



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Oberringingen Südost“

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

Planstand 12.10.2021,
redaktionell geändert am
15.02.2022

Satzungsbeschluss
am 15.02.2022

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



Quelle: Bayernatlas.de

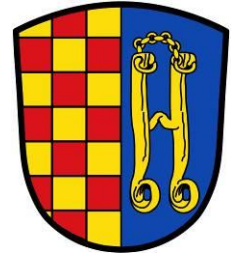
Markt Bissingen Bebauungsplan „Oberringingen Südost“

Inhalt

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 17
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 26
4. Planungsrechtliche Grundlagen Verfahren	Seite 27
5. Denkmalschutz	Seite 33
6. Hochwasserschutz	Seite 34
7. Natur- und Landschaftsschutz	Seite 34
8. Baugrund Altlasten	Seite 35
9. Inhalt der Planung	Seite 35
10. Flächenbedarf	Seite 35
11. Nutzungs- und Baukonzept	Seite 38
12. Erschließung örtliche Verkehrsflächen	Seite 38
13. Art der baulichen Nutzung	Seite 41
14. Maß der baulichen Nutzung Anzahl Wohnungen	Seite 41
15. Höhenlage Überbaubare Grundstücksflächen	Seite 43
16. Weitere Festsetzungen	Seite 43
17. Immissionsschutz	Seite 44
18. Grünordnung Ausgleichsmaßnahmen	Seite 45
19. Bodenordnung	Seite 47
20. Kosten	Seite 47
21. Flächenbilanz	Seite 47

E. Anlagen zur Begründung

1. Schalltechnische Untersuchung,
erstellt von igi CONSULT GmbH, Büro Wemding,
Az.: C210056, vom 29.09.2021
2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung,
erstellt von Andreas Görgens Dipl.Ing. (TU),
Freier Landschaftarchitekt ByAK, Scoranweg 3
89415 Lauingen, vom 20.01.2022



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Oberringingen Südost“

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

Planstand 12.10.2021,
redaktionell geändert am
15.02.2022

Satzungsbeschluss
am 15.02.2022

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

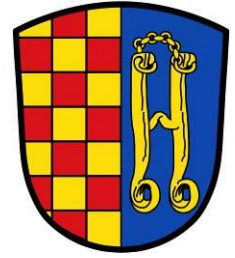
Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

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

F. Planzeichnungen

Plangrundlagen: Bayerische Vermessungsverwaltung

1. Planzeichnung Bebauungsplan
(Planstand 12.10.2021, redaktionell geändert am
15.02.2021)
 2. Planzeichnung Geländehöhen:
Lageplan mit Festsetzung Geländehöhen für Parzellen
(Planstand 12.10.2021, redaktionell geändert am
15.02.2021)
-



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Oberringingen Südost“

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

Planstand 12.10.2021,
redaktionell geändert am
15.02.2022

Satzungsbeschluss
am 15.02.2022

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

A. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat der Marktgemeinde Bissingen hat in der Sitzung vom 12.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberringen Südost“ im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 21.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 2 (1) BauGB).

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird abgesehen (§ 13b i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB, § 13a BauGB).

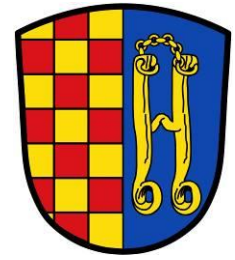
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.10.2021 hat in der Zeit vom 02.11.2021 bis 03.12.2021 stattgefunden (§ 4 BauGB).

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.10.2021 ist in der Zeit vom 02.11.2021 bis 03.12.2021 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.



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Oberringen Südost“

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

Planstand 12.10.2021,
redaktionell geändert am
15.02.2022

Satzungsbeschluss
am 15.02.2022

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

Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat der Marktgemeinde Bissingen hat in der Sitzung vom 15.02.2022 den Bebauungsplan in der Fassung vom 12.10.2021, redaktionell geändert am 15.02.2022, als Satzung beschlossen (§ 10 (1) BauGB).

Bissingen,
den

.....
Herreiner, 1. Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan „Oberringingen Südost“ 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

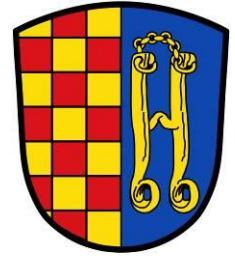
.....
Herreiner, 1. Bürgermeister

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 „Oberringingen Südost“

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

Planstand 12.10.2021,
redaktionell geändert am
15.02.2022

Satzungsbeschluss
am 15.02.2022

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

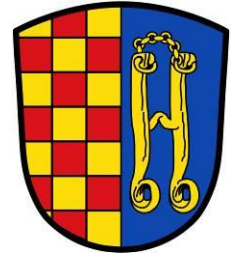
Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

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 „Oberringingen Südost“

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

Planstand 12.10.2021,
redaktionell geändert am
15.02.2022

Satzungsbeschluss
am 15.02.2022

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 sowie § 13b 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 „Oberringingen Südost“

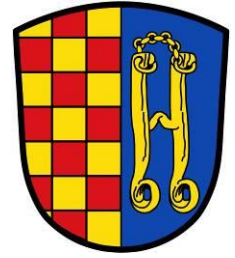
als Satzung.

1 Bestandteile

Der Bebauungsplan „Oberringingen Südost“ besteht aus der "Planzeichnung" sowie der "Planzeichnung – Geländehöhen" 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, Scoranweg3, 89415 Lauingen, in der Fassung vom 12.10.2021, redaktionell geändert am 15.02.2022, und aus dieser Satzung.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 64 (Teilfläche), 77 (Teilfl.), 80 und 87 (Teilfl.), jeweils Gemarkung Oberringingen, sowie Fl.Nr. 91 (Teilfl.), Gemarkung Unterringingen, und ergibt sich aus der Planzeichnung in der Fassung vom 12.10.2021, redaktionell geändert am 15.02.2022.



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Oberringingen Südost“

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

Planstand 12.10.2021,
redaktionell geändert am
15.02.2022

Satzungsbeschluss
am 15.02.2022

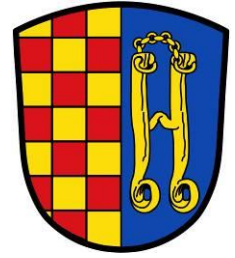
Planverfasser:

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 als dem Wohnen zu- und untergeordnete Nutzungen

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)

3.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

2 Vollgeschosse (VG, als Höchstmaß)

Bebauungsplan „Oberringingen Südost“

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

Planstand 12.10.2021,
redaktionell geändert am
15.02.2022

Satzungsbeschluss
am 15.02.2022

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

3.2.4 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)

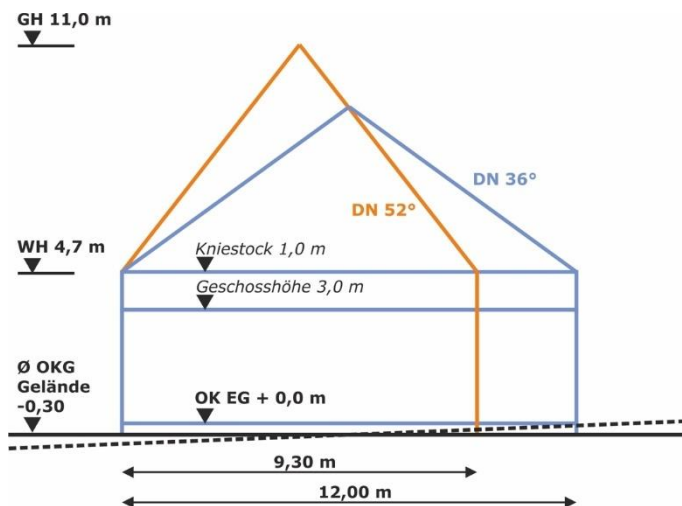
Die zulässige Wandhöhe gilt auch für Zwerch- und Quergiebel.

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 „Oberringingen Südost“

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

Planstand 12.10.2021,
redaktionell geändert am
15.02.2022

Satzungsbeschluss
am 15.02.2022

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

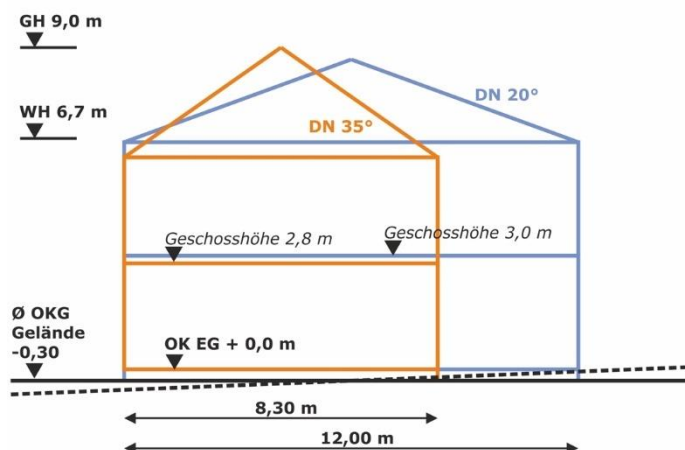
Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

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

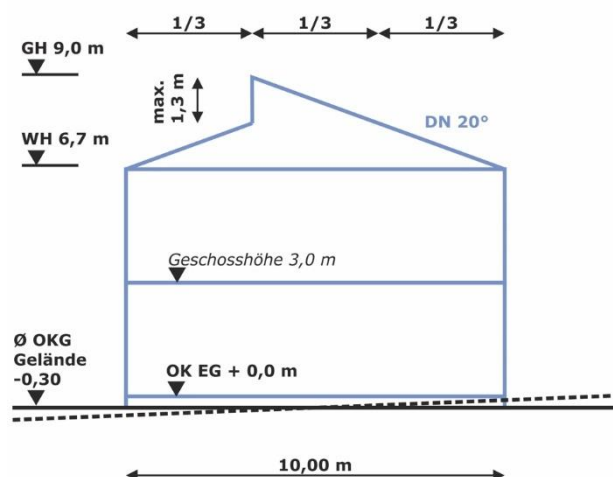
Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



MARKT BISSINGEN



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)!

Bebauungsplan „Oberringen Südost“

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

Planstand 12.10.2021,
redaktionell geändert am
15.02.2022

Satzungsbeschluss
am 15.02.2022

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

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

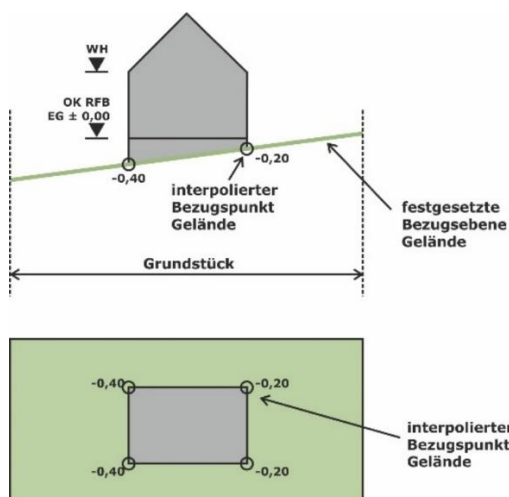
Die mittlere Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss gegenüber dem im Höhenplan festgesetzten Gelände darf maximal 30 cm betragen.

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.



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



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Oberringingen Südost“

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

Planstand 12.10.2021,
redaktionell geändert am
15.02.2022

Satzungsbeschluss
am 15.02.2022

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 Genehmigungs-freistellung 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 „Oberringingen Südost“

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

Planstand 12.10.2021,
redaktionell geändert am
15.02.2022

Satzungsbeschluss
am 15.02.2022

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

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln, zwischenzuspeichern und gedrosselt an die öffentliche Regenwasserkanalisation abzugeben.

Der Drosselabfluss darf maximal 0,75 l/s je installierter Zisterne betragen. Die Bemessung des Rückhaltespeichers hat nach dem Arbeitsblatt A 117 der DWA zu erfolgen. Eine zusätzliche Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers von Dachflächen als Brauchwasser ist zulässig und erwünscht.

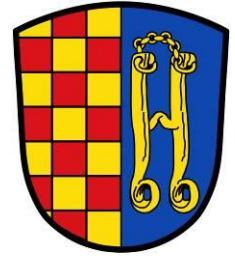
Das auf Hofflächen, Stellplätzen, Garagenzufahrten, Terrassen etc. anfallende Niederschlagswasser ist durch openporige Beläge oder in seitlichen Grünflächen breitflächig durch die belebte Bodenzone zu versickern.

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 **Immissionsschutz** § 9 (1) Nr. 24 BauGB

3.11.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der zu erwartenden Geräuschimmissionen durch den Pkw-Parkplatz des benachbarten Feuerwehr- und Schützenheims dürfen bei den Bauparzellen P5 und



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Oberringingen Südost“

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

Planstand 12.10.2021,
redaktionell geändert am
15.02.2022

Satzungsbeschluss
am 15.02.2022

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

P6 die Räume, die nach der DIN 4109-1:2018-01, Punkt 3.16 im Hinblick auf die Nachtzeit schutzbedürftig sind, kein offenes Fenster an den Gebäude-Nord- und Westseiten aufweisen.

3.11.2 Luftwärmepumpen

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.

3.12 Baumpflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

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

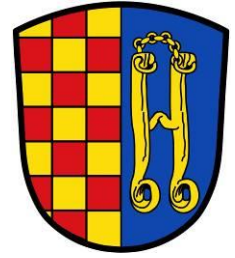
3.12.1.1 Einzelbäumen als Straßenverkehrsbegleitgrün in öffentlicher Grünfläche | Straßenraum

Für die mit Pflanzgebot belegten Einzelbäume entlang von Straßenverkehrsflächen in öffentlicher Grünfläche sind Obstbäume des Types Birne mit aufrechter bis säulenförmiger Krone als Hochstamm aus gebietsheimischer Herkunft zu verwenden. Es sind Pflanzen mit Wurzelballen und einem Mindeststammumfang von 14-16 cm vorzusehen.

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

Artenempfehlung Obstgehölz in Straßenverkehrsflächen

Birne ‚Ulmer Butterbirne‘
Birne ‚Gelbmöstler‘
Birne ‚Weißenhörner Birne‘
Birne ‚Schweizer Wasserbirne‘
Birne ‚Neue Poiteau‘
Birne ‚Doppelte Philippsbirne‘
Birne ‚Prinzessin Marianne‘
Birne ‚Köstliche aus Charneu‘



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Oberringingen Südost“

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

Planstand 12.10.2021,
redaktionell geändert am
15.02.2022

Satzungsbeschluss
am 15.02.2022

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

3.12.2 Anpflanzung von Ortsrandgrünstreifen Breite 5 m mit sporadischen Obstbäumen und Anpflanzungen in privater Grünfläche

In gekennzeichneteter privater Grünfläche im Ortsrandgrünstreifen mit Pflanzgebot sind Anpflanzungen mit heimischen standortgerechten Baumgehölzen und Sträuchern anzulegen. Für gebietsheimische Herkunft der Pflanzware ist Sorge zu tragen. Das Verhältnis von Strauch zu höheren Gehölzen soll 10:1 sein.

- keine geschlossen Reihung durchführen, alternierend geöffnete Pflanzstrecken
- Obstgehölz Hochstamm mit Wurzelballen, Mindeststammumfang von 10-14 cm,
- vorzugsweise regionaltypische Streuobstsorten aus gebietsheimischer Herkunft

Artenempfehlung Obstgehölze:

Apfel ‚Bittenfelder‘
Apfel ‚Brettacher‘
Apfel ‚Börtlinger Weinapfel‘
Apfel ‚Hauxapfel‘
Apfel ‚Jakob Fischer‘
Apfel ‚Kaiser Wilhelm‘
Apfel ‚Pfaffenhofer Schmelzling‘
Apfel ‚Riesenboiken‘
Apfel ‚Rosentaler Apfel‘
Apfel ‚Rote Sternrenette‘
Apfel ‚Kesseltaler Streifling‘
Apfel ‚Schöner aus Gebenhofen‘
Birne ‚Ulmer Butterbirne‘
Birne ‚Weißenhorner Birne‘
Birne ‚Schweizer Wasserbirne‘

- Strauchgehölze als verpflanzte Wurzelware, Str 2xv 60-100 cm, aus gebietsheimischer Herkunft

Artenempfehlung Sträucher:

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gem. Liguster
[Lonicera xylosteum	Heckenkirsche]*
[Hippophae rhamnoides	Sanddorn]*
[Rhamnus carthartica	Echter Kreuzdorn]*
Mespilus germanica	Mispel



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Oberringingen Südost“

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

Planstand 12.10.2021,
redaktionell geändert am
15.02.2022

Satzungsbeschluss
am 15.02.2022

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

Rose canina	Hundsrose
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Salix purpurea	Purpurweide
[Sambucus nigra	Schw. Holunder]*
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

[]* vereinzelt bis sporadisch

3.12.3 Anpflanzung auf nicht überbauten privaten Grundstücksflächen

Bei Neubauten sind je Grundstück mindestens ein Obstbaum gemäß nachfolgender Artenempfehlung oder ein äquivalentgleicher Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Anpflanzung von Obstgehölzen mit Wurzelballen, Mindeststammumfang von 10-14 cm, vorzugsweise regionaltypische Streuobstsorten aus gebietsheimischer Herkunft

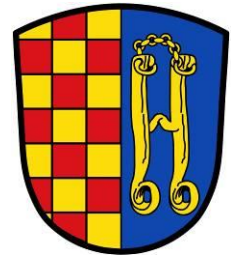
Artenempfehlung Obstgehölze:

Apfel ‚Bittenfelder‘
 Apfel ‚Brettacher‘
 Apfel ‚Börtlinger Weinapfel‘
 Apfel ‚Hauxapfel‘
 Apfel ‚Jakob Fischer‘
 Apfel ‚Kaiser Wilhelm‘
 Apfel ‚Pfaffenhofer Schmelzling‘
 Apfel ‚Riesenboiken‘
 Apfel ‚Rosentaler Apfel‘
 Apfel ‚Rote Sternrenette‘
 Apfel ‚Kesseltaler Streifling‘
 Apfel ‚Schöner aus Gebenhofen‘
 Birne ‚Ulmer Butterbirne‘
 Birne ‚Gelbmöstler‘
 Birne ‚Weißenhorner Birne‘
 Birne ‚Schweizer Wasserbirne‘

Äquivalentgleich kann pro Parzelle ein Einzelbaum Laubgehölz [mittelkronige Bäume; II. Ordnung] als Hochstamm mit Wurzelballen und einem Mindestumfang von 14-16 cm gestellt werden.

Artenempfehlung Laubbäume Parzellen:

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Oberringingen Südost“

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

Planstand 12.10.2021,
 redaktionell geändert am
 15.02.2022

Satzungsbeschluss
 am 15.02.2022

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

Carpinus betulus
Fraxinus ornus
Malus sylvestris
Sorbus aucuparia

Hainbuche
Blumen-Esche
Holz-Apfel
Eberesche

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

Es sind Bäume und Sträucher gemäß Nr. 3.12 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.

4 **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

4.1 **Gestaltung baulicher Anlagen** Art. 81 (1) Nr. 1 BayBO

4.1.1 Zulässige Dachformen und Dachneigungen (für Hauptdächer)

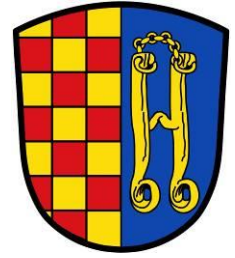
- Satteldächer	DN 20° - 52°
- Walmdächer	DN 20° - 35°
- Zeltdächer	DN 20° - 35°
- versetzte Pultdächer	DN 20° - 35°

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.



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Oberringingen Südost“

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

Planstand 12.10.2021,
redaktionell geändert am
15.02.2022

Satzungsbeschluss
am 15.02.2022

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

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 ($DN > 2^\circ$) sind in roten, braunen, grauen und anthrazitfarbenen Tönen zulässig.
Begrünte Dächer sind zulässig.

Für untergeordnete Dachflächen und Nebenanlagen (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.

Bebauungsplan „Oberringingen Südost“

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

Planstand 12.10.2021,
redaktionell geändert am
15.02.2022

Satzungsbeschluss
am 15.02.2022

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

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 Schotterterrassen, 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 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.

Schotter- und Kiesgärten mit mehr als 5 m² Fläche sind nicht zulässig. Traufstreifen entlang der Gebäudeaußenwände werden dabei nicht berücksichtigt.

Baumpflanzungen sind entsprechend Nr. 3.12 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.

Bebauungsplan „Oberringingen Südost“

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

Planstand 12.10.2021,
redaktionell geändert am
15.02.2022

Satzungsbeschluss
am 15.02.2022

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

4.6 Einfriedungen

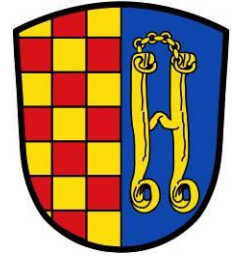
Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

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 „Oberringingen Südost“

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

Planstand 12.10.2021,
redaktionell geändert am
15.02.2022

Satzungsbeschluss
am 15.02.2022

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 „Oberringingen Südost“

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

Planstand 12.10.2021,
redaktionell geändert am
15.02.2022

Satzungsbeschluss
am 15.02.2022

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 (ABGB, Art. 47-50) zu beachten.

Art. 47 (1) ABGB:

„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) ABGB 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 „Oberringingen Südost“

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

Planstand 12.10.2021,
redaktionell geändert am
15.02.2022

Satzungsbeschluss
am 15.02.2022

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 hin-aus 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.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Oberringingen Südost“

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

Planstand 12.10.2021,
redaktionell geändert am
15.02.2022

Satzungsbeschluss
am 15.02.2022

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

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.

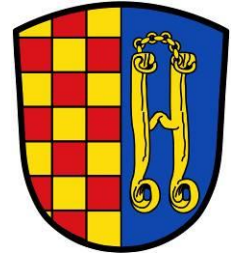
Es wird empfohlen Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum 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.
- 5.11.5 Die zulässigen baulichen Anlagen können zur Verringerung der Versiegelung mit einer Dachbegrünung ausgestattet werden.



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Oberringingen Südost“

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

Planstand 12.10.2021,
redaktionell geändert am
15.02.2022

Satzungsbeschluss
am 15.02.2022

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

5.11.6 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

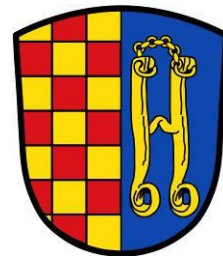
Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Plan aufgestellt:

Gundelfingen, Lauingen,
12.10.2021,
redaktionell geändert am 15.02.2022

blatter • burger
Büro für Hochbau, Städtebau und Projektmanagement

Andreas Görgens
Freier Landschaftsarchitekt



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Oberringen Südost“

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

Planstand 12.10.2021,
redaktionell geändert am
15.02.2022

Satzungsbeschluss
am 15.02.2022

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

D. Begründung

1. Anlass der Planung

Der Markt Bissingen beabsichtigt, am südöstlichen Rand des Ortsteils Oberringen Wohngebietsflächen auszuweisen. Anlass ist der Wunsch und die hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen in Bissingen sowie konkret im Ortsteil Oberringen, 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 Oberringen
- Wirtschaftliche Erschließung und einfache bauliche Entwicklung des Gebietes
- Angebot verschiedener Gebäudetypen, vorwiegend für ein- und Zweifamilienhäuser
- Angemessene Gestaltung des Ortsrandes

3. Geltungsbereich und Plangebiet

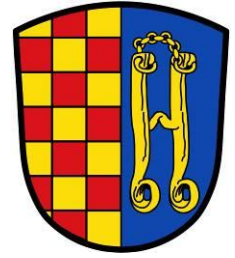
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 64 (Teilfläche), 77 (Teilfl.), 80 und 87 (Teilfl.), jeweils Gemarkung Oberringen, sowie Fl.Nr. 91 (Teilfl.), Gemarkung Unterringen.

Das Gebiet liegt am südöstlichen Rand des Ortsteils Oberringen und weist eine Fläche von ca. 1,3 ha auf. Die Planfläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerfläche). Sie steigt von Südost nach Nordwest leicht an (durchschnittliche Steigung ca. 2 %, gesamter Höhenunterschied ca. 2 m).

Das Plangebiet schließt südlich an den Dorfkern an. Der Dorfkern wird mittlerweile im Wesentlichen zum Wohnen genutzt. Von dort erfolgt eine Zufahrt über das ehemalige Anwesen Oberringen Hs.Nr. 7.

Im Westen befindet sich das Feuerhaus mit Schützenheim. Im Osten liegt eine landwirtschaftliche genutzte Fläche, die langfristig als Wohnbaufläche entwickelt werden könnte (siehe Nr. 4: Flächennutzungsplan). Im Süden befinden sich ebenfalls landwirtschaftliche Flächen.

An der Hauptstraße ist in kurzer Entfernung zum Baugebiet (ca. 150 m) eine Bushaltestelle und ein Spielplatz vorhanden.



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Oberringen Südost“

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

Planstand 12.10.2021,
redaktionell geändert am
15.02.2022

Satzungsbeschluss
am 15.02.2022

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

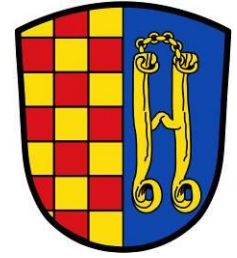
Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

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



Luftbild Quelle: Bayernatlas.de | Maßstab 1:10.000



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Oberringingen Südost“

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

Planstand 12.10.2021,
redaktionell geändert am
15.02.2022

Satzungsbeschluss
am 15.02.2022

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. Planungsrechtliche Grundlagen | Verfahren

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Oberringingen Südost“ 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) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020)

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 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)).

4.1.2 Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (3.1 (G)).

- Flächensparende 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)).

4.1.3 Verkehr

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

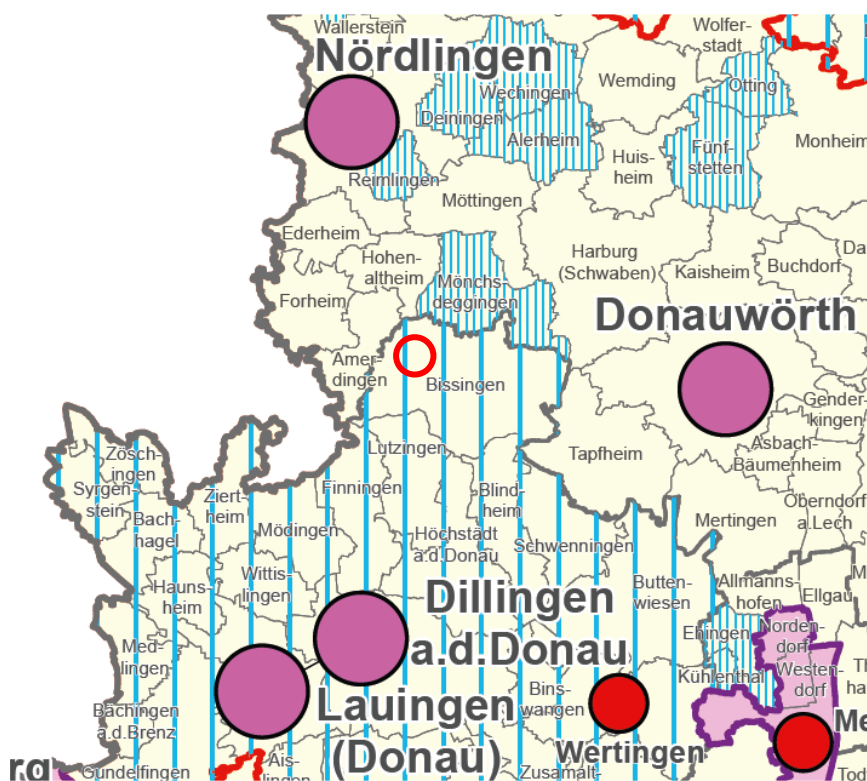


Abb. 2: Ausschnitt Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020
Anhang 2 „Strukturkarte“ | ohne Maßstab



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Oberringingen Südost“

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

Planstand 12.10.2021,
redaktionell geändert am
15.02.2022

Satzungsbeschluss
am 15.02.2022

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

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.

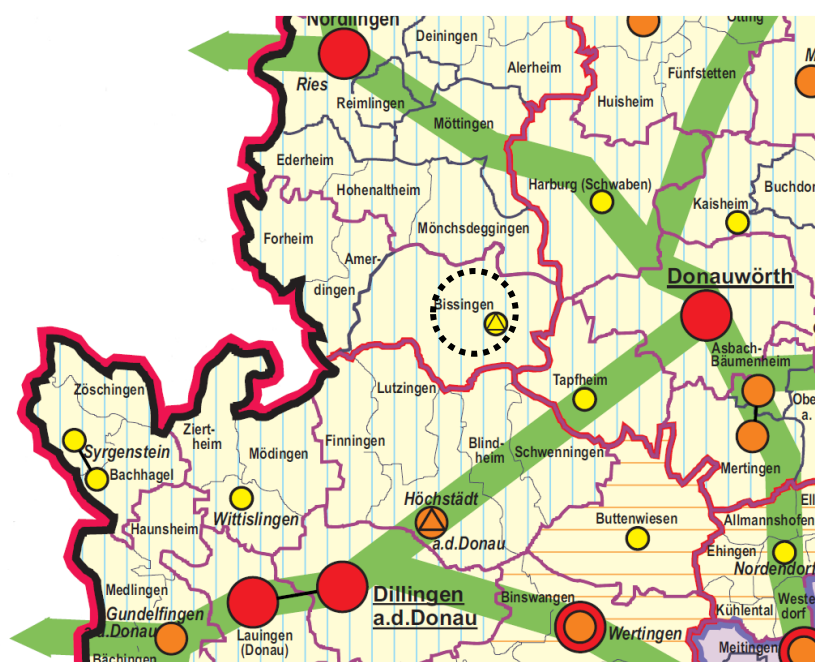


Abb. 3: Ausschnitt Regionalplan der Region Augsburg (9)

Karte 1 „Raumstruktur“ | ohne Maßstab

Der Regionalplan trifft für den unmittelbaren Planbereich keine besonderen Festlegungen.

Das „5.3.7 Vorbehaltsgebiet für Suevit“ (Ziele und Grundsätze: Wirtschaft B II, Nr. 831 TR) ist für die Bauleitplanung nicht relevant. Gleiches gilt für die „4.4.1.3 Vorranggebiete für den Hochwasserabfluss und -rückhalt (WVR Hochwasser)“ Nr. H 12 Kessel und Nr. 25 H Fohlenbach sowie „2.1 Landschaftliches Vorbehaltsgebiete“ Nr. 2 Kesseltal.

Bebauungsplan „Oberringen Südost“

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

Planstand 12.10.2021,
redaktionell geändert am
15.02.2022

Satzungsbeschluss
am 15.02.2022

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

Bebauungsplan „Oberringingen Südost“

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

Planstand 12.10.2021,
redaktionell geändert am
15.02.2022

Satzungsbeschluss
am 15.02.2022

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

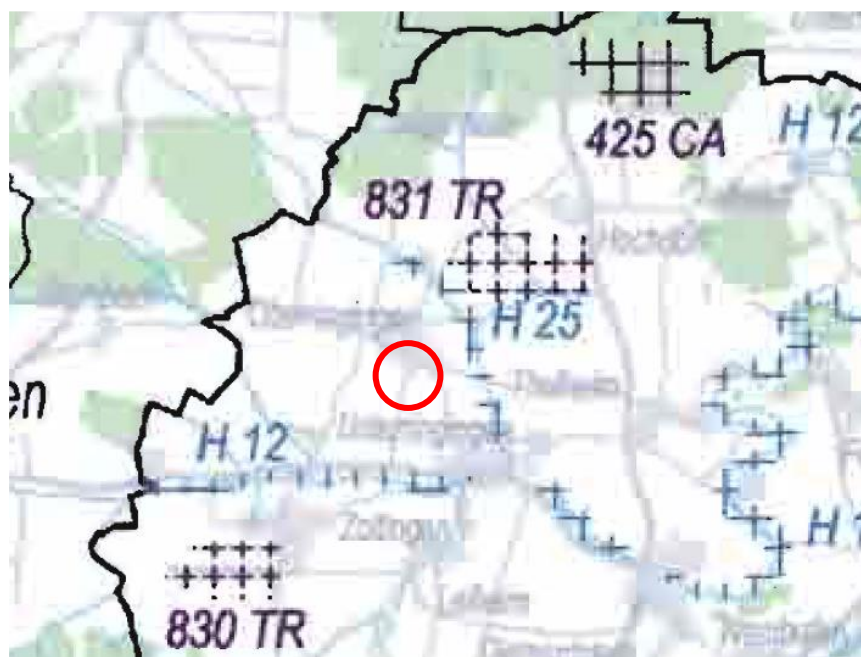


Abb. 4: Ausschnitt Regionalplan der Region Augsburg (9)
Karte 2a „Siedlung und Versorgung“ | ohne Maßstab



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

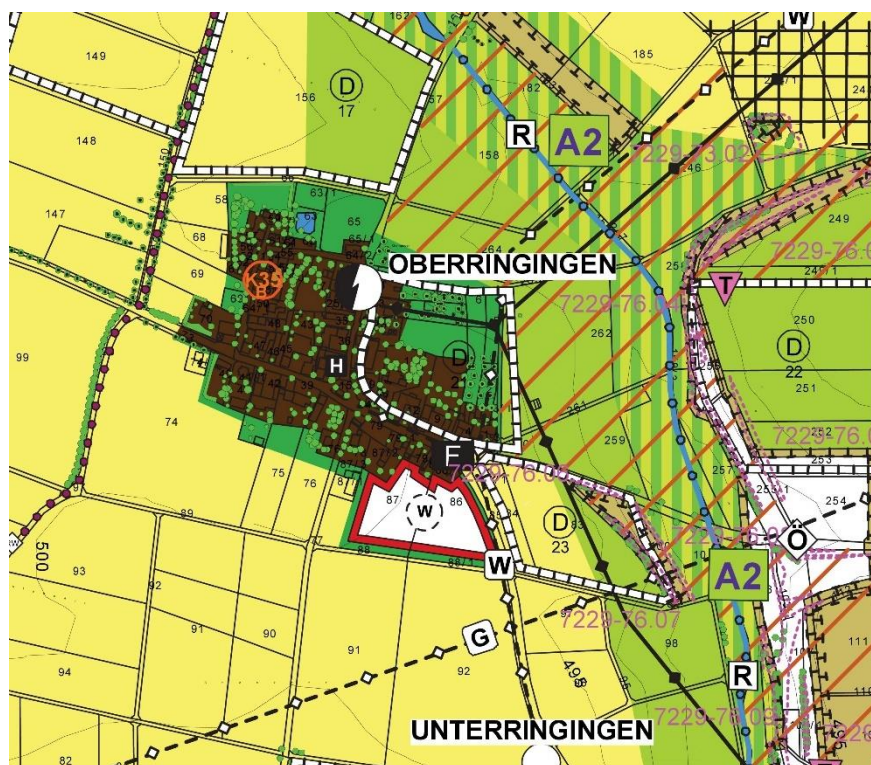


MARKT BISSINGEN

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 nur geringfügig über die bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten Wohnbauflächen hinaus. Deshalb ist keine grundlegend weitere Betrachtung anderer Flächenpotenziale erforderlich.



Ausschnitt Flächennutzungsplan Maßstab 1:10.000

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, am westlichen Rand außerdem ein Streifen „Fläche für die Landwirtschaft“.

Bebauungsplan „Oberringingen Südost“

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

Planstand 12.10.2021,
redaktionell geändert am
15.02.2022

Satzungsbeschluss
am 15.02.2022

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

Anmerkung:

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. Diese sind hier jedoch nicht relevant.

Der Umgriff der geplanten Bauflächen reicht somit teilweise über die im FNP dargestellten Bauflächen etwas hinaus. Zum einen sind die Darstellungen des FNP jedoch nicht parzellenscharf. Zum anderen soll die zur Verfügung stehende Fläche im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden möglichst effizient genutzt werden. Die geplante Bebauung orientiert sich dabei an der Kante der bereits vorhandenen Gebäude (Schützenheim|Feuerwehrhaus), die bereits über die Darstellung im FNP hinausgehen.

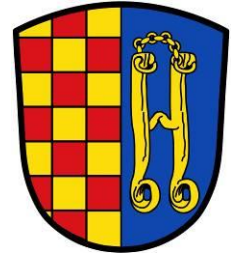
Der Bebauungsplan wird somit nur teilweise gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Deshalb ist eine Berichtigung des FNP erforderlich. Eine Änderung des FNP (im Parallelverfahren) ist dagegen nicht notwendig, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB aufgestellt wird. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet.

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.

Im Juni 2021 wurde das Baulandmobilisierungsgesetz zur Novellierung des Baugesetzbuches beschlossen. Unter anderem wurde der §13 b BauGB "Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren" wieder eingeführt. Unter folgenden Voraussetzungen darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ("Bebauungspläne der Innenentwicklung") aufgestellt werden:

- Es handelt sich um Wohnbauflächen im Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile.
- Durch den Bebauungsplan werden nicht mehr als 10.000 m² Grundfläche festgesetzt.
- Der Aufstellungsbeschluss muss bis zum 31.12.2022, der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2024 gefasst werden.

Für die Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) müssen mehrere Voraussetzungen gegeben sein.



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Oberringingen Südost“

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

Planstand 12.10.2021,
redaktionell geändert am
15.02.2022

Satzungsbeschluss
am 15.02.2022

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

Da bei 8.532 m² Bauflächen und einer GRZ von 0,4 insgesamt 3.413 m² Grundfläche festgesetzt werden, ist die Voraussetzung des § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt (gesamte zulässige Grundfläche < 20.000 m²).

Auch die weiteren Voraussetzungen des § 13a (1) BauGB sind gegeben:

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht.

Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13 Abs.3 BauGB abgesehen.

5. Denkmalschutz

Im unmittelbaren Planbereich befindet sich ein kartiertes Bodendenkmal:

- Aktennummer D-7-7229-0409:
Körpergräber der späten römischen Kaiserzeit

Ein weiteres kartiertes Bodendenkmal befindet sich weiter östlich:

- Aktennummer D-7-7229-0064:
Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung

In Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Dillingen) und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege sind vor Ort bereits archäologische Untersuchungen durchgeführt worden. Dabei wurden keine Anhaltspunkte für weitere Denkmäler gefunden. Das Gelände kann deshalb aus denkmalrechtlicher Sicht bebaut werden.

Da allerdings nicht das gesamte Gelände in voller Tiefe untersucht werden konnte, kann das Vorhandensein von Denkmälern nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Deshalb wird im Bebauungsplan der allgemeine Hinweis auf den Umgang mit Bodendenkmälern (Art. 8 DSchG) aufgenommen.

> siehe hierzu auch Hinweis Nr. 5.1



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Oberringingen Südost“

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

Planstand 12.10.2021,
redaktionell geändert am
15.02.2022

Satzungsbeschluss
am 15.02.2022

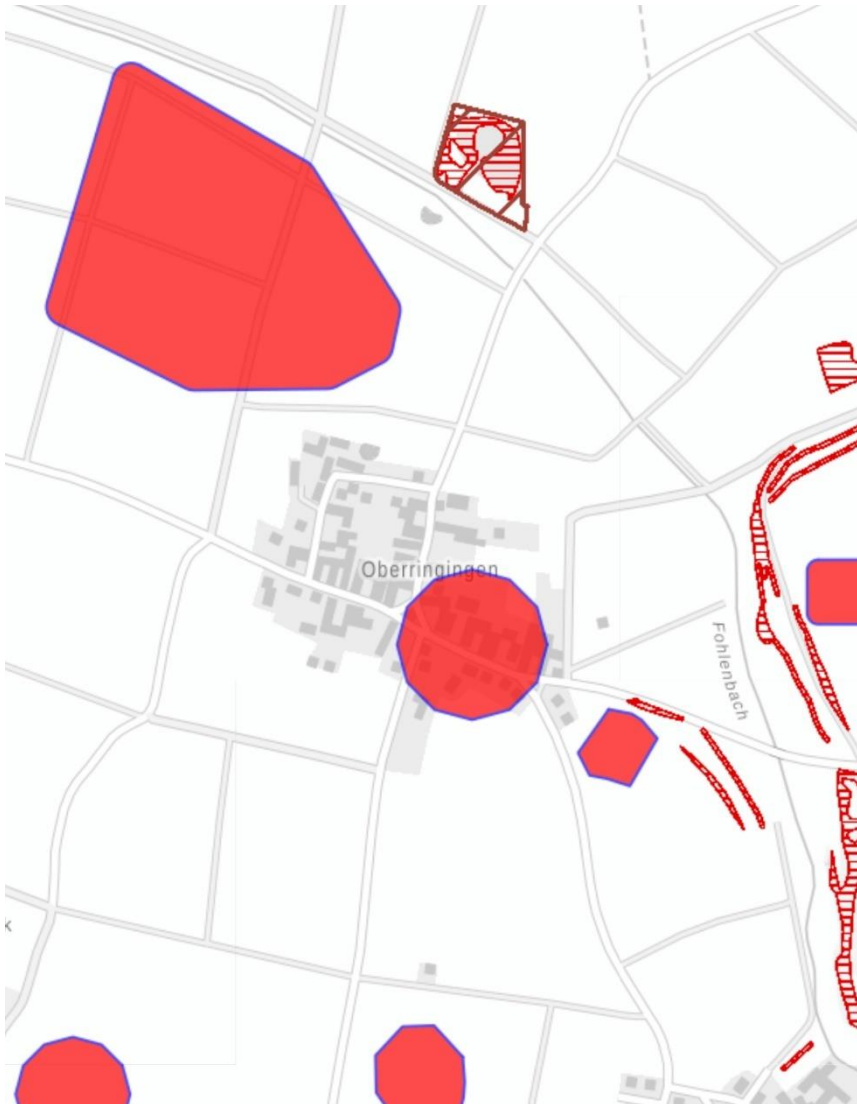
Planverfasser:

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



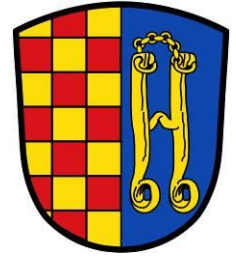
Bodendenkmale und Biotope Quelle: Bayernatlas.de | Maßstab 1:10.000

6. Hochwasserschutz

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

7. Natur- und Landschaftsschutz

Kartierte Biotope und Schutzgebiete sind im Planbereich und dessen Umfeld nicht bekannt.



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Oberrisingen Südost“

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

Planstand 12.10.2021,
redaktionell geändert am
15.02.2022

Satzungsbeschluss
am 15.02.2022

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

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

9. Inhalt der Planung

Durch den Bebauungsplan „Oberringingen Südost“ werden am südöstlichen Rand des Ortsteils Oberringingen Wohnbauflächen mit einem Angebot an verschiedenen Gebäudetypen ausgewiesen.

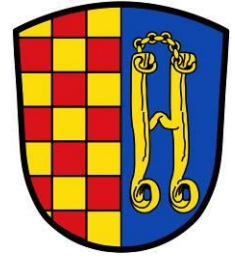
Mit gezielten grünordnerischen Maßnahmen wird zum einen der Eingriff in den Naturhaushalt möglichst geringgehalten. Zum anderen wird eine angemessene Gestaltung des Ortsrandes erzielt, die jedoch auch eine längerfristige weitere Entwicklung nach Osten zulässt.

10. Flächenbedarf

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. Dieses Konzept befindet sich jedoch noch im Anfangsstadium, konkrete Ergebnisse liegen noch nicht vor.

Innerhalb des vorhandenen Siedlungsgebiets im Ortsteil Oberringingen stehen derzeit keine Flächen (Baulücken) zur Verfügung, die für eine Bebauung durch die Gemeinde genutzt werden könnten. Konkrete Anfragen bezüglich der einzig denkbaren Flächen im Norden des Ortsteils 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



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Oberringingen Südost“

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

Planstand 12.10.2021,
redaktionell geändert am
15.02.2022

Satzungsbeschluss
am 15.02.2022

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

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 Oberringingen selbst weist einen Stand von 131 Einwohnern auf, davon 2 mit Nebenwohnung, die in 77 Familienverbände leben (1,70 Personen je Haushalt). Dies entspricht 3,4 % der Einwohner und 3,5 % 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:

Bebauungsplan „Oberringingen Südost“

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

Planstand 12.10.2021,
redaktionell geändert am
15.02.2022

Satzungsbeschluss
am 15.02.2022

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

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 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 elf Parzellen ausgewiesen; die genaue Grundstücksteilung regelt der Bebauungsplan nicht abschließend. Je Hauptgebäude sind gemäß Bebauungsplan maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Dies würde etwa 22 Wohnungen entsprechen. 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 elf bis zu fünfzehn Wohneinheiten ausgegangen werden. Dies entspricht – auf Oberringingen bezogen – einer Mehrung gegenüber der jetzigen Anzahl an Haushalten von rund 14 % bis 19 % und somit dem durchschnittlichen prognostizierten Mehrbedarf von 15 % für die Gesamtgemeinde. Bezogen auf alle Haushalte des Marktes Bissingen ergibt sich eine Mehrung von rund 0,5 % bis 0,6%.

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



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Oberringingen Südost“

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

Planstand 12.10.2021,
redaktionell geändert am
15.02.2022

Satzungsbeschluss
am 15.02.2022

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

Wohnraumschaffung dienen und nicht zur Spekulation oder als „Anlagemöglichkeit“ missbraucht werden.

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 Nordosten über das ehemalige Anwesen Oberringingen Hs.Nr. 7. Der im Einmündungsbereich zur Verfügung stehende Platz kann zur Anlage von Besucherstellplätzen genutzt werden. An der Ostseite begleitet eine öffentliche Grünfläche den Straßenraum. Hier wäre langfristig die Anbindung der östlich gelegenen Flächen möglich.

Die neue Erschließungsstraße verschwenkt nach Westen und führt dann weiter zur vorhandenen Ortsverbindungsstraße westlich des Feuerhauses | Schützenheims.

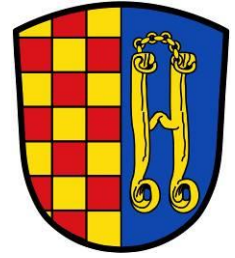
Im zentralen Bereich erfolgt eine Aufweitung der öffentlichen Fläche als kleiner „Anger“. Diese Fläche kann multifunktional genutzt werden. Neben der Straßenfunktion können weitere Stellplätze untergebracht werden. Sie dient aber auch als Quartierstreff und erlaubt etwa, kleinere Feste zu veranstalten. Die Fläche soll auf Straßenbreite befestigt werden. Die Seitenflächen können mit wassergebundener Decke oder begrünt (z.B. mit Rasen oder Rasengittersteinen) ausgeführt werden und sollen mit raumbildenden und schattenspendenden Bäumen bepflanzt werden.

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).

Von der zentrale Fläche führt ein Fuß- und Radweg zum Feuerhaus | Schützenheim. So wird einerseits ein fußläufiger Zugang geschaffen. Der Weg dient jedoch auch der Anbindung des Kanals vom Feuerhaus | Schützenheim.

Derzeit befindet sich die gelbe Ortstafel an der westlich gelegenen Gemeindeverbindungsstraße unmittelbar südlich der Zufahrt zum Schützenheim. Mit Realisierung des Baugebietes sollte die Ortstafel nach außen versetzt werden.

Nach Abklärung mit dem FB Verkehrswesen beim Landratsamt Dillingen kommt ein Versetzen der Ortstafel jedoch nur dann in Betracht, wenn es sich auch verkehrsrechtlich um eine



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Oberringingen Südost“

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

Planstand 12.10.2021,
redaktionell geändert am
15.02.2022

Satzungsbeschluss
am 15.02.2022

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

"geschlossene Ortschaft" handelt. Die Zufahrt über die neue Straße wird dabei nicht als ausreichend betrachtet. Vielmehr müssen zwingend Grundstücke direkt von der Gemeindeverbindungsstraße aus erschlossen werden. Außerdem Westen sollte auch ein Gehweg und Straßenbeleuchtung vorhanden sein. Zur Parzelle P 8 ist die Zufahrt von Westen möglich. Die Straßenverkehrsfläche wird über den Bereich der Zufahrt hinweggeführt, um die Fläche für einen möglichen Gehweg vorzuhalten.

Nach Versetzen des Ortsschilds etwa an die südliche Kante der Parzelle P 8 liegt die neue Erschließungsstraße innerorts. Das Sichtdreieck ragt jedoch noch über dieses Ortsschild hinaus und es ist davon auszugehen, dass Fahrzeugführer die Geschwindigkeit am Ortsschild noch nicht vollständig auf 50 km/h reduziert haben. Deshalb wird das Sichtdreieck nach Süden mit Schenkellänge 110 m festgesetzt. Dies entspricht einer Geschwindigkeit von 70 km/h.

Entlang der Ortsverbindungsstraße an der Westseite des Plangebietes wird zudem ein Fußweg von der neuen Erschließungsstraße nach Norden zum Feuerhaus | Schützenheim vorgesehen. Damit wird der Platz für einen ermöglichen späteren Ausbau der Ortsverbindungsstraße geschaffen. Der Weg führt bis zum bereits vorhandenen Parkplatz und kann über diesen weiter an den bereits vorhandenen Gehweg im Norden angebunden werden, ohne dass der vorhandene Parkplatz zwingend geändert werden müsste.

Da der Fußweg künftig innerhalb der geschlossenen Ortschaft liegen soll (siehe oben), ist keine Planung nach den "Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL)" erforderlich.

Nach den "Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)" soll ein innerörtlicher straßenbegleitender Gehweg eine Regelbreite von 2,50 m aufweisen. Diese setzt sich wie folgt zusammen:

- Abstand zu Gebäuden: 0,20 m
- Bewegungsraum (mit Fußgänger- und Rollstuhlbegegnungsverkehr): 1,80 m
- Sicherheitsabstand zur Straße: 0,50 m

Anders als etwa bei deutlich stärker frequentierten Straßen innerhalb größerer Ortschaften ist hier jedoch eine wesentlich geringere Verkehrsdichte sowohl auf dem Gehweg als auch auf der Straße selbst zu erwarten.

Der Gehweg stellt dabei nur ein zusätzliches Angebot dar, da er zur Erschließung des Gebietes nicht unbedingt erforderlich ist (weiterer Weg direkt am Schützenheim) und darüber hinaus nur eine kurze Länge von 25 m aufweist.



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Oberringingen Südost“

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

Planstand 12.10.2021,
redaktionell geändert am
15.02.2022

Satzungsbeschluss
am 15.02.2022

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

Rollstuhlbegegnungsverkehr kann weitgehend ausgeschlossen werden. Bei Bedarf ist ein Ausweichen vor oder nach dem Weg möglich.

Anmerkung: Selbst innerhalb barrierefreier Gebäude ist eine Ausweichmöglichkeit erst nach 15 m erforderlich (DIN 18040-1: Breite 1,80 m). Die DIN 18040-3 empfiehlt für öffentliche Verkehrs- und Freiräume eine Wegebreite von mindestens 0,90 m (zuzüglich Abstand zur Bebauung und Sicherheitsabstand zur Straße) auf eine Länge von höchstens 18 m.

Ein Abstand zur Bebauung ist nicht erforderlich, da der Weg an einer Grünfläche entlangführt.

Bei einem Sicherheitsabstand von 0,5 m zur Fahrbahn verbleibt somit noch eine Wegebreite von 1,0 m. Im Zweifelsfall erscheint es hier wegen der geringen Frequenz sogar vertretbar, kurz anzuhalten, falls hierdurch ein höheres persönliches Sicherheitsgefühl erreicht wird.

Außerdem schöpft die vorhandene Straßenbreite derzeit die vorhandene Grundstücksbreite nicht aus. Sollte künftig ein Ausbau der Straße erfolgen (derzeit nicht geplant), kann noch ein Teil des Straßengrundstücks für den Fußweg verwendet werden.

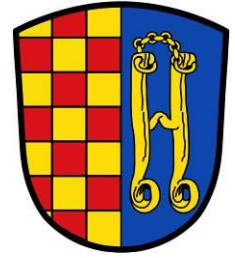
Aus den genannten Gründen wird - im Sinne einer maßvollen und möglichst flächensparenden Erschließung - für den Fußweg eine Breite von 1,50 m vorgehalten. Eine größere Breite ist dennoch möglich.

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.

Für das Plangebiet wurde ein Baugrundgutachten erstellt. Regenwasserversickerung ist wegen der bindigen Böden nicht möglich. Deshalb muss das Oberflächenwasser in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Als Rückhaltung für Starkregenereignisse werden auf den privaten Grundstücken Zisternen mit Drosselablauf vorgesehen. In der öffentlichen Grünfläche am östlichen Rand des Baugebietes soll zudem eine Rückhalterigole eingebaut werden.



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Oberringingen Südost“

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

Planstand 12.10.2021,
redaktionell geändert am
15.02.2022

Satzungsbeschluss
am 15.02.2022

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.

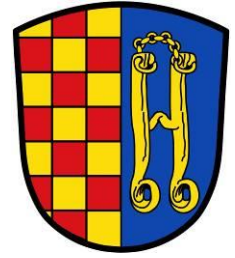
Ausnahmsweise werden auch "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als dem Wohnen zu- und untergeordnete Nutzungen" zugelassen. Dies soll insbesondere kleinere und nebenberuflich ausgeübte Unternehmungen ermöglichen, die - häufig als Nebengewerbe - in Wohngebieten durchaus typisch sind, etwa kleine Friseursalons, Onlinehandel oder Ferienwohnungen, aber auch Photovoltaikanlagen auf Hausdächern, die eine gewerbliche Anlage darstellen können. Damit wird jedoch auch klargestellt, dass eigenständige Gewerbenutzungen nicht das Ziel im Baugebiet sind. 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.

Die Art der Nutzung entspricht somit §13b BauGB, der sich auf "Wohnnutzungen" bezieht ("Bebauungspläne durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen ... begründet wird").

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.



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Oberringingen Südost“

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

Planstand 12.10.2021,
redaktionell geändert am
15.02.2022

Satzungsbeschluss
am 15.02.2022

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

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 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
682 m ²	171 m ²	0,25	0,25	0,50
682 m ²	273 m ²	0,40	0,40	0,78
779 m ²	195 m ²	0,25	0,25	0,50
779 m ²	250 m ²	0,32	0,32	0,64
779 m ²	312 m ²	0,40	0,40	0,80
876 m ²	219 m ²	0,25	0,25	0,50
876 m ²	250 m ²	0,29	0,29	0,58
876 m ²	350 m ²	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.

Bebauungsplan „Oberringingen Südost“

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

Planstand 12.10.2021,
redaktionell geändert am
15.02.2022

Satzungsbeschluss
am 15.02.2022

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

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 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.

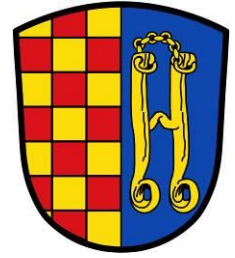
Nebenanlagen und untergeordnete Anlagen können grundsätzlich in den gesamten Baugrundstücken errichtet werden. Die Vorgartenzone zu den öffentlichen Erschließungsstraßen ist jedoch im Sinne der städtebaulichen Gestaltung freizuhalten.

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).



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Oberringingen Südost“

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

Planstand 12.10.2021,
redaktionell geändert am
15.02.2022

Satzungsbeschluss
am 15.02.2022

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

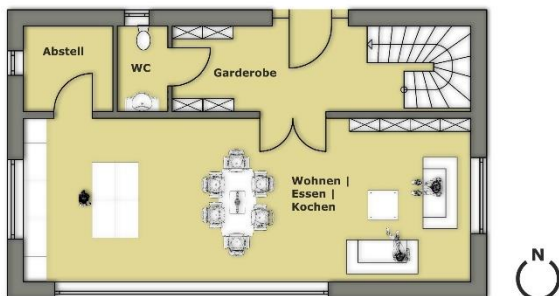
Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de

17.Immissionsschutz

Für die geplante Bebauung südlich des Parkplatzes beim Schützenheim wurden Schallschutzuntersuchungen vorgenommen. Entsprechend des vom Büro IGI Consult erstellten Schallgutachtens sind für die Parzellen P5 und P6 Schutzmaßnahmen notwendig: Aufenthaltsräumen sind an der Nord- und Westseite nur mit nicht öffnbaren Fenstern zulässig. Dies ist bei entsprechender Grundrissgestaltung relativ einfach umzusetzen. Alternativen wären eine mindestens fünf Meter hohe Lärmschutzwand, eine Nichtbebauung der Grundstücke oder eine massive Nutzungsbeschränkung des Parkplatzes, die allesamt nicht zielführend erscheinen.



Grundriss Obergeschoß

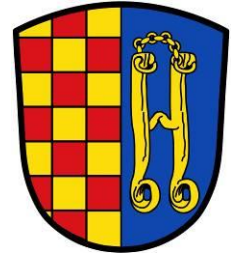


Grundriss Erdgeschoß

Grundrissbeispiel Aufenthaltsräume mit Orientierung nach Süden
Entwurf: blatter + burger | Maßstab ca. 1:200

Um Störungen durch die zunehmende Zahl an Luftwärmepumpen bei Wohngebäuden – insbesondere bei geöffneten Schlafzimmerfenstern – 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 Flächen sind im Rahmen der gesetzlichen Immissionsschutzvorschriften zu dulden.



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Oberringen Südost“

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

Planstand 12.10.2021,
redaktionell geändert am
15.02.2022

Satzungsbeschluss
am 15.02.2022

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

> siehe hierzu auch Hinweis Nr. 5.4

Andere immissionsschutzrechtliche Aspekte sind nicht bekannt.

18.Grünordnung | Ausgleichsmaßnahmen | Artenschutz

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. Schotter- und Kiesgärten werden wegen der Versiegelung – in der Regel werden zum Schutz vor unerwünschten Pflanzen Folien verbaut – und des negativen Einflusses auf die Biodiversität nur auf sehr begrenzter Fläche zugelassen. Dies entspricht auch den Vorgaben des Art. 7 BayBO zu nicht überbauten Grundstücksflächen.

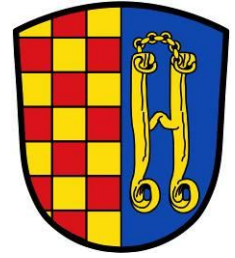
Die Straße, die zunächst am östlichen Rand des Baugebiets entlangführt, nimmt die vorhandene Zufahrtsmöglichkeit von Norden auf. Die Planung soll zudem einen temporären Ortsrand nach Osten herstellen, eine Erweiterung aber auch nicht von vornherein ausschließen. Deshalb erfolgt hier keine durchgängige Bepflanzung.

Im zentralen Bereich wird eine angerartete Platzfläche ausgebildet. Diese soll vorrangig mit Birnbäumen bepflanzt werden.

Entlang des neuen Ortsrandes im Süden 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.

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

Da die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB erfolgt, wird im Übrigen entsprechend § 13a (2) Nr. 4 BauGB auf eine detaillierte Betrachtung des Eingriffs in den Naturhaushalt, auf eine Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichtes sowie



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Oberringingen Südost“

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

Planstand 12.10.2021,
redaktionell geändert am
15.02.2022

Satzungsbeschluss
am 15.02.2022

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

sonstige Informationen und Erklärungen gemäß § 13 (3) BauGB verzichtet. Weitere naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach §13b BauGB nicht erforderlich.

Allerdings wurde im Zuge der Bauleitplanung dennoch ein – informeller - Umweltbericht erstellt (Andreas Görgens Dipl.Ing. (TU), Freier Landschaftsarchitekt ByAK, Scoranweg 3, 89415 Lauingen, vom 20.01.2022). Dieser schließt mit folgendem Fazit:

"Nach Einschätzung auf die Belange und Auswirkungen auf die Naturgüter, aber auch in Betrachtung auf eine geordnete städtebaulich-gemeindliche Ortsrandentwicklung, könnte ein bezüglicher Bebauungsplan im Grunde mit dem Umweltschutz vertretbar sein, wenn wie in der zu beschließenden Satzung definiert, gezielte Grünbildungen zum baulichen Verbund zum Tragen kommen.

Eine visuelle Vorsichtung der Geländeeinheiten zur Umweltinformation, speziell zur Einschätzung über das Befinden artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG nicht gegeben sind und keine besonderen Maßnahmen zum Schutz von Flora und Fauna erforderlich sind.

Es wird der Marktgemeinde Bissingen und dem Grundeigentümer empfohlen, vor Ausführung der Grundstrukturen und der Geländeerschließungshandlungen, rechtzeitig eine ökologische Inspektion bei zuschalten, da Konflikte mit Arten generell immer wieder auftreten können, ohne bei visueller Vorsichtung und nach Umweltdaten belegbar, vorab augenfällig zu beurteilen waren.

Die ökologische Inspektion sollte von hinlänglichen Fachpersonen durchgeführt werden, welche ggf. dezidierten Schutz und Sicherung bzw. angepasste Umsiedlung angeben und, wenn möglich, gestalten können.

Zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen wurden auf halbwegs alle Schutzgüter Maßnahmen festgesetzt, insbesondere im Verbund mit dezidierten Pflanzbindungen, um ein notwendiges Maß an Verträglichkeit zu erringen.

Abschließend ist festzustellen, dass trotz dieser Maßnahmen gering bis unterschwellig merkliche Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“ verbleiben wird. Das Schutzgut „Landschaftsbild und Erholung“ wird perspektiv nur eine begrenzt abträgliche Entwicklung nehmen und sollte trotz protektiver Grünbildung gering betroffen bleiben."

Entsprechend der Vorgabe der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Dillingen wurde außerdem eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (siehe Anlage 2). Diese schließt mit folgendem Fazit:

"Sofern die in Kapitel 3 formulierten Maßnahmen durchgeführt werden, entstehen für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Oberringen Südost“

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

Planstand 12.10.2021,
redaktionell geändert am
15.02.2022

Satzungsbeschluss
am 15.02.2022

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 für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich."

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	8.554 m ²	70 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen <i>inkl. Straßenbegleitgrün und Stellplätzen</i>	1.367 m ²	11 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung („Anger“, <i>inkl. Grünflächen</i>)	954 m ²	8 %
Verkehrsflächen: Fuß- und Radwege	61 m ²	1 %
Öffentliche Grünflächen	524 m ²	4 %
Private Grünflächen	841 m ²	7 %
Gesamtfläche	12.301 m²	100 %

E. Anlagen

siehe Inhaltsverzeichnis



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Oberringingen Südost“

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

Planstand 12.10.2021,
redaktionell geändert am
15.02.2022

Satzungsbeschluss
am 15.02.2022

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