

## **MARKT BISSINGEN**

### **Bebauungsplan „Westfeld“**

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

---

Planstand 29.01.2019,  
geändert am 13.08.2019,  
redaktionell geändert am  
22.10.2019

Satzungsbeschluss  
am 22.10.2019

---

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

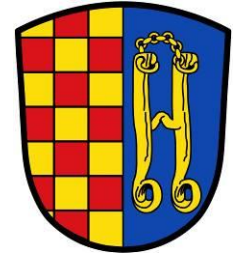
Andreas Görgens  
Dipl.Ing. (TU)  
Freier Landschaftsarchitekt ByAK  
Scoranweg 3  
89415 Lauingen

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

---



## **Markt Bissingen Bebauungsplan „Westfeld“**



## MARKT BISSINGEN

# Inhalt

<b>A. Verfahrensvermerke</b>	Seite 3
<b>B. Rechtsgrundlagen</b>	Seite 5
<b>C. Satzung</b>	
1. Bestandteile	Seite 6
2. Geltungsbereich	Seite 6
3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	Seite 7
4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	Seite 18
5. Hinweise und Empfehlungen	Seite 21
6. In-Kraft-Treten der Satzung	Seite 25
<b>D. Begründung</b>	
1. Anlass der Planung	Seite 26
2. Wesentliche Ziele der Planung	Seite 26
3. Geltungsbereich und Plangebiet	Seite 26
4. Planungsrechtliche Grundlagen   Verfahren	Seite 27
5. Denkmalschutz	Seite 28
6. Hochwasserschutz	Seite 29
7. Natur- und Landschaftsschutz	Seite 29
8. Baugrund   Altlasten	Seite 30
9. Inhalt der Planung	Seite 30
10. Nutzungs- und Baukonzept	Seite 30
11. Erschließung   örtliche Verkehrsflächen	Seite 31
12. Art der baulichen Nutzung	Seite 34
13. Maß der baulichen Nutzung   Anzahl Wohnungen	Seite 34
14. Höhenlage   Überbaubare Grundstücksflächen	Seite 36
15. Weitere Festsetzungen	Seite 37
16. Immissionsschutz	Seite 37
17. Grünordnung Natur- und Umweltschutz   Ausgleichsmaßnahmen	Seite 37
18. Bodenordnung	Seite 38
19. Kosten	Seite 38
20. Flächenbilanz	Seite 38
<b>E. Anlagen zur Begründung</b>	Seite 38
1. Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung (05.03.2019, Fortschreibung 10.04.2019)	

## Planzeichnungen

Plangrundlagen: Bayerische Vermessungsverwaltung

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

## Bebauungsplan „Westfeld“

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

Planstand 29.01.2019,  
geändert am 13.08.2019,  
redaktionell geändert am  
22.10.2019

Satzungsbeschluss  
am 22.10.2019

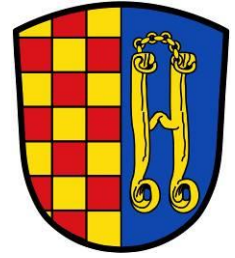
Planverfasser:

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**

# **A. Verfahrensvermerke**

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Marktgemeinderat der Marktgemeinde Bissingen hat in der Sitzung vom 29.01.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Westfeld“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 14.02.2019 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 29.01.2019 hat in der Zeit vom 25.02.2019 bis 25.03.2019 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 29.01.2019 hat in der Zeit vom 25.02.2019 bis 25.03.2019 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 29.01.2019, geändert am 13.08.2019, hat in der Zeit vom 30.08.2019 bis 30.09.2019 stattgefunden (§ 4 BauGB).

### **Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.01.2019, geändert am 13.08.2019, hat in der Zeit vom 30.08.2019 bis 30.09.2019 öffentlich auslegt worden (§ 3 (2) BauGB).

### **Bebauungsplan „Westfeld“**

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

---

Planstand 29.01.2019,  
geändert am 13.08.2019,  
redaktionell geändert am  
22.10.2019

Satzungsbeschluss  
am 22.10.2019

---

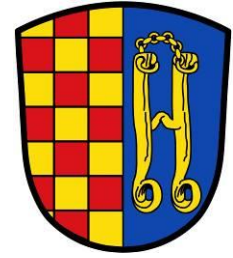
Planverfasser:

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

### Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat der Marktgemeinde Bissingen hat in der Sitzung vom 22.10.2019 den Bebauungsplan in der Fassung vom 29.01.2019, geändert am 13.08.2019, redaktionell geändert am 22.10.2019, als Satzung beschlossen (§ 10 (1) BauGB).

Bissingen, .....  
den ..... Herreiner, 1. Bürgermeister

---

### Ausfertigung

Der Bebauungsplan „Westfeld“ 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 „Westfeld“

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

---

Planstand 29.01.2019,  
geändert am 13.08.2019,  
redaktionell geändert am  
22.10.2019

Satzungsbeschluss  
am 22.10.2019

---

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

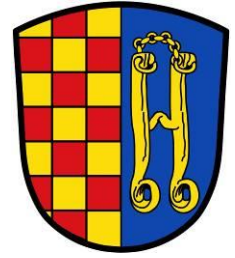
Andreas Görgens  
Dipl.Ing. (TU)  
Freier Landschaftsarchitekt ByAK  
Scoranweg 3  
89415 Lauingen

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“**

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

---

Planstand 29.01.2019,  
geändert am 13.08.2019,  
redaktionell geändert am  
22.10.2019

Satzungsbeschluss  
am 22.10.2019

---

#### 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“**

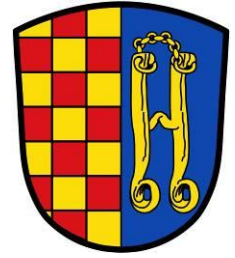
als Satzung.

#### **1 Bestandteile**

Der Bebauungsplan „Westfeld“ besteht aus der Planzeichnung, dem Lageplan mit Festsetzung Geländehöhen für Parzellen sowie dem Planteil „Ausgleichsfläche A-2“ 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 29.01.2019, geändert am 13.08.2019, redaktionell geändert am 22.10.2019, und aus dieser Satzung.

#### **2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 235, 240 (Teilfläche), 248, 249, 250 (Teilfl.) sowie 254 (Teilfl.), jeweils Gemarkung Bissingen, und ergibt sich aus der Planzeichnung in der Fassung vom 29.01.2019, geändert am 13.08.2019, redaktionell geändert am 22.10.2019.



## **MARKT BISSINGEN**

### **Bebauungsplan „Westfeld“**

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

---

Planstand 29.01.2019,  
geändert am 13.08.2019,  
redaktionell geändert am  
22.10.2019

Satzungsbeschluss  
am 22.10.2019

---

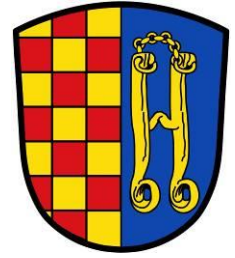
Planverfasser:

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

### 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)

###### **WA 2:**

Grundflächenzahl 0,4 (GRZ, als Obergrenze)

###### zudem für Hauptgebäude im WA 2:

Grundfläche

250 m<sup>2</sup> bei Einzelhäusern

125 m<sup>2</sup> bei Doppelhäusern

je Hauptgebäude (GR, als Obergrenze)

##### 3.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

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

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

### Bebauungsplan „Westfeld“

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

Planstand 29.01.2019,  
geändert am 13.08.2019,  
redaktionell geändert am  
22.10.2019

Satzungsbeschluss  
am 22.10.2019

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 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<sub>A</sub>**“):

- 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“**

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

Planstand 29.01.2019,  
geändert am 13.08.2019,  
redaktionell geändert am  
22.10.2019

Satzungsbeschluss  
am 22.10.2019

Planverfasser:

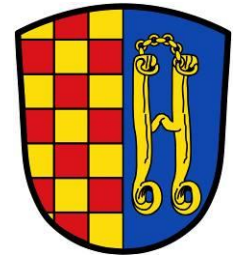
Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

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



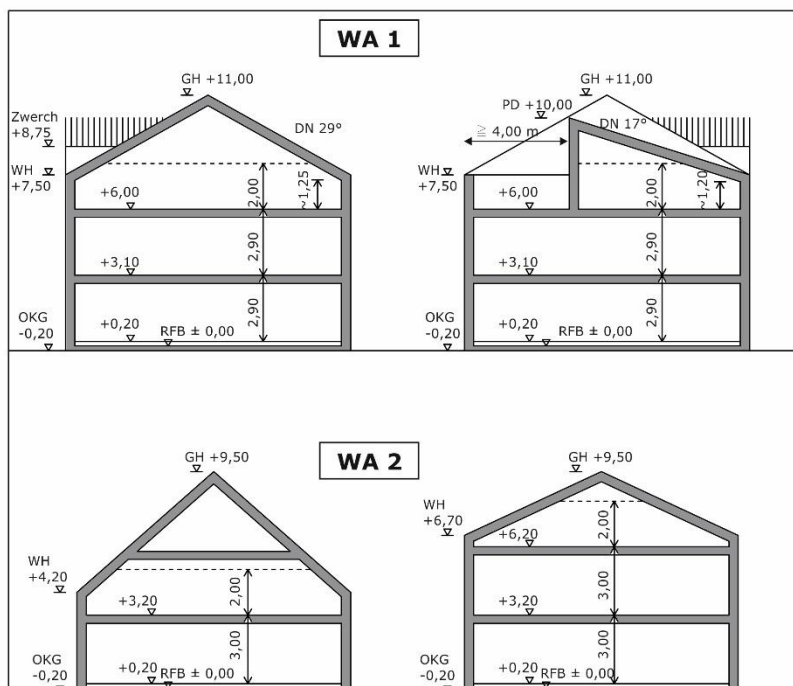


## MARKT BISSINGEN

### 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 2:** 9,50 m (als Höchstmaß)



**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“

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

Planstand 29.01.2019,  
geändert am 13.08.2019,  
redaktionell geändert am  
22.10.2019

Satzungsbeschluss  
am 22.10.2019

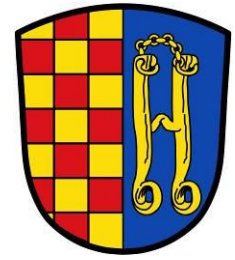
Planverfasser:

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

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

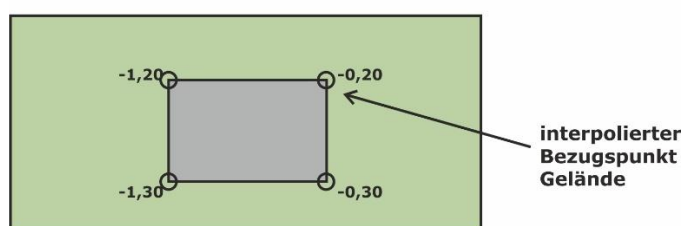
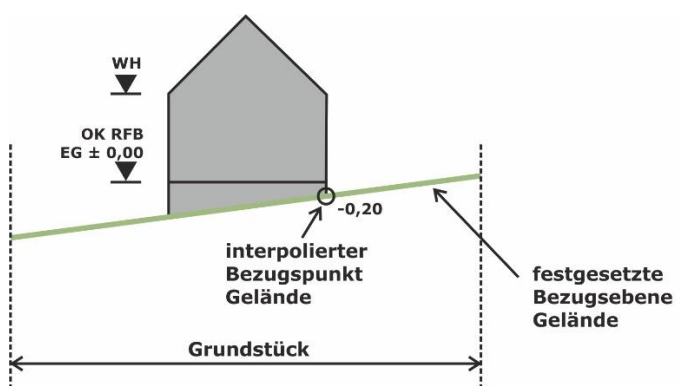
Die Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss, gemessen am Schnittpunkt der hangaufwärts gelegenen Gebäudeecke mit dem im Höhenplan festgesetzten Gelände, darf maximal 20 cm betragen.

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

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

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

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



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

### Bebauungsplan „Westfeld“

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

Planstand 29.01.2019,  
geändert am 13.08.2019,  
redaktionell geändert am  
22.10.2019

Satzungsbeschluss  
am 22.10.2019

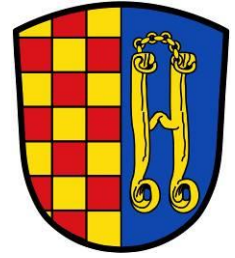
Planverfasser:

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

### 3.4 **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.

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie untergeordnete Anlagen, die nach BayBO innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind, sind entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, im Übrigen auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 3.6 **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).

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

### **Bebauungsplan „Westfeld“**

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

---

Planstand 29.01.2019,  
geändert am 13.08.2019,  
redaktionell geändert am  
22.10.2019

Satzungsbeschluss  
am 22.10.2019

---

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

### 3.8 Anzahl der Wohnungen

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

#### **WA 1:**

Je Wohngebäude sind höchstens acht Wohnungen zulässig.

#### **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 m<sup>2</sup> 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 offenporige 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“**

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

---

Planstand 29.01.2019,  
geändert am 13.08.2019,  
redaktionell geändert am  
22.10.2019

Satzungsbeschluss  
am 22.10.2019

---

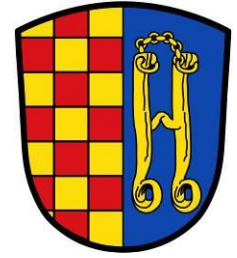
Planverfasser:

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

### 3.10 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)*

#### **Bebauungsplan „Westfeld“**

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

Planstand 29.01.2019,  
geändert am 13.08.2019,  
redaktionell geändert am  
22.10.2019

Satzungsbeschluss  
am 22.10.2019

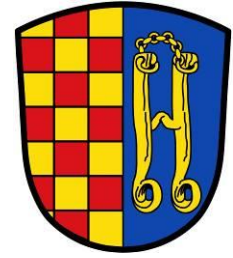
Planverfasser:

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 colurna

Tilia cordata ‚Greenspire‘

Sif. Spitzahorn

Purpurerle

Baumhasel

Stadtlinde

### Bebauungsplan „Westfeld“

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

Planstand 29.01.2019,  
geändert am 13.08.2019,  
redaktionell geändert am  
22.10.2019

Satzungsbeschluss  
am 22.10.2019

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

### 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.

### **Bebauungsplan „Westfeld“**

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

Planstand 29.01.2019,  
geändert am 13.08.2019,  
redaktionell geändert am  
22.10.2019

Satzungsbeschluss  
am 22.10.2019

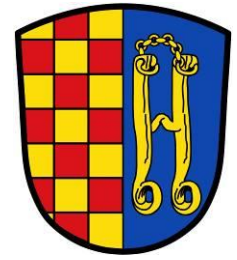
Planverfasser:

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

### 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 m<sup>2</sup> 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

#### **Bebauungsplan „Westfeld“**

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

Planstand 29.01.2019,  
geändert am 13.08.2019,  
redaktionell geändert am  
22.10.2019

Satzungsbeschluss  
am 22.10.2019

#### 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

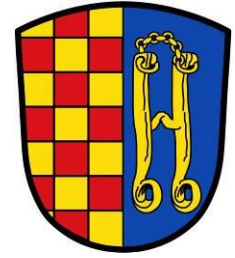
#### 3.13 **Pflege | Unterhaltung** § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB

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“**

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

Planstand 29.01.2019,  
geändert am 13.08.2019,  
redaktionell geändert am  
22.10.2019

Satzungsbeschluss  
am 22.10.2019

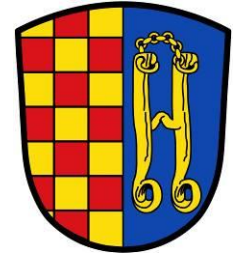
Planverfasser:

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

### 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.

#### Bebauungsplan „Westfeld“

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

Planstand 29.01.2019,  
geändert am 13.08.2019,  
redaktionell geändert am  
22.10.2019

Satzungsbeschluss  
am 22.10.2019

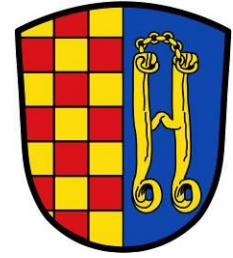
Planverfasser:

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

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

Je Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.

Für Wohnungen mit mehr als 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind jeweils mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

#### WA 3:

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

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

### 4.3 Gestaltung von Gehwegen und Stellplätzen

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

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege und Stellplätze vorrangig in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (Verwendung von Schotterrasen, Rasengittersteinen, Rasenlamellensteinen, Rasenpflaster, Pflaster mit groben Fugen etc.).  
Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindern (Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung etc.) sind unzulässig.

### 4.4 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und als solche dauerhaft zu erhalten.

Sie sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem

#### Bebauungsplan „Westfeld“

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

Planstand 29.01.2019,  
geändert am 13.08.2019,  
redaktionell geändert am  
22.10.2019

Satzungsbeschluss  
am 22.10.2019

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

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.

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.*

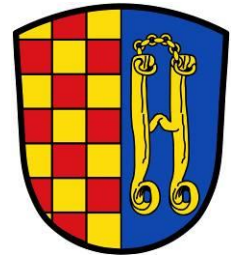
#### 4.6 **Einfriedungen** Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

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“**

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

Planstand 29.01.2019,  
geändert am 13.08.2019,  
redaktionell geändert am  
22.10.2019

Satzungsbeschluss  
am 22.10.2019

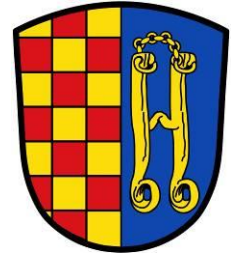
Planverfasser:

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“

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

Planstand 29.01.2019,  
geändert am 13.08.2019,  
redaktionell geändert am  
22.10.2019

Satzungsbeschluss  
am 22.10.2019

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“**

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

Planstand 29.01.2019,  
geändert am 13.08.2019,  
redaktionell geändert am  
22.10.2019

Satzungsbeschluss  
am 22.10.2019

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.

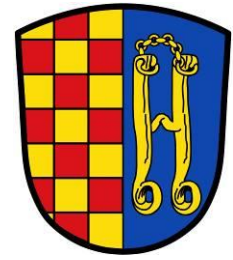
Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-| Mischwasserkanal angeschlossen werden.

#### 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“**

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

Planstand 29.01.2019,  
geändert am 13.08.2019,  
redaktionell geändert am  
22.10.2019

Satzungsbeschluss  
am 22.10.2019

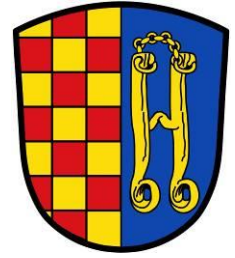
Planverfasser:

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

### 5.8 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|m<sup>2</sup> und 25 g|m<sup>2</sup> Sedumsprossen auszuführen.

### Bebauungsplan „Westfeld“

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

---

Planstand 29.01.2019,  
geändert am 13.08.2019,  
redaktionell geändert am  
22.10.2019

Satzungsbeschluss  
am 22.10.2019

---

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.

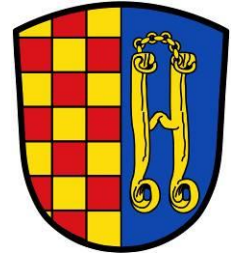
---

Plan aufgestellt:

Gundelfingen, Lauingen,  
29.01.2019,  
geändert am 13.08.2019,  
redaktionell geändert am 22.10.2019

blatter • burger  
Büro für Hochbau, Städtebau und Projektmanagement

Andreas Görgens  
Freier Landschaftsarchitekt



**MARKT  
BISSINGEN**

### **Bebauungsplan „Westfeld“**

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

---

Planstand 29.01.2019,  
geändert am 13.08.2019,  
redaktionell geändert am  
22.10.2019

Satzungsbeschluss  
am 22.10.2019

---

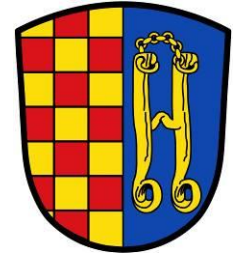
Planverfasser:

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

### D. Begründung

#### 1. Anlass der Planung

Der Markt Bissingen beabsichtigt, am nordwestlichen Rand des Kernortes Bissingen 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 zentrumsnahen Allgemeines Wohngebietes i.S.d. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum
- Wirtschaftliche Erschließung und einfache bauliche Entwicklung des Gebietes
- Angebot verschiedener Gebäudetypen und Wohnformen
- Angebot von Flächen für die Naherholung, insbesondere für Kinder und Jugendliche
- Angemessene Gestaltung des Ortsrandes

#### 3. Geltungsbereich und Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 235, 240 (Teilfläche), 248, 249, 250 (Teilfl.) sowie 254 (Teilfl.), jeweils Gemarkung Bissingen.

Das Gebiet liegt am nordwestlichen Rand des Kernortes Bissingen. Die Planfläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerfläche). Sie steigt von Südwest nach Nordost relativ gleichmäßig an (durchschnittliche Steigung ca. 6 %, gesamter Höhenunterschied ca. 30 m).

Im Süden schließt das Plangebiet an das Wohnbaugebiet „Galgenfeld“ mit der König-Sigmund-Straße als Quartiersstraße an. Im Südwesten finden sich ein Wohn- und Mischgebiet (Bebauungsplan „Oberfeld“, teilweise unbebaut) sowie gewerbliche Nutzungen (Getränkebetrieb „Auerquelle“), getrennt durch die Staatsstraße 2221.

Die westlich und nördlich gelegenen Flächen werden, begleitet von Wirtschaftswegen, ebenfalls landwirtschaftlich genutzt, im Norden begrenzt durch das landschaftsprägende Naturdenkmal Galgenberg. Im Osten schließt neben Ackerflächen ein großes Gartengrundstück an, im weiteren Verlauf dann wiederum ein Wohnbaugebiet.

Das Plangebiet wird im östlichen Teil von einem nord-süd-verlaufenden Wirtschaftsweg durchquert, der einen baumgesäumten Graben begleitet. Der Graben trennt das Plangebiet von der Wohnbebauung im Süden und mündet

#### Bebauungsplan „Westfeld“

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

Planstand 29.01.2019,  
geändert am 13.08.2019,  
redaktionell geändert am  
22.10.2019

Satzungsbeschluss  
am 22.10.2019

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

schließlich in der Kessel. Über den östlichen Planbereich führt auch eine Stromleitung (teils als Freileitung, teils als Erdkabel).



**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)“ sowie „Grünflächen mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und für den Verbund der Biotope“ dargestellt.

*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.*

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.



## MARKT BISSINGEN

### Bebauungsplan „Westfeld“

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

---

Planstand 29.01.2019,  
geändert am 13.08.2019,  
redaktionell geändert am  
22.10.2019

Satzungsbeschluss  
am 22.10.2019

---

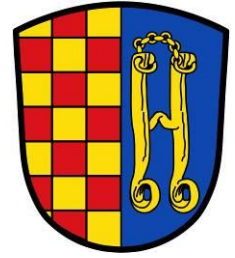
Planverfasser:

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

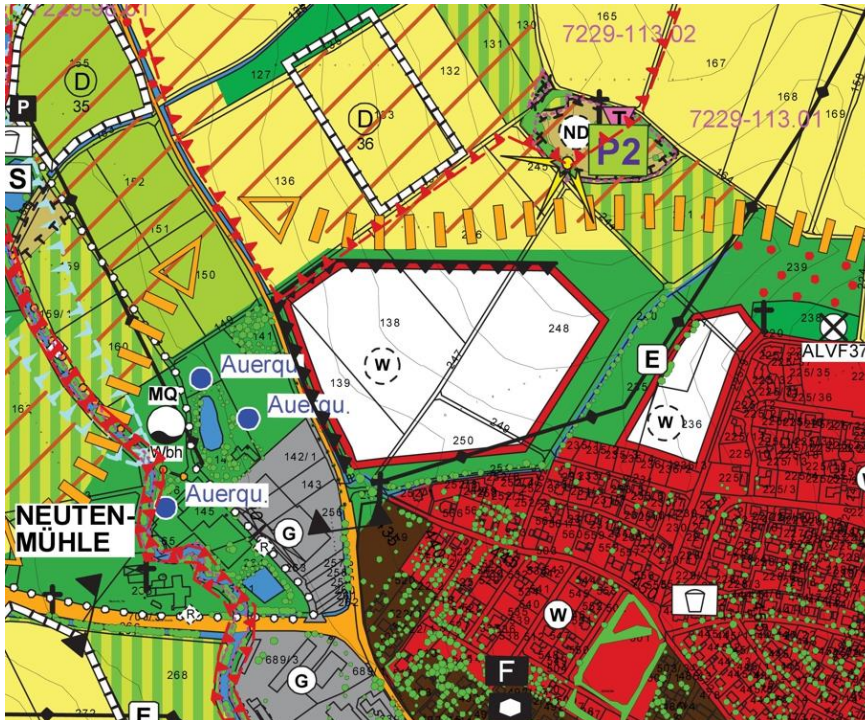
Andreas Görgens  
Dipl.Ing. (TU)  
Freier Landschaftsarchitekt ByAK  
Scoranweg 3  
89415 Lauingen

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



## MARKT BISSINGEN

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 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a und § 13b nicht gegeben.

### 5. Denkmalschutz

Im Bereich der Planfläche befinden sich zwei kartierte Bodendenkmäler:

- Nummer 146150, Aktennummer D-7-7229-0037:  
Verhüttungsplatz vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung
- Nummer 146154, Aktennummer D-7-7229-0036:  
Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen erfolgt – in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Dillingen) und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege – eine archäologische Untersuchung des gesamten Gebietes durch die Gemeinde.

> siehe hierzu auch Hinweis Nr. 5.1

### Bebauungsplan „Westfeld“

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

Planstand 29.01.2019,  
geändert am 13.08.2019,  
redaktionell geändert am  
22.10.2019

Satzungsbeschluss  
am 22.10.2019

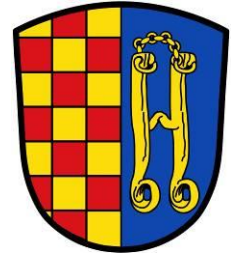
Planverfasser:

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



**Bodendenkmal, HQ<sub>100</sub>-Überschwemmungsgebiet, Biotop und Vogelschutzgebiet** Quelle: Bayernatlas.de | Maßstab 1:10.000

### 6. Hochwasserschutz

Die Fläche entlang der Kessel ist vorläufig gesichertes HQ<sub>100</sub>-Überschwemmungsgebiet. Der Planbereich ist hiervon nicht betroffen. Darüber hinaus gehende HQ<sub>extrem</sub>-Hochwassergefahrenflächen sind nicht bekannt.

### 7. Natur- und Landschaftsschutz

Kartierte Biotope finden sich im Bereich der Kessel (Biotopnr. 7229-1067) und des Galgenberges (Biotopnr. 7229-0113). Westlich und nördlich des Plangebietes liegt zudem das Vogelschutzgebiet „Riesalb mit Kesseltaal“ (Schutzgebiete des Naturschutzes, ID-Teilfläche 7229-471.01). Der Planbereich ist hiervon nicht unmittelbar betroffen.

> siehe hierzu auch Anlage 1: Umweltbericht

### Bebauungsplan „Westfeld“

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

Planstand 29.01.2019,  
geändert am 13.08.2019,  
redaktionell geändert am  
22.10.2019

Satzungsbeschluss  
am 22.10.2019

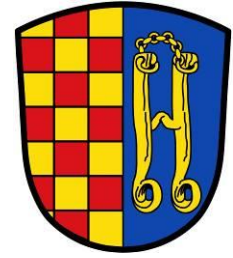
Planverfasser:

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

### 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. 5.7

### 9. Inhalt der Planung

Durch den Bebauungsplan „Westfeld“ werden am nordwestlichen Rand des Kernortes Bissingen Wohnbauflächen mit einem Angebot an verschiedenen Gebäudetypen und Wohnformen ausgewiesen.

Im östlichen Teil werden Flächen für die Naherholung, insbesondere für Kinder und Jugendliche (Spielplatz, Bolzplatz) ermöglicht.

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 Westen zulässt.

Die Ausweisung des Baugebiets auf bislang nicht bebauten Flächen erfolgt auf Grund der großen Nachfrage nach Baugrundstücken in Bissingen. Die Gemeinde ist grundsätzlich bemüht, zunächst Grundstücke innerhalb der vorhandenen Ortsteile zu nutzen. Im Kernort Bissingen stehen der Gemeinde jedoch keine eigenen Flächen mehr zur Verfügung. Private Grundstücke können mangels Verkaufsinteresse nicht herangezogen werden.

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. Der größere Teil der Fläche soll für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zur Verfügung stehen (WA 2). Darüber hinaus sind jedoch auch verdichtete Wohnformen vorgesehen (Geschosswohnungsbau sowie Reihenhäuser, WA 1). Die verdichteten Wohnformen werden am südlichen Rand des Gebietes geplant. Zum einen können hier durch die Topografie und die Nähe zu größeren

#### Bebauungsplan „Westfeld“

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

Planstand 29.01.2019,  
geändert am 13.08.2019,  
redaktionell geändert am  
22.10.2019

Satzungsbeschluss  
am 22.10.2019

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

Bestandsbauten auch größere und höhere Gebäude gut in die Umgebung eingebunden werden. Zum anderen verursacht die höhere Wohndichte mehr Verkehr, der durch die Lage am Südrand weniger in das Quartier hineingezogen wird.

Die landwirtschaftliche Fläche im Norden wird als Teil des überplanten Grundstücks Fl.Nr. 248 zwar in den Bebauungsplan einbezogen. Sie bleibt jedoch weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Der geplante Grasweg dient neben der Erschließung auch dem notwendigen Abstand zur Eingrünung (Verschattung).

Die Fläche wird entsprechend der Darstellung im FNP als Trasse für eine mögliche Umgehungsstraße freigehalten.

### **11.Erschließung | örtliche Verkehrsflächen**

Die straßenmäßige Erschließung des Baugebietes erfolgt von Süden über die König-Sigmund-Straße. Hier wird eine neue Anbindung geschaffen. Die Haupteerschließung des Quartiers führt über die „Straße A“ senkrecht zum Hang nach Norden. Die „Straße A“ wird von einem Fußweg flankiert, der an der König-Sigmund-Straße etwa auf Höhe der Hausnr. 19 nach Osten verlängert werden soll. Ab hier führt der bestehende Gehweg an der Südseite der König-Sigmund-Straße weiter. Der Grünstreifen der „Straße A“ wird zur Verkehrsberuhigung - im Gegensatz zum Fußweg - mehrfach versetzt. Über die „Straße A“ kann langfristig auch eine Erschließung der westlich gelegenen Flächen erfolgen.

Über die König-Sigmund-Straße schließlich erfolgt die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz nach Süden auf die Hohenburgstraße (Staatsstraße 2221).

Ein Ausbau dieses Knotenpunktes, etwa mit einer Linksabbiegespur, ist derzeit nicht erforderlich.

Bei der Erschließung des Baugebietes „Westfeld“ sowie ggf. weiterer Flächen im Westen handelt es sich zum einen um eine längerfristig angelegte Entwicklung. Die Anzahl der neu erschlossenen Grundstücke ist begrenzt und im Vergleich zu den bereits vorhandenen Bauflächen relativ gering.

Die Einmündung stellt keinen Unfallschwerpunkt dar. Sie ist übersichtlich und liegt innerorts. Der größere Teil des Verkehrs dürfte zudem von und nach Süden in den Ort hineinführen, nicht Richtung Mönchsdeggingen.

Bei Bedarf oder bei Baugebietserweiterung kann jedoch zu einem späteren Zeitpunkt noch ein Ausbau der Einmündung erfolgen.

An die Haupteerschließung binden nach Osten zwei Schleifenstraße an, die in der Lage weitgehend der Topografie folgen.



## **MARKT BISSINGEN**

### **Bebauungsplan „Westfeld“**

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

Planstand 29.01.2019,  
geändert am 13.08.2019,  
redaktionell geändert am  
22.10.2019

Satzungsbeschluss  
am 22.10.2019

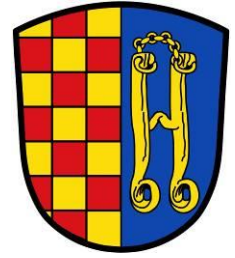
Planverfasser:

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

Die „Straße B“ und „Straße C“ verfügen neben der reinen Verkehrsfläche über einen Randstreifen, der Parkplätze sowie die Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum ermöglicht. 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).

Die beiden Schleifenstraße können auch zeitlich getrennt errichtet werden und ermöglichen so eine Gliederung des Gebietes in zwei Bauabschnitte.

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

Von den beiden Schleifen führen Fuß- und Radwege zum vorhandenen Wirtschaftsweg im Osten, den neuen Naherholungsflächen sowie weiter nach Süden Richtung Ortsmitte.

Ein starke straßenmäßige Anbindung über den Wirtschaftsweg ist nicht vorgesehen, um keinen unerwünschten Verkehr in das Baugebiet „Galgenfeld“ zu ziehen.

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). Die Stromleitung muss teilweise verlegt werden.

Im Südwesten des Plangebietes ist zudem eine Fläche für eine zentrale Wärmeversorgung vorgesehen, die insbesondere der Versorgung von WA 1 dient. Hier besteht bereits konkretes Interesse eines regionalen Energieversorgers.

Für das Gebiet WA 2 wird eine zentrale Wärmeversorgung wegen der geringeren Baudichte voraussichtlich nicht wirtschaftlich darstellbar sein.

**Anmerkung:**

*Soweit sich im weiteren Verlauf der Baugebietsrealisierung geänderte Anforderungen aus der geplanten Wärmeversorgung ergeben (abhängig etwa vom Energieträger wie Holz oder Gas) oder eine zentrale Wärmeversorgung nicht umsetzbar ist, muss die „Fläche für Versorgungsanlagen“ gegebenenfalls geändert oder alternativ als Wohnbaufläche festgesetzt werden. Ggf. ist hierzu eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.*

Die genauen örtlichen Bodenverhältnisse werden durch ein Bodengutachten untersucht. Es ist jedoch davon auszugehen,

### Bebauungsplan „Westfeld“

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

Planstand 29.01.2019,  
geändert am 13.08.2019,  
redaktionell geändert am  
22.10.2019

Satzungsbeschluss  
am 22.10.2019

Planverfasser:

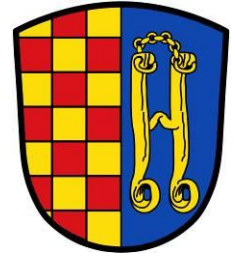
Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

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

dass eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist. Das Niederschlagswasser soll deshalb gesammelt und zur Kessel geleitet werden.

Um v.a. bei Starkregenereignissen einen geregelten Abfluss zu schaffen und Hochwassergefahren zu vermeiden, ist eine Regenrückhaltung erforderlich.

Das Wasser aus öffentlichen Verkehrsflächen wird über Schächte gesammelt und über Kanalleitungen zu oberirdischen Rückhaltebecken geleitet. Diese sind v.a. in der Grünfläche entlang des Grabens am Südrand vorgesehen. Die genaue Dimensionierung und Platzierung der Leitungen und Becken erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Die Anlage naturkonformer Regenrückhalteanlagen kann entlang des Grabens zudem eine ökologische Aufwertung bewirken.

Regenrückhaltebecken können teilweise auch etwas südlich des Bebauungsplangeltungsbereichs liegen. Die Fläche zwischen Grenze des Plangebietes und dem Graben ist Teil des Geltungsbereichs Bebauungsplan „Galgenfeld“. Dieser stellt hier ebenfalls Grünflächen dar und muss nicht geändert werden. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Entlang des Grabens soll auch ein Grasweg zur Bewirtschaftung durch die Gemeinde angelegt werden.

Inwieweit wasserrechtliche Verfahren oder Genehmigungen erforderlich sind, ist im Zuge der Erschließungsplanung zu klären.

Von den privaten Grundstücksflächen erfolgt die Rückhaltung des Dachregenwassers über Zwischenspeicher (Zisternen) mit gedrosseltem Abfluss. Das Wasser von Hofflächen, Terrassen etc. ist flächig in die privaten Grünflächen zu leiten.

Die Zisternen liegen entsprechend dem Stand der Erschließungsplanung teilweise innerhalb der Baugrenzen. Sie können nicht bzw. nur bedingt überbaut werden.

Eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt jedoch nicht, um die Bauleitplanung flexibler zu halten.

Erforderliche Regelungen erfolgen bei Bedarf durch die Gemeinde im Kaufvertrag für die Baugrundstücke.

### Abwehrender Brandschutz:

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

Südlich der Parzelle P26 ist ein 3 m breiter Streifen (Parzelle P26a) dargestellt. Innerhalb dieses Streifens wird voraussichtlich eine öffentliche Kanalleitung verlegt werden. Um die Leitung zu sichern, soll der Streifen entweder im Eigentum der Gemeinde bleiben oder entsprechend gesichert werden (Kaufvertrag, Grundbucheintrag o.Ä.). Eine Regelung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

### Bebauungsplan „Westfeld“

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

Planstand 29.01.2019,  
geändert am 13.08.2019,  
redaktionell geändert am  
22.10.2019

Satzungsbeschluss  
am 22.10.2019

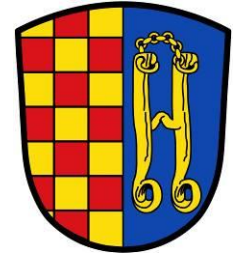
Planverfasser:

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

### 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, an anderer Stelle realisiert werden sollen.

### 13. Maß der baulichen Nutzung | Anzahl Wohnungen

Für das Maß der baulichen Nutzung werden entsprechend der geplanten Gebäudetypen und Wohnformen unterschiedliche Werte angesetzt.

In allen drei Baugebietstypen 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 im WA 2 für die Hauptgebäude eine zulässige Grundfläche (GR) von höchstens 250 m<sup>2</sup> je Einzelhaus bzw. 125 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte festgesetzt, die gleichberechtigt neben der zulässigen Grundfläche (GR) steht.

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

In der Praxis dürfte im WA 2 die GRZ wegen der zu erwartenden Grundstücksgrößen und Haustypen (EFH) eher nicht ausgeschöpft wird. In den meisten Fällen dürfte vorher die Begrenzung der Grundfläche (GR) greifen.

#### Bebauungsplan „Westfeld“

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

Planstand 29.01.2019,  
geändert am 13.08.2019,  
redaktionell geändert am  
22.10.2019

Satzungsbeschluss  
am 22.10.2019

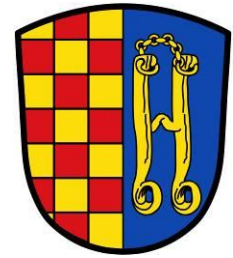
Planverfasser:

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

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 im WA 2 nur maximale Höhen definiert. Im WA 1 werden dagegen auch Mindestwandhöhen vorgegeben, da hier eine verdichtete Bauweise mit guter baulicher Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücke gewünscht ist.

Die differenzierte 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	GFZ III VG
<b>WA 1</b>					
2.213 m <sup>2</sup>	590 m <sup>2</sup>	0,27		0,54	0,80
2.213 m <sup>2</sup>	885 m <sup>2</sup>	0,40		0,80	<i>1,20</i>
<b>WA 2</b>					
638 m <sup>2</sup>	159 m <sup>2</sup>	0,25	0,25	0,50	
638 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	0,39	0,39	<i>0,78</i>	
900 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0,25	0,25	0,50	
900 m <sup>2</sup>	<i>360 m<sup>2</sup></i>	0,40	0,40	<i>0,80</i>	
1.273 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	0,20	0,20	0,40	

### 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. Durch Festsetzung der Mindestwandhöhe (WA 1) wird die gewünschte Ausnutzung der Grundstücke bereits erreicht.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird im WA 2 auf höchstens drei Wohnungen (je Wohngebäude) bei Einzelhäusern sowie auf zwei Wohnungen (je Wohngebäude) bei Doppelhäusern begrenzt. Dies entspricht dem gewünschten Charakter als Ein- und Zweifamilienhäuser, ggf. mit Einliegerwohnung, bei

### Bebauungsplan „Westfeld“

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

Planstand 29.01.2019,  
geändert am 13.08.2019,  
redaktionell geändert am  
22.10.2019

Satzungsbeschluss  
am 22.10.2019

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

freistehenden Häusern.

Im WA 1 wird die Anzahl auf höchstens acht Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt. Dies ermöglicht kleinere Geschosswohnungsbauten (typischerweise Erd- und Obergeschoss mit 3 WE und DG mit 2 WE). Reihenhaustypen sind hier auch zulässig. Eine weitere Begrenzung der Wohnungsanzahl ist hier wegen der ohnehin limitierten Flächen nicht erforderlich.

#### **14.Höhenlage | Überbaubare Grundstücksflächen**

Um im hängigen Gelände eine klar definierte Höhenlage über Gelände zu erreichen (geplantes Gelände), wird im Zuge der Erschließungsplanung ein Lageplan mit Geländehöhen erarbeitet. Die Erschließungsplanung erfolgt deshalb bereits parallel zum Bebauungsplanverfahren.

Die Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie können grundsätzlich auf den gesamten Grundstücken errichtet werden. Zu den öffentlichen Erschließungsstraßen ist jedoch eine Vorgartenzone freizuhalten, ebenso ist ein Abstand zu den öffentlichen Grünflächen gefordert.

Um bei der gegebenen Höhenlage eine Regenrückhaltung über Zisternen zu ermöglichen, ohne dabei sehr tief gelegene Kanäle zu benötigen, wird die Tiefe der Bebauung teilweise begrenzt. Bei den von Norden erschlossenen Grundstücken (Parzellen P7-P10, P17-P21 und P27-P30) erfolgt eine Begrenzung auf 15 m. Damit ist gewährleistet, dass die Gebäude gegenüber der Erschließungsstraße nicht zu weit unten sitzen.

Überschreitungen der Baugrenze nach Süden sind möglich, wenn die ausreichende Niederschlagswasserabführung über die Zisterne oder eine andere gleichwertige Regenrückhalte-einrichtung in den gemeindlichen Kanal sichergestellt wird. Hierfür muss jedoch im Einzelfall ein entsprechender Nachweis geführt und eine Befreiung gemäß § 31 (2) BauGB beantragt werden.

In den verdichteten Baufeldern im WA 1 sind zusätzlich zu den Baugrenzen für Hauptgebäude zum Teil noch Flächen für Garagen und Carports ausgewiesen.

Im WA 2 werden Flächen für Garagen und Carports nur im südlichen Anschluss an die F+R-Wege festgelegt (Parzellen P21 und P41), um hier eine – einseitige – Bebauung mit typischen „Grenzgebäuden“ zu ermöglichen.

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



## **MARKT BISSINGEN**

### **Bebauungsplan „Westfeld“**

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

---

Planstand 29.01.2019,  
geändert am 13.08.2019,  
redaktionell geändert am  
22.10.2019

Satzungsbeschluss  
am 22.10.2019

---

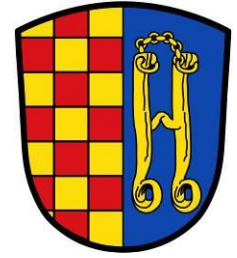
Planverfasser:

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

### 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 geneigten Dächern zulässig. 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).

### 16. Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Bedenken bestehen nicht, da nach einer Vorabschätzung der Unteren Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Dillingen sowohl die Immissionen aus Gewerbe wie auch von der Staatsstraße 2221 im Rahmen der Richtwerte liegen.

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

> siehe hierzu auch Hinweis Nr. 5.3

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.

### 17. Grünordnung | Natur- und Umweltschutz | Ausgleichsmaßnahmen

> siehe Umweltbericht: Anlage 1

#### Bebauungsplan „Westfeld“

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

Planstand 29.01.2019,  
geändert am 13.08.2019,  
redaktionell geändert am  
22.10.2019

Satzungsbeschluss  
am 22.10.2019

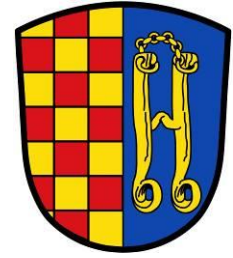
Planverfasser:

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

### 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	39.462 m <sup>2</sup>	49,6 %
Flächen für Versorgungsanlagen	531 m <sup>2</sup>	0,7 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	7.901 m <sup>2</sup>	9,9 %
Fuß- und Radwege	235 m <sup>2</sup>	0,3 %
Wirtschaftswege	784 m <sup>2</sup>	1,0 %
Grünwege	674 m <sup>2</sup>	0,8 %
Flächen für die Landwirtschaft	7.520 m <sup>2</sup>	9,4 %
Wasserflächen (Graben)	283 m <sup>2</sup>	0,4 %
Öffentliche Grünflächen (ohne Ausgleichsfläche)	15.622 m <sup>2</sup>	19,6 %
Ausgleichsfläche A-1	6.600 m <sup>2</sup>	8,3 %
<b>Gesamtfläche Erweiterung</b>	<b>79.611 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

## E. Anlagen zur Begründung

1. Umweltbericht mit Eingriffs-|Ausgleichsbilanzierung (05.03.2019, Fortschreibung 10.04.2019), erstellt von Andreas Görgens Dipl.Ing. (TU), Freier Landschaftsarchitekt ByAK Scoranweg 3 89415 Lauingen

### Bebauungsplan „Westfeld“

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

Planstand 29.01.2019,  
geändert am 13.08.2019,  
redaktionell geändert am  
22.10.2019

Satzungsbeschluss  
am 22.10.2019

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