



Planbezeichnung: **Bebauungsplan Nr. 28**  
mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet  
für das Gebiet „Altdorf - Ost“  
umfassend Teilflächen der Fl.Nrn. 53 sowie 55/9  
Gemarkung Altdorf

Planfertiger: **stadtundland**  
stadtplanung architektur

Architektin  
**Silke Drexler**  
Reichhof 1  
86919 Utting a. A.

**Tel** 08806 - 95 833 31  
**Fax** 08806 - 95 833 32  
**Mobil** 0172 - 139 5372  
drexler@stadtundland.bayern  
www.stadtundland.bayern

Fassung vom: 26.03.2019

#### Inhalt:

- A Festsetzungen durch Text
- B Hinweise
- C Planzeichnung (M 1:1000)
- D Verfahrensvermerke
- E Übersicht (M 1:5000)
- F Begründung

Die Gemeinde

**Biessenhofen**

erlässt gemäß § 2 sowie §§ 9, 10 und 13b i.V.m. § 13 Abs. 2 u. 3 sowie § 13a des Baugesetzbuchs - BauGB -, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO -, Art. 81 der Bayer. Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan für den Gemeindeteil Altdorf als

**Satzung :**


## A. FESTSETZUNGEN

## 1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

## 2. Art der baulichen Nutzung

Das mit  bezeichnete Baugebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.

Läden, Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sind nur ausnahmsweise zulässig.


Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

## 3. Maß der baulichen Nutzung

- a) GRZ 0,30                      höchstzulässige Grundflächenzahl
- b) II                                höchstzulässig zwei Vollgeschosse
- c) WH 6,00                      höchstzulässige Wandhöhe in Metern, gemessen vom natürlichen Gelände bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut  
OKFFB EG darf maximal 0,30 m über Oberkante Dietweg bzw. Oberkante der neuen privaten Verkehrsfläche liegen, gemessen in der Mitte der an der Straße anliegenden Grundstücksgrenze.

## 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Zahl der Wohneinheiten

a) Im gesamten Baugebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO zulässig.


b)                       Im Baugebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

c)                       Baugrenze  
Die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO wird angeordnet.

d) Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit einer maximalen Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen, Sonderflächen für Garagen/Carports) zulässig.

e) Pro Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

## 5. Bauliche Gestaltung


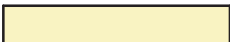
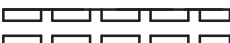

a)                       Hauptfirstrichtung parallel zum Dietweg bzw. zur neuen privaten Verkehrsfläche wählbar

b) Als Dachformen sind bei Hauptgebäuden nur Satteldächer mit Dachneigungen von 25° - 38° zulässig.

Garagen und untergeordnete Nebenanlagen dürfen auch mit Flachdächern errichtet werden. Diese können auch begrünt ausgeführt werden.

- c) Dachgauben und Zwerchgiebel dürfen nur in einem Mindestabstand von 2,0 m zum Ortsgang errichtet werden und maximal 1/3 der traufseitigen Wandlänge betragen.
- d) Als Dacheindeckung sind nur kleinteilige Dachziegel und -pfannen in naturroten und anthraziten Farbtönen zulässig. Dauerhaft glänzende Deckungsmaterialien sind unzulässig.
- e) Bei Wohngebäuden ist der First parallel zur längeren Seite des Grundrisses zu legen. Die Giebelbreite von neuen Gebäuden wird auf 13 m begrenzt wobei die Traufseite mindestens 20% länger als die Giebelbreite sein muss.
- f) Solaranlagen (Fotovoltaik bzw. Sonnenkollektoren) sind nur als zusammenhängende rechteckige Dachflächen zulässig. Sie dürfen die Dachfläche nicht überschreiten und nicht aufgeständert ausgeführt werden.
- g) Fassaden sind ortsüblich zu verputzen oder mit einer Holzschalung zu versehen. Etwaige Anstriche sind im hellen und mittleren Naturton-Bereich der Farbskala zulässig. Fassadenmaterialien und -anstriche in greller oder reflektierender Ausführung sowie Kunststoff-Fassaden sind unzulässig.
- h) Einfriedungen an Grundstücksgrenzen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Sie sind sockellos und mit einem Bodendurchschlupf von mindestens 10 cm für Tiere auszubilden. Mauern oder Einfriedungen mit Gabionen dürfen nur entlang des Dietweges errichtet werden. Entlang des Privatwegs sind Einfriedungen um 0,50 m ins Grundstück zurückversetzt zu errichten (Schneeablage).

## 6. Verkehrsflächen

	Öffentliche Verkehrsfläche (Gehweg)
	Privatweg
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
	Straßenbegrenzungslinie

## 7. Garagen und Stellplätze

- a) Garagen und offene Stellplätze sind im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften allgemein zulässig. Garagen und Carports dürfen nur auf den hierfür besonders festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erstellt werden. Sie sind möglichst in das Hauptgebäude zu integrieren oder anzubauen.

	Fläche für Garagen / Carports
---	-------------------------------

Pro Wohneinheiten sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

Garagen, Stellplätze und Zufahrten dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingefriedet werden.

- b) Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen (z.B. Schotterrasen, sandverfugtes Pflaster, Rasenpflaster o.ä.).

## 8. Grünordnung

- a) Die Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- oder Stellplatzfläche für Kraftfahrzeuge angelegt sind, unbefestigt zu halten, gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Obst- oder Laubbaum 1. Ordnung gemäß Festsetzungsliste 8.b) zu pflanzen.

Die gepflanzten Bäume sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.

Nadelgehölze und Lebensbaumhecken (Thujen) als Hinterpflanzung von Einfriedungen sind nicht zulässig.

b) Artenliste standortgerechter und heimischer Gehölze:

- vorgeschlagene Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche *
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus ornus	Blumenesche
Malus syvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche *
Prunus serrulata ‚Kanzan‘	Nelkenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

sowie heimische Obstbäume (Apfel, Birnen, Zwetschgen)

- Pflanzgröße:

3 bis 4 x verpflanzt aus extra weitem Stand mit Mindeststammumfang 16 - 18 cm

- Pflanzart:

heimische und standortgerechte Laubbäume

Bei den mit " \* " gekennzeichneten Baumarten sind die Anforderungen des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) zu beachten.

- vorgeschlagene Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Cornus mas	Kornelkirsche
Viburnum lantana	Schneeball
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rosa i.S.	Wildrosen
Prunus spinosa	Schlehdorn
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Schneeball

- Pflanzgröße:

mindestens 2 x verpflanzt mit 60 - 100 cm Höhe

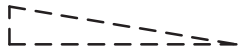
## 9. Klima / Umweltschutz

Zur Erleichterung des späteren Einsatzes von erneuerbaren Energien, wie Solar- oder Photovoltaikanlagen, sind bei der Errichtung von Gebäuden bereits die Anschlussmöglichkeiten für diese Einrichtungen vorzusehen (z.B. durch die Verlegung von Leerrohren).

## 10. Energieversorgung

Alle der Versorgung des Plangebietes dienenden neuen Leitungen sind unterirdisch zu verlegen. Bestehende Freileitungen haben Bestandsschutz.

## 11. Verkehr



Sichtdreiecke an Einmündungen  
(gem. RAST 06 - Kapitel 6)

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung oder Bepflanzung höher als 1,00 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante, freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind einzelne Hochstammbäume mit einem Kronenansatz über 3,0 m.

## 12. Vermaßung



Maßzahl in Metern; z.B. 5,00 m

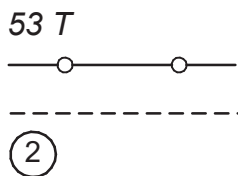
## B. HINWEISE

## 1. Geltungsbereich angrenzender Bauleitpläne



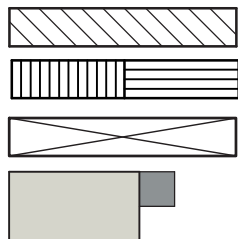
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des  
Bebauungsplans Nr. 18 „Altdorf - Ortskern“ i.d. F. vom 18.09.2007

## 2. Grundstücke



Teilfläche der Flurstücksnummer; z.B. 53 T  
bestehende Grundstücksgrenze  
vorgeschlagene Grundstücksgrenze  
vorgeschlagenes Baugrundstück, z.B. Nr. 2

## 3. Gebäude



bestehendes Hauptgebäude  
bestehendes Nebengebäude  
offene Überdachung  
vorgeschlagene Bebauung

## 4. Grünordnung



vorgeschlagene Standorte der zu pflanzenden Bäume  
gemäß Artenliste unter Festsetzung A.8.b)

## 5. Wasserver- und Entsorgung, Niederschlagswasser, Abfallwirtschaft

- a) Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die gemeindliche zentrale Wasserversorgung sowie an die zentrale Abwasserentsorgung der Gemeinde Biessenhofen angeschlossen sein. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.  
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Die Entwässerungssatzung - EWS der Gemeinde Biessenhofen vom 24.10.2012 ist zu beachten.

- b) Das anfallende Niederschlagswasser darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden.
- c) Die flächige Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu bevorzugen. Punktuelle Versickerung von Niederschlagswasser ist soweit als möglich zu vermeiden. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Es sind die DWA-Richtlinien M 153 und A 138 zu beachten bzw. die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bei Flächen unter 1000 m<sup>2</sup>.
- d) Die Müllentsorgung hat entsprechend den jeweils gültigen Bestimmungen des Landkreises Ostallgäu zu erfolgen. Eigenkompostierung wird empfohlen.  
Sofern Grundstücke nicht unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, die von Müllfahrzeugen angefahren werden, sind die Mülltonnen von diesen Grundstücken an die anfahrbaren öffentlichen Straßen zur Leerung aufzustellen.
- e) M Aufstellfläche für Mülltonnen

## 6. Klimaschutz

Es wird empfohlen, zur Wärme- und Warmwasserversorgung regenerative Energie zu verwenden oder Solaranlagen zu errichten.

Es wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zur Bewässerung der Freiflächen zu sammeln (Zisterne) und/oder als Brauchwasser zu nutzen.

Es wird empfohlen, Dachflächen zur Energiegewinnung zu nutzen.

## 7. Immissionsschutz

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Geruchs- und Lärm- und Staubimmissionen sind ortsüblich, trotz einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.

## 8. Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde / Landratsamt Ostallgäu oder beim Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben (Abteilung Vor- und Frühgeschichte), Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten anzuzeigen.

## 9. Bauvollzug

Die festgesetzten Baugrenzen sind in den Erdgeschossgrundriss des Baugesuchs einzutragen.

Biessenhofen, den .....

Utting, den .....

.....  
Wolfgang Eurisch,  
1. Bürgermeister

.....  
Silke Drexler, Büro stadtundland  
Planfertigerin

# GEMEINDE BIESSENHOFEN

Bebauungsplan Nr. 28  
mit integriertem Grünordnungsplan  
für das Gebiet „Altdorf - Ost“

Planfertiger:

Biessenhofen, den .....

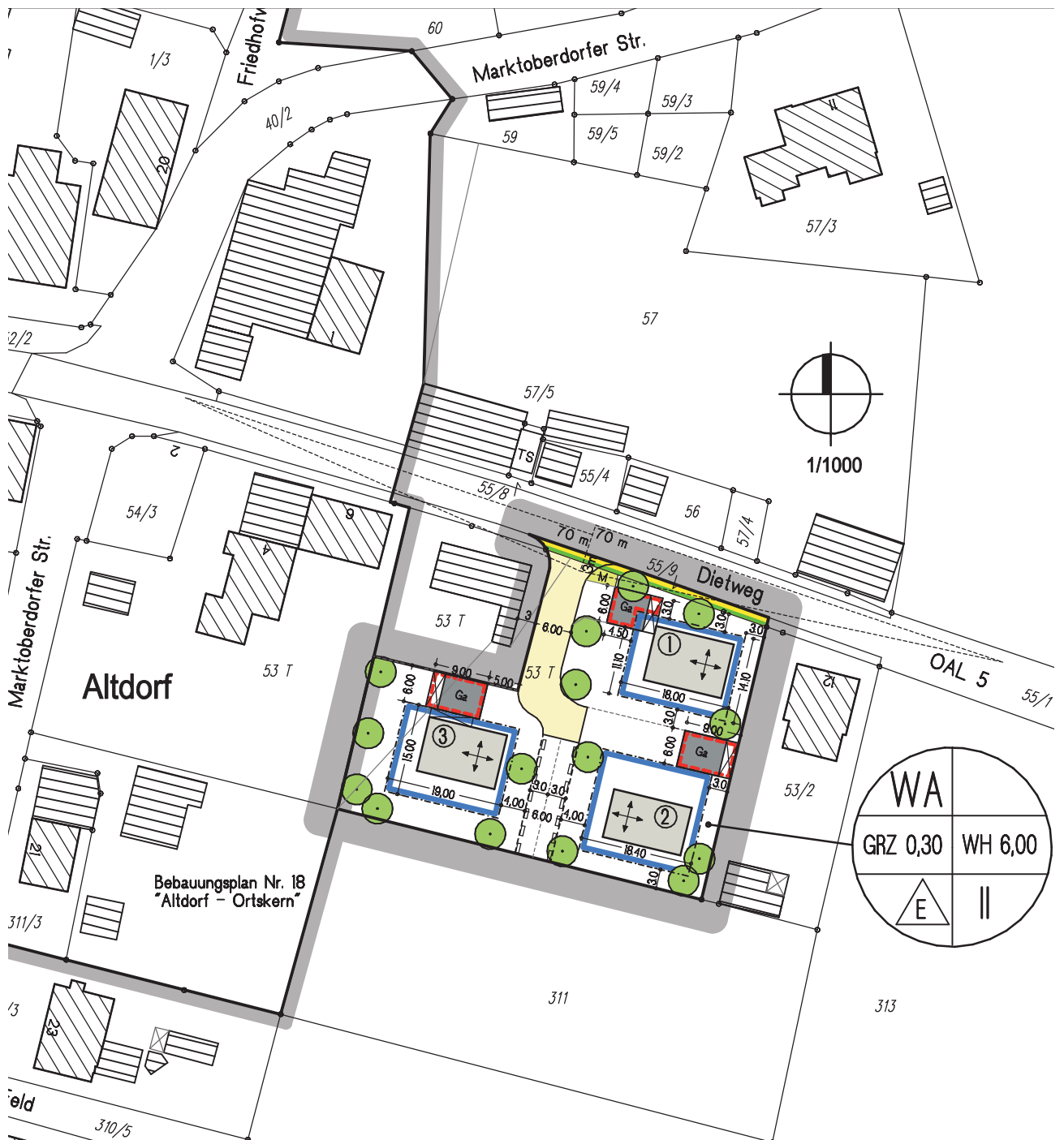
stadtundland  
stadtplanung architektur

Architektin  
Silke Drexler  
Reichhof 1  
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 95 833 31  
Fax 08806 - 95 833 32  
Mobil 0172 - 139 5372  
drexler@stadtundland.bayern  
www.stadtundland.bayern

C. Planzeichnung zur Satzung  
Fassung vom: 26.03.2019

.....  
Wolfgang Eurisch,  
1. Bürgermeister



## D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Biessenhofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 26.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 für das Gebiet „Altdorf - Ost“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Ziff. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom ..... hat vom ..... mit ..... stattgefunden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Ziff. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... mit ..... beteiligt.

3. Die Gemeinde Biessenhofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Biessenhofen, den .....

.....

(1. Bürgermeister)

4. Der Bebauungsplan Nr. 28 „Altdorf - Ost“ wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Mit Bekanntmachung des Bebauungsplans wurde auch bekannt gemacht, dass der Flächennutzungsplan der Gemeinde Biessenhofen auf dem Wege einer Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst wurde.

Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich. Er kann, ebenso wie der berichtigte Flächennutzungsplan, ab ..... auf Dauer in der Gemeindekanzlei, Füssener Str. 12, 87640 Biessenhofen während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

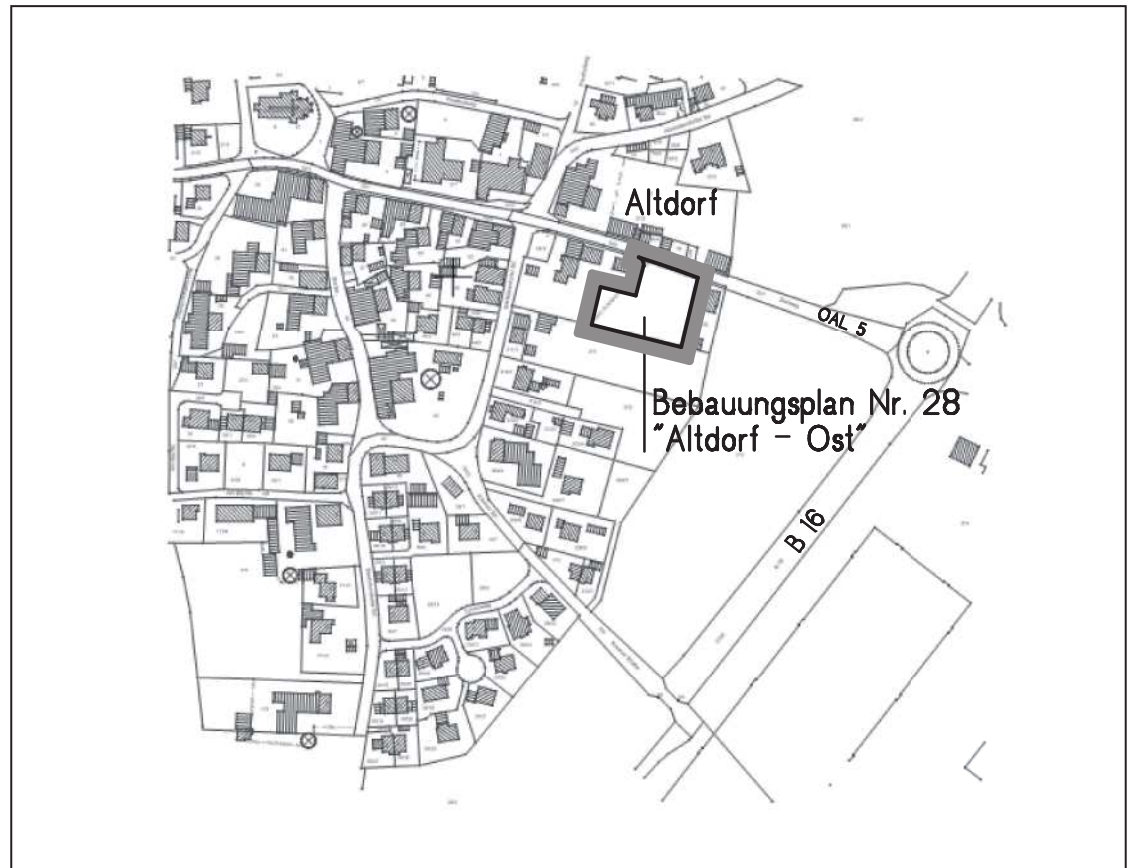
(Siegel)

Biessenhofen, den .....

.....

(1. Bürgermeister)





## GEMEINDE BIESSENHOFEN

Bebauungsplan Nr. 28  
mit integriertem Grünordnungsplan  
für das Gebiet „Altdorf - Ost“

E. Übersicht M = 1 : 5 000