

Markt Bissingen – Bebauungsplan „Westfeld – 1. Änderung“

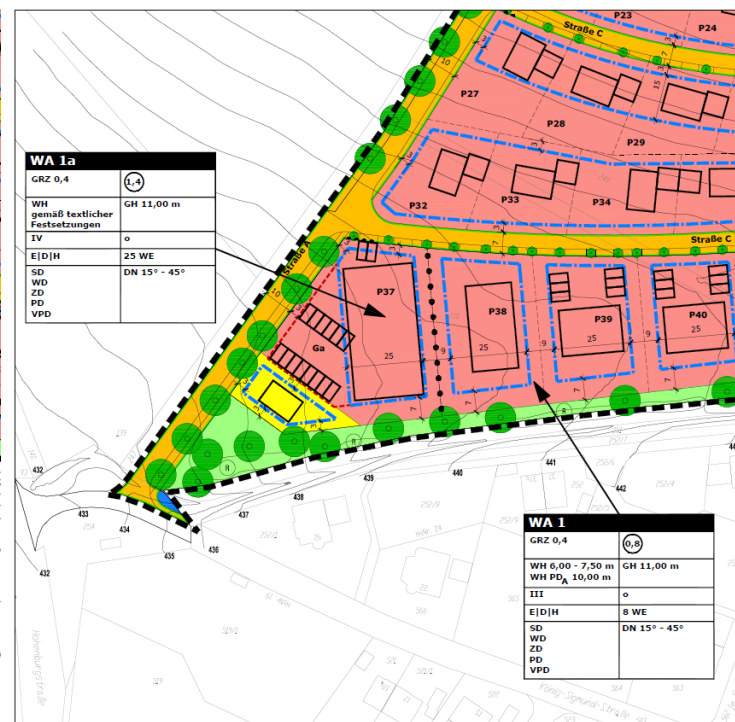
Bisherige Regelung

Neue Regelung (nur Bereich Parzelle P 37, Fl.Nr. 248|15, Gemarkung Bissingen)

Festsetzungen durch Planzeichen



Planzeichnung **vor** der 1. Änderung



Planzeichnung **nach** der 1. Änderung

Markt Bissingen – Bebauungsplan „Westfeld – 1. Änderung“

Bisherige Regelung

**Neue Regelung (nur Bereich Parzelle P 37,
Fl.Nr. 248|15, Gemarkung Bissingen)**

Textliche Festsetzungen durch Satzung

3.2.2 Grundfläche

zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

*zulässige Überschreitung um 50 % durch Garagen und
Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie weitere Nebenanlagen
gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO („GRZ II“): 0,6*

Zusätzlich bei Parzelle P37:

Eine Überschreitung der Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis zu einer Grundflächenzahl von **0,7** zulässig.

(Objektplanung: 0,67 durch notwendige Anzahl an Stellplätzen)

3.2.2 Geschossfläche

zulässige Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

Nur bei Parzelle P37:

zulässige Geschossflächenzahl (GFZ): **1,4**

(Objektplanung: 1,39 durch anzurechnendes 4. Vollgeschoss)

3.2.3 Anzahl der Vollgeschosse

3 Vollgeschosse (als Höchstmaß)

Nur bei Parzelle P37:

4 Vollgeschosse (als Höchstmaß)

Markt Bissingen – Bebauungsplan „Westfeld – 1. Änderung“

Bisherige Regelung

3.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Wandhöhe: 6,00 - 7,50 m
(als Mindest- und Höchstmaß)

**Neue Regelung (nur Bereich Parzelle P 37,
Fl.Nr. 248|15, Gemarkung Bissingen)**

Zusätzlich bei Parzelle P37:

*(differenzierte Festsetzungen auf Grundlage der konkreten
Objektplanung)*

Darüber hinaus sind zulässig
(bezogen auf die gesamte Gebäudelänge der jeweiligen Seite):

- Wandhöhen **bergseitig** (Ostseite, als Höchstmaß):
- WH_{b1} **8,40 m**, auf höchstens **einem Viertel** der Gebäudelänge
- WH_{b2} **9,40 m**, auf höchstens **einem Fünftel** der Gebäudelänge



Objektplanung: Ansicht Ost



Markt Bissingen – Bebauungsplan „Westfeld – 1. Änderung“

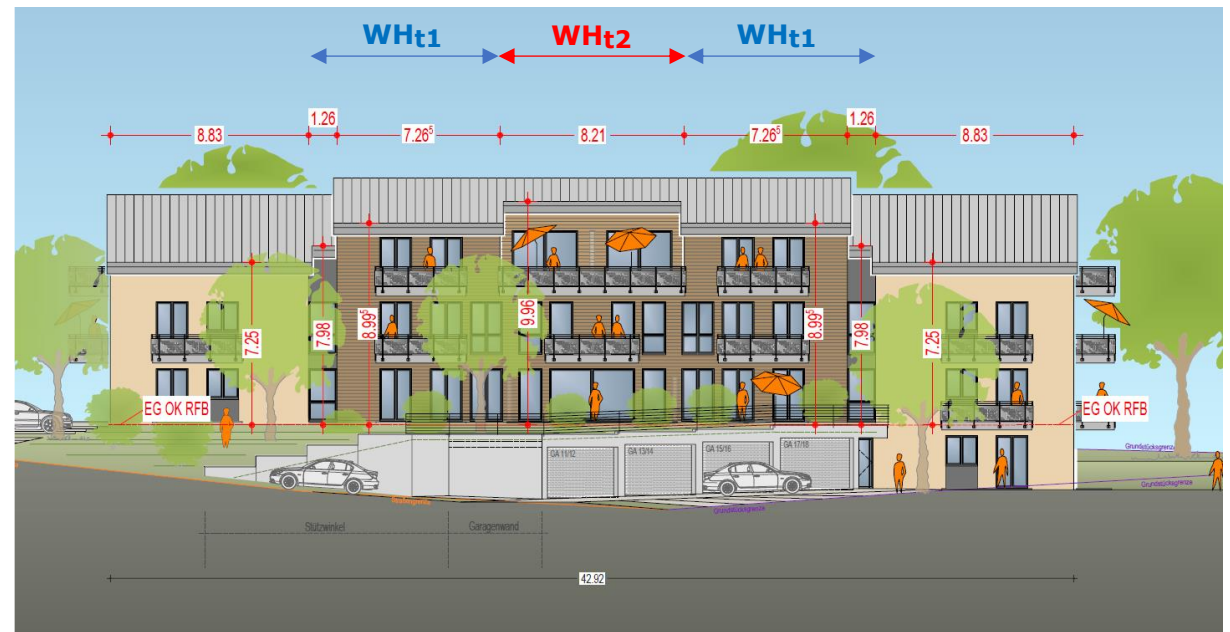
Bisherige Regelung



Objektplanung: Ansicht West

**Neue Regelung (nur Bereich Parzelle P 37,
Fl.Nr. 248|15, Gemarkung Bissingen)**

- Wandhöhen **talseitig** (Westseite, als Höchstmaß):
- WH_{t1} **9,20 m**, auf höchstens **der Hälfte** der Gebäudelänge
- WH_{t2} **10,20 m**, auf höchstens **einem Viertel** der Gebäudelänge



Die Wandhöhe WH_{t2} darf nur in Anspruch genommen werden, soweit die zugehörige Außenwand gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses um mindestens 3,00 m zurückspringt.

Markt Bissingen – Bebauungsplan „Westfeld – 1. Änderung“

Bisherige Regelung

WA 1:

Querbauten (z.B. Zwerch- und Quergiebel) dürfen die zulässige Wandhöhe um bis zu 1,25 m überschreiten. Diese Querbauten dürfen in ihrer Gesamtbreite die halbe Gebäudelänge je Hausseite nicht überschreiten und höchstens 1,5 m über die jeweilige Hausseite vorstehen.

Neue Regelung (nur Bereich Parzelle P 37, Fl.Nr. 248|15, Gemarkung Bissingen)

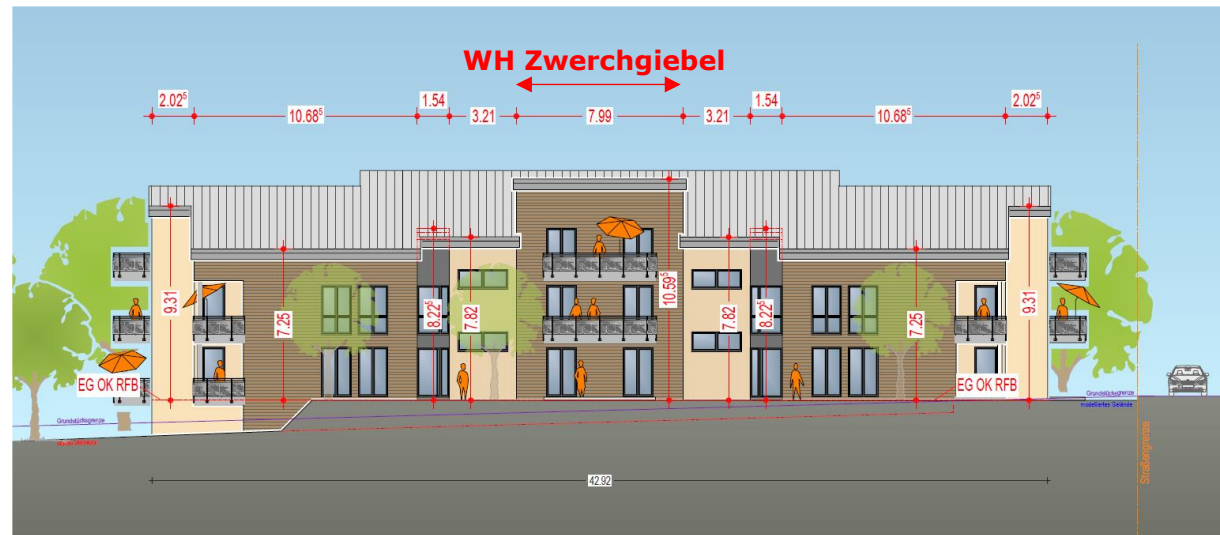
Zusätzlich bei Parzelle P37:

Soweit die zusätzlichen Wandhöhen WH_{b1} , WH_{b2} , WH_{t1} oder WH_{t2} in Anspruch genommen werden, darf bergseitig (Ostseite) eine Überschreitung durch diese Querbauten bis zu einer Wandhöhe von **10,80 m** auf höchstens **einem Viertel** der Gebäudelänge erfolgen. Eine weitere Überschreitung ist nicht zulässig.

(Objektplanung: WH 10,595 m auf ca. 7,99 m von 42,92 m Länge)



Objektplanung: Ansicht Ost

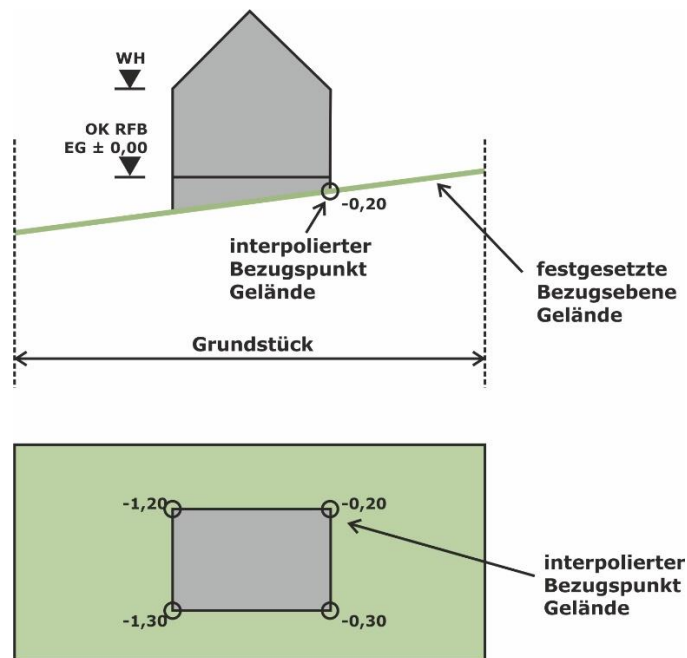


Markt Bissingen – Bebauungsplan „Westfeld – 1. Änderung“

Bisherige Regelung

3.3 Höhenlage der Gebäude

Die Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss, gemessen am Schnittpunkt der hangaufwärts gelegenen Gebäudeecke mit dem im Höhenplan festgesetzten Gelände, darf maximal 20 cm betragen.



Neue Regelung (nur Bereich Parzelle P 37, Fl.Nr. 248|15, Gemarkung Bissingen)

Nur bei Parzelle P37:

Die Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss, gemessen am Schnittpunkt der hangaufwärts gelegenen Gebäudeecke mit dem im Höhenplan festgesetzten Gelände, darf bis zu **50 cm** betragen.

(Höhe RFB gemessen von Eckpunkt Grundstück:
festgesetzt: max. $-0,20$ m, geplant: $-0,48$ m;
erforderlich für barrierefreie Erschließung der Hauseingänge)

Markt Bissingen – Bebauungsplan „Westfeld – 1. Änderung“

Bisherige Regelung

**Neue Regelung (nur Bereich Parzelle P 37,
Fl.Nr. 248|15, Gemarkung Bissingen)**

3.5 Überbaubare Grundstücksfläche: Balkone

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, im Übrigen auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zusätzlich bei Parzelle P37:

Ein Überschreiten der Baugrenze durch untergeordnete Vorbauten wie Balkone ist zulässig, wenn diese nicht mehr als ein Drittel der Breite der gesamten Gebäudebreite an der jeweiligen Seite in Anspruch nehmen.



Anmerkung:

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß über eine Baugrenze kann gemäß § 23 (3) BauNVO immer zugelassen werden, soweit im Bebauungsplan nicht anderes geregelt ist. Dann ist jedoch eine ausdrückliche Zulassung durch die Bauaufsichtsbehörde erforderlich.

3.8 Anzahl der Wohnungen

Je Wohngebäude sind höchstens acht Wohnungen zulässig.

Nur bei Parzelle P37:

Je Wohngebäude sind höchstens 25 Wohnungen zulässig.

4.2 Stellplätze: Anzahl

Je Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz nachzuweisen. Für Wohnungen mit mehr als 60 m² Wohnfläche sind jeweils mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

Nur bei Parzelle P37:

Je Wohneinheit sind mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.

(Objektplanung: 25 Wohneinheiten)

Markt Bissingen – Bebauungsplan „Westfeld – 1. Änderung“

Bisherige Regelung

4.5 Aufschüttungen | Abgrabungen

Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Gartengestaltung (Geländemodellierungen) sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,8 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.

Neue Regelung (nur Bereich Parzelle P 37, Fl.Nr. 248|15, Gemarkung Bissingen)

Zusätzlich bei Parzelle P37:

Größere Abweichungen sind zulässig, soweit dies zur Errichtung der Gebäude (samt Terrassen) oder ihrer Erschließung erforderlich ist.
(Größere Abweichungen sind wegen der großen Gebäudetiefe sowie der Einbindung der Garagen in das Gelände nötig.)

Markt Bissingen – Bebauungsplan „Westfeld – 1. Änderung“

Bisherige Regelung

3.5 Überbaubare Grundstücksfläche: Stellplätze

Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie der Flächen für Garagen 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, im Übrigen auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.7 Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten zu Stellplätzen und Garagen sind mit einer Breite von jeweils bis zu 7 m je Baugrundstück zulässig. Größere Breiten können zugelassen werden, soweit dies aus betrieblichen Gründen erforderlich ist (z.B. Lkw-Zufahrt zur Heizzentrale).

Neue Regelung für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans (Parzellen P1 – P37)



Zusätzlich bei allen Parzellen:

Nicht überdachte Stellplätze sind entlang der Straßen B und C auch außerhalb der Baugrenzen sowie außerhalb der Flächen für Garagen zulässig.

Zusätzlich bei allen Parzellen:

Größere Breiten sind auch zulässig, soweit dies für die direkte Zufahrt zu Stellplätzen unmittelbar von den Straßen B und C erforderlich ist.

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

Ein Anspruch auf eine bestimmte Einteilung (samt Lage der Zufahrten) besteht nicht.