

MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Oberringingen Südost“

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

VORENTWURF

Planstand 24.11.2020,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

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

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



Quelle: Bayernatlas.de

Markt Bissingen Bebauungsplan „Oberringingen Südost“

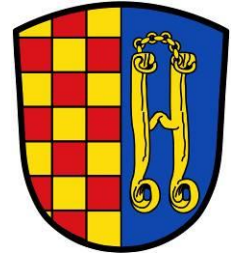
Inhalt

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 16
5. Hinweise und Empfehlungen	Seite 20
6. In-Kraft-Treten der Satzung	Seite 24
D. Begründung	
1. Anlass der Planung	Seite 25
2. Wesentliche Ziele der Planung	Seite 25
3. Geltungsbereich und Plangebiet	Seite 25
4. Planungsrechtliche Grundlagen Verfahren	Seite 26
5. Denkmalschutz	Seite 27
6. Hochwasserschutz	Seite 28
7. Natur- und Landschaftsschutz	Seite 29
8. Baugrund Altlasten	Seite 29
9. Inhalt der Planung	Seite 29
10. Nutzungs- und Baukonzept	Seite 29
11. Erschließung örtliche Verkehrsflächen	Seite 30
12. Art der baulichen Nutzung	Seite 31
13. Maß der baulichen Nutzung Anzahl Wohnungen	Seite 31
14. Höhenlage Überbaubare Grundstücksflächen	Seite 33
15. Weitere Festsetzungen	Seite 33
16. Immissionsschutz	Seite 33
17. Grünordnung Natur- und Umweltschutz Ausgleichsmaßnahmen	Seite 34
18. Bodenordnung	Seite 34
19. Kosten	Seite 34
20. Flächenbilanz	Seite 34
E. Anlagen zur Begründung	Seite 35
1. Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung (10.10.2020, Fortschreibung _____)	

Planzeichnungen

Plangrundlagen: Bayerische Vermessungsverwaltung

1. Planzeichnung Bebauungsplan
2. *Lageplan mit Festsetzung Geländehöhen für Parzellen*
3. *Planteil „Ausgleichsfläche A-1“*



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Oberringingen Südost“

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

VORENTWURF

Planstand 24.11.2020,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

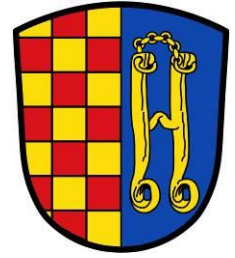
Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

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

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



MARKT BISSINGEN

A. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat der Marktgemeinde Bissingen hat in der Sitzung vom 24.11.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberringen Südost“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 03.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 2 (1) BauGB).

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.11.2020 hat in der Zeit vom 11.12.2020 bis 25.01.2021 stattgefunden (§ 3 (1) BauGB).

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.11.2020 hat in der Zeit vom 11.12.2020 bis 25.01.2021 stattgefunden (§ 4 (1) 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 24.11.2020, geändert am _____, hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden (§ 4 BauGB).

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.11.2020, geändert am _____, hat in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich auslegt worden (§ 3 (2) BauGB).

Bebauungsplan „Oberringen Südost“

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

VORENTWURF

Planstand 24.11.2020,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

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

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



MARKT BISSINGEN

Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat der Marktgemeinde Bissingen hat in der Sitzung vom _____ den Bebauungsplan in der Fassung vom 24.11.2020, geändert am _____, redaktionell geändert am _____, 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

Bebauungsplan „Oberringingen Südost“

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

VORENTWURF

Planstand 24.11.2020,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

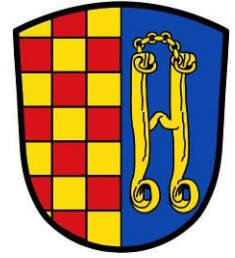
Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

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

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

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch	BauGB
Planzeichenverordnung	PlanzV
Bayerische Bauordnung	BayBO
Bundesnaturschutzgesetz	BNatSchG
Bayerisches Naturschutzgesetz	BayNatSchG
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern	GO
- in den jeweils geltenden Fassungen -	
sowie	
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)	BauNVO



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Oberringingen Südost“

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

VORENTWURF
Planstand 24.11.2020,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

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

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

C. Satzung

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

Bebauungsplan „Oberringingen Südost“

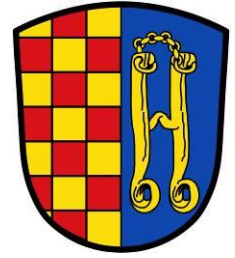
als Satzung.

1 Bestandteile

Der Bebauungsplan „Oberringingen Südost“ besteht aus der Planzeichnung des Büros blatter • burger GbR, 89423 Gundelfingen, Ingo Blatter, Dipl.Ing. FH Architekt und Stadtplaner BYAK BDB, 89423 Gundelfingen und Andreas Görgens, Dipl.Ing. (TU), Freier Landschaftsarchitekt, Scoranweg3, 89415 Lauingen, in der Fassung vom 24.11.2020, geändert am _____, redaktionell geändert am _____, und aus dieser Satzung.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 64 (Teilfläche), 77 (Teilfl.), 80, 81 (Teilfl.) sowie 87 (Teilfl.), jeweils Gemarkung Oberringingen, und ergibt sich aus der Planzeichnung in der Fassung vom 24.11.2020, geändert am _____, redaktionell geändert am _____.



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Oberringingen Südost“

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

VORENTWURF

Planstand 24.11.2020,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

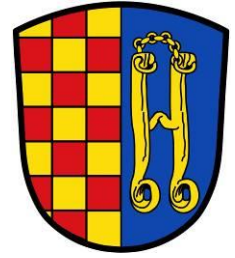
Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

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

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



MARKT BISSINGEN

3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

3.1.1 Zulässig sind

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

3.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

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

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

3.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

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

zudem für Hauptgebäude:

Grundfläche

250 m² bei Einzelhäusern

125 m² bei Doppelhäusern

je Hauptgebäude (GR, als Obergrenze)

3.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

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

Bebauungsplan „Oberringingen Südost“

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

VORENTWURF

Planstand 24.11.2020,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

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

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

3.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

3 Vollgeschosse (VG, als Höchstmaß)

3.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Wandhöhe

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

6,70 m (als Höchstmaß)

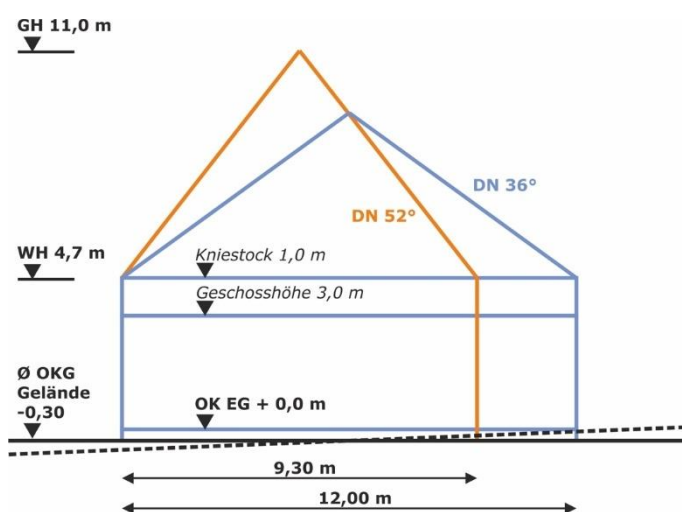
Die zulässige Wandhöhe gilt auch für Zwerch- und Quergiebel.

Gesamthöhe

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

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

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



Beispielgebäude steil geneigtes Dach (DN mehr als 35°)



**MARKT
BISSINGEN**

Bebauungsplan „Oberringen Südost“

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

VORENTWURF

Planstand 24.11.2020,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

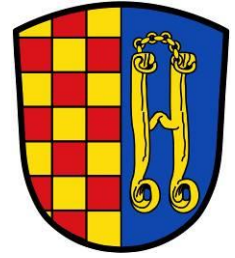
Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

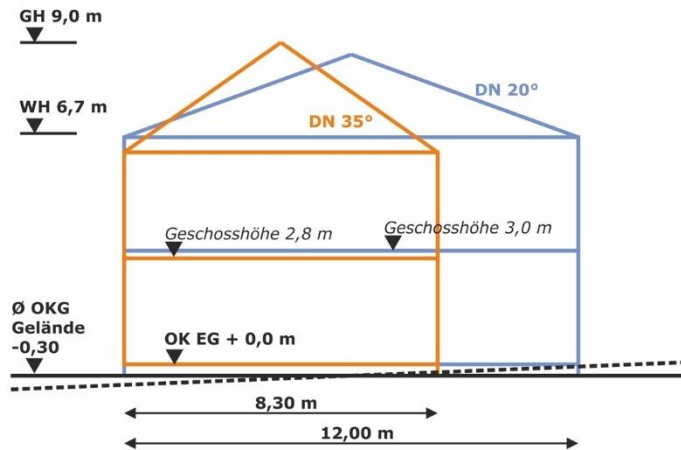
Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

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

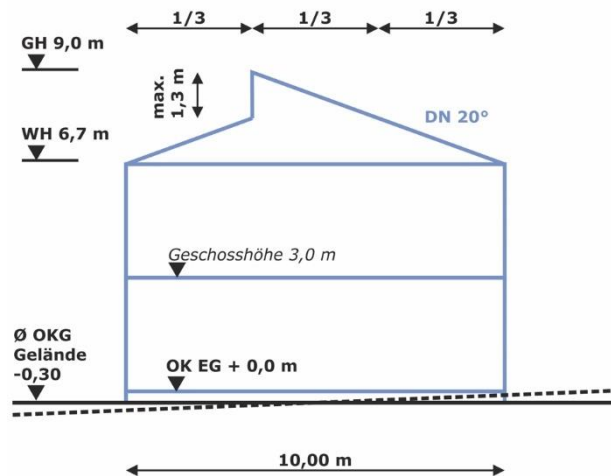
Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



MARKT BISSINGEN



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

VORENTWURF

Planstand 24.11.2020,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

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

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

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

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

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

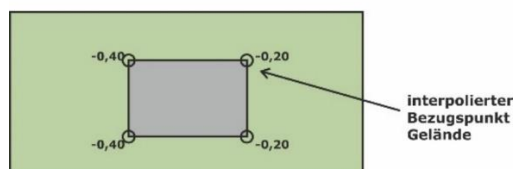
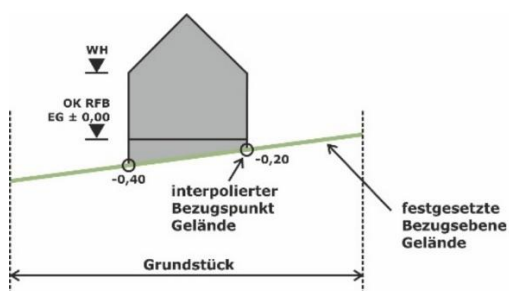
Hinweis: Abstandsflächen nach BayBO sind zu beachten (siehe Nr. 3.6)!

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

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

Anmerkung zum Vorentwurf:

Der Lageplan mit Geländehöhen wird im Zuge der Erschließungsplanung erarbeitet. Die genauen Höhen werden deshalb erst zum Entwurf des Bebauungsplanes vorliegen.



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

VORENTWURF

Planstand 24.11.2020,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

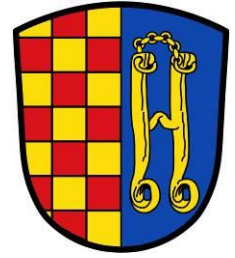
Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

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

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



MARKT BISSINGEN

3.4 **Bauweise**

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Offene Bauweise

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

3.5 **Überbaubare Grundstücksfläche**

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

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

3.6 **Abstandsflächen**

§ 9 (1) Nr. 2a BauGB

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

3.7 **Anzahl der Wohnungen**

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

3.8 **Versickerung von Niederschlagswasser**

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

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

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

Bebauungsplan „Oberringen Südost“

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

VORENTWURF

Planstand 24.11.2020,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

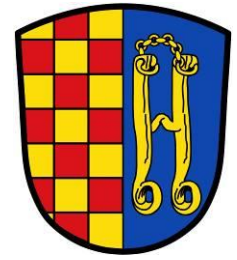
Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

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

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



MARKT BISSINGEN

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.

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

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

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

Anmerkung zum Vorentwurf:

Die Ausgleichsmaßnahmen sind noch festzulegen.

3.10 **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.

3.11 **Baumpflanzungen** § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

Von Standorten der festgesetzten Bäume kann abgewichen werden, sollten erschließungstechnische Erfordernisse nötige Abweichungen verlangen. Ggf. sind flachwurzelnnde Pflanzen zu verwenden.

3.11.1.1 **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

Bebauungsplan „Oberringingen Südost“

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

VORENTWURF

Planstand 24.11.2020,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

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

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

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 ‚Weißenhorner Birne‘
Birne ‚Schweizer Wasserbirne‘
Birne ‚Neue Poiteau‘
Birne ‚Doppelte Philippsbirne‘
Birne ‚Prinzessin Marianne‘
Birne ‚Köstliche aus Charneu‘

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

In gekennzeichnete 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 geschlossene 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‘



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Oberringen Südost“

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

VORENTWURF

Planstand 24.11.2020,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

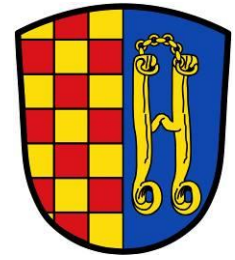
Planverfasser:

Blatter • Bürger 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

- 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
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

3.11.3 **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‘

Bebauungsplan „Oberringen Südost“

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

VORENTWURF

Planstand 24.11.2020,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

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

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

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

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

Es sind Bäume und Sträucher gemäß Nr. 3.11
fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten
(Pflanzungen z.B. gemäß einschlägiger *DIN 18916*
Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und
Pflanzarbeiten Ausgabe 2016-06 DIN).
Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte
Pflege dauerhaft sicherzustellen.

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



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Oberringen Südost“

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

VORENTWURF

Planstand 24.11.2020,
geändert am _____,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

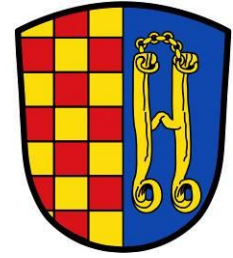
Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

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

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



MARKT BISSINGEN

4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Art. 81 (1) Nr. 1 BayBO

4.1.1 Zulässige Dachformen und Dachneigungen (für Hauptdächer)

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

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

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

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

4.1.4 Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

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

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

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

Bebauungsplan „Oberringen Südost“

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

VORENTWURF

Planstand 24.11.2020,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

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

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

- 4.1.6 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, Doppelsteplatten, Lichtplatten).

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

Sichtbare Blockbohlenbauweise sind nicht zulässig.

4.2 **Stellplätze**

Art. 81 (1) Nr. 4 BayBO

Je Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.

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

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

Vor Garagen ist zu öffentlichen Erschließungsstraßen ein Stauraum von mindestens 6,0 m freizuhalten.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind gegen die Erschließungsstraße stets offen zu halten.

4.3 **Gestaltung von Gehwegen und Stellplätzen**

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

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

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



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Oberringen Südost“

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

VORENTWURF

Planstand 24.11.2020,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

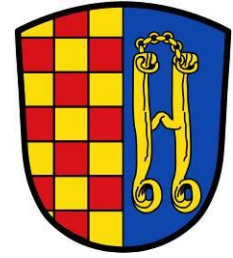
Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

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

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



MARKT BISSINGEN

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. 3.11 vorzunehmen.

4.5 Aufschüttungen | Abgrabungen

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

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

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

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

4.6 Einfriedungen

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

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

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

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

Bebauungsplan „Oberringen Südost“

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

VORENTWURF

Planstand 24.11.2020,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

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

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

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

VORENTWURF

Planstand 24.11.2020,
geändert am _____,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

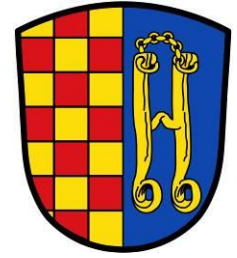
Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

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

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



MARKT BISSINGEN

5 Hinweise und Empfehlungen

5.1 Bodendenkmäler

Art.8 Abs. 1 DSchG:

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

Art.8 Abs. 2 DSchG:

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

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

5.2 Straßenverkehrsflächen

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

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

5.3 Wasserwirtschaft

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

5.4 Immissionsschutz

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

Bebauungsplan „Oberringen Südost“

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

VORENTWURF

Planstand 24.11.2020,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

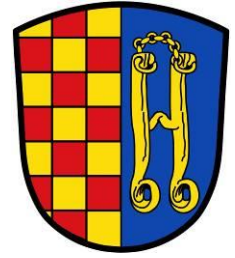
Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

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

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



MARKT BISSINGEN

5.5 **Bepflanzungen | Eingrünungen**

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

Art. 47 (1) AGBGB:

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

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

5.6 **Umwelt- und Naturschutz**

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

5.7 **Regenerative Energien**

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

5.8 **Grund- und Oberflächenwasser**

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

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

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.

Bebauungsplan „Oberringen Südost“

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

VORENTWURF

Planstand 24.11.2020,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

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

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

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.

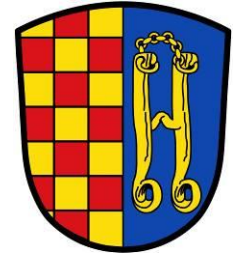
Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden). Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden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



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Oberringingen Südost“

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

VORENTWURF

Planstand 24.11.2020,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

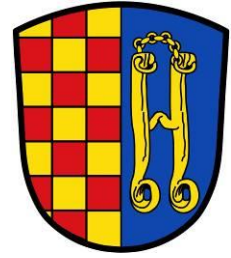
Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

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

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



MARKT BISSINGEN

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.
- 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.

Bebauungsplan „Oberringen Südost“

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

VORENTWURF

Planstand 24.11.2020,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

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

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

6 In-Kraft-Treten der Satzung

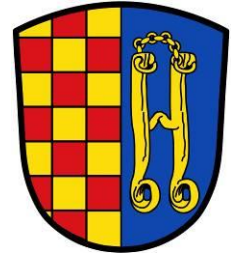
Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Plan aufgestellt:

Gundelfingen, Lauingen,
24.11.2020,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

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

VORENTWURF

Planstand 24.11.2020,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

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

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

D. Begründung

1. Anlass der Planung

Der Markt Bissingen beabsichtigt, am südöstlichen Rand des Ortsteils Oberringingen Wohngebietsflächen auszuweisen. Anlass ist der Wunsch und die hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen in Bissingen, dem die Marktgemeinde nachkommen möchte.

2. Wesentliche Ziele der Planung

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

3. Geltungsbereich und Plangebiet

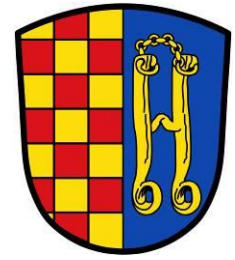
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 64 (Teilfläche), 77 (Teilfl.), 80, 81 (Teilfl.) sowie 87 (Teilfl.), jeweils Gemarkung Oberringingen.

Das Gebiet liegt am südöstlichen Rand des Ortsteils Oberringingen. 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 Oberringingen 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 „Oberringingen Südost“

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

VORENTWURF

Planstand 24.11.2020,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

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

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



Luftbild Quelle: Bayernatlas.de | Maßstab 1:10.000

4. Planungsrechtliche Grundlagen | Verfahren

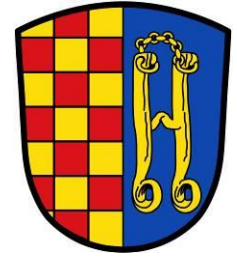
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Bissingen sind für das Plangebiet „Wohnbauflächen (Planung)“ mit „Grünflächen mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und für den Verbund der Biotope“ (Ortsrandeingrünung) dargestellt, am westlichen Rand außerdem ein Streifen „Fläche für die Landwirtschaft“.

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 zwar 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 (Schützenheim|Feuerwehrhaus).



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Oberringen Südost“

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

VORENTWURF

Planstand 24.11.2020,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

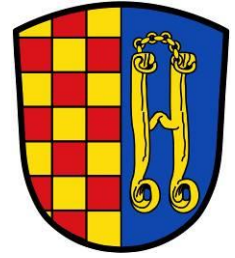
Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

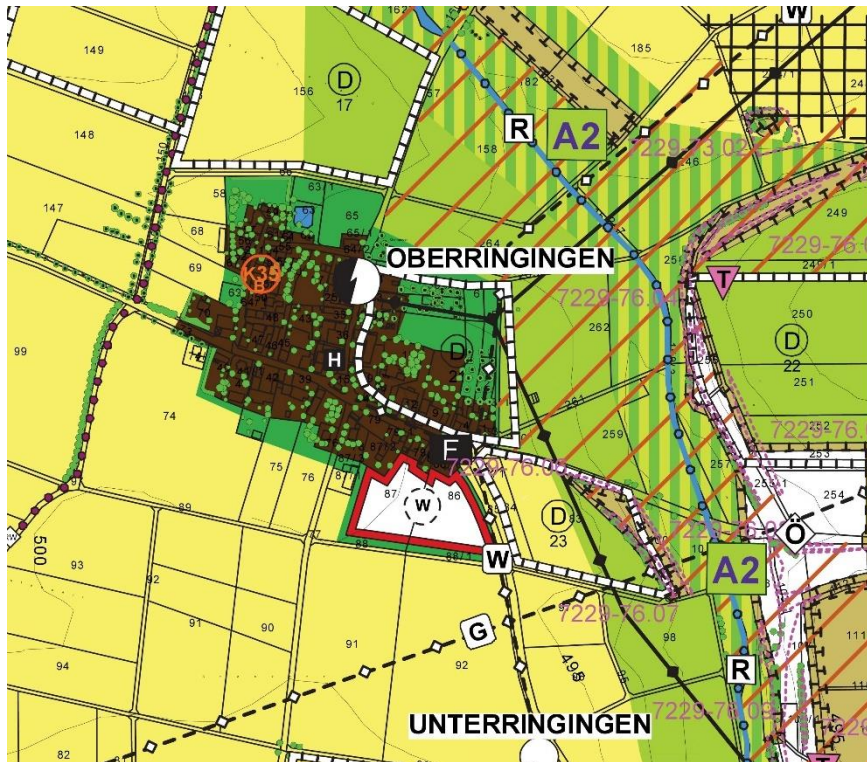
Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

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



MARKT BISSINGEN

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Anpassung des FNP ist nicht erforderlich. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet.



Ausschnitt Flächennutzungsplan Maßstab 1:10.000

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach § 8 BauGB, da die Voraussetzungen für die Verfahrens-erleichterungen nach § 13a und § 13b nicht gegeben.

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

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen kann – in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt

Bebauungsplan „Oberringingen Südost“

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

VORENTWURF

Planstand 24.11.2020,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

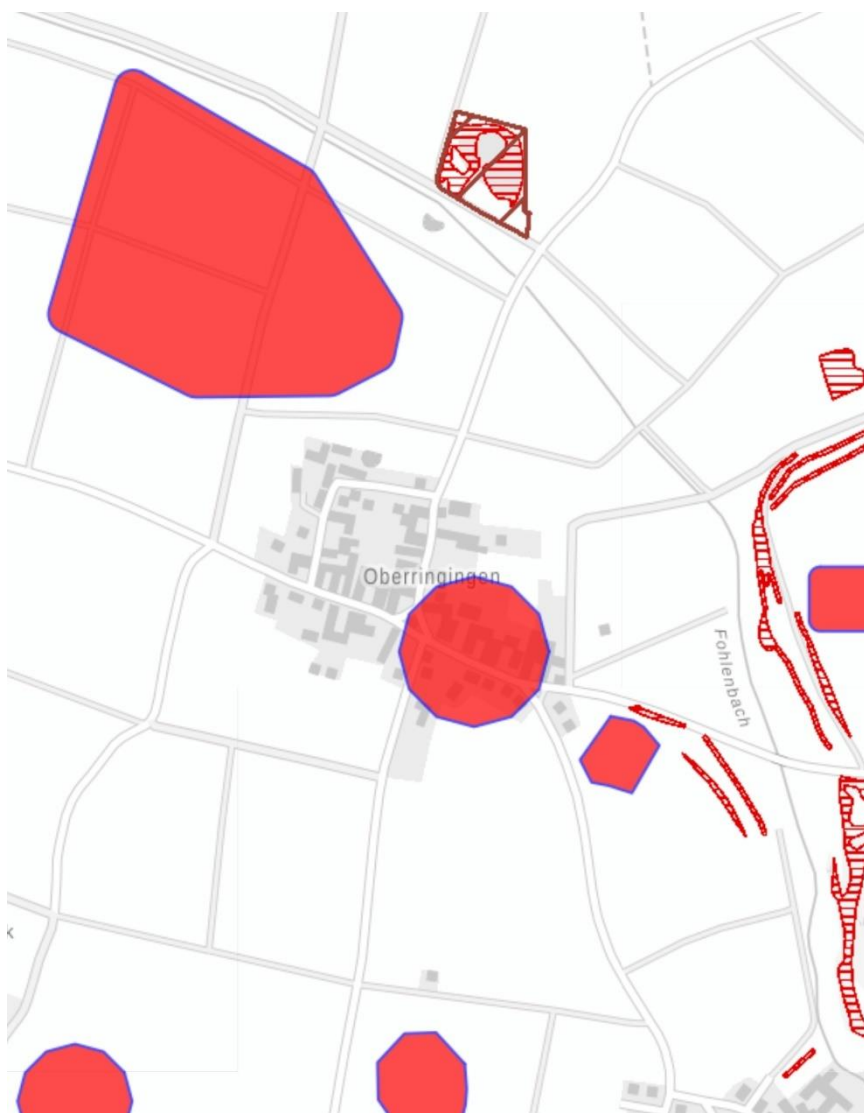
Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

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

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

Dillingen) und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege – ggf. eine archäologische Untersuchung des Gebietes durch die Gemeinde erfolgen.

> siehe hierzu auch Hinweis Nr. 5.1



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

6. Hochwasserschutz

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



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Oberringingen Südost“

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

VORENTWURF

Planstand 24.11.2020,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

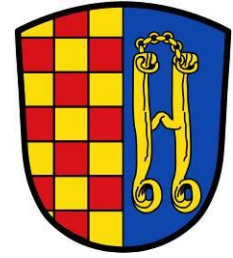
Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

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

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



MARKT BISSINGEN

7. Natur- und Landschaftsschutz

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

> siehe hierzu auch Anlage 1: Umweltbericht

8. Baugrund und Altlasten

Genauere 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.

Die Ausweisung des Baugebiets auf bislang nicht bebauten Flächen erfolgt auf Grund der großen Nachfrage nach Baugrundstücken in Bissingen mit seinen Ortsteilen. Die Gemeinde ist grundsätzlich bemüht, zunächst Grundstücke innerhalb der vorhandenen Ortsteile zu nutzen. Innerhalb des Siedlungsgebiets von Oberringingen stehen jedoch keine Flächen zur Verfügung.

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

10. Nutzungs- und Baukonzept

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

Bebauungsplan „Oberringingen Südost“

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

VORENTWURF

Planstand 24.11.2020,
geändert am _____,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

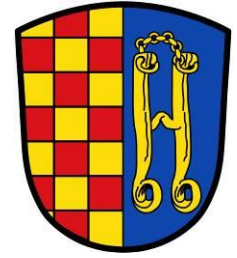
Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

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

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



MARKT BISSINGEN

11. 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.

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.

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

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

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

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

Die genauen örtlichen Bodenverhältnisse sollen durch ein Bodengutachten untersucht werden. Dabei soll auch geprüft

Bebauungsplan „Oberringingen Südost“

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

VORENTWURF

Planstand 24.11.2020,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

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

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

werden, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist.

Abwehrender Brandschutz:

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

12. Art der baulichen Nutzung

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

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

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

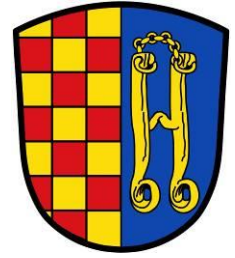
Die weiteren Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht zugelassen, da der Schwerpunkt klar beim Wohnen liegen soll und insbesondere Nutzungen, die ein hohes Verkehrsaufkommen verursachen oder große Flächen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

13. Maß der baulichen Nutzung | Anzahl Wohnungen

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

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

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



MARKT BISSINGEN

Bebauungsplan „Oberringingen Südost“

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

VORENTWURF

Planstand 24.11.2020,
geändert am _____,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

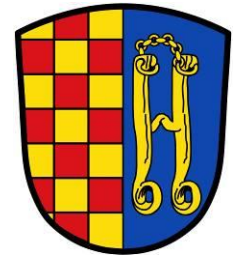
Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

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

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



MARKT BISSINGEN

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.

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.

Bebauungsplan „Oberringen Südost“

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

VORENTWURF

Planstand 24.11.2020,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

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

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

14.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 Vorgartenzzone 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 Vorgartenzzone zu den öffentlichen Erschließungsstraßen ist jedoch im Sinne der städtebaulichen Gestaltung freizuhalten.

15.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).

16.Immissionsschutz

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

VORENTWURF

Planstand 24.11.2020,
geändert am _____,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

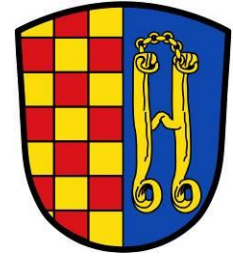
Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

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

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



MARKT BISSINGEN

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

Andere immissionsschutzrechtliche Aspekte sind nicht bekannt.

> siehe hierzu auch Hinweis Nr. 5.4

17.Grünordnung | Natur- und Umweltschutz | Ausgleichsmaßnahmen

> siehe Umweltbericht: Anlage 1

18.Bodenordnung

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

19.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.

20.Flächenbilanz

Bauflächen WA	8.573 m ²	69,7 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen <i>inkl. Straßenbegleitgrün und Stellplätzen</i>	1.328 m ²	10,8 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung („Anger“, <i>inkl. Grünflächen</i>)	954 m ²	7,8 %
Verkehrsflächen: Fuß- und Radwege	61 m ²	0,5 %

Bebauungsplan „Oberringen Südost“

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

VORENTWURF

Planstand 24.11.2020,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

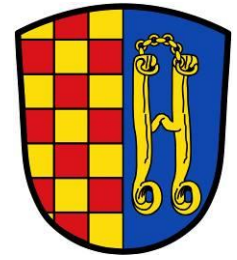
Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

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

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

Öffentliche Grünflächen	524 m ²	4,3 %
Private Grünflächen	861 m ²	7,0 %
Gesamtfläche	12.301 m²	100,0 %



MARKT BISSINGEN

E. Anlagen zur Begründung

1. Umweltbericht mit Eingriffs-|Ausgleichsbilanzierung (10.10.2020, Fortschreibung _____), erstellt von Andreas Görgens Dipl.Ing. (TU), Freier Landschaftarchitekt ByAK Scoranweg 3 89415 Lauingen

Bebauungsplan „Oberringen Südost“

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

VORENTWURF

Planstand 24.11.2020,
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 37
la.goergens@t-online.de