



22.03.2022

Gemeinde Biessenhofen
Bebauungsplan Nr. 26 „Westlicher Altort“ und
6. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 „Am Ramersberg“
Satzung mit Textteil

Auftraggeber:
Gemeinde Biessenhofen
Füssener Straße 12, 87640 Biessenhofen
Telefon: 08341/9365-0, email: info@biessenhofen.bayern.de

Hofmann & Dietz – Architektur | Landschaftsarchitektur | Stadtplanung
Meinrad-Spieß-Platz 2 | 87660 Irsee | www.hofmann-dietz.de
Telefon 0 83 41/9 66 73-80 | Fax 9 66 73-88 | info@hofmann-dietz.de

SATZUNG

der Gemeinde Biessenhofen

für den Bebauungsplan Nr. 26 „Westlicher Altort“ und 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 „Am Ramersberg“ gemäß § 13 a BauGB der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung mit integriertem Grünordnungsplan vom 22.03.2022

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist, Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, hat der Gemeinderat Biessenhofen den Bebauungsplan Nr. 26 „Westlicher Altort“ sowie die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Ramersberg“ gemäß § 13 a BauGB der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung mit integriertem Grünordnungsplan am 22.03.2022 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 26 „Westlicher Altort“ mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Ramersberg“ umfasst die Flurnummern 1113, 1113/2, 1113/3, 1114, 1114/2, 1116, 1117, 1126, 1127, 1127/4, 1127/3, 1128/1, 1128/2, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1147/5, 1156/35, , 1156/59, 1186, 1331/5, sowie die Teilflächen (T) der Flurnummern 1113/4 , 1127/1, 1130/2, 1156, 1156/54, 1331/4, der Gemarkung Altdorf. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1:1000.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 26 „Westlicher Altort“ mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Ramersberg“ besteht aus dem vom Architekturbüro Hofmann & Dietz ausgearbeiteten zeichnerischen Teil und textlichen Teil in der Fassung vom 22.03.2022. Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulichen und grünordnerischen notwendigen Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 3 BayNatSchG. Damit ist der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom 22.03.2022 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein. Im textlichen und im zeichnerischen Teil ist eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB integriert.

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 26 „Westlicher Altort“ mit integriertem Grünordnungsplan und die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Ramersberg“ tritt nach der Fassung des Satzungsbeschlusses mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Biessenhofen, den

.....
Wolfgang Eurisch, Erster Bürgermeister

Textlicher Teil

zum Bebauungsplan Nr. 26 „Westlicher Altort“ und 6. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 „Am Ramersberg“

A Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist

2. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513) geändert worden ist

3. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

4. Planzeichenverordnung (PlanzV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

5. Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist

6. Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 21. Februar 2020 (GVBl. S. 34) geändert worden ist

7. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zu der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Der Bauraum 1 wird als Dorfgebiet (MD, § 5 BauNVO) festgesetzt, die nach § 5 Abs. 2 Ziffer 9 BauNVO zulässige Nutzung (Tankstellen) sowie die gemäß § 5 Abs. 3, BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2) werden nicht zugelassen. Für die Nutzung „Einzelhandel“ wird eine Verkaufsflächenbegrenzung von max. 300 qm je Grundstück festgesetzt.
- 1.2 Der Bauraum 2 wird als Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3, Nrn. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Für den gesamten Geltungsbereich gelten maximal zulässige Grundflächenzahlen (GRZ) gemäß der Nutzungsschablone in der Planzeichnung wie folgt:

Bauraum	GRZ
1	0,45
2	0,30
GBF	0,35

Für die Berechnung der Grundflächenzahl wird geregelt, dass Dachüberstände, Erker und Balkone, Fußwege, Schwimmbecken und Terrassen nicht angerechnet werden.

Darüber hinaus wird eine max. zulässige Traufhöhe (TH) über natürlichem Gelände festgesetzt, angegeben je Baugrundstück in der Planzeichnung. Die Traufhöhe bemisst sich aus dem Schnittpunkt der Flucht der Außenwand mit der Dachhaut.

- 2.2 Die im Plan angegebenen Werte in der Nutzungsschablone gelten als Obergrenzen.
- 2.3 Die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (WE) wird je Grundstück mit Einzelfestsetzungen begrenzt (siehe Planzeichnung). Statt einer Wohneinheit können auch 80 qm Dienstleistungsräume oder gewerblich genutzte Flächen errichtet werden. Findet eine soziale Nutzung statt, z. B. betreutes Wohnen etc., so können für eine WE 2 Appartements oder Zimmer errichtet werden.

2.4 Zur Aufrechterhaltung der städtebaulichen Ordnung werden Baulinien festgesetzt, diese weisen eine Schwankungsbreite von bis zu 2,0 m in westlicher Richtung auf, d. h. innerhalb dieser 2,0 m muss ein Ersatzbau errichtet werden.
Für Gebäude, an denen Baulinien festgesetzt sind, wird auch verpflichtend eine Mindesttraufhöhe von 6,00 m vorgeschrieben, um eine zweigeschossige Wirkung zu erzielen.

2.5 Für jedes Baugrundstück werden Baugrenzen festgesetzt, innerhalb denen die Baukörper errichtet werden können.

3. Abweichung vom Maß der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

3.1 Es werden aus städtebaulichen Gründen vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen ermöglicht.

4. Bauweise (§ 22 BauNVO)

4.1 Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

4.2 Für abweichende Bauweisen (z.B. Grenzbebauungen bzw. grenznahe Bebauungen) werden entsprechende Einzelfestsetzungen in der Planzeichnung vermerkt.

4.3 In Bauraum 1 sind neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig, in Bauraum 2 und in der Fläche für Gemeinbedarf hingegen nur Einzelhäuser.

5. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5)

5.1 In den Flächen für Gemeinbedarf sind vorwiegend Einrichtungen und Anlagen für soziale und kirchliche Zwecke zulässig. Darüber hinaus sind auch Nutzungen wie Wohnen und Dienstleistung zugelassen.

6. Mindestgröße von Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

6.1 Baugrundstücke müssen mindestens 450 qm groß sein.

7. Garagen / Stellplätze / Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

7.1 Es sind pro Wohneinheit (WE) 2,0 Stellplätze nachzuweisen. Für Gebäude mit Seniorenwohnungen mit Pflegebedarf werden 0,5 Stellplätze pro WE festgesetzt. Für andere Nutzungen gilt die Garagen- und Stellplatzverordnung der Gemeinde in der jeweils gültigen Fassung.

7.2 Sind mehr als 3 Stellplätze erforderlich, so sind mindestens 1/3 der Stellplätze innerhalb der Baugrenze/Baulinie bzw. innerhalb der Linie nach 15.3 Planzeichenverordnung unterzubringen.

7.3 Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Zusätzlich können Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude innerhalb der mit Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten Fläche errichtet werden. Nebengebäude können bis zu einer Größe von 12 qm zusätzlich auch außerhalb der genannten Baugrenzen errichtet werden.

- 7.4 Geschlossene Garagen müssen in Fahrtrichtung einen Mindestabstand von 5,0 m zur Fahrbahnkante der Privatstraße einhalten, offene Garagen (Carports) 3,0 m.
- 7.5 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 7.6 Tiefgaragen sind ab einer Grundstücksgröße von 1000 qm grundsätzlich zulässig und können die Baugrenzen überschreiten. Bei bereits vom Nachbar hergestellten grenznahen Bebauungen (bis zu 3,0 m) ist ein Mindestabstand von 3,0 m zu den Nachbargebäuden einzuhalten.

8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 11, 26 und Abs. 2 BauGB)

- 8.1 Als innerörtliche Verkehrsflächen werden der bereits bestehende Eisenbahnweg, der Schulweg und die Kirchenstraße sowie die Stichstraße auf Flurnr. 1113/2 in befestigter Bauweise festgesetzt.
- 8.2 Als Verkehrsfläche mit überörtlicher Funktion wird die B 16, Kaufbeurer Straße festgesetzt. Sie ist in befestigter Bauweise auszuführen.

9. Versiegelung

- 9.1 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken, Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind aus sickerfähigem Pflaster auszuführen.

10 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 10.1 Zur innerörtlichen Durchgrünung des Plangebietes sind die im Bebauungsplan dargestellten und festgesetzten Maßnahmen durchzuführen.
- 10.2 In den Privatgrundstücken sind standortgebunden entsprechend der Planzeichnung Hofbäume gemäß 8.3 zu pflanzen oder bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Alternativ hierzu ist an der vermerkten Stelle ein „Bauerngarten“ (bepflanzt mit Stauden und Blumen) mit einer Mindestgröße von 16 qm anzulegen.
- 10.3 Für Pflanzmaßnahmen sind die folgenden Gehölzarten und Mindestqualitäten zulässig:

Bäume (Für die mit Stern gekennzeichneten Baumarten ist das FoVG zu beachten):

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn*
Acer campestre	Feld-Ahorn
Fagus sylvatica	Buche*
Carpinus betulus	Hainbuche *
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche*
Tilia cordata	Winter-Linde*
Quercus robur	Stiel-Eiche*
Pinus sylvestris	Waldkiefer*
Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Aesculus carnea „Briotii“	Rotblühende Kastanie
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Obstbäume

Sortenauswahl siehe

<http://www.lwg.bayern.de/mam/cms06/landespflge/dateien/feuerbrandtolerant.pdf>

Mindestqualität 3xv mit 12-14 cm Stammumfang.

Sträucher

Für Gehölzpflanzungen innerhalb der Gärten werden nachfolgende Sträucher in der Mindestqualität 2xv mit 60-100 cm Höhe empfohlen:

Amelanchier ovalis	gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pendulina	Alpen-Hecken-Rose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

- 10.4 Bei Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln ist ein Schutzabstand von 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind in Absprache mit dem Kabeleigentümer entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen. Bei privaten Baumpflanzungen ist zur Fahrbahn ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.
- 10.5 Im Planbereich werden private Grünflächen und landwirtschaftliche Flächen festgesetzt, innerhalb denen jegliche Bebauung und Versiegelung unzulässig sind. Der offene Wiesencharakter ist zu erhalten. Hier sind lediglich Hochstämme für Obstbäume zugelassen.
- 10.6 Die Anlage von reinen Kies- bzw. Schottergärten ist untersagt.

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

- 11.1 Zur Pflege und Entwicklung der Streuobstwiese wird eine zweischürige Mahd mit Abfuhr des anfallenden Materials festgesetzt, Düngung (Handelsdünger, Mineraldünger) ist nicht zulässig. Die erste Mahd darf frühestens ab 15. Juni jeden Jahres erfolgen. Der Einsatz von Herbiziden ist verboten.

12. Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

- 12.2 Bei der Neuerrichtung von Gebäuden oder wesentlichen Änderung von bestehenden Gebäuden (z.B. Grundrissänderungen oder Austausch von Außenbauteilen) mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische und bauliche Vorkehrungen gegenüber Außenlärm nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau-Teil 1: Mindestanforderungen vom Juli 2016 in Verbindung mit Änderung A 1 im Entwurf vom Januar 2017“, kurz DIN 4109, vorzusehen. Hierbei sind notwendige Lüftungseinrichtungen zu berücksichtigen.

- 12.3 Befinden sich zum Lüften erforderliche Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Fassadenbereichen mit Beurteilungspegeln aus dem Verkehrslärm von mehr als 64/54 dB(A) Tag/Nacht, sind, bei der Neuerrichtung von Gebäuden oder wesentlichen Änderung von bestehenden Gebäuden (z.B. Grundrissänderungen oder Austausch von Außenbauteilen) Maßnahmen zur schalldämpfenden Belüftung vorzusehen.
- 12.4 Bei Neubauten in der ersten Reihe der Kaufbeurer Straße und zur Bahnlinie sind zum Öffnen geeignete Fenster von nachts schutzbedürftigen Ruheräumen, wie Schlafzimmer und Kinderzimmer, an den zur Kaufbeurer Straße und zur Bahnlinie gewandten Gebäudeseiten unzulässig. Ausnahmen von dieser Fenster-Orientierungspflicht einzelner Räume können zugelassen werden, wenn diese Räume mit fensterunabhängigen, schallgedämpften Lüftungseinrichtungen (z. B. integrierte Fensterrahmenlüftung mit Walzenlüfter, Einzellüfter) ausgestattet werden.
- 12.5 Bezüglich der Geruchsimmissionen wird für die Bereiche, in denen der Immissionswert überschritten wird, (siehe Planzeichnung) auf die Errichtung neuer Wohnbebauung verzichtet. Wohnnutzungen sind nur nach Eintritt des Umstandes der Aufgabe der landwirtschaftlichen Hofstelle auf Flurnr. 1155/6 oder wenn durch ein Fachgutachten nachgewiesen wird, dass (z. B. durch Änderungen im Betriebsablauf) die zulässigen Immissionswerte der Geruchs-Immissionsrichtlinie (GI RL) eingehalten werden, zulässig. Bis zum Eintritt des o.g. Umstandes sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die nicht für den nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.
Es wird darauf hingewiesen werden, dass im Bebauungsplangebiet zeitweise landwirtschaftliche Gerüche wahrnehmbar sein werden. Dies kann auch in den Gebieten zeitweise zu Belästigungen führen, in denen der Immissionswert der Geruchsimmissions-Richtlinie unterschritten ist.
- 12.6 Luftwärmepumpen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächst gelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel nach der TA Lärm von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

13. Sichtdreieck (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 13.1 Innerhalb des eingetragenen Sichtdreiecks sind weder bauliche Anlagen noch Pflanzungen zulässig, die eine Höhe von 80 – 225 cm Höhe aufweisen. Eine Ausnahme hiervon stellt die Pflanzung von hochgeasteten (bis 225 cm) Hochstämmen dar.

14. Erhaltungssatzung (§ 172 BauGB)

- 14.1 Innerhalb des Bebauungsplanes wird aufgrund der baulichen Anlage Eisenbahnweg 4, ehemalige Poststation, für das Grundstück mit der Flurnr. 1133 unter Hinweis auf § 172 BauGB festgesetzt, dass der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. Insbesondere geht die Prägung vom Hauptgebäude aus, siehe Planeintrag mit dem Planzeichen „E“. Die wesentlichen das Ortsbild und die Stadtgestalt prägenden Elemente sind der Begründung zu entnehmen. Darüber hinaus ist das Gebäude von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

1.1 Es sind nur Satteldächer zulässig.

Für untergeordnete Bauteile (Anbauten, Wintergärten, etc.) sind auch andere Dachformen zulässig.

Für Gebäude in den nachfolgenden Bauräumen sind folgende Dachneigungen zulässig:

Bauraum	Dachneigung
1	30°- 38°
2	30°- 35°
GBF	38°- 42°

1.2 Die Hauptfirstrichtung ist bindend. Die festgesetzte Hauptfirstrichtung gilt nicht für untergeordnete Bauteile oder Garagen. Dies gilt auch für die Dachneigung.

- a. Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligem, naturrotem oder anthrazitfarbenen Dachziegelmaterial zu erfolgen. Dauerhaft glänzende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig, davon ausgenommen sind Anlagen für Photovoltaik und Solarzellen. Letztere sind rechteckig ohne Versatz anzuordnen, Aufständereien mit vom Hauptdach abweichenden Dachneigungen sowie quer zur Firstrichtung aufgestellte Anlagen sind nicht zulässig.
- b. Dachgauben sind als Schleppegauben oder als Satteldachgauben zulässig. Sie müssen zum Ortgang (Kante aufgehende Wand) einen Mindestabstand von 2,50 m einhalten und dürfen erst 50 cm unter dem First ansetzen. Die Ansichtshöhe (Schnittpunkt Dachhaut Haus bis Dachhaut Gaube) wird auf 1,25 m begrenzt.
- c. Die Traufseite ist mindestens 1/5 länger als die Giebelseite auszubilden.
- d. Dacheinschnitte sind unzulässig.

1.7 Quergiebel/Zwerchgiebel sind untersagt, Widerkehre (Querbau in Randlage mit räumlichem Vorsprung) sind zulässig.

1.8 Dachüberstände sind mit mindestens 70 cm auszuführen.

1.9 In der Planzeichnung werden Schaugiebel festgesetzt. Das Giebeldreieck ist symmetrisch zu gestalten, bei klassischen Mauerwerksöffnungen sind Fenster- bzw. Schiebeläden verpflichtend anzubringen. Im Schaugiebel sind nur klassische Fensteröffnungen (keine Türen) erlaubt. Vor Schaugiebeln ist jegliche Bebauung mit Nebengebäuden sowie Anlagen für Müllentsorgung untersagt.

1.10 In der Planzeichnung werden zur Wahrung des Ortsbildes an rückliegenden Wirtschaftsgebäuden oder an ehemals als Wirtschaftsgebäude genutzten Baukörpern bzw. Ersatzbaukörpern Holzverschalungen ab Oberkante Erdgeschossdecke festgesetzt.

2. Einfriedungen

- 2.1 Einfriedungen sind generell 50 cm vom Gehsteig- oder Fahrbahn zurückzusetzen (Schneeablage), dies gilt auch für Lärm- und Sichtschutzwände.
- 2.2 Einfriedungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur in Form von einfachen Holzzäunen aus Holzlatten oder geschmiedeten Metallzäunen (kein Maschendrahtzaun, keine Stabgitterzäune) zulässig.
- 2.3 Zwischen privaten Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.
- 2.4 Geschnittene Hecken dürfen maximal eine Höhe von 2,0 m, an der der Straße zugewandten Seite maximal 1,75 m hoch aufweisen. Thujahecken sind nicht zulässig.
- 2.5 Einfriedungen, Lärm- und Sichtschutzwände, insbesondere Gabionenwände sind nur bis zu einer Höhe von 1,75 m über Gelände zulässig, wenn sie zum Straßenraum hin vollflächig begrünt werden. Zur Begrünung sind nur folgende Kletterpflanzen zugelassen: Efeu, Wilder Wein, Klematis, Geißblatt, Kletterhortensie. Kommt der Eigentümer der Begrünung nicht nach, so hat die Gemeinde das Recht eine Ersatzbegrünung vorzunehmen.
Schallschutzwände sind so zu errichten, dass auf der gegenüberliegenden Straßenseite keine Verschlechterungen eintreten (absorbierende Materialien).
- 2.6 Zur Abfangung der Höhe (Hangbereiche) sind nur max. 1,0 m hohe Natursteinmauern zum öffentlichen Straßenraum hin zugelassen.
- 2.7 Innerhalb eines Abstands von 5 Metern von der Hofeinfahrt entfernt dürfen Einzäunungen bzw. Sicht- und Lärmschutzwände nur in Höhe von max. 0,9 m errichtet werden.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen

- 3.1 Das natürliche Gelände ist weitgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. Höhendifferenzen sind vorzugsweise durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen auszugleichen.
- 3.2 Am Übergang zur Nachbargrenze dürfen weder Stützmauern noch Böschungen (größer 25 % Neigung) angelegt werden. Das natürliche Gelände auf der Nachbargrenze ist zu erhalten. Falls ein Geländeunterschied zu bewältigen ist, ist dieser im jeweiligen Baugrundstück selbst herzustellen. Der Mindestabstand des Böschungsfußes bzw. der Mauer zu sämtlichen Grenzen muss 1,5 m betragen. Innerhalb dieses Mindestabstandes kann max. ein Quergefälle von 25 % hergestellt werden.
- 3.3 Abgrabungen zur Belichtung eines Kellerraumes sind entlang der B 16 innerhalb eines Abstandes von 10,0 m zum öffentlichen Straßenraum nicht zulässig, dahinter werden Abgrabungen auf 6 qm Ansichtsfläche je Bauvorhaben reduziert.

4. Abstandsflächen

- 4.1 Für das Bebauungsplangebiet gilt bis auf die Ausnahmen in 4.2 auch im Freistellungsverfahren die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 der BayBO.
- 4.2 Aus städtebaulichen Gründen (Siedlungsstruktur) wird für bereits bestehende Baukörper oder deren Ersatzbauten eine Unterschreitung der gesetzlichen Abstandsflächen bewusst zugelassen. An den markierten Stellen (orange Schraffur) kann auf diesen Baugrenzen entsprechend der Darstellung des amtlichen Lageplans (digitale Flurkarte) wieder ein Gebäude mit der bestehenden Traufhöhe entstehen. Voraussetzung hierfür ist ausreichender Brandschutz. Der Einbau von Fensteröffnungen ist grundsätzlich zugelassen. Die Fenster können nur dann zum Öffnen ausgebildet werden, sofern ein Mindestabstand von 6 m zum Nachbargebäude eingehalten wird. Ist dies nicht der Fall, so muss eine Festverglasung in der entsprechenden Brandschutzklasse ausgeführt werden.

5. Fassadengestaltung

- 5.1 Die im Bauantrag eingetragene Fassadengestaltung ist bindend. Generell sind Fassadenänderungen genehmigungspflichtig.

D Hinweise

1. Immissionsschutz Verkehr

Für den Schallschutznachweis im Baugenehmigungsverfahren können die Grundlagen aus der „Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 26 – Westlicher Altort der Gemeinde Biessenhofen“, Bericht Nr. 0534-002/06 in der Fassung vom 03.09.2020 verwendet werden. Insbesondere handelt es sich um die Kennzeichnung der Bereiche mit besonderen Schallschutzmaßnahmen bzgl. Verkehrslärm tags und nachts in Abbildung 6 und Abbildung 7 sowie die Beurteilungspegelkarten für den Verkehrslärm im Anhang 3.9 bis Anhang 3.12. Von den angegebenen Werten kann abgewichen werden, wenn der zuständigen Behörde nach vorheriger Abstimmung über Inhalt und zugelassene Prüfstellen ein entsprechender fachlich fundierter Nachweis zur veränderten Situation bereitgestellt wird.

2. Immissionsschutz Landwirtschaft

Die von der Landwirtschaft ortsüblich ausgehenden Emissionen (Staub, Lärm, Gerüche, Erschütterungen) sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich des Viehtriebs und des landwirtschaftlichen Verkehrs gemäß § 906 BGB hingenommen werden. Dies betrifft insbesondere die Stallhaltung der Tiere einschließlich des Melkens, das Gülle ausführen zur Ausbringzeit, die Weidehaltung der Tiere, den Viehtrieb, den landwirtschaftlichen Verkehr zur Futterernte und Düngerausbringung sowie das Betreiben eines Fahrtilos in der näheren Umgebung und die dabei entstehenden Emissionen. Weitere betriebliche Entwicklungen (Errichtung von Silos, Tieraustausch, Umnutzungen von Betriebsgebäuden) sind nicht auszuschließen und sind zu tolerieren. Es wird darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplangebiet zeitweise landwirtschaftliche Gerüche wahrnehmbar sein werden. Dies kann auch in den Gebieten zeitweise zu Belästigungen führen, in denen der Immissionswert der Geruchsimmissions-Richtlinie unterschritten ist.

3. Immissionsschutz Kirchenglocken

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Ortskernlage im Bebauungsplangebiet regelmäßig mit Geläut zu rechnen ist. Die hiervon ausgehenden Emissionen sind ortsüblich und müssen hingenommen werden.

4. Bodendenkmalpflege

Für Bodeneingriffe jeglicher Art innerhalb des Geltungsbereiches ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Mit einer archäologischen Grabung in diesem Bereich ist zu rechnen. Davon ausgenommen ist der Bereich südlich der Schulstraße.

Eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 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. 1 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 (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

5. Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist vorrangig flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern dies der Untergrund zulässt. Ein Mindestabstand von mindestens einem Meter von der Sohle der Versickerungsanlage zum mittleren höchsten Grundwasserstand ist einzuhalten. Die technischen Anforderungen sind in den DWA-Regelwerken M 153 und A 138 geregelt. Falls wegen des Untergrundes nicht versickert werden kann, soll es in privaten Zisternen auf dem Grundstück zwischengespeichert und der Überlauf dem Vorfluter zugeleitet werden. Wichtig ist, dass die privaten Anlagen richtig gebaut und dann sorgfältig gewartet werden.

Der Bau von Regenwasserspeichern ist ebenso wie die Regenwassernutzung für WC-Spülung zulässig. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVBWasserV § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das Wasserversorgungsnetz des Verbandes entstehen.

Es darf kein Niederschlagswasser auf die Bundesstraße gelangen.

6. Hangwasser/Wild abfließendes Wasser/Grundwasser/Kanalisation

Bei Starkregenereignissen kann es zu Überflutungen der Straßen oder zu Sturzfluten in Hangbereichen kommen. Im Planungsgebiet muss mit Schichtwasser gerechnet werden, daher sind Keller grundsätzlich mit entsprechenden Abdichtungen auszustatten oder wasserundurchlässig auszuführen sowie auftriebssicher zu bauen. Besonderes Augenmerk ist hierbei auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrassenzugängen und dichte Leitungs- und Rohrdurchführungen zu legen. Tiefgarageneinfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen geflutet werden kann. Im Bauantrag ist nachzuweisen, dass eine Dichtheit gegenüber wild abfließendem Wasser besteht.

Da, mit wild abfließendem Wasser gerechnet werden muss, sind jegliche baulichen Maßnahmen untersagt, die den Nachbarn gebündelt Wasser zuleiten würden.

Grundsätzlich muss mit höheren Grundwasserständen gerechnet werden, als zur Zeit der Fall. Daher könnte eine Bauwasserhaltung während der Bauphase nötig werden. Durch den Baukörper und durch die eingebrachten Baustoffe (z.B. Bohrpfähle, Hochdruckinjektionen, Fundamente) darf keine nachteilige Veränderung des Grundwassers erfolgen. Grundwasserbenutzungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig vor Baubeginn unter Vorlage prüffähiger und vollständiger Unterlagen bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen. Ein Baugrundgutachten sollte daher auch den Aspekt „Grundwasserstand“ beleuchten.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

7. Altlasten und Schutzgut Boden

Die Untere Bodenschutzbehörde teilt mit, dass sich im Geltungsbereich keine altlastenverdächtigen Ablagerungen befinden.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

8. Versorgungsleitungen

Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen ist rechtzeitig mit den jeweiligen Maßnahmenträgern Verbindung aufzunehmen. Bei Pflanzmaßnahmen (Wurzelraum) sind die jeweiligen Vorschriften der Maßnahmenträger zu beachten.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen gewährleistet sein. Sollten diese bei Baumaßnahmen berührt werden, so sind diese zu sichern, zu ändern oder zu verlegen und zwar mit geringst möglichem Aufwand.

Im Planbereich befinden sich ebenfalls Telekommunikationsanlagen von Vodafone. Diese Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung dieser Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, so ist drei Monate vor Baubeginn ein Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com zu veranlassen, um eine Planung und Bauvorbereitung sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Es wird darauf hingewiesen, dass Vodafone (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung dieser Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb des Planbereiches sind die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen eingetragen, die verbindlich dann herzustellen sind, wenn Grundstücksteilungen erfolgen.

10. Deutsche Bahn

In der Umgebung der Bahnanlagen und somit auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe, z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Für geeignete Schutzmaßnahmen gegen Emissionen sind die künftigen Bauherren selbst verantwortlich und müssen auch die Kosten hierfür tragen.

Beträgt der Abstand entlang von Straßen zur Gleismitte der Eisenbahntrasse weniger als 17,0 m, so sollte vom Straßenbaulastträger mit geeigneten Maßnahmen (Leitplanke/Zaun/Böschung) dafür Sorge getragen werden, dass Kraftfahrzeuge nicht auf den Gleiskörper gelangen können.

11. Solaranlagen, Photovoltaikanlagen

Es wird darauf hingewiesen, dass im unmittelbaren Umfeld des Baudenkmals Pfarrkirche St. Georg (erste Baureihe bzw. direkte Blickbeziehung) derzeit mit keiner Zustimmung des Landesamts für Denkmalpflege für Solar- oder PV-Anlagen gerechnet werden kann.

E Verfahrensablauf

Verfahrensschritte nach BauGB

Aufstellungsbeschluss	23.05.2017
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1	11.04.2019
Aufstellungsbeschluss 6. Änderung	22.06.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses 6. Änderung nach § 2 Abs. 1	11.08.2021
Billigung Vorentwurf	22.06.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1	18.08.2021 bis 29.09.2021
Frühzeitige Behördenbeteiligung § 4 Abs. 1	18.08.2021 bis 29.09.2021
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	21.12.2021
Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 vom	26.01.2022
Abstimmung mit den Nachbargemeinden § 2 Abs. 2	02.02.2022 bis 01.03.2022
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2	02.02.2022 bis 01.03.2022
Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2	02.02.2022 bis 01.03.2022
Behandlung der Anregungen, Abwägung § 1 Abs. 7	22.03.2022
Satzungsbeschluss	22.03.2022
Mitteilung des Ergebnisses an Behörden § 3 Abs. 2	_____
Ausfertigung des Plans § 26 Abs. 2 GO	_____
Bekanntmachung Bebauungsplan § 10 Abs. 3	_____
aufgestellt: hofmann & dietz, architekten, irsee	