



Stadt Illertissen
Landkreis Neu-Ulm

Textteil

Zum BEBAUUNGSPLAN Nr. 5/2025 „Illerleite Mitte“, Gemarkung Illertissen
Qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB

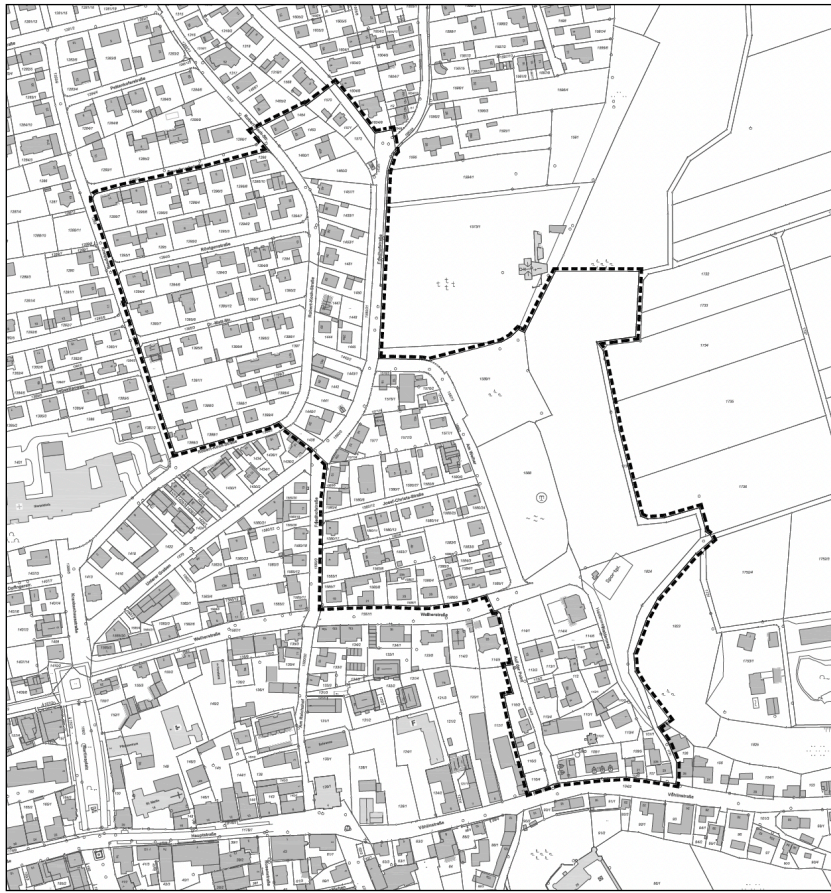
Planungsrechtliche Festsetzungen
gemäß § 9 BauGB
Örtliche Bauvorschriften
gemäß Art. 81 BayBO

STAND 12.08.2025

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 sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie kulturelle und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig in dem Gebiet **MI 1** und **MI 2** sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5-8 BauNVO:

- Anlagen für kirchliche, 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.

1.3. Die in der Planzeichnung mit WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 gekennzeichneten Gebiete werden als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese sind wie folgt definiert:

1.4. Zulässig in den Gebieten **WA 1, WA 2 und WA 3** sind gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig in den Gebieten **WA 1, WA 2 und WA 3** sind gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO:

- Anlagen für kirchliche, soziale und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.5. Zulässig in dem Gebiet **WA 4** sind gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke

Darüber hinaus sind in dem Gebiet **WA 4** gem. §4 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig in dem Gebiet **WA 4** sind gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 4-5 BauNVO:

- Anlagen für kirchliche, soziale und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.6. Die Fläche für den Gemeinbedarf ist der Nutzung durch einen Kinderspielplatz vorbehalten. Mit Ausnahme von Spielgeräten und parkanlagentypischen baulichen Anlagen sind keine baulichen Anlagen auf dieser Fläche zulässig. Auf der Fläche sind öffentliche Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, um eine möglichst flächendeckende Beschattung zu gewährleisten.

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.

Für die Gebiete WA 1 und WA 3 wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Für die Gebiete WA 2 und WA 4 wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 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. Für die Gebiete **WA 1 bis WA 4** gilt dies analog bis zu einer GRZ von 0,75.

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, MI 2 sowie WA 1 bis WA 4 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.

Aufschüttungen des natürlichen Geländes um maximal 50 cm sind zulässig. Gebäudesockel sind nicht zulässig. 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. Zudem ist die Ausbildung eines Kniestocks unzulässig.

2.4. Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten pro Gebäude ist in **MI 1** auf vier und in **MI 2** auf sechs Wohneinheiten beschränkt. In den Gebieten **WA 1 bis WA 4** beträgt die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten pro Gebäude vier.

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. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser, ebenso Hausgruppen.

3.2. Baugrenzen und Baulinien

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien 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. Darüber hinaus sind Nebenanlagen in einem Abstand von mindestens 3 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 drei Meter Abstand zu unterschreiten.

5. Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung wird festgesetzt, um einen verkehrsberuhigten Bereich für land- und forstwirtschaftliche Zwecke und zu Gunsten von fußläufigem Verkehr zu ermöglichen. Im Bereich der Friedhofstraße markiert die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkierungsflächen.

6. Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Für die Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist ein Sickertest durchzuführen um eine geeignete Wahl der Art der Versickerung treffen zu können.

Gesammeltes Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dachflächen ist vorrangig flächenhaft bzw. über geeignete Sickeranlagen in den Untergrund zu versickern. Die fachlichen Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREBGW), 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 dabei zu beachten.

Für Gebäude mit einem Untergeschoss wird zum Schutz vor Starkregenereignissen der Einbau von Rückstauklappen empfohlen.

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

Auf jedem Baugrundstück ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Schottergärten sind unzulässig.

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. Im Bereich der Friedhofstraße wird in dem Abschnitt zwischen Weiherstraße und Unterer Graben die Dacheindeckung mit Biberschwanzziegeln (Rund- oder Segmentschnitt) empfohlen. 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. Immissionen

Ein Schallimmissionsgutachten befindet sich aktuell in Erarbeitung.

3. Denkmalpflege

Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches, zwischen Vöhlinstraße und Weiherstraße bzw. „Auf der Point“ und Haldenweg, liegt ein Bodendenkmal vor. Sollten weitere Bodendenkmäler bei Bauarbeiten zu Tage treten, sind diese nach Art. 8 Abs. 1 BayDSchG an das bayerische Amt für Denkmalpflege zu melden.

4. 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