis 4 oder Art. 80a oder einer Satzung nach Art. 81 Abs. 1 oder einer vollziehbaren Anordnung der Bauaufsichtsbehörde auf Grund einer solchen Rechtsverordnung oder Satzung zuwiderhandelt, sofern die Rechtsverordnung oder die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist **oder** einer vollziehbaren schriftlichen Anordnung der Bauaufsichtsbehörde auf Grund dieses Gesetzes zuwiderhandelt.

Illertissen, _____

.....
Jürgen Eisen
Erster Bürgermeister