

MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Kreuzfeld“ OT Stillnau

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen



Quelle: Bayernatlas.de

Markt Bissingen Bebauungsplan „Kreuzfeld“ OT Stillnau

VORENTWURF

Planstand 12.11.2024,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

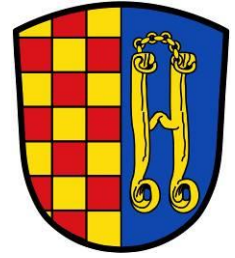
Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de

Inhalt

Vorbemerkung zum Bauleitplanverfahren

Für die Aufstellung des Bebauungsplans wurde bereits am 12.10.2021 ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Das Verfahren wird auf Grund des Urteils des BVerwG zum §13b BauGB neu eingeleitet (siehe Vorbemerkung zur Begründung, Seite 26).

A. Verfahrensvermerke	Seite 4
B. Rechtsgrundlagen	Seite 6
C. Satzung	
1. Bestandteile	Seite 7
2. Geltungsbereich	Seite 7
3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	Seite 8
4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	Seite 18
5. Hinweise und Empfehlungen	Seite 21
6. In-Kraft-Treten der Satzung	Seite 25
D. Begründung	
1. Anlass der Planung	Seite 26
2. Wesentliche Ziele der Planung	Seite 26
3. Geltungsbereich und Plangebiet	Seite 27
4. Planungsrechtliche Grundlagen Verfahren	Seite 28
5. Denkmalschutz	Seite 35
6. Hochwasserschutz	Seite 35
7. Natur- und Landschaftsschutz	Seite 35
8. Baugrund Altlasten	Seite 35
9. Inhalt der Planung	Seite 36
10. Flächenbedarf	Seite 38
11. Nutzungs- und Baukonzept	Seite 41
12. Erschließung örtliche Verkehrsflächen	Seite 41
13. Art der baulichen Nutzung	Seite 42
14. Maß der baulichen Nutzung Anzahl Wohnungen	Seite 42
15. Höhenlage Überbaubare Grundstücksflächen	Seite 43
16. Weitere Festsetzungen	Seite 44
17. Immissionsschutz	Seite 44
18. Grünordnung Ausgleichsmaßnahmen	Seite 45
19. Bodenordnung	Seite 46
20. Kosten	Seite 46
21. Flächenbilanz	Seite 46



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Kreuzfeld“ OT Stillnau

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

VORENTWURF

Planstand 12.11.2024,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de

BESCHLUSSVORLAGE

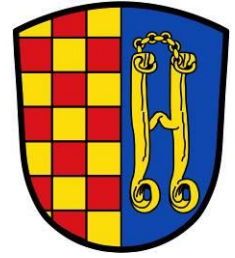
Planzeichnungen

Plangrundlagen: Bayerische Vermessungsverwaltung

1. Planzeichnung Bebauungsplan
2. *Lageplan mit Festsetzung Geländehöhen für Parzellen
(Plan liegt zum Vorentwurf noch nicht vor: siehe Nr. 3.3)*

Anlagen

1. Umweltbericht
*(Umweltbericht liegt zum Vorentwurf noch nicht vor:
siehe auch Nr. 3.11)*
2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), 09.06.2022,
Andreas Görgens, Dipl.Ing. (TU),
Freier Landschaftsarchitekt ByAK, Lauingen|Donau
3. Brutvogelmonitoring, 29.04.2022,
Andreas Görgens, Dipl.Ing. (TU),
Freier Landschaftsarchitekt ByAK, Lauingen|Donau



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Kreuzfeld“ OT Stillnau

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

VORENTWURF

Planstand 12.11.2024,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

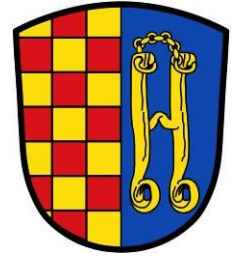
Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



MARKT BISSINGEN

A. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat der Marktgemeinde Bissingen hat in der Sitzung vom 12.11.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kreuzfeld“ in Bissingen OT Stillnau beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 2 (1) BauGB).

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.11.2024 hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden (§ 3 (1) BauGB).

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.11.2024 hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden (§ 4 (1) BauGB).

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.11.2024, geändert am _____, ist in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich auslegt worden (§ 3 (2) BauGB).

Die öffentliche Auslegung dient auch der Unterrichtung der Öffentlichkeit im Sinne des § 13a (3) Satz 1 Nr. 2 BauGB.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.11.2024, geändert am _____, hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden (§ 4 BauGB).

Bebauungsplan „Kreuzfeld“ OT Stillnau

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

VORENTWURF

Planstand 12.11.2024,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de

BESCHLUSSVORLAGE

Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat der Marktgemeinde Bissingen hat in der Sitzung vom _____ den Bebauungsplan in der Fassung vom 12.11.2024, geändert am _____, redaktionell geändert am _____, als Satzung beschlossen (§ 10 (1) BauGB).

Bissingen,
den

.....
Herreiner, 1. Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan „Kreuzfeld“ wurde ausgefertigt am
.....

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Marktgemeinderats übereinstimmt. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Bissingen,
den

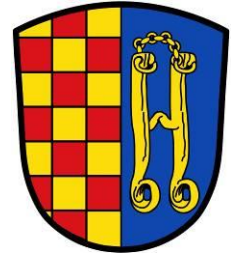
.....
Herreiner, 1. Bürgermeister

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist mit Bekanntmachung vom am
ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§ 10 (3) BauGB).
Er wird mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit gehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Bissingen,
den

.....
Herreiner, 1. Bürgermeister



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Kreuzfeld“ OT Stillnau

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

VORENTWURF

Planstand 12.11.2024,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

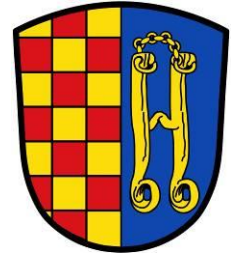
Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch	BauGB
Planzeichenverordnung	PlanzV
Bayerische Bauordnung	BayBO
Bundesnaturschutzgesetz	BNatSchG
Bayerisches Naturschutzgesetz	BayNatSchG
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern	GO
- in den jeweils geltenden Fassungen -	

sowie

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)	BauNVO
--	--------



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Kreuzfeld“ OT Stillnau

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

VORENTWURF

Planstand 12.11.2024,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de

C. Satzung

Die Marktgemeinde Bissingen, Landkreis Dillingen a.d.Donau, erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 BauGB, der BauNVO, des Art. 81 BayBO, des Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG und des Art. 23 GO, in den jeweils geltenden Fassungen, den

Bebauungsplan „Kreuzfeld“ in Bissingen OT Stillnau

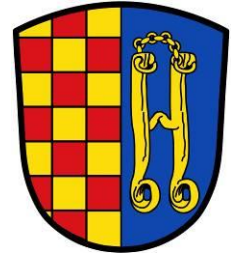
als Satzung.

1 Bestandteile

Der Bebauungsplan „Kreuzfeld“ in Bissingen OT Stillnau besteht aus der Planzeichnung des Büros blatter • burger GbR, 89423 Gundelfingen, Ingo Blatter, Dipl.Ing. FH Architekt und Stadtplaner BYAK BDB, 89423 Gundelfingen und Andreas Görgens, Dipl.Ing. (TU), Freier Landschaftsarchitekt, Scoranweg 3, 89415 Lauingen, in der Fassung vom 12.11.2024, geändert am _____, redaktionell geändert am _____, und aus dieser Satzung.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 15|2 (Teilfläche), 35 (Teilfl.), 55|3 (Teilfl.), 55|17 (Teilfl.), 55|19 (Teilfl.), 173 (Teilfl.), 176 (Teilfl.), 177|1 (Teilfl.), 177|2, 180|1 (Teilfl.) sowie 183 (Teilfl.), jeweils Gemarkung Stillnau, und ergibt sich aus der Planzeichnung in der Fassung vom 12.11.2024, geändert am _____, redaktionell geändert am _____.



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Kreuzfeld“ OT Stillnau

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

VORENTWURF

Planstand 12.11.2024,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

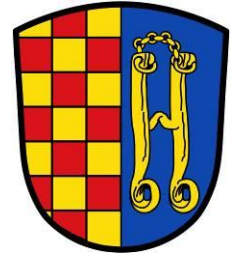
Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



MARKT BISSINGEN

3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

3.1.1 Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

3.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

3.1.3 Weitere Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden nicht zugelassen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO

3.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Grundflächenzahl **0,4** (GRZ, als Obergrenze)

zudem für Hauptgebäude:

Grundfläche

250 m² bei Einzelhäusern

125 m² bei Doppelhäusern

je Hauptgebäude (GR, als Obergrenze)

3.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Geschossflächenzahl **0,5** (GFZ, als Obergrenze)

Bebauungsplan „Kreuzfeld“ OT Stillnau

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

VORENTWURF

Planstand 12.11.2024,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de

BESCHLUSSVORLAGE

3.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

2 Vollgeschosse (VG, als Höchstmaß)

3.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Wandhöhe

Wandhöhe ist das Maß von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß (OK RFB) bis zur Schnittkante der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand

6,70 m (als Höchstmaß)

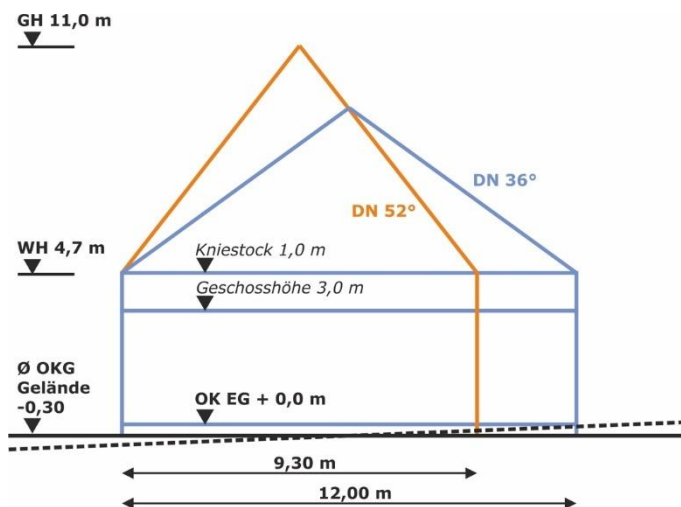
Die zulässige Wandhöhe gilt auch für Zwerch- und Quergiebel.

Gesamthöhe

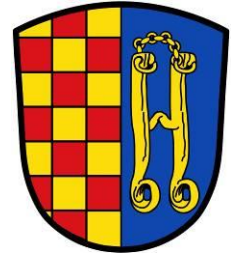
Gesamthöhe einschließlich Dach ist das Maß von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß (OK RFB) bis zum oberen Abschluss des Daches

- Gesamthöhe **11,0 m** (GH, als Höchstmaß)
bei steil geneigten Dächer mit einer Dachneigung von mehr als 35°

- Gesamthöhe **9,0 m** (GH, als Höchstmaß)
bei flach geneigten Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 35°



Beispielgebäude steil geneigtes Dach (DN mehr als 35°)



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Kreuzfeld“ OT Stillnau

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

VORENTWURF

Planstand 12.11.2024,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

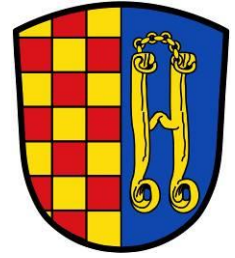
Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de

BESCHLUSSVORLAGE



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Kreuzfeld" OT Stillnau

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

VORENTWURF

Planstand 12.11.2024,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

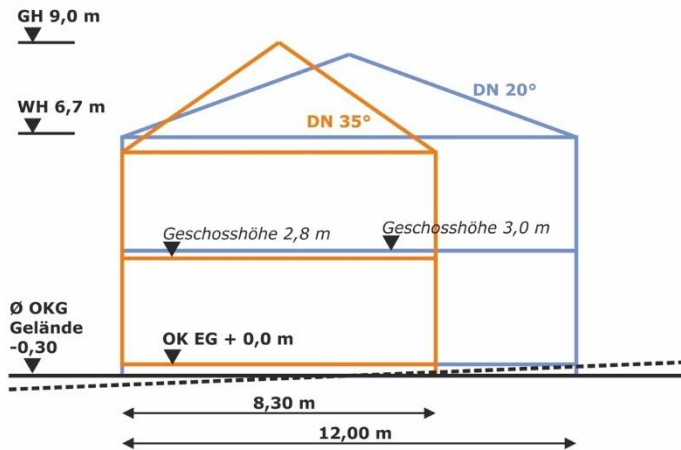
Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

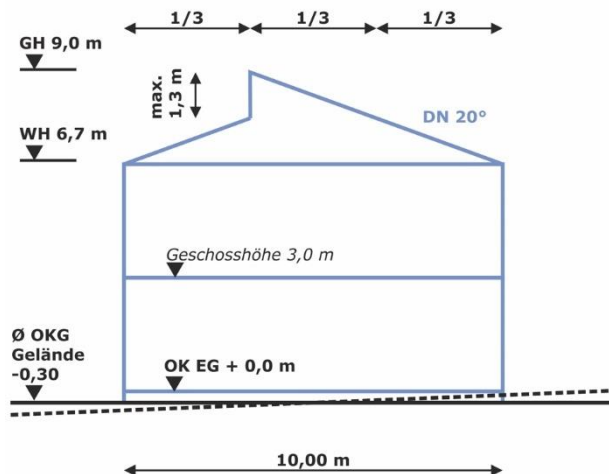
Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



Beispielgebäude flach geneigtes Dach (DN bis 35°)



Beispielgebäude zweiseitiges (versetztes) Pultdach

Hinweis: Beispiele möglicher Gebäudequerschnitte Maßstab 1:200

3.2.5 Höhe baulicher Anlagen: **Garagen und Nebenanlagen** (§ 18 BauNVO)

Wandhöhe: 3,5 m (als Höchstmaß)
Gesamthöhe einschließlich Dach: 7,0 m (als Höchstmaß)

Hinweis: Abstandsflächen nach BayBO sind zu beachten (siehe Nr. 3.6)!

3.3 Höhenlage der Gebäude | Geländeoberfläche § 9 (3) BauGB und § 18 BauNVO

Die mittlere Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss gegenüber dem im Höhenplan festgesetzten Gelände darf maximal 30 cm betragen.

Die Höhenlage für Garagen und andere Nebengebäude ist separat zu ermitteln. Garagen und sonstige Nebengebäude können auf die Höhe Oberkante des Rohfußbodens Erdgeschoss des Hauptgebäudes angehoben werden, wenn diese zusammengebaut sind und sich mindestens 2,0 m überschneiden.

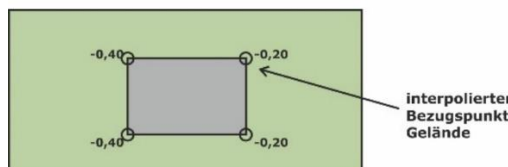
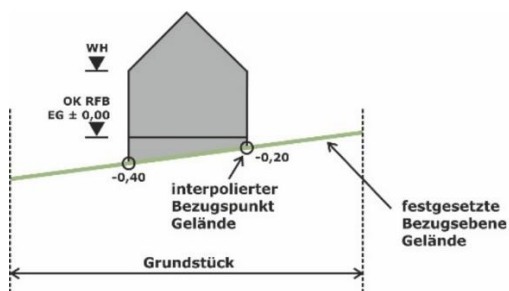
Hinweis: Abstandsflächen nach BayBO sind zu beachten (siehe Nr. 3.6)!

Die im „Lageplan mit Festsetzungen - Geländehöhen für Parzellen“ festgesetzten Höhen sind als schiefe Ebene herzustellen. Die Höhen sind an den Gebäudeecken zu interpolieren.

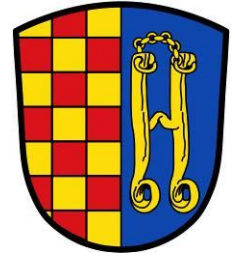
Hinweis: Bautoleranzen des Straßenbaus gegenüber der Höhenfestsetzungen (Höhenmaße an den Straßenkanten) dürfen bei der Ermittlung der Geländehöhen berücksichtigt und entsprechend ausgeglichen werden.

Anmerkung zum Entwurf des Bebauungsplans:

Der Lageplan mit Geländehöhen wird im Zuge der Erschließungsplanung erarbeitet. Die genauen Höhen liegen deshalb zum Entwurf des Bebauungsplanes noch nicht vor.



Hinweis: Beispielhafte Darstellung der Höhenlage Rohfußboden Erdgeschoss (RFB EG) zum Gelände



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Kreuzfeld“ OT Stillnau

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

VORENTWURF

Planstand 12.11.2024,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

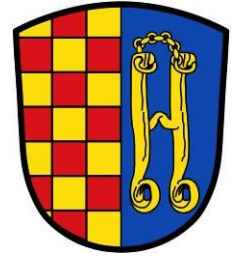
Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



MARKT BISSINGEN

3.4 **Bauweise**

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Offene Bauweise

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

3.5 **Überbaubare Grundstücksfläche**

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) errichtet werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie untergeordnete Anlagen, die nach BayBO innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind, sind entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.6 **Abstandsflächen**

§ 9 (1) Nr. 2a BauGB

Für die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der BayBO, in der zum Zeitpunkt des Einreichens des Bauantrages oder der Unterlagen zur Genehmigungsfreistellung gültigen Fassung.

3.7 **Anzahl der Wohnungen**

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

3.8 **Sichtdreiecke**

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB

Innerhalb von Sichtdreiecken dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden (außer Zäunen). Anpflanzungen aller Art, Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche, mit den Grundstücken nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nur angelegt oder unterhalten werden, soweit sie sich höchstens um 0,90 m oder mindestens 2,50 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben.

Bebauungsplan „Kreuzfeld“ OT Stillnau

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

VORENTWURF

Planstand 12.11.2024,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de

Einzelne Baumstämme bleiben unberücksichtigt, soweit sie die freie Sicht nur unwesentlich beeinträchtigen.

3.9 **Private Grünflächen** § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche werden entlang des östlichen und südlichen Randes des Plangebietes festgesetzt. Die Grünflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Bauliche Anlagen jeglicher Art, Ablagerungen jeglicher Art sowie die Anlage von Stellplätzen sind in der Grünfläche nicht zulässig. Einfriedungen sind als offene, sockellose Zäune zulässig.

Die Pflege der privaten Grünflächen hat ausschließlich von den jeweiligen Bauparzellen her zu erfolgen.

3.10 **Versickerung von Niederschlagswasser** § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Unverschmutztes Niederschlagswasser soll über geeignete Einrichtungen auf dem eigenen Grundstück versickert werden (z.B. Mulden oder Rigolen).

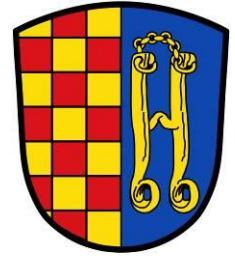
Das auf Hofflächen, Stellplätzen, Garagenzufahrten, Terrassen etc. anfallende Niederschlagswasser ist durch openporige Beläge oder in seitlichen Grünflächen breitflächig durch die belebte Bodenzone zu versickern.

Das oberirdische Ableiten von Niederschlagswasser auf öffentliche Straßen ist untersagt. Entsprechende bauliche Maßnahmen (Entwässerungsrinnen, Gefälle etc.) bei den Stellplätzen und Zufahrten sind vorzusehen. Der alleinige Einbau von versickerungsfähigem Pflaster ist nicht ausreichend.

3.11 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 (1) Nr. 20 BauGB

3.11.1 **Herstellung und Entwicklung Ausgleichsfläche A-1:** Maßnahme mit dem Schwerpunkt _____

Ausgleichsflächenbedarf ca. _____
(beschrieben in Anlage 1: Umweltbericht mit Eingriffs-/
Ausgleichsbilanzierung)
zum Vorentwurf noch nicht festgelegt



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan **„Kreuzfeld“ OT Stillnau**

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

VORENTWURF

Planstand 12.11.2024,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

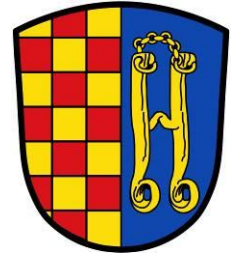
Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



MARKT BISSINGEN

3.12 Immissionsschutz

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Um erhebliche Belästigungen durch Luftwärmepumpen zu vermeiden, sollen Geräte außerhalb von Gebäuden so errichtet werden, dass sie die maßgeblichen Immissionsrichtwerte [tags 55 dB(A) | nachts 40 dB(A)] am nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsort nach TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten. Bei Bedarf sind die Geräte schalltechnisch wirksam einzuhausen.

3.13 Baumpflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

Für die nach Planzeichen und Text festgesetzter Gehölze sind standortgerechte Arten zu verwenden.

Von Standorten der festgesetzten Bäume kann abgewichen werden, sollten erschließungstechnische Erfordernisse nötige Abweichungen verlangen.

3.13.1.1 Einzelbäume in öffentlicher Verkehrsfläche und in öffentlicher Grünfläche

Für die mit Pflanzgebot belegten Einzelbäume auf öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbegleitgrün) und öffentlichen Grünflächen sind Laubbäume mit aufrechter bis säulenförmiger Krone (mittelkronige Bäume - II. Ordnung und kleinkronige Bäume - III. Ordnung) als Hochstamm aus gebietsheimischen Herkunft zu verwenden.

Es sind Pflanzen mit Wurzelballen und einem Mindeststammumfang von 16-18 cm vorzusehen. Empfehlungen der Straßenbaumliste GALK in jeweils neuster Fassung sollten zur Baumwahl berücksichtigt werden.

Als Anfahrschutz und Anwuchshilfe ist ein Pfahldreibock im Zuge der Pflanzung vorzusehen.

Artenempfehlung Laubbäume – Bäume II. Ordnung

Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Acer platanoides 'Cleveland'	Spitzahorn
Gleditsia triacanthos 'Shademaster'	Gleditschie
Liquidambar styraciflua 'Paarl'	Amberbaum
Juglans nigra	Schwarznuß
Tilia tomentosa 'Brabant'	Silberlinde

Bebauungsplan

„Kreuzfeld“ OT Stillnau

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

VORENTWURF

Planstand 12.11.2024,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

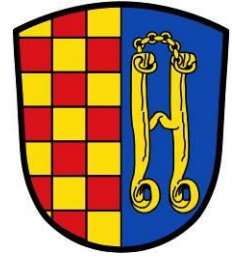
Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



MARKT BISSINGEN

Artenempfehlung Laubbäume – Bäume III. Ordnung

Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Felsenbirne
Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	Säulen-Hainbuche
Malus tschonoskii	Wollapfel
Prunus x schmittii	Zierkirsche
Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata'	Säulen-Mehlbeere
Ulmus-Hybride 'Columella'	Säulen-Ulme
Ulmus-Hybride 'New Horizon'	Säulen-Ulme
Ulmus x hollandica 'Lobel'	Säulen-Ulme

3.13.2 **Private Grünflächen: Einzelbäume**

Für die mit Pflanzgebot belegten Einzelbäume auf privaten Grünflächen in Grünstreifen sind regionaltypische und standortgerechte Obstgehölze [bis mittelkronige Bäume II. Ordnung] als Hochstamm zu verwenden. Es sind Pflanzen mit Wurzelballen und einem Mindeststammumfang von 10-14 cm vorzusehen. Als Anwuchshilfe wird der Einbau von Pfahldreiböcken im Zuge der Pflanzung gefordert.

Artenempfehlung Obstgehölz

Malus sylvestris – Holzapfel
Prunus avium – Vogelkirsche
Sorbus domestica – Speierling
Apfel ‚Bittenfelder‘
Apfel ‚Brettacher‘
Apfel ‚Börtlinger Weinapfel‘
Apfel ‚Hauxapfel‘
Apfel ‚Jakob Fischer‘
Apfel ‚Kaiser Wilhelm‘
Apfel ‚Rote Sternrenette‘
Birne ‚Gelbmöstler‘
Birne ‚Schweizer Wasserbirne‘
und
Arten|Sorten der Liste Streuobst LK Dillingen.

3.13.3 **Private Grünflächen: Flächenhafte Anpflanzung**

Die zur flächenhaften Anpflanzung gekennzeichneten Flächen sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen. Für gebietsheimische Herkünfte der Pflanzware ist Sorge zu tragen.

Das Verhältnis Strauch | höhere Gehölze sollte 5:1 sein.
Die Anpflanzung Grünstreifen ist in mindestens 3 Reihen

Bebauungsplan „Kreuzfeld“ OT Stillnau

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

VORENTWURF

Planstand 12.11.2024,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de

BESCHLUSSVORLAGE

anzulegen. Die Zusammenstellung der Gehölze hat in alternierender Höhenabfolge zu erfolgen.
Die privaten Grünflächen sind auf mindestens 80 % der Länge der jeweiligen Parzelle auf mindestens 3 m Breite zu bepflanzen.

Artenempfehlung zur flächenhaften Anpflanzung - höhere Gehölze:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Artenempfehlung zur flächenhaften Anpflanzung - Sträucher:

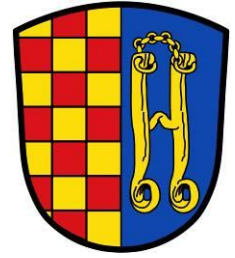
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum	opulus Wasser-
Schneeball	

3.13.4 **Anpflanzung auf nicht überbauten privaten Grundstücksflächen**

Bei Neubauten sind pro 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum als regionaltypisches und standortgerechte Obstgehölz per Hochstamm zu verwenden. Es sind Pflanzen mit Wurzelballen und einem Mindeststammumfang von 10-14 cm vorzusehen.

Artenempfehlung Obstgehölz

Apfel ‚Bittenfelder‘
Apfel ‚Brettacher‘
Apfel ‚Börtlinger Weinapfel‘
Apfel ‚Hauxapfel‘
Apfel ‚Jakob Fischer‘
Apfel ‚Kaiser Wilhelm‘
Apfel ‚Rote Sternrenette‘
Birne ‚Gelbmöstler‘
Birne ‚Schweizer Wasserbirne‘



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Kreuzfeld“ OT Stillnau

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

VORENTWURF

Planstand 12.11.2024,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de

Alternativ kann pro 600 m² Grundstücksfläche ein Einzelbaum Laubgehölz [mittelkronige Bäume; II. Ordnung] als Hochstamm mit Wurzelballen und einem Mindestumfang von 14-16 cm gepflanzt werden.

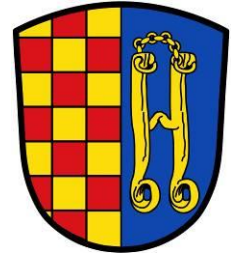
Artenempfehlung Laubbäume Parzellen:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Sorbus aucuparia	Eberesche

3.14 **Pflege | Unterhaltung** § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB

Es sind Bäume und Sträucher gemäß Nr. 3.13 fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Pflanzungen z.B. gemäß einschlägiger *DIN 18916* Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten Ausgabe 2016-06 DIN). Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.

Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind die festgesetzten Gehölzarten und Mindestqualitäten zu verwenden.



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Kreuzfeld“ OT Stillnau

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

VORENTWURF

Planstand 12.11.2024,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de

4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Art. 81 (1) Nr. 1 BayBO

4.1.1 Zulässige Dachformen und Dachneigungen (für Hauptdächer)

- | | |
|------------------------|--------------|
| - Satteldächer | DN 20° - 52° |
| - Walmdächer | DN 20° - 35° |
| - Zeltdächer | DN 20° - 35° |
| - versetzte Pultdächer | DN 20° - 35° |

Gebäude dürfen bis zu einem Umfang von höchstens 20 v.H. der überbauten Grundfläche auch als Flachdach ausgebildet werden.

4.1.2 Bei zweiseitig geneigten Pultdächern darf der Höhenversatz zwischen den beiden Firsten höchstens 1,30 m betragen. Der Versatz muss im mittleren Drittel der Gebäudetiefe liegen.

4.1.3 Doppelhäuser sind mit der gleichen Dachform, Dachneigung und -eindeckung zu versehen. Die Gestaltung der beiden Doppelhaushälften ist aufeinander abzustimmen.

4.1.4 Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

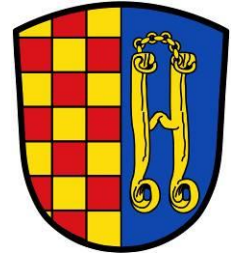
Die Summe ihrer Breiten darf die Hälfte der Gebäudelänge (Außenwand) je Dachseite nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen zu den seitlichen Außenwänden einen Abstand von mindestens 1,0 m und zum First einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten.

Hinweis: Querbauten wie z.B. Zwerch- und Quergiebel sind keine Dachaufbauten (vgl. Nr. 3.2.4. Wandhöhen).

4.1.5 Bei Garagen und sonstigen Nebengebäuden sind auch andere Dachformen zulässig. Die Dachneigungen sind bis höchstens zur Dachneigung des Hauptgebäudes zulässig.

4.1.6 Dacheindeckungen geneigter Dächer (DN > 2°) sind in roten, braunen, grauen und anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Begrünte Dächer sind zulässig.

Für untergeordnete Dachflächen und Nebenanlagen



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Kreuzfeld“ OT Stillnau

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

VORENTWURF

Planstand 12.11.2024,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de

(Carports, Terrassenüberdachungen, Wintergärten o.ä.) sind auch transparente Dacheindeckungen zulässig (z.B. Glas, Doppelstegplatten, Lichtplatten).

Grelle und leuchtende Farben (z.B. RAL-Farben RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4010, 6032, 6037 und 6038) sowie dauerhaft glänzende und reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Fassadengestaltungen nicht zulässig.

Sichtbare Blockbohlenbauweise sind nicht zulässig.

4.2 Stellplätze

Art. 81 (1) Nr. 4 BayBO

Je Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.

Für Wohnungen mit mehr als 60 m² Wohnfläche sind jeweils mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

Für Häuser mit bis zu zwei Wohnungen gilt:
Sind je Grundstück insgesamt mehr als zwei Stellplätze erforderlich, können der dritte und vierte notwendige Stellplätze auch als „gefangene“ Stellplätze ausgebildet werden.

Vor Garagen ist zu öffentlichen Erschließungsstraßen ein Stauraum von mindestens 6,0 m freizuhalten.
Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind gegen die Erschließungsstraße stets offen zu halten.

4.3 Gestaltung von Gehwegen und Stellplätzen

Art. 81 (1) Nrn. 4 und 5 BayBO

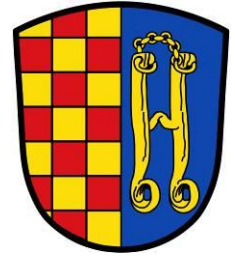
Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege und Stellplätze vorrangig in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (Verwendung von Schotterrasen, Rasengittersteinen, Rasenlamellensteinen, Rasenpflaster, Pflaster mit groben Fugen etc.).

Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindern (Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung etc.) sind unzulässig.

4.4 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten privaten Grundstücksflächen sind



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Kreuzfeld“ OT Stillnau

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

VORENTWURF

Planstand 12.11.2024,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de

gärtnerisch anzulegen und als solche dauerhaft zu erhalten.
Sie sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.
Baumpflanzungen sind entsprechend Nr. 3.13 vorzunehmen.

4.5 **Aufschüttungen | Abgrabungen** Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

Großflächige Aufschüttungen und Abgrabungen zur Gartengestaltung (Geländemodellierungen) sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,5 m - gemessen ab der geplanten (festgesetzten) Geländeoberfläche nach Nr. 3.3 - zulässig.

Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn sind eventuelle Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen mit mindestens 0,50 m Abstand zu errichten und mit einer Böschungsneigung von max. 1:2,5 (oder flacher) auszubilden.

Sockel- und Stützmauern entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind nicht zulässig.

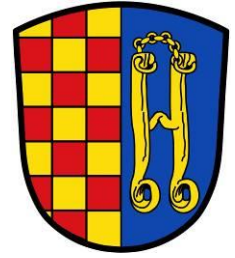
4.6 **Einfriedungen** Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m ab Oberkante angrenzender Straße, Gehweg oder Gelände zulässig. Hier sind keine geschlossenen Einfriedungen wie Mauern und keine durchgängigen Sockel zulässig.

Geschlossenen Hecken (z.B. Thuja-, Ligusterhecken) zu öffentlichen Verkehrsflächen sind dauerhaft auf eine Höhe von höchstens 1,00 m zu begrenzen.

Diese Höhen sind bis zu einer Entfernung von 3,00 m zum öffentlichen Raum - auch zwischen den Grundstücken - einzuhalten.

Alle Einfriedungen müssen durchlässig für Kleintiere sein (Bodenabstand oder regelmäßige Öffnungen, Lichtmaß mindestens 10 cm).



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Kreuzfeld“ OT Stillnau

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

VORENTWURF

Planstand 12.11.2024,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

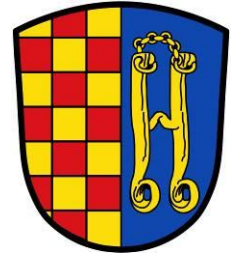
Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



MARKT BISSINGEN

5 Hinweise und Empfehlungen

5.1 Bodendenkmäler

Art.8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art.8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

5.2 Straßenverkehrsflächen

Bei der Planung und Ausführung der Verkehrsflächen soll auf eine behindertengerechte Ausführung geachtet werden.

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen (Dämme und Einschnitte) sowie die erforderlichen Stützbauwerke bis zu einer Breite von etwa 50 cm (z.B. Randsteinunterbauungen) sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Entsprechende Regelungen werden in Grundstückskaufverträgen durch die Gemeinde getroffen.

5.3 Wasserwirtschaft

Die vorgegebenen Anschlusshöhen für Schmutz-, Misch- oder Regenwasser sowie die örtliche Entwässerungssatzung sind zu beachten.

5.4 Immissionsschutz

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planungsbereich haben im Rahmen der gesetzlichen Regelungen die Immissionen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben, sowie den landwirtschaftlichen Nutzflächen unentgeltlich zu dulden

Bebauungsplan „Kreuzfeld“ OT Stillnau

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

VORENTWURF

Planstand 12.11.2024,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de

und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit „ländlichem Wohnen“ vereinbar. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6.00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit, auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

5.5 **Bepflanzungen|Eingrünungen**

Bei Bepflanzungen sind die gesetzlichen Bestimmungen erforderlichen Grenzabständen von Pflanzen gemäß des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB, Art. 47-50) zu beachten.

Art. 47 (1) AGBGB:

„Der Eigentümer eines Grundstücks kann verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.“

Es wird darüber hinaus insbesondere auf die Art. 48 (1), 49 und 50 (2) AGBGB verwiesen.

5.6 **Umwelt- und Naturschutz**

Maßnahmen zur tierökologisch korrekten Beleuchtung und zur Vermeidung von Vogelkollision an Glasflächen sowie Fassadenbegrünung werden empfohlen.

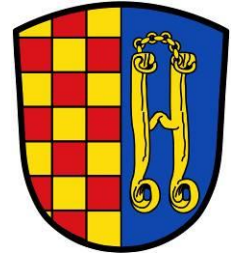
5.7 **Regenerative Energien**

Bei der Ausrichtung und Gestaltung der Gebäude soll auf die Möglichkeit zur aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie geachtet werden.

5.8 **Grund- und Oberflächenwasser**

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tieferliegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höherliegenden Grundstücks behindert werden. Auch darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wasser nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (s. § 37 Abs. 1 WHG).

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o.g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Kreuzfeld“ OT Stillnau

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

VORENTWURF

Planstand 12.11.2024,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de

Bei Hanglage können mit den Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden. Das Hangwasser (interflow) ist schadlos abzuleiten und wieder zu versickern. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

Für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn die Einleitung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den technischen Regeln (TRENGW) entspricht. Ansonsten ist beim Landratsamt rechtzeitig eine Erlaubnis zu beantragen.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden). Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:

- bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

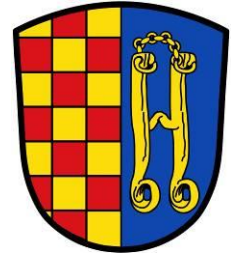
Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind darüber hinaus gegebenenfalls weitere Vorschriften zu beachten.

Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-| Mischwasserkanal angeschlossen werden.

5.9 **Altlasten und vorsorgender Bodenschutz**

Sollte bei den Baumaßnahmen altlastenverdächtiger Bodenaushub, Abbruchmaterial oder sonstige Abfallablagerungen angetroffen werden, sind die zuständigen Behörden gem. BBodSchG i.V. BBodSchV und BayBodSchG umgehend zu benachrichtigen. Bis zur Abklärung der weiteren Vorgehensweise dürfen die Arbeiten nicht fortgesetzt werden.



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Kreuzfeld“ OT Stillnau

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

VORENTWURF

Planstand 12.11.2024,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

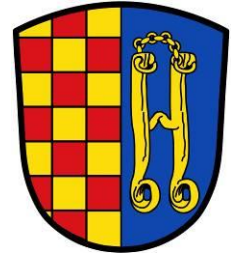
Es wird empfohlen Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodensubstrates geben, empfohlen. Um Qualitätsverluste vorzubeugen, sind Mieten bei einer Lagerungsdauer von mehr als zwei Monaten zu begrünen.

5.10 Empfehlungen zu den Pflanzgeboten

Pflanzgüte und Verfahren nach DIN 18916
Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten und FLL → Bereiche Landschaft.
Sicherstellung des Pflanzraumes: Für Bäume das 1,5-fache des Ballendurchmessers. Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, pflegen und vor Schädigung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind art- und qualitätsgleich zu ersetzen.

5.11 Empfehlungen und allgemeine Hinweise

- 5.11.1 Zur Vermeidung anlagenbedingter Bodenbeeinträchtigung ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.
- 5.11.2 Zur Verhinderung von Schadstoffeinträgen in den Grundwasserleiter sind während der Bauphase Schutzmaßnahmen zu ergreifen.
Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.
- 5.11.3 Zur Verbesserung der wasserhaushaltlichen Bilanz sind örtliche Retentionsmaßnahmen einzubinden.
- 5.11.4 Die zulässigen baulichen Anlagen in der Fläche sind durch Eingrünung wirkungsvoll in die Landschaft einzubinden.



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Kreuzfeld“ OT Stillnau

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

VORENTWURF

Planstand 12.11.2024,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de

- 5.11.5 Die zulässigen baulichen Anlagen können zur Verringerung der Versiegelung mit einer Dachbegrünung ausgestattet werden.
- 5.11.6 Wenn möglich soll der Dachbegrünung der Vorrang eingeräumt werden.
- 5.11.7 Dachbegrünung ist mit einer gebietsheimischen Kräuteransaat (100 % Kräuteranteil) 2 g|m² und 25 g|m² Sedumsprossen auszuführen.

6 In-Kraft-Treten der Satzung

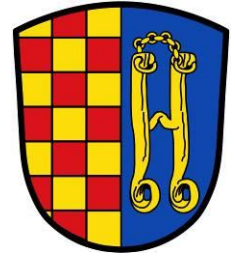
Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Plan aufgestellt:

Gundelfingen, Lauingen,
12.11.2024,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

blatter • burger
Büro für Hochbau, Städtebau und Projektmanagement

Andreas Görgens
Freier Landschaftsarchitekt



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Kreuzfeld“ OT Stillnau

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

VORENTWURF

Planstand 12.11.2024,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

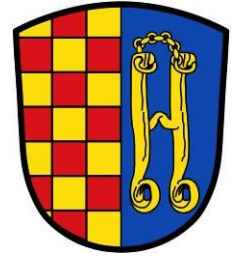
Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



MARKT BISSINGEN

D. Begründung

Vorbemerkung zum Bauleitplanverfahren

Für die Aufstellung des Bebauungsplans wurde bereits am 12.10.2021 ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Die Aufstellung sollte im Verfahren nach §13b BauGB ("Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren") erfolgen. Dieses Verfahren wurde durch das Baulandmobilisierungsgesetz zur Novellierung des Baugesetzbuches im Juni 2021 wieder eingeführt. Da die entsprechenden Voraussetzungen gegeben waren, sollte der Bebauungsplan auf Grund dieser Regelung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ("Bebauungspläne der Innenentwicklung") aufgestellt werden. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange konnte verzichtet werden, ebenso auf die Umweltprüfung samt Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (und der daraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen).

Mit Urteil vom 18.07.2023 hat das Bundesverwaltungsgericht den §13b BauGB jedoch für nicht mehr anwendbar erklärt. Deshalb wird das Bebauungsplanverfahren nun neu eingeleitet (Aufstellung im Regelverfahren).

1. Anlass der Planung

Der Markt Bissingen beabsichtigt, am südwestlichen Rand des Ortsteils Stillnau Wohngebietsflächen auszuweisen. Anlass ist der Wunsch und die hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen in Bissingen sowie konkret im Ortsteil Stillnau, dem die Marktgemeinde nachkommen möchte.

2. Wesentliche Ziele der Planung

- Ausweisung eines Allgemeines Wohngebietes i.S.d. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum im Ortsteil Oberringingen
- Wirtschaftliche Erschließung und einfache bauliche Entwicklung des Gebietes
- Angebot verschiedener Gebäudetypen, vorwiegend für ein- und Zweifamilienhäuser
- Angemessene Gestaltung des Ortsrandes

Bebauungsplan „Kreuzfeld“ OT Stillnau

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

VORENTWURF

Planstand 12.11.2024,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de

3. Geltungsbereich und Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 15|2 (Teilfläche), 35 (Teilfl.), 55|3 (Teilfl.), 55|17 (Teilfl.), 55|19 (Teilfl.), 173 (Teilfl.), 176 (Teilfl.), 177|1 (Teilfl.), 177|2, 180|1 (Teilfl.) sowie 183 (Teilfl.), jeweils Gemarkung Stillnau.

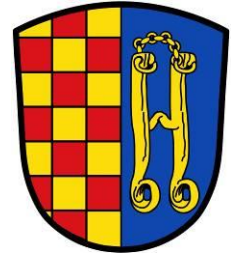
Das Gebiet liegt am südwestlichen Rand des Ortsteils Stillnau und weist – inkl. der zugeordneten Straßen und Wege – eine Fläche von ca. 3,1 ha auf. Die Planfläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerfläche). Sie fällt von Norden nach Süden leicht ab (durchschnittliche Steigung ca. 2 %, gesamter Höhenunterschied ca. 6 m).

Das Plangebiet schließt südwestlichen an den Dorfkern an. Der Dorfkern wird mittlerweile im Wesentlichen zum Wohnen genutzt. Von dort erfolgt die Zufahrt von Norden über die Kreisstraße DLG 26. Die Zufahrt führt als Feldweg weiter nach Südosten. Im Süden wird die Planfläche durch einen weiteren Feldweg begrenzt.

Im Norden befinden sich Wohnhäuser und (ehemalige) landwirtschaftliche Anwesen. Im Osten befindet sich eine derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einem Wirtschaftsgebäude, im Anschluss Wohnbebauung. Im Süden und Westen liegen weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Luftbild Quelle: Bayernatlas.de | Maßstab 1:10.000



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Kreuzfeld“ OT Stillnau

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

VORENTWURF

Planstand 12.11.2024,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de

BESCHLUSSVORLAGE

Die Planfläche liegt etwa einen Kilometer nördlich des Kernortes Bissingen, an den sie über die Kreisstraße DLG 26 sowie den begleitenden Fuß- und Radweg gut angebunden ist.

4. Planungsrechtliche Grundlagen | Verfahren

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Kreuzfeld“ sind für den Markt Bissingen in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP, Stand 01.01.2020, mit Teilfortschreibung vom 16.05.2023) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020, mit Teilfortschreibung 2023)

Die Marktgemeinde Bissingen ist in der Karte Raumstruktur des LEP 2020 als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Außerdem liegt sie in einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf.

Folgende Grundsätze und Ziele sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes relevant:

4.1.1 Klimaschutz

Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und
- die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen (1.3.1 [G]).

Anmerkung zur konkreten Bauleitplanung:

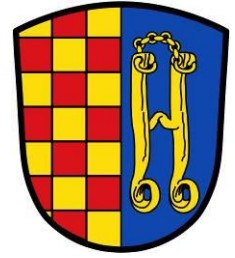
Entsprechende Maßnahmen sind in der Bauleitplanung berücksichtigt (siehe auch Nr. 18 „Grünordnung | Ausgleichsmaßnahmen, Klimaschutz“).

4.1.2 Raumstruktur

- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann [...] (2.2.5 (G)).

4.1.3 Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden (3.1 (G)).



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Kreuzfeld“ OT Stillnau

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

VORENTWURF

Planstand 12.11.2024,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de

- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (3.1 (G)).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (3.2 (Z)).
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (3.3 (G)).
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (3.3 (Z)).

- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (4.1.1 (Z)).



Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

Planstand 12.11.2024,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de

4.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Es wird darauf hingewiesen, dass der Regionalplan i.d.F.v. 20.11.2007 derzeit noch nicht an die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes 2020 angepasst wurde und z. T. widersprüchliche Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm 2020 enthält.

Raumstrukturell liegt die Marktgemeinde Bissingen als „bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum“ im ländlichen Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Es liegt etwa im Zentrum der Mittelzentren Dillingen-Lauingen, Donauwörth und Nördlingen.

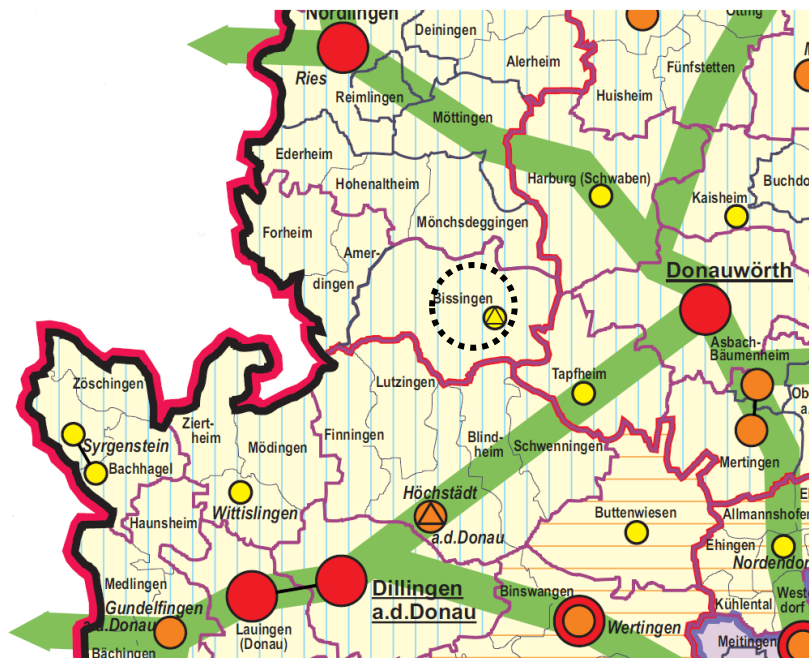
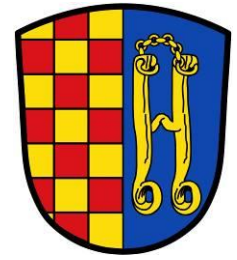


Abb. 3: Ausschnitt Regionalplan der Region Augsburg (9)

Karte 1 „Raumstruktur“ | ohne Maßstab

Der Regionalplan trifft für den unmittelbaren Planbereich keine besonderen Festlegungen.

Die „4.4.1.3 Vorranggebiete für den Hochwasserabfluss und -rückhalt (WVR Hochwasser)“ Nr. H 12 Kessel und Nr. H 24 Hahnenbach sowie „2.1 Landschaftliches Vorbehaltsgebiete“ Nr. 2 Kesseltal“ sowie Nr. 23 "Waldgebiete und Bachtäler der Schwäbischen Alb" sind unmittelbar für das Plangebiet nicht relevant.



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Kreuzfeld“ OT Stillnau

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

VORENTWURF

Planstand 12.11.2024,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de

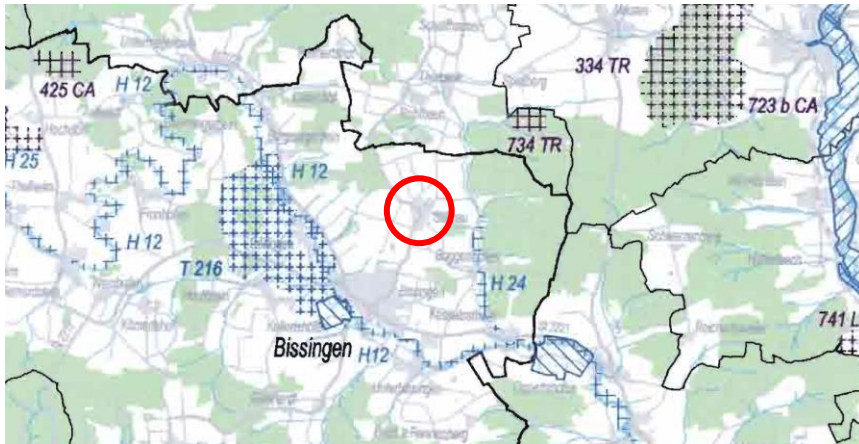


Abb. 4: Ausschnitt Regionalplan der Region Augsburg (9)
Karte 2a „Siedlung und Versorgung“ | ohne Maßstab

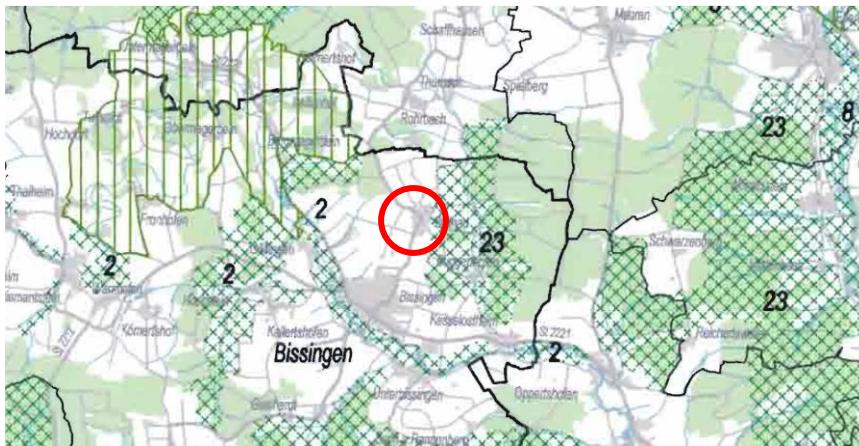
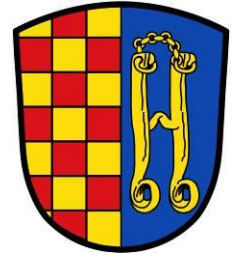


Abb. 5: Ausschnitt Regionalplan der Region Augsburg (9)
Karte 3 „Natur und Landschaft“ | ohne Maßstab

4.3 Ausweisung neuer Siedlungsflächen für Wohnen

Für die Umsetzung der Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms Bayern zur Flächenschonung bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe haben die Gemeinden in Bayern verschiedene Punkte zu beachten bzw. nachzuweisen. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Ermittlung der vorhandenen Flächenpotenziale in der planenden Kommune und die Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen.

Im vorliegenden Fall werden Wohnbauflächen entwickelt, daher bezieht sich die Begründung nur auf diesen Umstand. Die neu ausgewiesenen Bauflächen reichen dabei über die bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten Wohnbauflächen hinaus. Eine weitere Betrachtung des Flächenbedarfs und anderer Flächenpotenziale erfolgt auf Ebene des Flächennutzungsplans (siehe unten).



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Kreuzfeld“ OT Stillnau

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

VORENTWURF

Planstand 12.11.2024,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

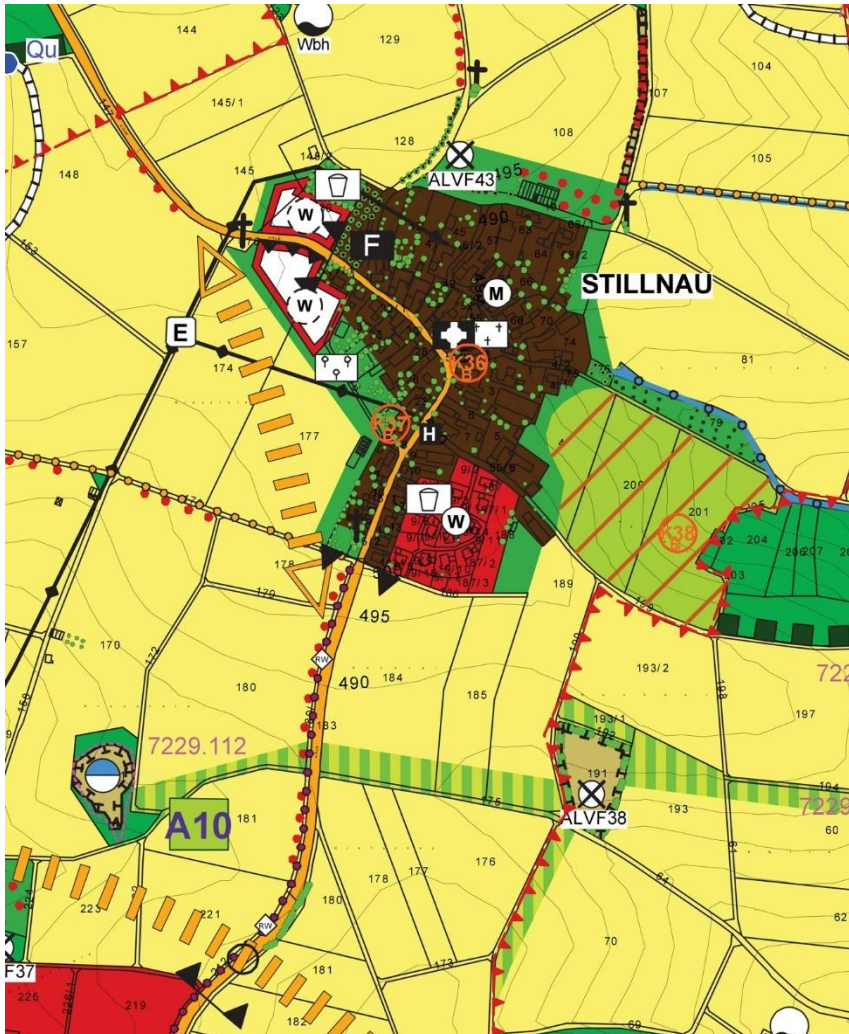
Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

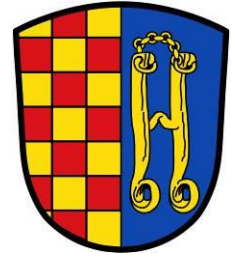
Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



Ausschnitt Flächennutzungsplan Maßstab 1:10.000

Die Planfläche befindet sich im baurechtlichen Außenbereich (§35 BauGB). Für die Schaffung von Baurecht ist es deshalb notwendig, eine Bauleitplanung durchzuführen, in diesem Fall durch Aufstellung eines Bebauungsplans.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans wurde bereits am 12.10.2021 ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Die Aufstellung sollte im Verfahren nach §13b BauGB ("Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren") erfolgen. Dieses Verfahren wurde durch das Baulandmobilisierungsgesetz zur Novellierung des Baugesetzbuches im Juni 2021 wieder eingeführt. Da die entsprechenden Voraussetzungen gegeben waren, sollte der Bebauungsplan auf Grund dieser Regelung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ("Bebauungspläne der Innenentwicklung") aufgestellt werden. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange konnte



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Kreuzfeld“ OT Stillnau

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

VORENTWURF

Planstand 12.11.2024,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de

BESCHLUSSVORLAGE

verzichtet werden, ebenso auf die Umweltprüfung samt Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (und der daraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen).

Mit Urteil vom 18.07.2023 hat das Bundesverwaltungsgericht den §13b BauGB jedoch für nicht mehr anwendbar erklärt. Deshalb wird das Bebauungsplanverfahren nun neu eingeleitet (Aufstellung im Regelverfahren).

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Bissingen sind für das Plangebiet „Wohnbauflächen (Planung)“ mit „Grünflächen mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und für den Verbund der Biotope“ (Ortsrandeingrünung) dargestellt. Der südliche Teil des Plangebiets ist als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. In diesem Bereich ist außerdem eine mögliche Trasse für eine Ortsumgehung dargestellt. Die Ortsumgehung wird in absehbarer Zeit jedoch nicht realisiert werden, zumal die Ortsdurchfahrt der Kreisstraße DLG 26 erst im Jahr 2015 umfangreich ausgebaut wurde. Gegebenenfalls wäre eine Verschwenkung nach Süden möglich.

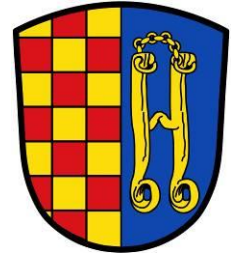
Anmerkung:

Der Flächennutzungsplan des Marktes Bissingen weist eine Besonderheit auf:

Die dargestellten Bauflächen werden differenziert zwischen bereits bebauten Flächen [„Wohnbauflächen (Bestand)“] und noch nicht bebauten Flächen [„Wohnbauflächen (Planung)“]. Bei beiden Darstellungen handelt es sich jeweils um Wohnbauflächen i.S.d. § 1 Abs. 1 BauNVO. Diese differenzierte Darstellung ist in der Planzeichenverordnung so zwar nicht ausdrücklich vorgesehen. Sie ist jedoch eindeutig nachvollziehbar. Die vorliegende Änderung führt die vorhandene Systematik lediglich weiter.

Neben den „Wohnbauflächen (Bestand)“ und den „Wohnbauflächen (Planung)“ sind im FNP auch „Bereich für langfristige Entwicklung Wohnbauflächen“ dargestellt. Letztere Flächen sind – im Gegensatz zu den „Wohnbauflächen (Planung)“ – jedoch nur als Hinweis auf mögliche weitere Bauflächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Sie sind hier jedoch nicht relevant.

Der Umgriff der geplanten Bauflächen reicht somit über die im FNP dargestellten Bauflächen hinaus. Die geplante Bebauung orientiert sich dabei jedoch im Westen und Süden an den Kanten der bereits vorhandenen Siedlung. Zum anderen soll das gesamte Gebiet in einem Zuge überplant werden. Die Realisierung ist aber längerfristig in Bauabschnitten geplant (siehe Nrn. 9 und 10 der Begründung).



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Kreuzfeld“ OT Stillnau

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

VORENTWURF

Planstand 12.11.2024,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de

BESCHLUSSVORLAGE

Der Bebauungsplan wird somit nur teilweise gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Deshalb ist eine Änderung des FNP (im Parallelverfahren) notwendig. Diese Änderung wurde bereits im Vorfeld eingeleitet.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum ursprünglichen Bebauungsplanverfahren nach §13b BauGB hatten die Regierung von Schwaben und der Regionale Planungsverband der Region Augsburg bereits Stellung genommen und die zusätzliche Flächenausweisung in Frage gestellt. Der grundsätzliche Flächenbedarf zur Neuausweisung – insbesondere auf Grund der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung, aber auch demografischer und anderer Faktoren (siehe Nr. 10) - konnte von der Regierung nachvollzogen werden.

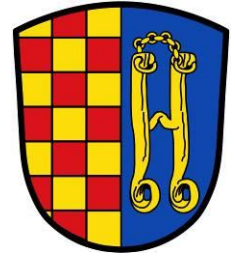
In Abstimmung mit der Regierung von Schwaben wurde folgender Vorschlag erarbeitet: Im Gegenzug zur Neuausweisung des Baugebietes "Kreuzfeld" sollen die im Westen von Stillnau dargestellten Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan (FNP) herausgenommen werden, da diese in absehbarer Zeit nicht realisiert werden. Dies würde einen Ausgleich der Flächenpotentiale bedeuten, da die herausgenommenen Flächen in etwa den neu hinzu gekommenen Flächen entsprechen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB wäre zwar grundsätzlich nur eine „Berichtigung“ des FNP erforderlich gewesen. Da jedoch auch Flächen außerhalb des Bebauungsplans betroffen sind, wurde die Flächennutzungsplanänderung bereits eingeleitet.

Nach Abschluss der 3. Änderung wird der FNP folgende Darstellung enthalten:



Ausschnitt Flächennutzungsplan nach Abschluss der 3. Änderung
Maßstab 1:10.000



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Kreuzfeld“ OT Stillnau

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

VORENTWURF

Planstand 12.11.2024,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

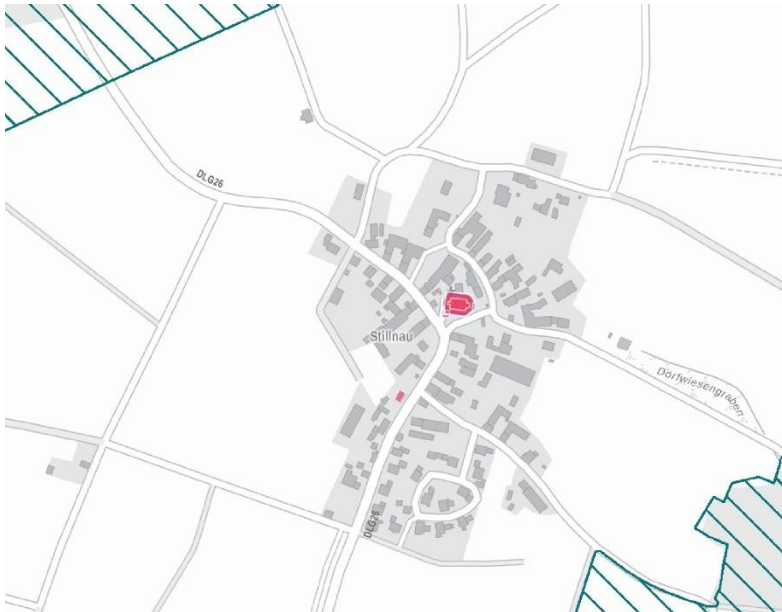
Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de

5. Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmale sind im Planbereich und dessen Umfeld nicht bekannt.

> siehe hierzu auch Hinweis Nr. 5.1



Bau- und Bodendenkmale und Vogelschutzgebiete

Quelle: Bayernatlas.de | Maßstab 1:10.000

6. Hochwasserschutz

Hochwassergefahrenflächen HQ100 und HQextrem sind im Planbereich und dessen Umfeld nicht bekannt.

7. Natur- und Landschaftsschutz

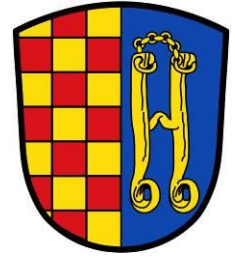
Kartierte Biotop- und Schutzgebiete sind im Planbereich und dessen Umfeld nicht bekannt.

8. Baugrund und Altlasten

Genaue Erkenntnisse zu den Baugrundverhältnissen liegen bislang nicht vor. Zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen sollen Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden.

Altlasten oder Altlastenverdachtsfälle sind nicht bekannt.

> siehe hierzu auch Hinweis Nr. 5.9



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Kreuzfeld“ OT Stillnau

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

VORENTWURF

Planstand 12.11.2024,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de

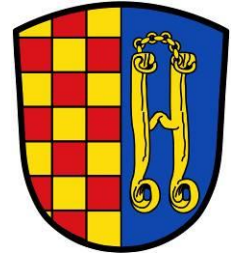
9. Inhalt der Planung

Durch den Bebauungsplan „Kreuzfeld“ werden am südwestlichen Rand des Ortsteils Stillnau Wohnbauflächen mit einem Angebot an verschiedenen Gebäudetypen ausgewiesen. Die Fläche wird planungsrechtlich komplett überplant. Eine Realisierung soll jedoch längerfristig (Planungshorizont zwanzig Jahre) in zwei Bauabschnitten erfolgen.

Mit gezielten grünordnerischen Maßnahmen wird zum einen der Eingriff in den Naturhaushalt möglichst geringgehalten. Zum anderen wird eine angemessene Gestaltung des Ortsrandes erzielt, die jedoch auch eine längerfristige weitere Entwicklung nach Osten zulässt.



Städtebaulicher Entwurf – 1. Bauabschnitt | Maßstab 1:2.500



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Kreuzfeld“ OT Stillnau

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

VORENTWURF

Planstand 12.11.2024,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

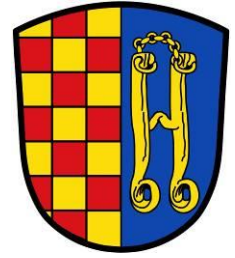
Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



Städtebaulicher Entwurf – 2. Bauabschnitt | Maßstab 1:2.500



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Kreuzfeld“ OT Stillnau

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

VORENTWURF

Planstand 12.11.2024,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de

10. Flächenbedarf

Der Flächenbedarf wurde bereits im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes nachgewiesen. In der Begründung zur FNP-Änderung ist Folgendes ausgeführt:

„Die Ausweisung des Baugebiets auf bislang nicht bebauten Flächen erfolgt auf Grund der großen Nachfrage nach Baugrundstücken in Bissingen. Die Gemeinde ist grundsätzlich bemüht, zunächst Grundstücke innerhalb der vorhandenen Ortsteile zu nutzen. Zur Aktivierung innerörtlicher Grundstücksflächen hat Bissingen deshalb auch ein Gemeindeentwicklungskonzept (Vitalitätscheck) gestartet.

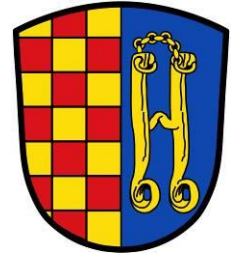
Innerhalb des vorhandenen Siedlungsgebiets im Ortsteil Stillnau stehen derzeit keine Flächen (Baulücken) zur Verfügung, die für eine Bebauung durch die Gemeinde genutzt werden könnten. Konkrete Anfragen bezüglich der letzten noch unbebauten Flächen im Baugebiet Sandfeld wurden seitens der Grundstückseigentümer abgelehnt.

In Bissingen ist zu beachten, dass wegen der besonderen Struktur keine einfache Gesamtbetrachtung der Gemeinde vorgenommen werden kann. Der Markt Bissingen entstand im Zuge der Gebietsreform 1971-1978 aus insgesamt 18 ehemals selbstständigen Gemeinden und besteht heute aus insgesamt 32 Gemeindeteilen (Dörfer, Weiler, Einöden), die sich über ein topografisch vielgliedriges Gebiet von rund 64 km² erstrecken. Auf Grund dieser heterogenen Gemeindestruktur besteht häufig der Wunsch, sich in jenen Ortsteilen anzusiedeln, zu denen ein starker persönlicher Bezug besteht. Deshalb ist es in Bissingen sinnvoll und notwendig, die Siedlungsentwicklung auch auf Ebene der einzelnen Gemeindeteile zu forcieren.

Der Markt Bissingen weist derzeit eine Einwohnerzahl von insgesamt 3.678 Personen mit Hauptwohnung auf, mit Haupt- und Nebenwohnung 3.781 Personen (Stand 13.10.2021). Diese verteilen sich auf etwa 2.195 Familienverbände, was rund 1,72 Personen je Haushalt entspricht.

Die vorherrschende Bauform stellen dabei – wie für den ländlichen Raum typisch – freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser dar, darüber hinaus Gemeinschaftswohnformen (z.B. Seniorenwohnheim). Für Bissingen kann vereinfacht davon ausgegangen werden, dass die Anzahl der Haushalte etwa der Anzahl der Wohnungen entspricht.

Der Ortsteil Stillnau selbst weist einen Stand von 171 Einwohnern auf, davon 3 mit Nebenwohnung, die in 100 Familienverbände leben (1,71 Personen je Haushalt).



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Kreuzfeld“ OT Stillnau

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

VORENTWURF

Planstand 12.11.2024,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de

BESCHLUSSVORLAGE

Dies entspricht 4,5 % der Einwohner und 4,6 % der Haushalte der gesamten Gemeinde.

Datenblatt 09 773 117 Bissingen

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	3 691	626	2 306	759
2020	3 670	640	2 270	760
2021	3 700	650	2 270	780
2022	3 720	650	2 270	800
2023	3 750	660	2 270	820
2024	3 770	680	2 250	840
2025	3 800	690	2 230	880
2026	3 820	700	2 200	920
2027	3 840	710	2 180	950
2028	3 860	710	2 160	990
2029	3 880	710	2 160	1 010
2030	3 900	710	2 150	1 040
2031	3 920	720	2 130	1 060
2032	3 930	720	2 120	1 090
2033	3 950	720	2 110	1 120

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Für den Markt Bissingen wird für das nächste Jahrzehnt (2021 bis 2033) eine deutlich positive Bevölkerungsentwicklung prognostiziert:

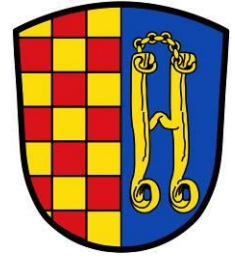
Zunahme 3.700 auf 3.950 Einwohner = **plus 6,8%**

Dies liegt deutlich über den Prognosen für den Landkreis Dillingen (+0,6%), den Regierungsbezirk Schwaben (+3,2%) sowie den Freistaat Bayern (+1,9%).

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, "Beiträge zur Statistik Bayerns", Heft 553, August 2021 bzw. Dezember 2020

Durch demografische Effekte (Verschiebung der Altersstruktur zu Einwohnern über 65 Jahren) und den sogenannten Kohorteneffekt (jeweils größere Wohnungen in der jeweils nachfolgenden Generation) ist grundsätzlich von einer Zunahme der Haushalte je Einwohner auszugehen.

Weiter besteht ein Ersatzbedarf für den Abriss und Neubau von Gebäuden. Es wird allgemein davon ausgegangen werden, dass diese Ersatzquote unterhalb von 1 % liegt, was einer Lebensdauer von 100 Jahren entspräche. Veranschlagt werden kann ein Wert von ca. 0,3 % jährlich. Da viele Gebäude aus der Nachkriegszeit (v.a. 1950er und 1960er Jahre nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen und Modernisierungen (z.B. energetische Sanierung) oft teurer sind als Abriss und Neubau, kann tendenziell ein eher höherer Wert veranschlagt werden. Auch für Ersatzbebauungen für Leerstand kann ein



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Kreuzfeld“ OT Stillnau

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

VORENTWURF

Planstand 12.11.2024,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de

BESCHLUSSVORLAGE

Zuschlag kann ein Wert von ca. 0,3 % jährlich angesetzt werden.

Diese Effekte summieren sich bei einem Planungshorizont von 12 Jahren (2021 bis 2033) auf einen Mehrbedarf von etwa 7 % der vorhandenen Wohnungen.

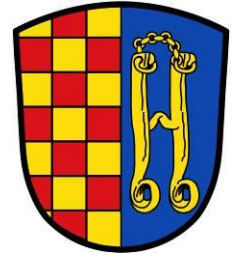
In der Summe ergibt sich so ein Mehrbedarf an Wohnungen für den gesamten Markt Bissingen von rund 15 % in den nächsten zwölf Jahren.

Durch das neue Baugebiet werden etwa 24 Parzellen ausgewiesen, davon rund vierzehn Parzellen im ersten Bauabschnitt; die genaue Grundstücksteilung regelt der Bebauungsplan nicht abschließend. Je Hauptgebäude sind gemäß Bebauungsplan maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Dies würde etwa 48 Wohnungen entsprechen (28 im 1. BA). Real ist jedoch eine deutlich geringere Anzahl zu erwarten. Wenn bei jeder dritten Parzelle tatsächlich eine Einliegerwohnung realisiert werden sollte, kann in der Praxis von vierzehn bis zu neunzehn Wohneinheiten im 1. BA ausgegangen werden (im gesamten Gebiet von 24 bis 32 WE). Dies entspricht – auf Stillnau bezogen – einer Mehrung gegenüber der jetzigen Anzahl an Haushalten von rund 14 % bis 19 % für den 1. BA dar und somit dem durchschnittlichen prognostizierten Mehrbedarf von 15 % für die Gesamtgemeinde bis 2033.

Bezogen auf alle Haushalte des Marktes Bissingen ergibt sich eine Mehrung von rund 0,5 % bis 0,6%.

Bezogen auf den Planungshorizont 20 Jahre ergibt sich eine Mehrung von ca. 24 % bis 32 % für Stillnau bzw. 1,1 % bis 1,6 % für den Markt Bissingen. Für diesen Zeitraum liegen keine Prognosen des Statistischen Landesamtes vor. Bei einer linearen Projektion entsprechen die neu geschaffenen Wohnbauflächen jedoch dem zu erwartenden Bedarf. Zu beachten ist hier auch die Nähe und gute Anbindung zum Kernort Bissingen, so dass für den Ortsteil Stillnau mindestens der gleiche Bedarf wie für den zentralen Ortsteil Bissingen angenommen werden kann.

Da das gesamte Plangebiet im Eigentum des Marktes Bissingen steht, kann die Gemeinde über die Kaufverträge (z.B. durch Vereinbarung eines Bauzwangs) sicherstellen, dass die Grundstücke auch tatsächlich bebaut und damit dem Ziel der Wohnraumschaffung dienen und nicht zur Spekulation oder als „Anlagemöglichkeit“ missbraucht werden.“



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Kreuzfeld“ OT Stillnau

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

VORENTWURF

Planstand 12.11.2024,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de

11. Nutzungs- und Baukonzept

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebietes i.S.d. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt, im Wesentlichen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.

12. Erschließung | örtliche Verkehrsflächen

Die straßenmäßige Erschließung des Baugebietes erfolgt von Norden über die Kreisstraße DLG 26. Die Zufahrt führt als Feldweg weiter nach Südosten. Hier soll mittelfristig in der Verlängerung eine fußläufige Verbindung nach Osten zur Kreisstraße geschaffen werden. Die neue Erschließungsstraße führt, leicht geschwungen, mittig im Baugebiet nach Süden. Der auf etwa halber Höhe gelegene Platz dient dabei als Wendeanlage für das den ersten, nördlichen Bauabschnitt. An die Straße gliedern sich beidseitig Grünflächen in unterschiedlicher Breite an, die als Anger genutzt werden können und gleichermaßen Spielflächen und öffentliche Stellplätze aufnehmen können. Der Anger kann auch als Quartierstreff dienen und erlaubt etwa, kleinere Feste zu veranstalten. Er wird durch unregelmäßig gesetzte Grenzen geprägt.

Im Süden wird die Planfläche durch einen weiteren Feldweg begrenzt, der im zweiten Bauabschnitt als Erschließungsstraße nach Osten zur Kreisstraße ausgebaut werden kann.

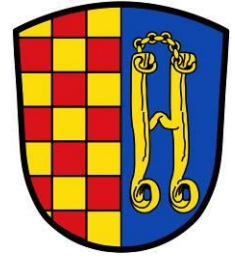
Die Verkehrsdichte wird hier durch die begrenzte Anzahl an erschlossenen Grundstücken relativ gering sein. Deshalb wird im Sinne der gleichberechtigten Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmer auf eine Trennung von Fahr- und Fußgängerverkehr verzichtet (Shared-Space-Prinzip).

Hinweis: Die genaue Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen und wird im Zuge der Erschließungsplanung durch die Gemeinde festgelegt.

Die leitungsgebundene Erschließung des Plangebietes erfolgt über die festgesetzten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und den Anschluss an das vorhandene öffentliche Versorgungsnetz. Das Plangebiet ist somit ausreichend erschlossen (Versorgungsleitungen für Wasser und Abwasserentsorgung, Gas, Elektrizität und Telekommunikation).

Für das Gebiet wird eine zentrale Wärmeversorgung wegen der geringeren Baudichte voraussichtlich nicht wirtschaftlich darstellbar sein.

Die genauen örtlichen Bodenverhältnisse sollen durch ein Bodengutachten untersucht werden. Dabei soll auch geprüft werden, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist.



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Kreuzfeld“ OT Stillnau

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

VORENTWURF

Planstand 12.11.2024,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de

Abwehrender Brandschutz:

Mit der Wasserversorgung ist auch ein entsprechend dimensioniertes Hydrantennetz herzustellen, das eine ausreichende Löschwasserversorgung sicher stellt.

13. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebietes i.S.d. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind die hier regelmäßig zulässigen Nutzungen: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise werden auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen. Dies soll insbesondere kleinere und nebenberuflich ausgeübte Unternehmungen ermöglichen.

Die weiteren Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht zugelassen, da der Schwerpunkt klar beim Wohnen liegen soll und insbesondere Nutzungen, die ein hohes Verkehrsaufkommen verursachen oder große Flächen benötigen, hier nicht realisiert werden sollen.

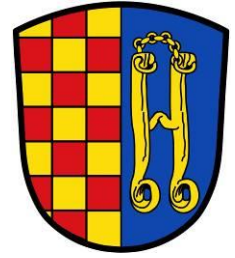
14. Maß der baulichen Nutzung | Anzahl Wohnungen

Im gesamten Baugebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Grund für die Festsetzung ist v.a. eine Begrenzung der Flächenversiegelung, die auch Grundlage für die Berechnung des naturschutzrechtlichen Eingriffs ist. Die GRZ entspricht der Obergrenze für ein WA-Gebiet nach § 17 BauNVO.

Zusätzlich wird für die Hauptgebäude eine zulässige Grundfläche (GR) von höchstens 250 m² je Einzelhaus bzw. 125 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt, die gleichberechtigt neben der zulässigen Grundfläche (GR) steht.

Durch die Kombination der Festsetzungen wird die Größe der einzelnen Gebäude auch bei großen Grundstücken auf ein für das Gebiet verträgliches Maß begrenzt. Auf die Forderung nach Mindestgrößen für die Baugrundstücke kann dadurch im Sinne größerer Flexibilität verzichtet werden, ohne die städtebauliche Verträglichkeit zu beeinträchtigen.

In der Praxis dürfte die GRZ wegen der zu erwartenden Grundstücksgrößen und Haustypen (EFH) nicht ausgeschöpft



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Kreuzfeld“ OT Stillnau

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

VORENTWURF

Planstand 12.11.2024,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de

BESCHLUSSVORLAGE

werden. In den meisten Fällen dürfte vorher die Begrenzung der Grundfläche (GR) greifen.

Für Garagen und Nebenanlagen können diese Werte im Rahmen des § 19 (4) BauNVO überschritten werden.

Durch die differenzierte Festsetzung der Geschossflächenzahlen (GFZ) wird, in Abhängigkeit von jeweils gewünschten Gebiets-typ, eine zu städtebauliche hohe Dichte vermieden. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung von Wandhöhen. Dabei werden nur maximale Höhen definiert, um sowohl ein- als auch zweigeschossige Gebäude zu ermöglichen. Die Ausgestaltung der Wandhöhen dient dabei der angemessenen Einbindung in die bauliche Umgebung bei gleichzeitig flexibler Baugestaltung. Die Begrenzung der Gesamthöhe stellt sicher, dass sich die Gebäude auch bei unterschiedlichen Gebäudebreiten und Dachneigungen in ihrer Gesamtmasse in die Umgebung eingliedern. Für Garagen und Nebengebäude sind entsprechend geringere Höhen zulässig. Abstandsflächen gemäß der Bayerischen Bauordnung sind dabei zu beachten.

Grundstück	GR	GRZ	GFZ I VG	GFZ II VG
678 m²	170 m²	0,25	0,25	0,50
678 m²	250 m²	0,37	0,37	0,74
678 m²	271 m²	0,40	0,40	0,80
876 m²	212 m²	0,25	0,25	0,50
876 m²	250 m²	0,29	0,29	0,59
876 m²	340 m²	0,40	0,40	0,80

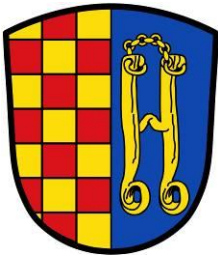
Beispiele für das Maß der baulichen Nutzung für Hauptgebäude
(GR|GRZ: ohne Berücksichtigung von Terrassenflächen sowie ohne Garagen | Stellplätze und deren Zufahrten)
rot kursiv: nicht zulässig

Die Anzahl der Vollgeschosse wird nur als Höchstmaß festgesetzt. Eine Mindestzahl wird hier im Sinne der Flexibilität nicht gefordert.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Dies entspricht dem gewünschten Charakter als Ein- und Zweifamilienhäuser, ggf. mit Einliegerwohnung, bei freistehenden Häusern.

15. Höhenlage | Überbaubare Grundstücksflächen

Um eine klar definierte Höhenlage über Gelände zu erreichen (geplantes Gelände), wird im Zuge der Erschließungsplanung ein Lageplan mit Geländehöhen erarbeitet. Die Erschließung



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Kreuzfeld“ OT Stillnau

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

VORENTWURF

Planstand 12.11.2024,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de

BESCHLUSSVORLAGE

wird deshalb bereits parallel zum Bebauungsplanverfahren projektiert.

Die Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie können grundsätzlich auf den gesamten Grundstücken errichtet werden. Zu den öffentlichen Erschließungsstraßen ist jedoch eine Vorgartenzone freizuhalten. Ebenso ist ein Abstand zu den privaten Grünflächen und den landwirtschaftlichen Flächen im Osten gefordert, um eine Beeinträchtigung der Pflanzen zu vermeiden.

Nebenanlagen und untergeordnete Anlagen können grundsätzlich in den gesamten Baugrundstücken errichtet werden. Die Vorgartenzone zu den öffentlichen Erschließungsstraßen ist jedoch im Sinne der städtebaulichen Gestaltung freizuhalten.

16. Weitere Festsetzungen

Für das Plangebiet wird im WA entsprechend der Umgebung und des ländlichen Charakters die offene Bauweise festgesetzt.

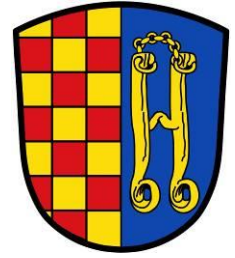
Um dem zunehmend stärkeren Wunsch nach größeren gestalterischen Freiheiten für die Bauwerber zu entsprechen, werden unterschiedliche Dachformen zugelassen. Dabei sind nur Häuser mit nach mindestens zwei Seiten geneigten Dächern zulässig, um eine angemessene Einbindung in die Umgebung und das Landschaftsbild zu gewährleisten. Für untergeordnete Bauteile und Garagen sind auch flache Dächer zulässig.

Sonstige gestalterische Festsetzungen beschränken sich neben den grünordnerischen Vorgaben im Wesentlichen auf die regelmäßig notwendigen Anforderungen, um eine angemessene Baugestaltung (Dachaufbauten) und Einbindung in die Umgebung zu gewährleisten (Farben und Materialien, v.a. für das Dach, Festsetzungen zu Geländeänderungen, zulässige Höhe der Einfriedungen und Hecken entlang der öffentlichen Straßenräume).

17. Immissionsschutz

Um Störungen durch die zunehmende Zahl an Luftwärmepumpen bei Wohngebäuden – insbesondere bei geöffneten Schafzimmerfenstern – entgegenzuwirken, werden Festsetzungen aufgenommen, die über die ansonsten geltenden gesetzlichen Grenzwerte hinaus gehen. Die Werte entsprechen dem Stand der Technik.

Mögliche Immissionen (insbesondere Lärm, Staub und Geruch) aus der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Kreuzfeld“ OT Stillnau

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

VORENTWURF

Planstand 12.11.2024,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de

BESCHLUSSVORLAGE

Flächen sind im Rahmen der gesetzlichen Immissionsschutzvorschriften zu dulden.

> siehe hierzu auch Hinweis Nr. 5.4

Andere immissionsschutzrechtliche Aspekte sind nicht bekannt.

18. Grünordnung | Ausgleichsmaßnahmen, Klimaschutz

Mit gezielten grünordnerischen Maßnahmen wird zum einen der Eingriff in den Naturhaushalt möglichst geringgehalten. Zum anderen wird eine angemessene Gestaltung des Ortsrandes erzielt.

Durch den Bebauungsplan erfolgt eine mäßig dichte Bebauung des beplanten Gebietes. Dies wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sichergestellt. Zudem erfolgt durch die Anforderungen an die Ausbildung befestigter Flächen eine weitere Begrenzung der Bodenversiegelung.

Im zentralen Bereich wird eine angerartete Platzfläche ausgebildet. Diese soll vorrangig mit Laub- und Obstbäumen bepflanzt werden.

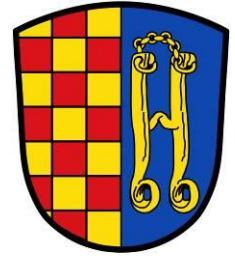
Entlang der neuen Ortsränder im Osten und Westen werden private Grünflächen festgesetzt. Hier soll jedoch keine komplett geschlossene Heckenstruktur, sondern eine eher lockerere Bepflanzung im Übergang zwischen Bebauung und Landschaft entstehen. Die Erstanpflanzung auf den privaten Grünflächen soll durch die Gemeinde bzw. eine Ablösung durch Bauwerber erfolgen. Hierzu wird die Gemeinde entsprechende Regelungen in die Grundstückskaufverträge aufnehmen.

Am südlichen Rand des Baugebietes wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die das Gebiet zum leicht abfallenden Hang hin abschließt.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist wegen der Bodenverhältnisse nicht möglich (siehe auch Nr. 12: Erschließung).

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, auf Ebene des Bebauungsplans sind insbesondere:

- Ermöglichung aktiver und passiver Solarenergienutzung sowie der Nutzung sonstiger erneuerbarer Energie (z.B. Umweltwärme)
- Begrenzung der Versiegelung und Vorgaben zur Oberflächengestaltung
- Vorgaben zu Eingrünung und sonstigen Pflanzungen
- naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Kreuzfeld“ OT Stillnau

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

VORENTWURF

Planstand 12.11.2024,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de

BESCHLUSSVORLAGE

Der verbleibende Eingriff wird bilanziert und notwendige Ausgleichsmaßnahmen ermittelt.
Nähere Angaben hierzu finden sich im Umweltbericht und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (siehe Anlagen).
> *Umweltbericht mit Eingriffs-|Ausgleichsbilanzierung liegt zum Vorentwurf noch nicht vor*

19. Bodenordnung

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Eigentum der Marktgemeinde Bissingen. Maßnahmen der Bodenordnung (Umlegung oder Grenzregelungen) sind deshalb nicht erforderlich.

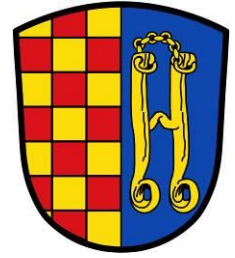
20. Kosten

Durch die Planung entstehen - neben den Aufwendungen für die Durchführung des bauplanungsrechtlichen Änderungsverfahrens selbst - insbesondere Kosten für die Erschließung (Verkehrsflächen, leitungsgebundene Infrastruktur, Grünflächen) sowie den naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Die umlagefähigen Kosten werden entsprechend der Vorgaben des BauGB sowie des Beitragsrechtes und der kommunalen Satzungen umgelegt.

21. Flächenbilanz ohne Sichtdreiecke

Bauflächen WA	18.717 m ²	61 %
davon BA 1:	11.240 m ²	
davon BA 2:	7.477 m ²	
Öffentliche Straßenverkehrsflächen inkl. Straßenbegleitgrün und Stellplätzen	9.044 m ²	29 %
Öffentliche Grünflächen	440 m ²	1 %
Private Grünflächen	2.716 m ²	9 %
Gesamtfläche	30.917 m²	100 %



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Kreuzfeld“ OT Stillnau

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

VORENTWURF

Planstand 12.11.2024,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de