



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Westfeld – 1. Änderung“

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



Markt Bissingen Bebauungsplan „Westfeld – 1. Änderungen“

ENTWURF

Planstand 18.10.2022,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

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

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35

Inhalt

A. Verfahrensvermerke Seite 3

B. Rechtsgrundlagen Seite 5

C. Satzung

- | | |
|--|----------|
| 1. Bestandteile | Seite 6 |
| 2. Geltungsbereich | Seite 6 |
| 3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen | Seite 7 |
| 4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen | Seite 20 |
| 5. Hinweise und Empfehlungen | Seite 24 |
| 6. In-Kraft-Treten der Satzung | Seite 28 |

D. Begründung

- | | |
|-----------------------------------|----------|
| 1. Anlass der Planung | Seite 29 |
| 2. Geltungsbereich und Plangebiet | Seite 29 |
| 3. Inhalt der Änderung | Seite 29 |
| 4. Verfahren | Seite 30 |

E. Anlagen zur Begründung

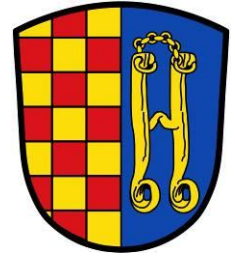
1. Erläuterungen zur Änderung

Planzeichnungen

Plangrundlagen: Bayerische Vermessungsverwaltung

1. Planzeichnung Bebauungsplan

Hinweis zum Entwurf der Änderung:
Änderungen sind im Text rot dargestellt



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Westfeld – 1. Änderung“

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

ENTWURF

Planstand 18.10.2022,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

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

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35

A. Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss

Der Marktgemeinderat der Marktgemeinde Bissingen hat in der Sitzung vom 18.10.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Westfeld“ beschlossen.

Der Änderungsbeschluss ist am 27.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 2 (1) BauGB).

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange

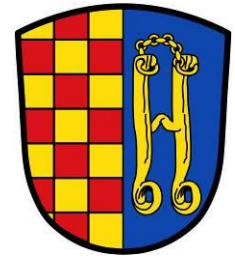
Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird abgesehen (§ 13a (2) i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB, § 13a BauGB).

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 18.10.2022 hat in der Zeit vom 04.11.2022 bis 05.12.2022 stattgefunden (§ 4 BauGB).

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.10.2022 hat in der Zeit vom 04.11.2022 bis 05.12.2022 öffentlich auslegt worden (§ 3 (2) BauGB).



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Westfeld – 1. Änderung“

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

ENTWURF

Planstand 18.10.2022,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

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

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35

Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat der Marktgemeinde Bissingen hat in der Sitzung vom _____ den Bebauungsplan in der Fassung vom 18.10.2022, geändert am _____, redaktionell geändert am _____, als Satzung beschlossen (§ 10 (1) BauGB).

Bissingen,
den

.....
Herreiner, 1. Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan „Westfeld – 1. Änderung“ 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

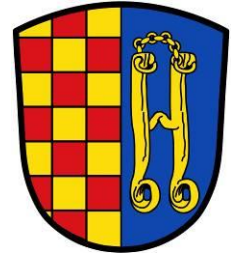
.....
Herreiner, 1. Bürgermeister

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 „Westfeld – 1. Änderung“

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

ENTWURF

Planstand 18.10.2022,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

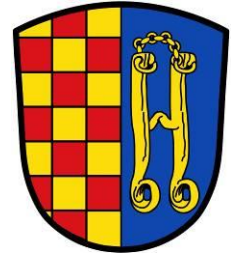
Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

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

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35

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 „Westfeld – 1. Änderung“

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

ENTWURF

Planstand 18.10.2022,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

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

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35

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 § 13a 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 „Westfeld – 1. Änderung“

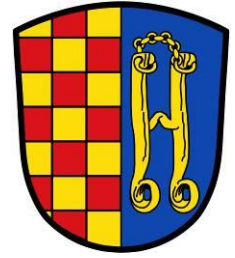
als Satzung.

1 Bestandteile

Der Bebauungsplan „Westfeld – 1. Änderung“ besteht aus der Planzeichnung des Büros blatter • burger GbR, 89423 Gundelfingen, Ingo Blatter, Dipl.Ing. FH Architekt und Stadtplaner BYAK BDB, 89423 Gundelfingen in der Fassung vom 18.10.2022, geändert am _____, redaktionell geändert am _____, und aus dieser Satzung.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst den Bereich des Bebauungsplanes „Westfeld“, und ergibt sich aus der Planzeichnung in der Fassung vom 18.10.2022, geändert am _____, redaktionell geändert am _____.



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Westfeld – 1. Änderung“

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

ENTWURF

Planstand 18.10.2022,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

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

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35



MARKT BISSINGEN

3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

3.1.1 Zulässig sind

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

3.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

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

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

3.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

WA 1:

Grundflächenzahl 0,4 (GRZ, als Obergrenze)

zudem gilt im WA 1a:

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

WA 2:

Grundflächenzahl 0,4 (GRZ, als Obergrenze)

zudem für Hauptgebäude im WA 2:

Grundfläche

250 m² bei Einzelhäusern

125 m² bei Doppelhäusern

je Hauptgebäude (GR, als Obergrenze)

3.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

WA 1: 0,8 (GFZ, als Obergrenze)

WA 1a: 1,4 (GFZ, als Obergrenze)

WA 2: 0,5 (GFZ, als Obergrenze)

Bebauungsplan „Westfeld – 1. Änderung“

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

ENTWURF

Planstand 18.10.2022,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

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

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35

3.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

WA 1: 3 (VG, als Höchstmaß)
WA 1a: 4 (VG, als Höchstmaß)
WA 2: 2 (VG, als Höchstmaß)

3.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Wandhöhe

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

WA 1: 6,00 - 7,50 m
(als Mindest- und Höchstmaß)
WA 2: 6,70 m (als Höchstmaß)

Im **WA 1** gilt darüber hinaus für einseitig geneigte Pultdächer (Gebäudetyp „**PD_A**“):

- firstseitige Außenwand: Wandhöhe höchstens 10,00 m

Die firstseitige Außenwand des obersten Geschosses muss dabei gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschoss um mindestens 4,00 m zurück springen.

WA 1 und WA 2:

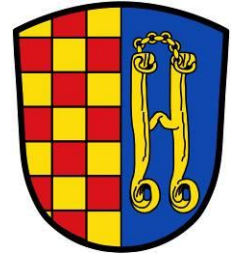
Bei einseitig geneigten Pultdächern gilt die höchst zulässige Wandhöhe auch für die firstseitige Außenwand.

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.

WA 2:

Die zulässige Wandhöhe gilt auch für Zwerch- und Quergiebel.



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Westfeld – 1. Änderung“

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

ENTWURF

Planstand 18.10.2022,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

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

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35

WA 1a:

Darüber hinaus sind ausschließlich im WA 1a 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

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.

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.

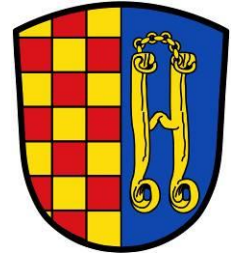
Gesamthöhe

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

WA 1: 11,00 m (als Höchstmaß)

WA 1a: 11,00 m (als Höchstmaß)

WA 2: 9,50 m (als Höchstmaß)



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Westfeld – 1. Änderung“

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

ENTWURF

Planstand 18.10.2022,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

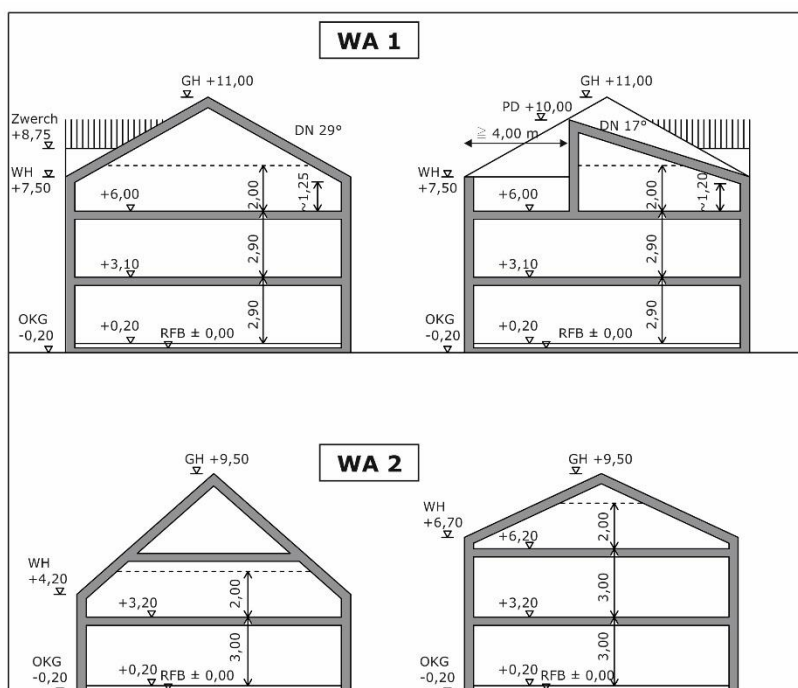
Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

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

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35



MARKT BISSINGEN



Hinweis: Beispiele möglicher Gebäudequerschnitte Maßstab 1:333

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 „Westfeld – 1. Änderung“

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

ENTWURF

Planstand 18.10.2022,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

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

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35

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

WA 1 und WA 2:

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.

WA 1a:

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.

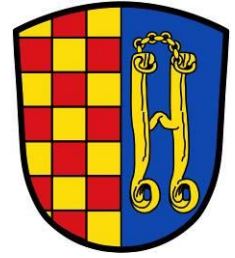
WA 1, WA 1a und WA 2:

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.



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Westfeld – 1. Änderung“

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

ENTWURF

Planstand 18.10.2022,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

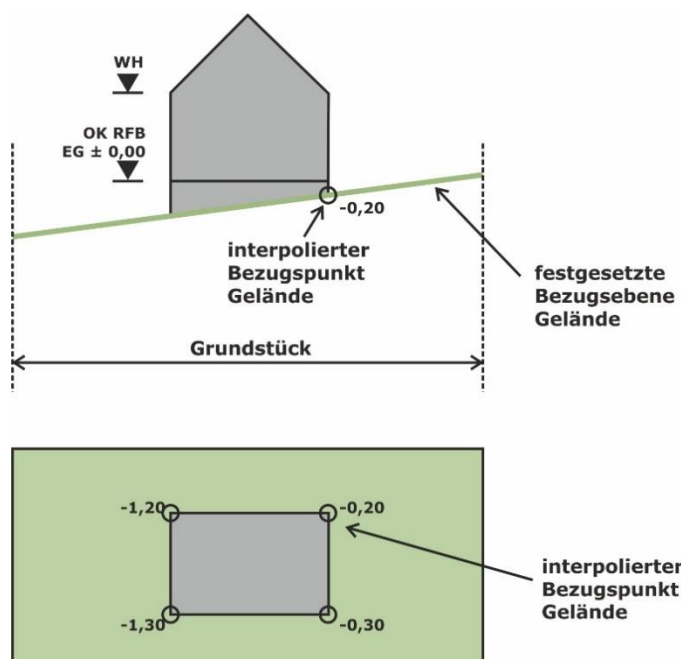
Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

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

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35



MARKT BISSINGEN



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

3.4 **Bauweise** § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Offene Bauweise

WA 1:

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen.

WA 2:

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

3.5 **Überbaubare Grundstücksfläche** § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

zusätzlich bei WA 1a:

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.

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

Bebauungsplan „Westfeld – 1. Änderung“

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

ENTWURF

Planstand 18.10.2022,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

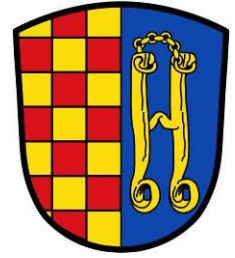
Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

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

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35



MARKT BISSINGEN

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.

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

3.6 **Abstandsflächen** § 9 (1) Nr. 2a BauGB

Für die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der BayBO.

3.7 **Ein- und Ausfahrten** § 9 (1) Nr. 4 BauGB

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).

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.*

3.8 **Anzahl der Wohnungen** § 9 (1) Nr. 6 BauGB

WA 1:
Je Wohngebäude sind höchstens acht Wohnungen zulässig.

WA 1a:
Je Wohngebäude sind höchstens 25 Wohnungen zulässig.

Bebauungsplan „Westfeld – 1. Änderung“

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

ENTWURF

Planstand 18.10.2022,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

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

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35

WA 2:

Bei Einzelhäusern:

Je Wohngebäude sind höchstens drei Wohnungen zulässig.

Bei Doppelhäusern:

Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

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

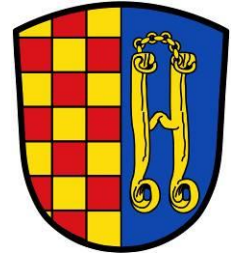
Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln, zwischen zu speichern und gedrosselt an die öffentliche Regenwasserkanalisation abzugeben. Der Drosselabfluss darf maximal 0,15 l/s pro 100 m² befestigte angeschlossene Fläche (gemessen in der Horizontalprojektion) betragen.

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.



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Westfeld – 1. Änderung“

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

ENTWURF

Planstand 18.10.2022,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

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

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35

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

3.10.1 **Herstellung und Entwicklung Ausgleichsfläche A-1:**
Maßnahme mit dem Schwerpunkt Naturhaushalt
„Lockere Streuobstwiese“

*(beschrieben in Anlage 1: Umweltbericht mit Eingriffs-/
Ausgleichsbilanzierung)*

Für die mit Pflanzgebot belegten Einzelbäume für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft auf öffentlichen Flächen sind standortgerechte, vorwiegend regionaltypische Obstgehölze alter Sorten als Hochstamm aus zu verwenden. Es sind Pflanzen mit Wurzelballen und einem Mindeststammumfang von 10-12 cm vorzusehen. Als Anwuchshilfe wird der Einbau von Pfahldreiböcken im Zuge der Pflanzung gefordert.

Artenempfehlung Obstgehölz

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‘

3.10.2 **Herstellung und Entwicklung Ausgleichsfläche A-2:**
Maßnahme mit dem Schwerpunkt Naturhaushalt
„Extensives Grünland, Optimierung Halbtrockenrasen,
Optimierung Hecken-Gebüsch-Riegel“ auf den
Grundstücken Fl.Nrn. 181, 182 und 186, jeweils
Gemarkung Thalheim,
Bestandsbildung Grünland und weitere Maßnahmen.

*(beschrieben in Anlage 1: Umweltbericht mit Eingriffs-/
Ausgleichsbilanzierung)*



**MARKT
BISSINGEN**

**Bebauungsplan
„Westfeld – 1. Änderung“**

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

ENTWURF

Planstand 18.10.2022,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

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

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35



MARKT BISSINGEN

3.11 Immissionsschutz

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

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

3.12 Baumpflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

Zur Einbindung nach Planzeichen und Text festgesetzter Gehölze sind heimische standortgerechte oder angepasst konforme Laubgehölze der aktuellen GALK-Straßenbaumliste zu verwenden.

In öffentlichen Flächen sind buntlaubige Bäume oder Nadelgehölze nicht zulässig.

In privaten Flächen können solitäre Nadelgehölze ohne baumförmigen Charakter gepflanzt werden.

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

3.12.1.1 Einzelbäume auf öffentlichen Anteilen der Verkehrsflächen | Verkehrsbegleitgrün

Für die mit Pflanzgebot belegten Einzelbäume auf öffentlichen Verkehrsflächen sind Laubbäume mit aufrechter bis säulenförmiger Krone [max. mittelkronige Bäume; II. Ordnung] als Hochstamm aus gebietsheimischer Herkunft zu verwenden. Es sind Pflanzen mit Wurzelballen und einem Mindeststammumfang von 14-16 cm vorzusehen. Als Anfahrerschutz und Anwuchshilfe ist ein Pfahldreibock im Zuge der Pflanzung vorzusehen.

Artenempfehlung Laubbäume in Straßenverkehrsflächen mit höheren Belangen (Planstraße A)

Laubbaum:

Acer platanoides ‚Columnare‘

Alnus x spaethii

Corylus columnata

Tilia cordata ‚Greenspire‘

Slf. Spitzahorn

Purpurerle

Baumhasel

Stadtlinde

Bebauungsplan „Westfeld – 1. Änderung“

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

ENTWURF

Planstand 18.10.2022,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

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

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35

Artenempfehlung Laubbäume in Straßenverkehrsflächen
mit geringeren Belangen (Planstraßen B und C)

Laubbaum:

Acer campestre ‚Green Column‘	Säulen-Feldahorn
Amelanchier arborea ‚Robin Hill‘	Felsenbirne
Sorbus thuringiaca ‚Fastigiata‘	Säulen-Mehlbeere
Ulmus-Hybride ‚Columella‘	Säulen-Ulme
Ulmus-Hybride ‚New Horizon‘	Säulen-Ulme
Ulmus x hollandica ‚Lobel‘	Säulen-Ulme

3.12.2 **Einzelbäume auf öffentlichen Grünflächen**

Für die mit Pflanzgebot belegten Einzelbäume auf öffentlichen Grünflächen und in Grünstreifen sind standortgerechte Laubbäume [groß- bis mittelkronige Bäume; I-II. Ordnung] als Hochstamm aus gebietsheimischer Herkunft zu verwenden. Es sind Pflanzen mit Wurzelballen und einem Mindeststammumfang von 16-18 cm vorzusehen. Als Anwuchshilfe wird der Einbau von Pfahldreiböcken im Zuge der Pflanzung gefordert.

Artenempfehlung Laubbäume

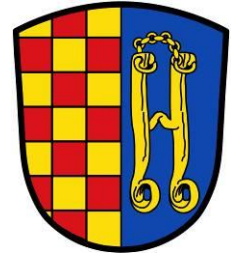
Laubbaum:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Populus tremula	Espe
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus cerris	Zerreiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

3.12.3 **Flächige Anpflanzung auf öffentlichen Grünflächen**

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

Das Verhältnis von Strauch zu höheren Gehölzen soll 5:1 sein. Die Anpflanzung in Grünstreifenlage ist mindestens in 5-reihiger Formung anzulegen. Die Zusammenstellung der Gehölze hat in alternierend höhengestaffelter Abfolge zu erfolgen.



**MARKT
BISSINGEN**

**Bebauungsplan
„Westfeld – 1. Änderung“**

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

ENTWURF

Planstand 18.10.2022,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

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

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35

Artenempfehlung zur flächigen Anpflanzung

Höhere Gehölze:

Acer campestre	Feldahorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide

Sträucher:

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

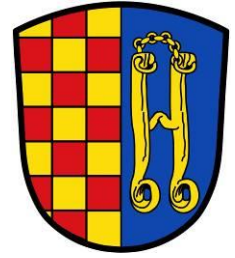
3.12.4 **Anpflanzung auf nicht überbauten privaten Grundstücksflächen**

Bei Neubauten sind pro Grundstücksflächen angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum als regionaltypisches Obstgehölz mit Wurzelballen und einem Mindeststammumfang von 10-14 cm anzupflanzen.

Artenempfehlung Obstgehölz

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



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Westfeld – 1. Änderung“

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

ENTWURF

Planstand 18.10.2022,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

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

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35

Hochstamm mit Wurzelballen und einem Mindestumfang von 14-16 cm gestellt werden.

Artenempfehlung Laubbäume Parzellen

Laubbaum:

Acer campestre ‚Elsrijk‘	Feldahorn ‚Elsrijk‘
Acer monspessulanum	Dreilappiger Ahorn
Crataegus lavalley ‚Carrierei‘	Apfel-Dorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Malus tschonoskii	Scharlachapfel
Sophora japonica	Schnurbaum
Sorbus aucuparia ‚Edulis‘	Süße Eberesche

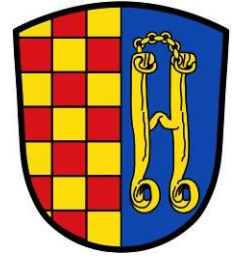
3.13 **Pflege | Unterhaltung** § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB

Es sind Bäume und Sträucher gemäß Nr. 3.11 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
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.

3.14 **Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers** § 9 (1) Nr. 26 BauGB

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen (Dämme und Einschnitte) sowie die erforderlichen Stützbauwerke bis zu einer Höhe von 20 cm (z.B. Randsteinunterbauungen) sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Westfeld – 1. Änderung“

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

ENTWURF

Planstand 18.10.2022,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

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

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35

4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Art. 81 (1) Nr. 1 BayBO

4.1.1 Zulässige Dachformen und Dachneigungen (für Hauptdächer)

- Satteldächer
- Walmdächer
- Zeltdächer
- Pultdächer
- versetzte Pultdächer

Dachneigungen: DN 15° - 45°

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

Garagen sind mit einer Dachneigung von 0° bis höchstens zur Dachneigung des Hauptdaches zulässig.

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 Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

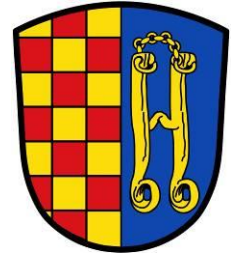
Die Summe ihrer Breiten darf die Hälfte der Gebäudelänge (Außenwand) je Dachseite nicht überschreiten.

Dachaufbauten müssen zu den seitlichen Außenwänden einen Abstand von mindestens 1,0 m und zum First einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten.

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

4.1.4 Grelle und leuchtende Farben und Materialien für sind für Außenfassaden und Dächer nicht zulässig. Sichtbare Blockbohlenbauweise sind nicht zulässig.

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



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Westfeld – 1. Änderung“

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

ENTWURF

Planstand 18.10.2022,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

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

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35

Begrünte Dächer sind zulässig.
Für untergeordnete Dachflächen und Nebenanlagen
(Carports, Terrassenüberdachungen, Wintergärten o.ä.)
sind auch transparente Dacheindeckungen zulässig (z.B.
Glas, Doppelstegplatten, Lichtplatten).

4.2 Stellplätze

Art. 81 (1) Nr. 4 BayBO

WA 1 und WA 2:

Je Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz
nachzuweisen.

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

WA 1a:

Je Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz
nachzuweisen.

WA 2:

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

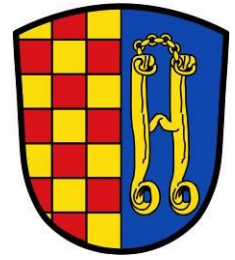
Vor Garagen ist zu öffentlichen Erschließungsstraßen ein
Stauraum von mindestens 6,0 m freizuhalten.
Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den
Garagen sind gegen die Erschließungsstraße stets offen
zu halten.

4.3 Gestaltung von Gehwegen und Stellplätzen

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

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

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



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Westfeld – 1. Änderung“

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

ENTWURF

Planstand 18.10.2022,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

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

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35

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.
Baumpflanzungen sind entsprechend Nr. 3.12 vorzunehmen.

4.5 Aufschüttungen | Abgrabungen

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

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.

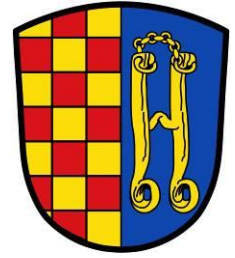
Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn sind eventuelle Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen mit mindestens 0,50 m Abstand zu errichten und mit einer Böschungsneigung von max. 1:2,5 (oder flacher) auszubilden.

WA 1a:

Größere Abweichungen sind zulässig, soweit dies zur Errichtung der Gebäude (samt Terrassen) oder ihrer Erschließung erforderlich ist.

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

Hinweis: Die Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen gelten nicht für öffentliche Grünflächen. Hier erfolgt die Festlegung der Geländehöhen im Zuge der Objektplanung durch die Gemeinde.



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Westfeld – 1. Änderung“

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

ENTWURF

Planstand 18.10.2022,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

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

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35

4.6 Einfriedungen

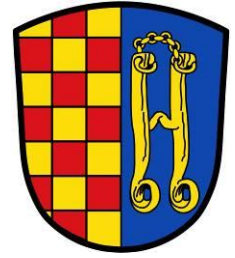
Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

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.

Bepflanzungen 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 „Westfeld – 1. Änderung“

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

ENTWURF

Planstand 18.10.2022,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

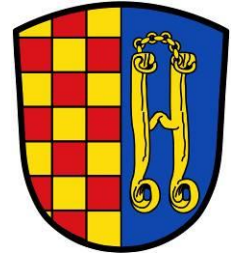
Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

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

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35



MARKT BISSINGEN

5 Hinweise und Empfehlungen

5.1 Bodendenkmäler

Für die Durchführung der Bau- und Erschließungsmaßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

5.2 Wasserwirtschaft

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

5.3 Immissionsschutz

Mögliche Immissionen (insbesondere Lärm, Staub und Geruch) aus der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen sowie der benachbarten Gewerbebetriebe sind im Rahmen der gesetzlichen Immissionsschutzvorschriften zu dulden.

Das Staatliche Bauamt Krumbach macht darauf aufmerksam, dass wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden können.

5.4 Bepflanzungen | Eingrünungen

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

Art. 47 (1) AGBGB:

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

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

Bebauungsplan „Westfeld – 1. Änderung“

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

ENTWURF

Planstand 18.10.2022,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

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

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35

5.5 Regenerative Energien

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

5.6 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.

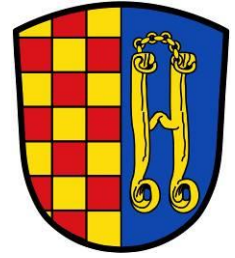
Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass bei der Hanglage mit den Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können. Das Hangwasser (interflow) ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten und schadlos wieder zu versickern. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

Für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nur dann nicht erforderlich, wenn die Einleitung den Erfordernissen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i.d.F. vom 30.09.2008 und den technischen Regeln (TRENGW) entspricht. Ansonsten wäre beim Landratsamt rechtzeitig eine entsprechende 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



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Westfeld – 1. Änderung“

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

ENTWURF

Planstand 18.10.2022,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

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

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35

darüber hinaus gegebenenfalls weitere Vorschriften zu beachten.

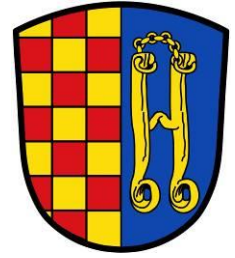
Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den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

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

- 5.7 **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 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 Bodenmaterials geben, empfohlen. Um Qualitätsverluste vorzubeugen, sind Mieten bei einer Lagerungsdauer von mehr als zwei Monaten zu begrünen.



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Westfeld – 1. Änderung“

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

ENTWURF

Planstand 18.10.2022,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

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

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35



MARKT BISSINGEN

5.8 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.

5.9 Empfehlungen und allgemeine Hinweise

- 5.9.1 Zur Vermeidung anlagenbedingter Bodenbeeinträchtigung ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.
- 5.9.2 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.
- 5.9.3 Zur Verbesserung der wasserhaushaltlichen Bilanz sind örtliche Retentionsmaßnahmen einzubinden.
- 5.9.4 Die zulässigen baulichen Anlagen in der Fläche sind durch Eingrünung wirkungsvoll in die Landschaft einzubinden.
- 5.9.5 Die zulässigen baulichen Anlagen können zur Verringerung der Versiegelung mit einer Dachbegrünung ausgestattet werden.
- 5.9.6 Wenn möglich soll der Dachbegrünung der Vorrang eingeräumt werden.
- 5.9.7 Dachbegrünung ist mit einer gebietsheimischen Kräuteransaat (100 % Kräuteranteil) 2 g|m² und 25 g|m² Sedumsprossen auszuführen.

Bebauungsplan „Westfeld – 1. Änderung“

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

ENTWURF

Planstand 18.10.2022,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

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

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35

6 In-Kraft-Treten der Satzung

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

Plan aufgestellt:

Gundelfingen, Lauingen,

18.10.2022,

geändert am _____,

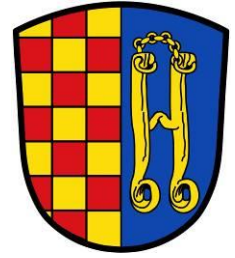
redaktionell geändert am _____

blatter • burger

Büro für Hochbau, Städtebau und Projektmanagement

Andreas Görgens

Freier Landschaftsarchitekt



**MARKT
BISSINGEN**

Bebauungsplan „Westfeld – 1. Änderung“

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

ENTWURF

Planstand 18.10.2022,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

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

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35

D. Begründung

1. Anlass der Planung

Der Markt Bissingen beabsichtigt, den rechtskräftigen Bebauungsplan "Westfeld" zu ändern.

Anlass ist ein konkretes Bauvorhaben für die Errichtung einer barrierefreien Wohnanlage im Bereich der Parzelle P 37 ("betreutes Wohnen").

Das Vorhaben entspricht in mehreren Punkten nicht den Vorgaben der Satzung. Da Grundzüge der Planung betroffen sind, können nach Bewertung der Baugenehmigungsbehörde keine Befreiungen erteilt werden. Deshalb ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

2. Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst den Bereich des Bebauungsplanes „Westfeld“.

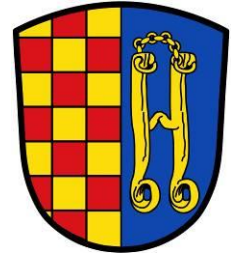
Änderungen durch Planzeichen betreffen nur den Bereich der Parzelle P37 (jetzt: WA 1a).

3. Inhalt der Änderung

Die Änderungen sind im Detail in der Anlage zusammengestellt.

Die Änderung gehen zum Teil deutlich über die bisherigen Festsetzungen hinaus, insbesondere hinsichtlich der Vollgeschosse und der GFZ, der Gebäudehöhen, der Zahl der zulässigen Wohneinheiten sowie der nachzuweisenden Stellplätze. Dies ist dem besonderen Charakter der Wohnanlage ("betreutes Wohnen") geschuldet. Da es sich im bauplanungsrechtlichen Sinn dennoch um "normales" Wohnen handelt, soll parallel zur Bebauungsplanänderung eine Sicherung zu Gunsten der Gemeinde, etwa durch städtebaulichen Vertrag und Grunddienstbarkeit, erfolgen. Hier können detaillierte Vereinbarungen z.B. zu Altersstruktur oder Betreuungsbedürftigkeit erfolgen. Auf Ebene des Bebauungsplans ist eine derartige Regelung nicht möglich.

Im Zuge dieser Änderung wird außerdem für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans u.a. ausdrücklich festgesetzt, dass (nicht überdachte) Stellplätze entlang der Straßen B und C auch außerhalb der Baugrenzen sowie außerhalb der Flächen für Garagen zulässig sind. Hintergrund ist, dass seitens des Landratsamtes Dillingen wegen der Rechtsprechung des BVerwG sonst mittlerweile eine explizite Zulassung durch die Bauaufsichtsbehörde für erforderlich gehalten wird. Eine Genehmigungsfreistellung wäre



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Westfeld – 1. Änderung“

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

ENTWURF

Planstand 18.10.2022,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

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

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35

dann nicht mehr möglich.

Für Garagen und Carports sowie sonstige Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) enthält der Bebauungsplan bereits ausdrückliche Regelungen.

4. Verfahren

Wegen der erforderlichen Anpassungen ist davon auszugehen, dass die Grundzüge der Planung berührt werden. Dies betrifft insbesondere die Änderungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie das Maß der baulichen Nutzung (Anzahl Vollgeschosse, Wandhöhen). Die Änderung wird deshalb nicht im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt statt dessen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Da der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westfeld“ umfasst Bauflächen von knapp 4 ha, somit eine zulässige Grundfläche unter 70.000 m², jedoch über 20.000 m². Eine Prüfung gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB ist jedoch nicht erforderlich, da nur im Bereich der Parzelle P 37 eine stärkere Verdichtung erfolgt. Diese Parzelle (jetzt: WA 1a) hat jedoch nur eine Fläche von knapp 2.500 m². Auch die weiteren Voraussetzungen des § 13a (1) BauGB sind gegeben.

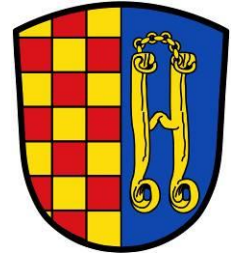
Die Vorschriften des § 13 BauGB werden wie folgt angewandt:

- Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB wird abgesehen.

- Wegen der nicht genau feststellbaren betroffenen Öffentlichkeit wird die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB durchgeführt. Die öffentliche Auslegung dient auch der Unterrichtung der Öffentlichkeit im Sinne des § 13a (3) Satz 1 Nr. 2 BauGB.

- Statt den betroffenen Stellen die Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben, wird die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

- Von der Umweltprüfung (§ 2 (4) BauGB), vom Umweltbericht nach (§ 2a BauGB), von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 (4) BauGB) wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Westfeld – 1. Änderung“

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

ENTWURF

Planstand 18.10.2022,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

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

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35