



PROJEKTNR: 23-026

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Wohnbebauung - Baisweil West“  
(Fl.-Nr. 48/12)

Landkreis Ostalbgäu

Gemeinde Baisweil  
St. Anna-Str. 24  
87650 Baisweil



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-, Orts- und  
Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse  
Landschaftsarchitekten bdlA  
+ Stadtplaner

Buchloer Straße 1  
86879 Wiedergeltingen

Telefon 08241 - 800 64 0  
Telefax 08241 - 99 63 59  
[www.daurerhasse.de](http://www.daurerhasse.de)  
[info@daurerhasse.de](mailto:info@daurerhasse.de)

---

INHALT

**Festsetzungen und Hinweise durch Text**

Vorentwurf

DATUM

08.10.2024

## SATZUNG

### der Gemeinde Baisweil für den Bebauungsplan „Wohnbebauung- Baisweil West“ (Fl.-Nr. 48/12)

Die Gemeinde Baisweil erlässt – aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394, der Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. 2017 I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176, der Planzeichenverordnung (**PlanzV**) vom Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257 und des 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), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04. Juni 2024 (GVBl. S. 98) -

den **Bebauungsplan „Wohnbebauung - Baisweil West“ (Fl.-Nr. 48/12) als Satzung.**

#### § 1 Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1 Für den Bebauungsplan „Wohnbebauung auf Fl.-Nr. 48/12“ gilt die vom Planungsbüro DAURER + HASSE ausgearbeitete Satzung.  
Der Bebauungsplan besteht aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Bebauungsplanzeichnung (M 1 : 1.000) mit integrierter Grünordnungsplanung in der Fassung vom 08.10.2024, redaktionell ergänzt am xx.yy.2025.
- 1.2 Beigefügt ist:
  - die Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 08.10.2024.
    - o Anlage 1: Innenentwicklungspotential Baisweil
- 1.3 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 48/12, 2538/4 und 2506/10, sowie Teilflächen (TF) der Grundstücke 2525/8 (TF), 2506/5 (TF), 2538/3 (TF), 2501 (TF) und 48/9 (TF) - jeweils der Gemarkung Baisweil (Ostallgäu). Maßgebend ist die Abgrenzung im Lageplan.

## § 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
- 2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig : 1. Wohngebäude  
2. nicht störende Handwerksbetriebe.
- 2.3 Nicht, auch nicht ausnahmsweise zulässig sind :
  - Der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe und
  - Tankstellen

## § 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Gesamt- und Wandhöhen (GH bzw. WH) sowie die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.
- 3.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf mit den in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um 50 vom Hundert überschritten werden.
- 3.3 Die festgesetzten Gebäudehöhen werden durch die Oberkante Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe und die Oberkante der Dachhaut am First (Gesamthöhe) bzw. bei der traufseitigen Wandhöhe durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bestimmt.
- 3.4 Die jeweils in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenzen.

## § 4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 4.1 Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO.
- 4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt.

## § 5 Vollgeschosse

Die jeweils in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze.

## § 6 Höhenlage der baulichen Anlagen

- 6.1 Die Höhe Fertigfußboden Erdgeschoß aller Gebäude darf maximal 0,30 m über der zugeordneten Erschließungsstraße liegen. Mess- bzw. Fixpunkte stellen dabei entlang der Erschließungsstraßen die Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenmauer und die senkrecht dazu gelegene Oberkante der Fahrbahnkante der zugeordneten Erschließungsstraße dar.
- 6.2 In begründeten Fällen kann vom Gemeinderat ausnahmsweise eine Abweichung von der festgesetzten Höhenlage sowie den angegebenen Höchstzahlen zugelassen werden, sofern sich hierdurch keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ergeben.

## § 7 Gestaltung der Gebäude

- 7.1 Für die Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer zulässig.
- 7.2 Die Ausrichtung der Gebäude wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Firstrichtung bestimmt.
- 7.3 Die zulässigen Dachneigungen sind der Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen.
- 7.4 Für Nebengebäude und untergeordnete Nebenanlagen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.
- 7.5 Ab einer Dachneigung von 35° sind Dachaufbauten als Zwerchgiebel oder Dachgaube zulässig, wenn folgende Vorgaben eingehalten werden :
- die Summe der Dachaufbauten nicht mehr als 1/3 der Dachbreite beträgt,
  - wenn die Gaube / der Zwerchgiebel mit Satteldach oder als Schleppgaube ausgeführt wird,
  - wenn der Abstand des Gaubenfirstes zum First des Hauptdaches mindestens 50 cm - senkrecht gemessen - beträgt,
  - die maximale Wandhöhe der Gauben 1,50 m beträgt.
- Die Verwendung von verschiedenen Gauben-Arten auf einem Gebäude ist nicht zulässig.
- 7.6 Als Dacheindeckung sind ausschließlich Dachziegel bzw. -steine aus (bezogen auf die einzelnen Grundstücke) einheitlichen, gleichartigen Materialien in erdfarbenen Rot- und Brauntönen zulässig. Helle, reflektierende, spiegelnde und glänzende Baustoffe sind als Bedachung nicht zulässig (Photovoltaikanlagen bleiben davon unberührt). Alternativ sind auf allen Grundstücken grundsätzlich begrünte Dächer zulässig.
- 7.7 Solar- oder Photovoltaikanlagen sind entweder in die Dachflächen oder als Fassadenelemente in die Fassade zu integrieren oder auf die Dachflächen aufzulegen (max. 10 cm vorstehend und gleicher Winkel wie jeweiliges Bauteil). Aufständereien auf dem Dach über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung sind nicht zulässig.
- 7.8 Bei der Gestaltung der Gebäudeaußenflächen sind spiegelnde Fassadenelemente, Baustoffe oder Anstriche in grellen, unnatürlich wirkenden oder eine stark kontrastierenden Farbgebung und glänzenden Oberflächen unzulässig (Glas als Baumaterial und Photovoltaikanlagen bleiben davon unberührt).
- 7.9 Anbauten sind so auszuführen, dass die Form des Hauptbaukörpers deutlich erkennbar erhalten bleibt. Die Dachneigung der Anbauten darf die Neigung des Daches des Hauptbaukörpers nicht überschreiten.

## § 8 Garagen / Nebenanlagen / Stellplätze

- 8.1 Die Errichtung von Garagen und sonstigen Nebengebäuden ist nur innerhalb der eingetragenen Baugrenzen zulässig.
- 8.2 Die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 8.3 Die Errichtung von Garagen ist nur in einem Abstand von mindestens 5 m zu der bezogen auf die Zufahrt zugeordneten Straßenbegrenzungslinie zulässig (Mindesttiefe der Besucherstellplätze).
- 8.4 Die Wandhöhe von Garagen, überdachten Stellplätzen und sonstigen Nebengebäuden darf traufseitig max. 3,0 m sowie die Gesamthöhe max. 5,5 m über der unter § 7.1 (Höhenlage der baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen) ermittelten Höhe des jeweiligen Grundstücks liegen. Abweichend von den Hauptgebäuden sind bei Garagen auch Flachdächer zugelassen, dabei darf die Wandhöhe mit Attika maximal 3,5 m betragen. Gemessen wird an der Außenwand von der Oberkante festgelegtes Gelände zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

- 8.5 Stellplätze, deren Zufahrten und Garagenzufahrten sind nur mit wasserdurchlässigem Belag (wie z. B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster mit sickerfähigen Fugen, Drainpflaster) zulässig.
- 8.6 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, sind je Hauptgebäude bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> und einer Wandhöhe von 2,50 m zulässig. Die Wandhöhe wird gemessen senkrecht vom angrenzenden Gelände und in gedachter Verlängerung der Außenwand bis zur Oberkante Dachhaut.
- 8.7 Im Einfamilienhaus sind 2 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen. Bei Mehrfamilienhäusern sind bis 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1 Stellplatz je Wohnung und ab 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche 2 Stellplätze nachzuweisen.

## § 9 Einfriedungen

- 9.1 Zur öffentlichen Erschließungsstraße sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m aus Holz und Metall und in gedeckten Farben (z. B. naturbelassen feuerverzinkt, grün oder anthrazit) zulässig und sind ohne Sockel auszubilden. Diese Höhenbeschränkung gilt nicht für Hecken.
- 9.2 Eingangstüren und Einfahrtstore sind in gleicher Höhe wie die Einfriedungen herzustellen.
- 9.3 Gartenmauern oder blickdichte Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind im gesamten Plangebiet nicht erlaubt.
- 9.4 Bei der Anlage von Hecken ist die Verwendung fremdländischer Nadelgehölze wie Thuja oder Scheinzypressen, etc. nicht zulässig.
- 9.5 Als Bodenfreiheit aller Einfriedungen ist ein Mindestabstand von 15 cm zur Geländeoberkante vorzusehen.

## § 10 Bodenmodellierungen

- 10.1 Die natürliche Geländeoberfläche ist soweit als möglich in ihrer ursprünglichen Form zu erhalten. Davon ausgenommen sind erforderliche Geländeänderungen im Zuge der Niederschlagswasserbeseitigung.
- 10.2 Der Anschluss an das Nachbargrundstück oder an öffentliche Flächen hat ohne Stützmauern und Erdwälle zu erfolgen.
- 10.3 Abgrabungen des Geländes zur (teilweisen) Freilegung eines Kellergeschosses zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind nicht zulässig.
- 10.4 Böschungen sind naturnah auszubilden und zu bepflanzen.

## § 11 Grünordnung / Artenschutz

- 11.1 Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Er erlangt zusammen mit dem B-Plan Rechtsgültigkeit nach Art. 4 BayNatSchG i.V.m. § 1 BNatSchG.
- 11.2 Private Flächen, die nicht überbaut oder anderweitig versiegelt sind, sind durch Ansaat zu begrünen oder zu bepflanzen und zu pflegen. Schotter- und Kiesgärten sind grundsätzlich nicht zulässig.
- 11.3 Pflanzung von Bäumen  
Auf den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Ein Verschieben der in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte um bis zu 3 m ist zulässig.  
Mindestpflanzgröße Laubbaum: Hochstamm 3xv. m.Db. StU 16 -18 (auf Privatgrund)  
Mindestpflanzgröße Laubbaum: Hochstamm 3xv. m.Db. StU 18 - 20 (auf öffentlichem Grund)

- 11.4 Zur Ein- und Durchgrünung des Allgemeinen Wohngebietes sind pro 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der 1. - 3. Ordnung oder ein Obstbaum und drei heimische Sträucher innerhalb der nicht bebauten Grundstücksflächen zu pflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind hierauf anrechenbar.
- Mindestpflanzgröße Laubbaum: Hochstamm 3xv. m.Db. StU 16 - 18  
Mindestpflanzgröße Obstbaum: Hoch- oder Halbstamm StU 10 - 12
- 11.5 Die Pflanzung von fremdländischen Nadelgehölzen (Thuja, Scheinzypresse, etc.) und fremdländischen immergrünen Gehölzen (Kirschlorbeer, etc.) ist nicht gestattet.
- 11.6 Die festgesetzten Pflanzungen sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zeitnah, jedoch spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des Hauptgebäudes (Erstbezug) folgenden Vegetationsperiode auszuführen. Die Pflanzungen sind zu pflegen und zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist gemäß der Pflanzenliste (Hinweise durch Text) nachzupflanzen.
- 11.7 Für sämtliche durch Planzeichnung und Text festgesetzten Pflanzungen sind ausschließlich die unter Ziffer 1 der „Hinweise durch Text“ aufgelisteten Arten zulässig.

## § 12 Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich

- 13.1 Zum Ausgleich der infolge der Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild wird auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1388/2 der Gemarkung Baisweil (Ökokontofläche) eine Fläche von ca. 1.100 m<sup>2</sup> mit dem Entwicklungsziel „Artenreicher Laubmischwald“ festgesetzt.

*Hinweis:*

*Auf die Abhandlung der Eingriffsregelung im entsprechenden Textteil des Umweltberichtes wird verwiesen.*

## § 13 Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie deren Entwässerung

- 13.1 Der Anteil an versiegelten Verkehrs- und Erschließungsflächen ist sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich auf das funktional notwendige Mindestmaß zu beschränken.
- 13.2 Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sind bei geringer Belastungsintensität bzw. Grundwassergefährdung mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. sickerfähiges Pflaster, Rasenpflaster, wassergebundene Decke) auszubilden. Bei höherer Belastungsintensität bzw. evtl. Grundwassergefährdung ist das Oberflächenwasser den entsprechenden gültigen Richtlinien zu sammeln, zu reinigen und kontrolliert abzuführen.
- 13.3 Die Entwässerung privater Hof-, Lager und Verkehrsflächen in öffentliche Flächen (Straßen und Straßennebenflächen, etc.) ist unzulässig.

## § 14 Niederschlagswasserbeseitigung

- 14.1 Im Bebauungsplangebiet ist das gesamte von privaten Grundstücken innerhalb von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen, Nebengebäude, Garagen und Zufahrten) anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser über geeignete Sickeranlagen auf den privaten Grundstücken möglichst flächig und über die belebte Bodenzone zu versickern. Nur in absolut begründeten Ausnahmefällen (Untergrundverhältnisse, Baugrundgutachten) kann auch eine punktuelle Versickerung (z. B. über Sickerschächte) auf Privatgrund erfolgen.

- 14.2 Soweit eine Versickerung nach Ziffer 14.1 aufgrund ungeeigneter Grundwasser- und / oder Untergrundverhältnisse nachweislich nicht möglich ist, ist ein ausreichend großer, weitest möglich sickerfähiger Retentionsraum mit gedrosseltem Abfluss mittels Teichen, Zisternen, Schächten etc. zu schaffen und die Ableitung / der Überlauf an einen geeigneten Vorfluter anzuschließen. Die Dimensionierung sowie der Drosselabfluss der jeweils erforderlichen Sicker- / Rückhalteeinrichtung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.
- 14.3 Zum Schutz vor wild abfließendem Wasser haben die Eigentümer entsprechende Maßnahmen zum Objektschutz zu treffen. D. h. insbesondere Türen und Kellerfenster sind vor oberflächlich abfließendem Wasser zu schützen. Die Oberkante der Lichtschächte muss hierfür zur Hangseite und zur Haupteinfahrtsstraße hin (d. h. nach Nordwesten) höher als das umgebende Gelände zu liegen kommen. Bei sämtlichen Maßnahmen ist sicherzustellen, dass diese sich nicht zu Ungunsten Dritter auswirken.

### § 15 Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen

Unter dem Aspekt der Vermeidung unnötigen Streulichtes und im Hinblick auf den Insektenschutz sind für die Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin zu verwenden.

### § 16 Immissionsschutz

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten :

#### Allgemeines Wohngebiet

Schalleistungspegel der Wärmepumpe $L_{WA}$ in dB	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Der angegebene Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig.

Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen

Hinweise zu einer nachbarverträglichen Verwendung von Luftwärmepumpen als zeitgemäßes und umweltfreundliches Heizungssystem werden in der Broschüre des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Lärmschutz bei Luft - Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ gegeben. Dieses Falblatt kann von jedem Bauwerber dort direkt angefordert werden.

### § 17 Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

## HINWEISE DURCH TEXT

### 1 PFLANZENLISTE (ARTENAUSWAHL FÜR ZU PFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER)

#### Bäume 1. und 2. Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe m	Wuchsbreite m
Acer campestre	Feld-Ahorn	10 - 15 m	10 - 15 m
Acer platanoides auch Sorten	Spitz-Ahorn	20 - 30 m	15 - 22 m
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	25 - 30 m	15 - 20 m
Betula pendula	Sand-Birke	18 - 25 m	10 - 15 m
Carpinus betulus	Hain-Buche	10 - 20 m	7 - 12 m
Quercus robur	Stiel-Eiche	20 - 25 m	8 - 15 m
Sorbus domestica	Speierling	10 - 15 m	6 - 8 m
Sorbus torminalis	Elsbeere	10 - 15 m	7 - 12 m
Tilia cordata auch Sorten	Winter-Linde	18 - 20 m	12 - 15 m

#### Bäume 3. Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe m	Wuchsbreite m
Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn	8 - 12 m	4 - 6 m
Acer platanoides „Columnare“	Spitz-Ahorn	8 - 10 m	3 - 7 m
Prunus x schmittii	Zier-Kirsche	8 - 10 m	3 - 4 m
Sorbus aucuparia	Eber-Esche	5 - 10 m	4 - 6 m
Sorbus aucuparia „Edulis“	Essbare Eber-Esche	12 - 15 m	5 - 7 m
Sorbus aria auch Sorten	Mehlbeere	6 - 12 m	4 - 7 m
„Lutescens“		6 - 12 m	4 - 6 m
„Magnifica“		6 - 12 m	4 - 6 m
„Majestica“		8 - 10 m	4 - 7 m
Tilia cordata „Rancho“	Winter-Linde	8 - 10 m	4 - 6 m

#### **Obstbäume**

Wild-Apfel Malus sylvestris

Wild-Birne Pyrus communis

sowie weitere Obstbäume in Arten und Sorten z.B.

#### Äpfel

Jakob Fischer, Schöner aus Boskoop, Roter Boskoop, Brettacher, Pfahlinger, Horneburger Pfannkuchenapfel, Schöner aus Wiltshire, Apfel aus Concels, Pfaffenhofer Schmelzling, Großer Rheinischer Bohnapfel, Jakob Lebel, Maunzenapfel, Schöner aus Herrnhut, Kaiser Wilhelm, Gravensteiner

#### Birnen

Köstliche aus Charneu, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Alexander Lukas, Gute Luise, Clapps Liebling, Williams Christbirne, Doppelte Phillipsbirne

#### Zwetschen / Pflaumen

Hauszwetsche, Bühler Frühzwetschge, Große Grüne Reneclode, Reneclode Oullins,

#### Walnuss



### Sträucher und Wildrosen

Gemeine Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehdorn	Prunus spinosa
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Feld-Rose	Rosa arvensis
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Apfel-Rose	Rosa villosa
Blaugrüne Rose	Rosa vosagiaca
Zimt-Rose	Rosa majalis
Alpen-Hecken-Rose	Rosa pendulina
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Mindestpflanzgröße: vStr. 60-100 oder 100-150 (je nach Art)

### Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung

Eine Begrünung der Fassaden mit sommer- oder wintergrünen Kletterpflanzen bzw. das Anlegen von Spalieren ist ausdrücklich erwünscht.

Waldrebe	Clematis in Arten und Sorten
Gewöhnlicher Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Waldgeißblatt	Lonicera in Arten und Sorten
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia, Parthenocissus tricuspidata
Echter Wein	Vitis vinifera
Kletterrosen	Rosa spec. in Arten und Sorten
Spalierobst in Arten und Sorten	

- Den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

- **EMPFEHLUNGEN :**

Zur Förderung der heimischen Tierwelt (Insekten!) sollte bei der Hausgartenbepflanzung ein hoher Anteil einheimischer Gehölzarten verwendet werden. Bei Ziergehölzen und Stauden sollten einfach (nicht gefüllt) blühende Sorten verwendet werden. Zumindest ein Teilbereich der Rasenflächen sollte mit einer arten- und kräuterreichen Saatgutmischung (z. B. mehrjährige Blumenwiese (Hersteller: Rieger - Hofmann, Saaten Zeller oder gleichwertig) angesät werden.

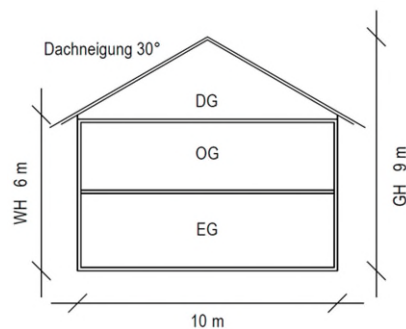
## 2 VERMEIDUNG VON ARTENSCHUTZRECHTLICHEN VERBOTSTATBESTÄNDEN

Baumfällungen sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, d. h. von 1. Oktober bis einschließlich 28./29. Februar durchzuführen.

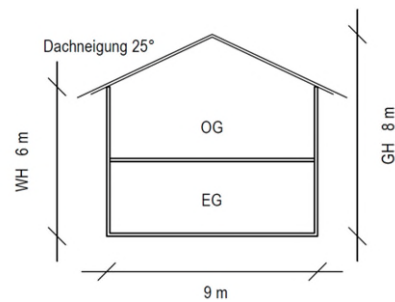
## 3 BEGRÜNUNG VON FLACHDÄCHERN

Bei sonstigen Nebengebäuden ist eine Begrünung von Flachdächern aus ökologischen und vor allem ortsklimatischen Gründen ausdrücklich erwünscht.

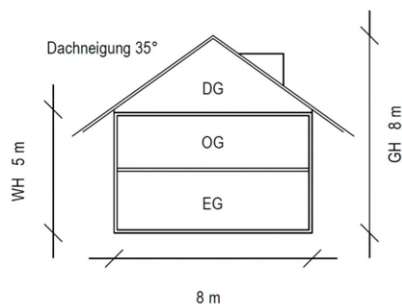
## 4 NUTZUNGSSCHABLONE – SCHEMADARSTELLUNG MÖGLICHER HAUSTYPEN



WA : Schemaschnitt



WA : Schemaschnitt



WA : Schemaschnitt

Abb.: Schemadarstellungen möglicher Haustypen

## 5 STRASSEN- UND AUSSENBELEUCHTUNG

Gemäß Art. 11a BayNatSchG sind Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden. Bei Aufstellung von Beleuchtungsanlagen zur Straßenbeleuchtung und Außenbeleuchtung sind die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, zu prüfen und die Ziele des Artenschutzes zu berücksichtigen.

Es soll insekten- und fledermausfreundliches Licht verwendet werden. Das heißt :

- Bewegungsmelder anstatt von Dauerbeleuchtung,
- Geringe Lichtpunkthöhen (niedrige Pollerleuchten und Wegeleuchten, max. 0,90 m hoch),
- abgeschirmte Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtkegel,
- Leuchten mit geringem Anlockungsfaktor für Insekten und Fledermäuse, d. h. Leuchten ohne UV- bzw. Blauanteile; die besten Ergebnisse erzielen hierbei warmweiße LEDs, welche im Handel u. a. unter 'Amber' oder 'Bernstein' geführt werden.

## 6 LÄRMSCHUTZ UND LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

Die von der Landwirtschaft, aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen (diese können auch zu unüblichen Zeiten wie früh morgens oder spät abends auftreten) einschließlich Viehbetrieb / landwirtschaftlichem Verkehr sind ortsüblich und trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

Einwirkungen durch die Nutzung der benachbarten und umliegenden landwirtschaftlichen Grundstücke, insbesondere die damit verbundenen Immissionen wie Geräusche, Gerüche (z. B. Vieh- und Pferdehaltung, Fahrhilfen, Güllegruben), wie sie im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Grundstücke anfallen müssen hingenommen werden.

### Glockengeläut

Die von läutenden Kirchenglocken ausgehenden Immissionen müssen hingenommen werden.

### Luftwärmepumpen

Bedingt durch Hindernisdämpfung bspw. durch Schallschirme oder Mehrfachreflexionen können sich durch Reflexion in ungünstigen Fällen die nötigen Abstände verdoppeln, in diesem Fall sind Einhausungen und Abschirmungen notwendig. Grundsätzlich ist aus Sicht des Lärmschutzes eine Installation im Hausinneren günstiger.

## 7 DENKMALSCHUTZ

Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten genießen Schutzstatus nach Art. 7 DSchG und unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 DSchG. Danach ist, wer Bodendenkmäler auffindet, 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. Die aufgefundenen Gegenstände sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen. Gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzungen der Arbeiten gestattet.

Der aktuelle Bestand der Denkmäler kann auf der Homepage des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege unter *BayernViewer-Denkmal* eingesehen werden.

## 8 BRANDSCHUTZ UND ABSTANDSFLÄCHEN

Die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten. Auf die grundsätzliche Einhaltung der Brandschutzvorkehrungen nach Art. 12 sowie Art. 24 bis 30 BayBO wird besonders hingewiesen.

Bei der Erstellung von Baueingabeplänen ist darauf zu achten, dass diese Vorschriften und Bestimmungen mindestens eingehalten werden. Es handelt sich hierbei um :

- Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – DIN 14090
- Löschwasser-Bereitstellung durch die öffentl. Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW

## 9 LÖSCHWASSERVERSORGUNG, ZUFAHRTSMÖGLICHKEIT, RETTUNGSWEGE DER FEUERWEHR

Für eine ausreichende, den aktuellen technischen Vorschriften entsprechende Löschwasserversorgung ist zu sorgen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist in "Allgemeinen Wohngebieten" eine Bereitstellung von mindestens 800 l / min, ausreichend über zwei Stunden, erforderlich.

Es sind Überflurhydranten einzusetzen. Dabei sollte der Abstand der Hydranten (Überflur) nach Arbeitsblatt W 331 zwischen 80 m und maximal 120 m zwischen Gebäudeeingang und Hydranten liegen.

Bei der Planung der Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ist die entsprechende Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung vom Februar 2007) zu Grunde zu legen.

## 10 BODENSCHUTZ UND ALTLASTEN

Das Gelände soll möglichst in seinem natürlichen Verlauf erhalten bleiben. Veränderungen der Geländeoberfläche bzw. Abgrabungen und Aufschüttungen sind im Zusammenhang mit Baumaßnahmen lediglich in unabweisbar erforderlichem Maße oder für die Gestaltung eines naturnahen und artgerechten Lebensraumes zulässig. Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Arbeiten im Oberbodenbereich sind die Richtlinien der DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke", DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaus" und DIN 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.

Altlasten- / Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Falls im Rahmen der Erschließungs- oder Baumaßnahmen schadstoffbelastete Bereiche bzw. Auffüllungen festgestellt werden, sind sofort der Amtliche Sachverständige beim Wasserwirtschaftsamt Kempten (Allgäu) und das Landratsamt Ostallgäu (Bodenschutz) zu informieren. Das weitere Vorgehen (insbesondere die Erfordernis von Deklarationsanalysen) ist mit allen Beteiligten abzustimmen.

Bei erheblichen Belastungen ist die Fortführung der Baumaßnahme gegebenenfalls zu unterbrechen.

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. 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.

## 11 BEHANDLUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS

### Wild abfließendes Wasser

Auf die Lage des Geltungsbereiches innerhalb einer Geländesenke bzw. innerhalb eines Aufstaubereiches gemäß der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ (Bayerisches Landesamt für Umwelt, [https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen\\_und\\_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm)) wird hingewiesen.

Bezüglich möglicher Gefährdungspotenziale durch Wasser wird auf die Beachtung

- des DWA-Themenheftes T1/2013 "Starkregen und urbane Sturzfluten - Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge",
- des Merkblattes DWA-M 553 "Hochwasserangepasstes Planen und Bauen",
- DWA Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge - Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotentialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“,
- der entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen durch die Bauherren und deren Planer hingewiesen.

Den Bauherren wird empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitung zu prüfen, welche Art von Objektschutzmaßnahmen zur Eigenvorsorge erforderlich sind (z. B. schadhlose Ableitung Niederschlagswasser bzw. wild abfließendes Wasser, wasserdichte Bauausführung Keller, Zugänge, Lichtschächte, Installationsdurchführungen, etc.).

Wasser darf nicht zu Ungunsten Dritter abgeleitet werden.

### Niederschlagswasser

Im Bebauungsplangebiet ist das gesamte, von privaten Flächen (Dach- und Hofflächen, Nebengebäude, Garagen und Zufahrten) anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser über geeignete Sickeranlagen sowie möglichst flächig und über die belebte Bodenzone zu versickern. Der Einbau von Regenwasserspeichern / Zisternen zur Gartenbewässerung bzw. Brauchwassernutzung wird empfohlen.

Nur in absolut begründeten Ausnahmefällen (Untergrundverhältnisse, Baugrundgutachten) kann auch eine punktuelle Versickerung (z. B. über Sickerschächte) oder flächige Rückhaltung erfolgen.

Das Niederschlagswasser ist nach dem DWA-Merkblatt M 138 möglichst flächenhaft zu versickern.

In diesem Zusammenhang wird auf die geltenden technischen Vorschriften und fachlichen Regeln verwiesen. Zu beachten sind für die Niederschlagswasserentsorgung die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer" (TREN OG), das DWA Arbeitsblatt A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen", das DWA Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser".

Abschließend wird auf das DWA Arbeitsblatt A 100 "Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung" (ISiE) verwiesen, dessen Grundsätze bei der weiteren Planung seitens öffentlicher oder privater Maßnahmenträger ebenfalls zu beachten sind.

Sofern die Einleitung nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Ostallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

Ist die Einleitung gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung erlaubnisfrei, sind dem Landratsamt Ostallgäu dennoch folgenden Daten mitzuteilen :

- Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung
- Art der Versickerung (z. B. Muldenversickerung, Rohr-Rigolen-Versickerung etc.)
- Einleitungsmenge bzw. Sickerrate in l/s
- Angabe der an eine Versickerungsanlage angeschlossenen Fläche in m<sup>2</sup>

Die Einleitung in einen Vorfluter darf grundsätzlich nur erfolgen, wenn eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist.

## 12 VERSORGUNGSLEITUNGEN

Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen insbesondere für Strom, Telefon, Fernsehen etc. nur als Erdkabel erwünscht.

Der Schutzbereich von Erdkabeln beträgt 1,00 m beiderseits der Leitungstrasse und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

Vor Beginn von Erschließungsarbeiten ist rechtzeitig mit dem jeweiligen Maßnahmenträger Verbindung aufzunehmen.

## 13 VERMESSUNGSZEICHEN

Nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (BayRS 219-1-F) muss jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen (ADBV Memmingen) beantragen.

## 14 ABFALLVERMEIDUNG, ABFALLVERWERTUNG, ABFALLENTSORGUNG

Die Behälter für Rest- und Biomüll, für Altpapier sowie die Gelben Tonnen von den Grundstückseigentümern im Plangebiet sind an der nächsten, vom Sammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahrt erreichbare, öffentliche Erschließungsanlage nach näherer Maßgabe des Abfuhrpersonals zur Leerung bereitzustellen. Gleiches gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

## 15 GRUNDLAGEN DER PLANUNG

Der Bebauungsplan wurde auf der DFK gefertigt (© Bayer. Vermessungsverwaltung). Für Lage und Größengenauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

## § 18 Verfahrensvermerke

### **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS** (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat Baisweil hat in seiner Sitzung vom 08.10.2024 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung - Baisweil West“ (Fl.-Nr. 48/12) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am mit Anschlag \_\_\_\_\_.2025 an die Amtstafel und im Internet ortsüblich bekannt gemacht.

### **FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT** (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie **FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE** (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Der vom Gemeinderat mit Sitzung vom 08.10.2024 gebilligte Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.10.2024 wurde mit dem Satzungstext und der Begründung inkl. Umweltbericht vom \_\_\_\_\_.2025 bis \_\_\_\_\_.2025 im Gemeindeamt Baisweil vorgehalten.

Außerdem wurde der vom Gemeinderat gebilligte Vorentwurfsplan mit Satzungstext und Begründung inkl. Umweltbericht auf der gemeindlichen Website ([www.Baisweil.de](http://www.Baisweil.de)) eingestellt.

Auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde mit Bekanntmachung vom \_\_\_\_\_.2025 hingewiesen.

Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

### **VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET / ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG** (§ 3 Abs. 2 BauGB) **BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE** (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Der vom Gemeinderat mit Sitzung vom \_\_\_\_\_.2025 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_.2025 wurde mit dem Satzungstext und der Begründung inkl. Umweltbericht vom \_\_\_\_\_.2025 bis \_\_\_\_\_.2025 im Gemeindeamt Baisweil öffentlich ausgelegt.

Außerdem wurde der vom Gemeinderat gebilligte Entwurfsplan Entwurfsplan mit Satzungstext und Begründung inkl. Umweltbericht auf der gemeindlichen Website ([www.Baisweil.de](http://www.Baisweil.de)) eingestellt.

Auf die Veröffentlichung im Internet / Öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom \_\_\_\_\_.202\_ hingewiesen.

Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

### **SATZUNGSBESCHLUSS**

Die Gemeinde Baisweil hat gemäß § 10 BauGB mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_.202\_ den Bebauungsplanes "Wohnbebauung – Baisweil West" (Fl.-Nr. 48/12) in der Fassung mit der Bezeichnung "Endgültige Planfassung" mit Stand vom \_\_\_\_\_.202\_ als Satzung beschlossen.

Baisweil, den .....

(Siegel)

.....  
Stefan Seitz, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

## AUSFERTIGUNG

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird bestätigt.

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den Festsetzungen und Hinweisen durch Text (Seiten 1 bis \_\_) und der Begründung (Seiten 1 bis \_\_) in der Fassung vom \_\_.\_\_.202\_ dem Beschluss des Gemeinderates zu Grunde lag und diesem entspricht.

Baisweil, den .....

(Siegel)

.....

Stefan Seitz, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

## RECHTSKRAFT

Die Bebauungsplan-Änderung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft. Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB erfolgte am

Die Bebauungsplan-Änderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Buxheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Bebauungsplan-Änderung ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 – 42 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Baisweil, den .....

(Siegel)

.....

Stefan Seitz, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-  
Orts- und Freiraumplanung  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse  
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner  
Buchloer Straße 1  
86879 Wiedergeltingen

---

Wilhelm Daurer  
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner

Katharina Matysik  
B.Sc. Geographie