

# **Markt Bissingen**

## **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Reuthe" GT Hochstein**

Planstand: 26.02.2013,  
geändert am 07.05.2013,  
Satzungsbeschluss 16.07.2013

blatter • burger GbR  
Ingo Blatter | Dipl.Ing. FH  
Architekt und Stadtplaner  
BYAK BDB  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

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

HPC AG  
Dipl.Ing. Michael Jeltsch  
Landschaftsplaner|Stadtplaner  
Nördlinger Straße 16  
86655 Harburg (Schwaben)

Fon: 09080 | 99 92 44  
Fax: 09080 | 99 92 99  
mjeltsch@hpc-ag.de  
www.hpc-ag.de

# Inhalt

<b>Verfahrensvermerke</b>	Seite 3
---------------------------	---------

<b>Rechtsgrundlagen</b>	Seite 5
-------------------------	---------

<b>Satzung</b>	
Bestandteile	Seite 6
Geltungsbereich	Seite 6
Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	Seite 7
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	Seite 11
Hinweise und Empfehlungen	Seite 14
In-Kraft-Treten der Satzung	Seite 17
 Anlagen zur Satzung	 Seite 17

<b>Begründung</b>	
Anlass der Planung	Seite 19
Wesentliche Ziele der Planung	Seite 19
Geltungsbereich und Plangebiet	Seite 19
Planungsrechtliche Grundlagen	Seite 20
Nutzungs- und Baukonzept	Seite 21
Erschließung	Seite 21
Festsetzungskonzept Bebauung	Seite 23
Flächenbilanz	Seite 26
Maßnahmen der Bodenordnung	Seite 26
Kosten	Seite 26
Grünordnung	Seite 26

## **Verfahrensvermerke**

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat des Marktes Bissingen hat in der Sitzung vom 26.02.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Reuthe“ GT Hochstein beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 07.03.2013 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 26.02.2013 hat in der Zeit vom 15.03.2013 bis 15.04.2013 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 26.02.2013 hat in der Zeit vom 15.03.2013 bis 15.04.2013 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 26.02.2013, geändert am 07.05.2013, hat in der Zeit vom 24.05.2013 bis 24.06.2013 stattgefunden (§ 4 BauGB).

### **Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.02.2013, geändert am 07.05.2013, ist in der Zeit vom 24.05.2013 bis 24.06.2013 öffentlich auslegt worden (§ 3 (2) BauGB).

### **Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.07.2013 den Bebauungsplan in der Fassung vom 26.02.2013, geändert am 07.05.2013, als Satzung beschlossen (§ 10 (1) BauGB).

Bissingen, .....  
den ..... Holzinger, 1. Bürgermeister

---

### **Genehmigung**

Die Genehmigung des Landratsamtes Dillingen ist am ..... mit Bescheid vom ..... Nr. .... bzw. mit Schreiben vom ..... erfolgt (§ 6 Abs.2 BauGB).

Landratsamt Dillingen, .....  
den ..... ..

---

### **Ausgefertigt**

Bissingen, .....  
den ..... Holzinger, 1. Bürgermeister

---

### **Bekanntmachung und In-Kraft-Treten**

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist 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 ..... Holzinger, 1. Bürgermeister

## Rechtsgrundlagen

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

in den jeweils geltenden Fassungen

## **Satzung**

Der Markt 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. 91 BayBO, des Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG und des Art. 23 GO, in den jeweils geltenden Fassungen, den

### **Bebauungsplan „Reuthe“ GT Hochstein**

als Satzung.

#### **1 Bestandteile**

Der Bebauungsplan „Reuthe“ GT Hochstein besteht aus der Planzeichnung des Büros blatter • burger GbR, 89423 Gundelfingen, Ingo Blatter, Dipl.Ing. FH Architekt und Stadtplaner BYAK BDB, 89423 Gundelfingen und HPC AG, Dipl.Ing. Michael Jeltsch, Landschaftsplaner | Stadtplaner, 86655 Harburg (Schwaben), in der Fassung vom 26.02.2013, geändert am 07.05.2013, und aus dieser Satzung.

#### **2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 137, 96 (Teilfl.), 138 (Teilfl.), 140 (Teilfl.), 155 (Teilfl.) und 158 (Teilfl.), jeweils Gemarkung Hochstein, und ergibt sich aus der Planzeichnung in der Fassung vom 26.02.2013, geändert am 07.05.2013.

### **3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

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

##### **3.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

###### **3.1.1.1 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 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 Grundfläche (§ 19 BauNVO)**

- 200 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser
  - 100 m<sup>2</sup> bei Doppelhäusern
- je Hauptgebäude (GR, als Obergrenze)

##### **3.2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

0,3 (GRZ, als Obergrenze)

##### **3.2.3 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)**

0,5 (GFZ, als Obergrenze)

##### **3.2.4 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

2 (VG, als Höchstmaß)

##### **3.2.5 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

###### **Wandhöhe**

Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zur Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand

###### **bergseitig:**

Wandhöhe 5,0 m (als Höchstmaß)

###### **talseitig:**

Wandhöhe 6,8 m (als Höchstmaß)

**Gesamthöhe**

Gesamthöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum oberen Abschluss des Daches (senkrecht gemessen)

Gesamthöhe 11,0 m (als Höchstmaß)

- 3.2.6 Höhe baulicher Anlagen:  
Garagen und Nebenanlagen  
(§ 18 BauNVO)

**Wandhöhe**

nördliche Reihe (Parzellen P 1 – P 6):  
berg- und talseitig: 3,5 m (als Höchstmaß)

südliche Reihe (Parzellen P 7- P 12):  
bergseitig: 4,0 m (als Höchstmaß)  
talseitig: 4,7 m (als Höchstmaß)

**Gesamthöhe**

Gesamthöhe 8,0 m (als Höchstmaß)

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

Offene Bauweise  
Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

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

Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

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

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

Für die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der BayBO.



### 3.6 **Anzahl der Wohnungen**

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

### 3.7 **Sichtdreiecke**

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB

Innerhalb von Sichtdreiecken dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Anpflanzungen aller Art und Zäune, sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit den Grundstücken nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt oder unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 0,90 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben würden.

### 3.8 **Versickerung von Niederschlagswasser**

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Niederschlagswasser soll über geeignete Einrichtungen auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

### 3.9 **Öffentliche Grünflächen**

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen werden entlang des nord-östlichen, südöstlichen und südwestlichen Randes des Plangebietes festgesetzt.

### 3.10 **Private Grünflächen**

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche werden entlang des nördlichen und westlichen Randes des Plangebietes festgesetzt. Die Grünflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Bauliche Anlagen jeglicher Art, Ablagerungen jeglicher Art sowie die Anlage von Stellplätzen sind in der Grünfläche nicht zulässig.

Die Pflege der privaten Grünflächen hat ausschließlich von den jeweiligen Bauparzellen her zu erfolgen.

### 3.11 **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind gemäß Kapitel 5.3 des Umweltberichtes als extensiv genutzte Streuobstwiese herzustellen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Der Kompensationsbedarf ergibt sich aus Kapitel 5.4 des Umweltberichtes. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) werden auf dem Grundstück Fl.Nr. 137 insgesamt 0,3475 ha dem Bebauungsplan „Reuthe“ GT Hochstein zugeordnet. Die entsprechende Teilfläche ist in der Planzeichnung kenntlich gemacht.

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

Innerhalb der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sowie der privaten Grünflächen sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen großkronige standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste A oder vergleichbarer Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Mindestqualität: H, 4xv., mB., StU 18-20

In den nicht überbauten privaten Grundstücksflächen ist je volle 500 m<sup>2</sup> ein mittel- bis großkroniger standortgerechter Laubbaum oder 3 Obstbäume gemäß Pflanzliste A bzw. C zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

Die Pflanzungen haben fachgerecht zu erfolgen. 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.

## **4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **4.1 Gestaltung baulicher Anlagen**

Art. 81 (1) Nr. 1 BayBO

#### **4.1.1 Zulässige Dachformen und Dachneigungen**

Satteldächer:

Dachneigung 15° - 52°

Walmdächer, Versetzte Pultdächer:

Dachneigung 15° - 35°

Bei versetzten Pultdächern darf der Höhenversatz zwischen den Dächern höchstens 1,30 m betragen (senkrecht gemessen).

Einseitig geneigte Pultdächer sind nicht zulässig.

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

#### **4.1.2 Abweichungen bis zu 10° von der festgesetzten Hauptfirstrichtung sind zulässig.**

#### **4.1.3 Dachaufbauten dürfen in ihrer Gesamtbreite je Hausseite die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Sie müssen zu den seitlichen Dachrändern einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.**

Dachaufbauten sind bei Dachneigungen des Hauptdaches von 30° oder weniger nur nach Prüfung im Einzelfall zulässig.

- 4.1.4 Grelle und leuchtende Farben und Materialien für sind für Außenfassaden und Dächer nicht zulässig. Holzblockbauweisen sind nicht zulässig. Dacheindeckungen geneigter Dächer ( $DN > 5^\circ$ ) sind in roten, braunen, grauen und anthrazitfarbenen Tönen zulässig.

#### 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. Sind je Grundstück insgesamt mehr als zwei Stellplätze erforderlich, können der dritte und weitere Stellplätze auch als sog. „gefangene“ Stellplätze ausgebildet werden.

Vor Garagen ist zu öffentlichen Erschließungsstraßen ein Stauraum von mindestens 5,0 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 in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (Verwendung von Schotterrasen, Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Pflaster mit groben Fugen etc.). Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig.

#### 4.4 **Nicht überbaute Grundstücksflächen**

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

Die nicht überbauten öffentlichen und privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und als solche dauerhaft zu erhalten.

Baumpflanzungen sind entsprechend Nr. 3.12 vorzunehmen.

#### 4.5 **Aufschüttungen | Abgrabungen**

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

Aufschüttungen von mehr als 75 cm gegenüber dem natürlichen Gelände sind grundsätzlich nicht zulässig.

Im Bereich von Garagenzufahrten sind Aufschüttungen sowie Abgrabungen im für die Zufahrt notwendigen Umfang zulässig.

#### 4.6 **Einfriedungen**

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m ab Oberkante angrenzender Straße, Gehweg oder Gelände zulässig. Sockelmauern, die den freien Bewegungsspielraum von Tieren verhindern, sind nicht gestattet.

## 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 Immissionsschutz

Mögliche Immissionen aus der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen sind zu dulden.

### 5.3 Regenerative Energien

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

### 5.4 Wassernutzung

Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte alternativ zur Versickerung in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.

### 5.5 Grund- und Oberflächenwasser

Es wird empfohlen, die Gebäude über dem höchsten Grundwasserstand zu gründen, jedoch mindestens über dem mittleren Grundwasserstand. Durch Anlage von Schürfgruben oder Bohrungen sollte die genaue Lage des Grundwasserspiegels ermittelt werden.

Durch die Einzelbauvorhaben kann daher je nach Einbindungstiefe auf das Grundwasser eingewirkt werden (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung). Dadurch können

nachteilige Folgen für Dritte entstehen. Ggf. ist hierzu ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag zu geben, das die Beeinflussung ermittelt und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen vorschlägt. Diese sind mit dem WWA Donauwörth abzustimmen. Auf die Notwendigkeit vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen, wird hingewiesen.

Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern.  
Es wird empfohlen bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzusehen.

Bei tiefen Bauwerkseingriffen sind

- die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Lagerbehälter für Heizöl) zu berücksichtigen
- Bauwerksabdichtungen mindestens bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel erforderlich

Befristete Grundwasserabsenkungen in der Bauphase sind möglich, bedürfen aber einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen. Eine ständige Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Ferner sind die Behinderungen der natürlichen Grundwasserströmung, die von den Keller- und Tiefgaragen-einbauten ausgehen, durch geeignete Grundwasser-Umleitungsmaßnahmen auszugleichen (z.B. durch Grundwasserdüker, Filterkiesmänteln und dgl.). Auch diese Ausgleichsmaßnahmen müssen rechtzeitig vor Baubeginn beantragt und wasserrechtlich behandelt werden.

Befristete Anschneidungen von Grundwasser im Zusammenhang mit der Ausführung der einzelnen Baumaßnahmen sind erlaubt, bedürfen aber einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG. Diese wäre ggf. rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Dillingen a.D. zu beantragen. Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Infolge der Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Auf Grund der Hanglage können durch die Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter oder Schichtenwasser angeschnitten werden. Das Hangschichtenwasser ist durch entsprechende Vorkehrungen

schadlos abzuleiten. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-|Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Sickerfähigkeit des Bodens zunächst durch eine Baugrunduntersuchung festzustellen ist.

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.

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

Einsatz von Wärmepumpen:

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen bzw. Erdwärmesondensysteme geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen.

Die Begutachtung erfolgt durch private Sachverständige der Wasserwirtschaft.

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern ([www.energieatlas.bayern.de](http://www.energieatlas.bayern.de)) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich nicht möglich. Die hydrogeologischen und geologischen Bedingungen sind kritisch.

## 5.6 Altlasten

Sollte bei den Baumaßnahmen altlastenverdächtiger Bodenaushub (Bauschutt, verschmutztes Erdreich, Abfallablagerungen o.ä.) angetroffen werden, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dillingen unverzüglich gemäß der Vorgaben des BbodSchG i.V.m. BbodschV und BayBodSchG zu benachrichtigen. Bis zur Entscheidung über die weiter durchzuführenden Maßnahmen dürfen die Arbeiten nicht fortgesetzt werden.



## 6 In-Kraft-Treten der Satzung

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

Plan aufgestellt:

Gundelfingen, Harburg  
26.02.2013, geändert am 07.05.2013

blatter • burger, 8942 Gundelfingen  
HPC AG, 86655 Harburg

---

## Anlagen

### **Pflanzenliste A: Laubbäume**

Mindestqualität:

Hochstamm, 4 x verpfl., m. Ballen, StU 18 – 20 cm

Arten:	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Acer platanoides	Spitzahorn
	Quercus petraea	Traubeneiche
	Tilia platyphyllos	Sommerlinde

### **Pflanzenliste B: Sträucher für freiwachsende Hecken**

Zu verwenden sind standortheimische Arten (1/3 Heister und 2/3 Sträucher):

Mindestqualität:

Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 175 - 200 cm

Arten:	Acer campestre	Feldahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Prunus avium	Traubenkirsche

Mindestqualität:

Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

Arten:	Cornus sanguinea	Hartriegel
	Corylus avellana	Hasel
	Crataegus monogyna	Weißdorn
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Sambucus nigra	Holunder
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rosa canina	Hundsrose

**Pflanzenliste C: Obstbaum – Hochstämme in Sorten**

Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpfl., m. Ballen,  
StU 12 – 14 cm

Als Sorten können in Abstimmung mit dem  
Kreisobstbauberater auch andere als die unten genannten  
lokal verträgliche Sorten gepflanzt werden.

Apfelsorten:	Bittenfelder
	Bohnapfel
	Brettacher
	Hauxapfel
	Jakob Fischer

Birnensorten:	Schweizer Wasserbirne
	Oberösterr. Weinbirne
	Gelbmöstler
	Gellerts Butterbirne

## **Begründung**

### **Anlass der Planung**

Der Markt Bissingen beabsichtigt, am nordwestlichen Rand des Gemeindeteils Hochstein Wohngebietsflächen auszuweisen. Anlass sind konkrete Anfragen für Baugrundstücke im Ort.

### **Wesentliche Ziele der Planung**

- Kurzfristige 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
- Angemessene Gestaltung des Ortsrandes

### **Geltungsbereich und Plangebiet**

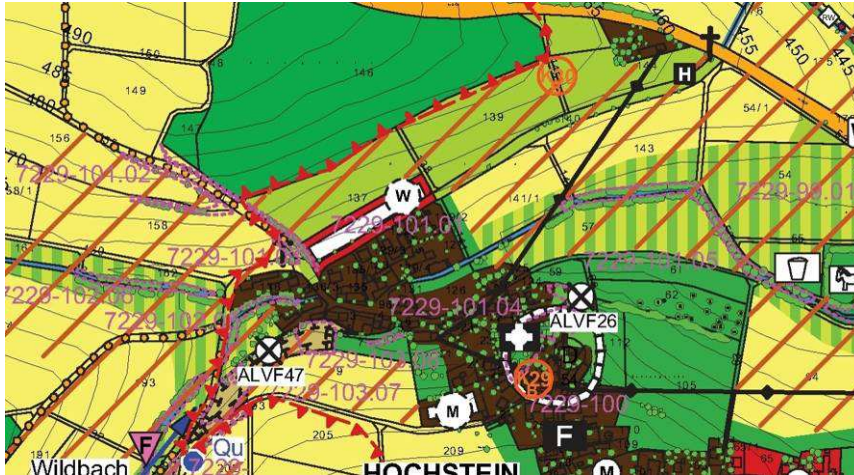
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 137, 96 (Teilfl.), 138 (Teilfl.), 140 (Teilfl.), 155 (Teilfl.) und 158 (Teilfl.), jeweils Gemarkung Hochstein.

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Gemeindeteils Hochstein und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Baufläche steigt im Anschluss an die von der DLG 5 her kommenden Erschließungsstraße nach Norden hin mit einer Neigung von ca. 8-14 % an, von der Straße durch eine steilere Böschung getrennt. Den oberen Abschluss des Grundstücks Fl.Nr. 137 bilden Waldflächen.

Im Nordosten führt ein Feldweg am Plangebiet entlang, an den sich weitere landwirtschaftliche Flächen anschließen. Südwestlich an das Baugebiet schließt ein von Böschungen begrenzter Feldweg an. Auf den Böschungen finden sich Heckenpflanzungen, die als Biotop kartiert sind.

Das westliche angrenzende, landwirtschaftlich genutzte Grundstück Fl.Nr. 158 steigt ebenfalls nach Norden an.

## Planungsrechtliche Grundlagen



**Flächennutzungsplan** Ausschnitt | Maßstab 1:10.000

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Bissingen sind für den südlichen Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 137 bereits Wohnbauflächen dargestellt, im nördlichen Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer ökologischer und landschaftsgestaltender Funktion“ (hellgrüne Darstellung). Weiter nördlich ist „Fläche für Wald“ (dunkelgrün). Südlich grenzt ein Dorfgebiet (braun) an, südöstlich angrenzend erfolgte eine Ausweisung als Grünfläche mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild (dunkelgrüne Darstellung). Das Kesseltal und die angrenzenden Hänge wurden zum Schutz des als Tabuflächen für Erstaufforstung (Streifen orangerot) ausgewiesen. Im Osten und Westen finden sich Flächen für die Landwirtschaft (gelbe Darstellung).

Ursprünglich war für die Wohnbebauung nur um eine einzelilige Bebauung angedacht. Im Zuge der weiteren Konkretisierung der Bauleitplanung (Ebene Bebauungsplan) soll nun jedoch eine zweizeilige Bebauung entlang einer neuen Erschließungsstraße umgesetzt werden. Die Planung entspricht den grundlegenden städtebaulichen Zeilen des Marktes Bissingen, so dass sie im Grundsatz aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet werden kann. Allerdings macht die größere Tiefe der Baufläche eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Zudem soll eine zusätzliche Bauparzelle auf dem Grundstück Fl.Nr. 158 realisiert werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt in einem eigenen Verfahren parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung sollen gleich noch andere Gemeindebereich überplant werden. Sofern das Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan noch nicht

gleichzeitig mit dem Bebauungsplanverfahren abgeschlossen sein sollte, bedarf der Bebauungsplan der Genehmigung des Landratsamtes Dillingen (§ 10 Abs. 2 BauGB).

### **Nutzungs- und Baukonzept**

Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebietes (§ 4 BauNVO) entwickelt werden. Dabei sollen im Wesentlichen Wohnhäuser mit ein oder zwei Wohneinheiten realisiert werden.

Die Bebauung soll eine Flexibilität gegenüber den aktuellen wie auch künftigen Wünschen der Bauwerber nach unterschiedlichen Bauformen aufweisen, die sich durch die geneigten Dächer jedoch an die Topografie anpasst. Das Baukonzept bietet deshalb die Möglichkeit, innerhalb gewisser Grenzen unterschiedliche Bautypen umzusetzen.

Die Eingrünung entlang der Ränder des Plangebietes dient der Einbindung im Übergang zur freien Landschaft.

### **Erschließung**

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Erschließungsstraße im Südosten sowie die beiden vorhandenen Feldwege im Nordosten und Südwesten, welche entsprechend ausgebaut werden sollen. Zwischen diesen beiden Wegen führt eine neue Straße, von der aus die neuen Baugrundstücke nach oben und unten erschlossen werden. Die geschwungene Straßenführung folgt dabei den topografischen Bedingungen, schafft einen interessanteren Straßenraum und wirkt vermindern auf die Geschwindigkeit des motorisierten Verkehrs.

Vom südwestlichen Feldweg zur neuen Straße muss die vorhandene Böschung durchbrochen und abgeflacht werden, um ein zu starkes Gefälle zu vermeiden. Die vorhandene Heckenstruktur muss dabei in Teilen entfernt werden (siehe hierzu auch: Grünordnung).



**Städtebaulicher Vorentwurf** Maßstab 1:2.000



**Städtebaulicher Vorentwurf: Querschnitt** Maßstab 1:666

Da die Straße nur der Erschließung der neuen Baugrundstücke selbst dient und somit nur mit geringem Verkehrsaufkommen zu rechnen ist, wird auf eine Differenzierung der Flächen für unterschiedliche Verkehrsteilnehmer (Autoverkehr, Radfahrer, Fußgänger) verzichtet. Entlang der Straße werden zudem noch Stellplätze (etwa für Besucher) geschaffen.

Die Baufläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 158 wird unmittelbar vom westlichen Weg erschlossen.

Für die leitungsgebundene medientechnische Erschließung gelten die Ausführungen analog.  
Das Niederschlagswasser aus den Baugrundstücken soll –

soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen - nicht dem öffentlichen Abwasserkanal zugeführt, sondern versickert werden.

## **Festsetzungskonzept Bebauung**

### **Art der baulichen Nutzung**

Für die Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Da die Flächen vor allem dem Wohnen zur Verfügung gestellt werden sollen, werden die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO ausdrücklich nicht zugelassen.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Für das Maß der baulichen Nutzung wird eine zulässige Grundfläche (GR) von höchstens 200 m<sup>2</sup> je Einzelhaus bzw. 100 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte sowie maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Für Garagen und Nebenanlagen können diese Werte im Rahmen des § 19 (4) BauNVO überschritten werden. Zugleich wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von höchstens 0,5 festgesetzt.

Durch die Kombination von GR, GFZ und Gebäudehöhen wird zum Einen die Größe der einzelnen Gebäude auf ein für das Gebiet verträgliches Maß begrenzt. Zum Anderen wird aber auch eine zu hohe Dichte bei sehr kleinen Grundstückszuschnitten vermieden (GFZ). Auf die Forderung nach Mindest- oder Höchstgrößen für die Baugrundstücke kann dadurch im Sinne größerer Flexibilität verzichtet werden, ohne die städtebauliche Verträglichkeit zu beeinträchtigen.

Zusätzlich wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt, die gleichberechtigt neben der zulässigen Grundfläche (GR) steht. Grund für die Festsetzung ist eine Beschränkung der versiegelten Fläche, die Grundlage für die Berechnung des naturschutzrechtlichen Eingriffs ist. In der Praxis dürfte die GRZ wegen der zu erwartenden großen Grundstücke und Haustypen (EFH) eher nicht ausgeschöpft wird; in den meisten Fällen dürfte vorher die Begrenzung der Grundfläche (GR) greifen.

Zulässig ist somit zum Beispiel ein zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus (Außenmaße 12 m x 16 m, zuzüglich Garage).



Grundstück	Grundfläche GR	GRZ	GFZ (bei 2 VG)
300 m <sup>2</sup> (DH)	75 m <sup>2</sup>	0,25	0,50
333 m <sup>2</sup> (DH)	100 m <sup>2</sup>	0,30	0,67 <i>nicht zulässig</i>
400 m <sup>2</sup> (DH)	100 m <sup>2</sup>	0,25	0,50
667 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	0,15	0,30
667 m <sup>2</sup>	167 m <sup>2</sup>	0,25	0,50
667 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	0,30	0,60 <i>nicht zulässig</i>
800 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	0,13	0,25
800 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>	0,20	0,40
800 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	0,25	0,50
1.000 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	0,20	0,40
1.200 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	0,17	0,33

#### Beispiele für das Maß der baulichen Nutzung

#### Sonstige Festsetzungen für Gebäude

Die Festsetzung der Gebäudehöhen (Wand- und Gesamthöhe einschließlich Dach) ermöglicht ein- oder zweigeschossige Gebäude, die sich auch bei unterschiedlichen Gebäudebreiten und Dachneigungen in ihrer Gesamtmasse in die Umgebung eingliedern. Für Garagen und Nebengebäude sind entsprechend geringere Höhen zulässig.

Um die Gebäude in ihrer Gesamtheit nicht zu massiv erscheinen zu lassen, wird eine höchst zulässige Gesamthöhe festgesetzt. Die Festsetzung einer Gebäudetiefe ist dagegen nicht erforderlich.

Eine feste Höhenlage der Gebäude wird nicht festgesetzt, da sich durch unterschiedliche Lage der Gebäude im Grundstück jeweils unterschiedliche Höhen ergeben. Stattdessen werden die zulässigen Gebäudehöhen (Wand- und Gesamthöhe) auf das vorhandene natürliche Gelände bezogen.

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, die sich an traditionellen Dachformen orientieren und somit eine ausreichende Einbindung in Baubestand und Landschaftsbild gewährleisten.

Damit trotz der unterschiedlichen Dachformen eine ausreichende ortsgestalterische Ordnung sicher gestellt bleibt, erfolgt die Festsetzung von Hauptfirstrichtungen. Somit begleiten die Häuser die Straße in deren Verlauf.



Die Ausrichtung der Häuser gewährleistet zudem eine gute Nutzung erneuerbarer Energien (aktive und passive Solarenergienutzung).



**Beispiele möglicher Gebäudequerschnitte** Maßstab 1:333

Für das Plangebiet wird zudem entsprechend der Umgebung die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) ergibt sich durch einen kleinen Vorgartenbereich zur Straße sowie den Mindestabstand zu den Nachbargrundstücken entsprechend bauordnungsrechtlicher Abstandsflächenregeln.

Garagen dürfen nur innerhalb der hierfür genügend groß bemessenen Baugrenzen errichtet werden. Ein ausreichender Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen muss dabei gewährleistet werden, um den Verkehr nicht zu beeinträchtigen (Stauraum).

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie untergeordnete Bauteile dürfen gemäß § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

Sonstige gestalterische Festsetzungen beschränken sich 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, zulässige Höhe der Einfriedungen).

Weitere Festsetzungen erfolgen nicht, da eine insgesamt gute Baugestaltung in der Regel nicht durch Satzungsvorgaben, sondern nur durch eine qualifizierte Bauplanung erreicht werden kann.

### Flächenbilanz

Bauflächen (WA)	11.900 m <sup>2</sup>	45,6 %
Straßenverkehrsflächen	2.975 m <sup>2</sup>	11,4 %
Wege (unversiegelt)	996 m <sup>2</sup>	3,8 %
Öffentliche Grünflächen	2.101 m <sup>2</sup>	8,0 %
Private Grünflächen	1.301 m <sup>2</sup>	5,0 %
Ausgleichsflächen	6.851 m <sup>2</sup>	26,2 %
Gesamtfläche Geltungsbereich	26.125 m <sup>2</sup>	100,0 %

### Maßnahmen der Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung (Umlegung oder Grenzregelungen) sind nicht erforderlich, da sich das gesamte Plangebiet im Besitz des Marktes Bissingen befindet.

### Kosten

Durch die Ausweisung der Bauflächen entstehen dem Markt Bissingen neben den Kosten des Verfahrens selbst im Wesentlichen Kosten für die Erschließung (Verkehrsflächen, leitungsgebundene Infrastruktur) sowie für die Anlage der Grünflächen.

Die umlagefähigen Kosten werden entsprechend der Vorgaben des BauGB sowie des Beitragsrechtes umgelegt.

### Grünordnung

Beim Plangebiet handelt es sich bislang um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Durch die Eingrünung entlang der Ränder des Plangebietes (öffentliche Grünflächen) wird die Einbindung des Gebietes im Übergang zur freien Landschaft gewährleistet.

Die Eingrünung am nordwestlichen und südwestlichen Rand wird über private Grünflächen realisiert. Pflanzgebote auf privaten Grünflächen sorgen für eine gestalterische Strukturierung und ökologische Qualität.

Einzelne Baumpflanzungen im Straßenraum schaffen - neben den kleinklimatischen Vorteilen – vor allem auch eine räumliche Strukturierung, die den sanften Schwung des Straßenverlaufs betont.

Die Anforderungen an die Ausbildung befestigter Flächen dienen der Begrenzung der Bodenversiegelung.

Die Versickerung von Niederschlagswasser gewährleistet die Grundwasserneubildung und entlastet zugleich das öffentliche Abwassernetz, insbesondere bei Starkregenereignissen.

In wieweit Versickerung möglich ist, soll jedoch noch im Rahmen eines Baugrundgutachtens untersucht werden.

Konkrete Kenntnisse zum höchsten Grundwasserstand liegen bislang nicht vor. Entsprechend der topografischen Situation sollte jedoch von einem eher tiefen Grundwasserstand ausgegangen werden können. Ob mit Hangwasser zu rechnen ist, soll ebenfalls im Rahmen eines Baugrundgutachtens untersucht werden.

Eine ausreichende Durchlüftung des Gebietes ist durch die der Topografie in Ost-West-Richtung folgende Bebauung gewährleistet.

Sämtliche Maßnahmen dienen zudem der Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt sowie dem Ausgleich unvermeidlicher Eingriffe. Das gilt insbesondere auch für das Heckenbiotop im Südwesten, bei dem der Eingriff auf das unbedingt notwendige Mindestmaß begrenzt werden soll. Diese Minimierungsmaßnahmen reduzieren den Kompensationsfaktor der Ausgleichsverpflichtung, die sich aus dem Leitfaden zur Eingriffsregelung ergibt.

Notwendige Ausgleichsflächen werden im nördlichen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 137 als Streuobstwiese (mit Heckenstrukturen) entwickelt. Hierdurch wird eine zusätzliche Einbindung des Baugebietes in die Landschaft erreicht. Ausgleichsflächen, die nach der Eingriffsberechnung für das Baugebiet selbst nicht erforderlich sind, werden in das Ökokonto des Marktes Bissingen eingestellt.

---

## Anlage

Umweltbericht mit Grünordnungsplanung  
(HPC AG, 86655 Harburg, 16.07.2013)