



## MARKT BISSINGEN

### ENTWURF

#### Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Unterbissingen Grundfeld"

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

Planstand 18.10.2022,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

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



Quelle: Bayernatlas.de

## Markt Bissingen

### Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Unterbissingen Grundfeld"

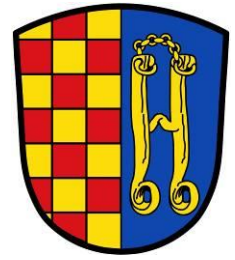
# Inhalt

|                                                                    |          |
|--------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>A. Verfahrensvermerke</b>                                       | Seite 3  |
| <b>B. Rechtsgrundlagen</b>                                         | Seite 5  |
| <b>C. Satzung</b>                                                  |          |
| 1. Bestandteile                                                    | Seite 6  |
| 2. Geltungsbereich                                                 | Seite 6  |
| 3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen                             | Seite 7  |
| 4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen                             | Seite 10 |
| 5. Hinweise und Empfehlungen                                       | Seite 13 |
| 6. In-Kraft-Treten der Satzung                                     | Seite 17 |
| <b>D. Begründung</b>                                               |          |
| 1. Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte                        | Seite 18 |
| 2. Geltungsbereich und Plangebiet                                  | Seite 18 |
| 3. Anlass und Notwendigkeit der Planung                            | Seite 19 |
| 4. Planungsrechtliche Grundlagen   Verfahren                       | Seite 19 |
| 5. Denkmalschutz   Natur- und Landschaftsschutz   Hochwasserschutz | Seite 21 |
| 6. Baugrund   Altlasten                                            | Seite 22 |
| 7. Immissionsschutz                                                | Seite 22 |
| 8. Erschließung                                                    | Seite 23 |
| 9. Inhalt der Planung                                              | Seite 25 |
| 10. Festsetzungen                                                  | Seite 25 |
| 11. Grünordnung   Artenschutz                                      | Seite 26 |
| 12. Flächenbilanz                                                  | Seite 26 |
| 13. Bodenordnung und Kosten                                        | Seite 26 |

## Planzeichnungen

Plangrundlagen: Bayerische Vermessungsverwaltung

1. Planzeichnung Einbeziehungssatzung



## MARKT BISSINGEN

## ENTWURF

**Einbeziehungssatzung nach  
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
"Unterbissingen Grundfeld"**

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

Planstand 18.10.2022,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

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

## A. Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat der Marktgemeinde Bissingen hat in der Sitzung vom 18.10.2022 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Unterbissingen Grundfeld“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 2 (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 der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 18.10.2022 hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden (§ 4 (2) BauGB, § 13 (2) BauGB, § 34 (6) BauGB).

### Öffentliche Auslegung

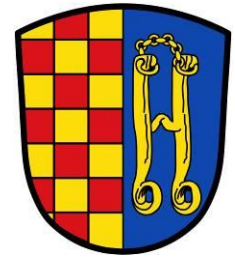
Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 18.10.2022 ist in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich auslegt worden (§ 3 (2) BauGB, § 13 (2) BauGB, § 34 (6) BauGB).

### Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat der Marktgemeinde Bissingen hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 18.10.2022, redaktionell geändert am \_\_\_\_\_, als Satzung beschlossen (§ 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Bissingen,  
den .....

.....  
Herreiner, 1. Bürgermeister



**MARKT  
BISSINGEN**

## ENTWURF

### Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Unterbissingen Grundfeld“

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

Planstand 18.10.2022,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

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

## Ausfertigung

Die Einbeziehungssatzung „Unterbissingen Grundfeld“ wurde  
ausgefertigt am .....

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Einbeziehungssatzung  
mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und  
Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des  
Marktgemeinderats übereinstimmt. Die für die  
Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften  
wurden beachtet.

Bissingen,  
den .....

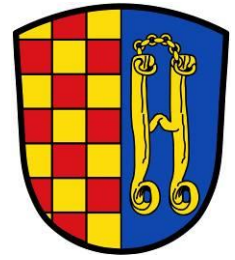
.....  
Herreiner, 1. Bürgermeister

## Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung ist mit  
Bekanntmachung vom ..... am .....  
ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Einbeziehungssatzung  
„Unterbissingen Grundfeld“ ist damit in Kraft getreten  
(§ 10 (3) BauGB, § 34 (6) BauGB).  
Sie wird mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit  
gehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft  
gegeben.

Bissingen,  
den .....

.....  
Herreiner, 1. Bürgermeister



**MARKT  
BISSINGEN**

## ENTWURF

### Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Unterbissingen Grundfeld“

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

Planstand 18.10.2022,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am .....

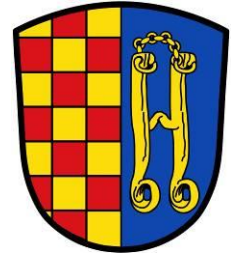
Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

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

## B. Rechtsgrundlagen

|                                                                                    |            |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Baugesetzbuch                                                                      | BauGB      |
| Planzeichenverordnung                                                              | PlanzV     |
| Bayerische Bauordnung                                                              | BayBO      |
| Bundesnaturschutzgesetz                                                            | BNatSchG   |
| Bayerisches Naturschutzgesetz                                                      | BayNatSchG |
| Gemeindeordnung<br>für den Freistaat Bayern                                        | GO         |
| - in den jeweils geltenden Fassungen -                                             |            |
| sowie                                                                              |            |
| Verordnung über die bauliche<br>Nutzung der Grundstücke<br>(Baunutzungsverordnung) | BauNVO     |



### MARKT BISSINGEN

## ENTWURF

#### Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Unterbissingen Grundfeld"

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

Planstand 18.10.2022,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

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

## C. Satzung

Die Marktgemeinde Bissingen, Landkreis Dillingen a.d. Donau, erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 34 BauGB, der BauNVO, des Art. 81 BayBO, des Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG und des Art. 23 GO, in den jeweils geltenden Fassungen, den

### **Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Unterbissingen Grundfeld“**

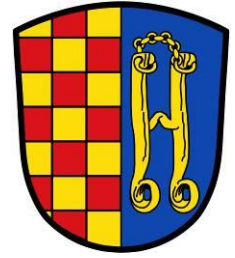
als Satzung.

#### **1 Bestandteile**

Die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Unterbissingen Grundfeld“ besteht aus der Planzeichnung des Büros blatter • burger GbR, 89423 Gundelfingen, Ingo Blatter, Dipl.Ing. FH Architekt und Stadtplaner BYAK BDB, Hauptstraße 43, 89423 Gundelfingen, in der Fassung vom 18.10.2022, redaktionell geändert am \_\_\_\_\_, und aus dieser Satzung.

#### **2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 36 (Teilfläche) und 36|1 (Teilfl.), jeweils Gemarkung Unterbissingen, und ergibt sich aus der Planzeichnung in der Fassung vom 18.10.2022, redaktionell geändert am \_\_\_\_\_.



## **MARKT BISSINGEN**

### **ENTWURF**

#### **Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Unterbissingen Grundfeld“**

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

Planstand 18.10.2022,  
redaktionell geändert am \_\_\_\_\_

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

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



## MARKT BISSINGEN

### 3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 3.1 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO

##### 3.1.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Grundflächenzahl **0,3** (GRZ, als Obergrenze)

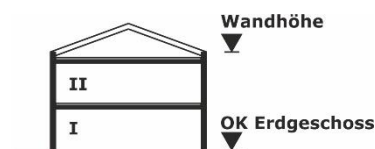
##### 3.1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

#### Wandhöhe

Wandhöhe ist das Maß von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß (OK FFB) bis zur Schnittkante der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand

**6,70 m** (als Höchstmaß)

Die zulässige Wandhöhe gilt auch für Zwerch- und Quergiebel.



**Schematischer Schnitt** Maßstab 1:500

#### 3.2 Abstandsflächen

§ 9 (1) Nr. 2a BauGB

Für die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der BayBO, in der zum Zeitpunkt des Einreichens des Bauantrages oder der Unterlagen zur Genehmigungsfreistellung gültigen Fassung.

#### 3.3 Private Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Der südliche Rand des Plangebietes wird als private Grünfläche festgesetzt.

Die Grünfläche ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bauliche Anlagen jeglicher Art, Ablagerungen jeglicher Art sowie die Anlage von Stellplätzen sind in der Grünfläche nicht zulässig.

## ENTWURF

### Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Unterbissingen Grundfeld"

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

Planstand 18.10.2022,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

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

### 3.4 **Ableitung von Niederschlagswasser**

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln, zwischenzuspeichern und gedrosselt an die öffentliche Regenwasserkanalisation abzugeben.

Der Drosselabfluss darf maximal 0,5 l/s je installierter Zisterne betragen. Die Bemessung des Rückhaltespeichers hat nach dem Arbeitsblatt A 117 der DWA zu erfolgen.

Eine zusätzliche Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers von Dachflächen als Brauchwasser ist zulässig und erwünscht.

Das auf Hofflächen, Stellplätzen, Garagenzufahrten, Terrassen etc. anfallende Niederschlagswasser ist durch openporige Beläge oder in seitlichen Grünflächen breitflächig durch die belebte Bodenzone zu versickern oder in die Regenwasserzisterne einzuleiten.

Das oberirdische Ableiten von Niederschlagswasser auf öffentliche Straßen ist untersagt. Entsprechende bauliche Maßnahmen (Entwässerungsrinnen, Gefälle etc.) bei den Stellplätzen und Zufahrten sind vorzusehen. Der alleinige Einbau von versickerungsfähigem Pflaster ist nicht ausreichend.

### 3.5 **Baum- und Strauchpflanzungen**

§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

Von den Standorten der festgesetzten Bäume und Sträucher in der Planzeichnung kann abgewichen werden.

- 3.5.1 In den nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind je Grundstück mindestens zwei Obstbäume oder ein äquivalentgleicher Laubbaum gemäß nachfolgender Artenempfehlung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Anpflanzung von Obstgehölzen mit Wurzelballen, Mindeststammumfang von 10-14 cm, vorzugsweise regionaltypische Streuobstsorten aus gebietsheimischer Herkunft

#### Artenempfehlung Obstgehölze:

Apfel ‚Bittenfelder‘  
Apfel ‚Brettacher‘  
Apfel ‚Börtlinger Weinapfel‘  
Apfel ‚Hauxapfel‘  
Apfel ‚Jakob Fischer‘  
Apfel ‚Kaiser Wilhelm‘  
Apfel ‚Pfaffenhofer Schmelzling‘



**MARKT  
BISSINGEN**

## **ENTWURF**

**Einbeziehungssatzung nach  
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
"Unterbissingen Grundfeld"**

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

Planstand 18.10.2022,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

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

Apfel ‚Riesenboiken‘  
 Apfel ‚Rosentaler Apfel‘  
 Apfel ‚Rote Sternrenette‘  
 Apfel ‚Kesseltaler Streifling‘  
 Apfel ‚Schöner aus Gebenhofen‘  
 Birne ‚Ulmer Butterbirne‘  
 Birne ‚Gelbmöstler‘  
 Birne ‚Weißenhorner Birne‘  
 Birne ‚Schweizer Wasserbirne‘

Äquivalentgleich kann pro Parzelle ein Einzelbaum Laubgehölz [mittelkronige Bäume; II. Ordnung] als Hochstamm mit Wurzelballen und einem Mindestumfang von 14-16 cm gestellt werden.

#### Artenempfehlung Laubbäume:

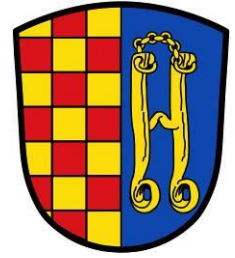
|                  |              |
|------------------|--------------|
| Acer campestre   | Feldahorn    |
| Betula pendula   | Birke        |
| Carpinus betulus | Hainbuche    |
| Fraxinus ornus   | Blumen-Esche |
| Malus sylvestris | Holz-Apfel   |
| Sorbus aucuparia | Eberesche    |

- 3.5.2 In den privaten Grünflächen am südlichen Rand des Plangebietes sind Sträucher in Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:  
 je 5 m Grundstückslänge mindestens eine Gruppe mit jeweils mindestens drei Sträuchern.  
 Für gebietsheimische Herkunft der Pflanzware ist Sorge zu tragen.  
 Standorte können variabel innerhalb der Grünfläche gewählt werden.

Strauchgehölze als verpflanzte Wurzelware, Str2xv 60-100 cm, aus gebietsheimischer Herkunft

#### Artenempfehlung Sträucher

|                         |                        |
|-------------------------|------------------------|
| Amelanchier ovalis      | Echte Felsenbirne      |
| Cornus mas              | Kornelkirsche          |
| Cornus sanguinea        | Roter Hartriegel       |
| Euonymus europaeus      | Pfaffenhütchen         |
| Ligustrum vulgare       | Gem. Liguster          |
| Mespilus germanica      | Mispel                 |
| Rose canina             | Hundsrose              |
| Rose Marguerite Hilling | Parkrose               |
| Pillnitzer Vitaminrose  | Parkrose               |
| Ribes rubrum            | Rote Johannisbeere     |
| Ribes nigrum            | Schwarze Johannisbeere |



## **MARKT BISSINGEN**

## **ENTWURF**

### **Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Unterbissingen Grundfeld"**

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

Planstand 18.10.2022,  
 redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
 am \_\_\_\_\_

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
 Hauptstraße 43  
 89423 Gundelfingen

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

Salix purpurea  
Viburnum lantana  
Viburnum opulus

Purpurweide  
Wolliger Schneeball  
Gew. Schneeball

### 3.5.3 Pflanzzeitpunkt

Die Pflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung (Bezugsfertigkeit) des zugehörigen Hauptgebäudes fertigzustellen.

### 3.6 Pflege | Unterhaltung

§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB

Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Pflanzungen z.B. gemäß einschlägiger *DIN 18916* Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten Ausgabe 2016-06 DIN).

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.

## 4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 4.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Art. 81 (1) Nr. 1 BayBO

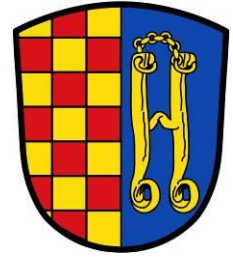
#### 4.1.1 Zulässige Dachformen und Dachneigungen (für Hauptdächer)

|                |              |
|----------------|--------------|
| - Satteldächer | DN 20° - 52° |
| - Walmdächer   | DN 20° - 35° |
| - Zeltdächer   | DN 20° - 35° |

Hauptgebäude dürfen bis zu einem Umfang von höchstens 20 v.H. der überbauten Grundfläche auch mit anderen Dachformen (z.B. als Flachdach) ausgebildet werden.

#### 4.1.2 Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

Die Summe ihrer Breiten darf die Hälfte der Gebäudelänge (Außenwand) je Dachseite nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen zu den seitlichen Außenwänden



## MARKT BISSINGEN

## ENTWURF

### Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Unterbissingen Grundfeld"

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

Planstand 18.10.2022,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

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

einen Abstand von mindestens 1,0 m und zum First einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten.

**Hinweis:** Querbauten wie z.B. Zwerch- und Quergiebel sind keine Dachaufbauten (vgl. Nr. 3.1.2. Wandhöhen).

- 4.1.3 Bei Garagen und sonstigen Nebengebäuden sowie untergeordneten Dachflächen (z.B. Balkon- und Terrassenüberdachungen, Wintergärten o.ä.) sind auch andere Dachformen zulässig.

Die Dachneigungen von Garagen (samt Carports) sind bis höchstens zur Dachneigung des Hauptgebäudes zulässig.

- 4.1.4 Grelle und leuchtende Farben (z.B. Farben RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4010, 6032, 6037 und 6038) sind für Dacheindeckungen und Fassadengestaltungen nicht zulässig.

Dacheindeckungen geneigter Dächer ( $DN > 5^\circ$ ) sind in roten, braunen, grauen und anthrazitfarbenen Tönen zulässig.

Glasierte Ziegel sowie unbeschichteter Edelstahl (glänzende Oberfläche) sind nicht zulässig.

Begrünte Dächer sind zulässig.

Für untergeordnete Dachflächen und Nebenanlagen (Carports, Terrassenüberdachungen, Wintergärten o.ä.) sind auch transparente Dacheindeckungen zulässig (z.B. Glas, Doppelstegplatten, Lichtplatten).

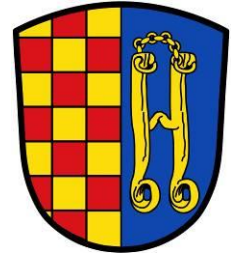
Sichtbare Blockbohlenbauweisen sind nicht zulässig.

#### 4.2 **Nicht überbaute Grundstücksflächen** Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

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

Sie sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Schotter- und Kiesgärten mit mehr als 5 m<sup>2</sup> Fläche sind nicht zulässig. Traufstreifen entlang der Gebäudeaußenwände werden dabei nicht berücksichtigt.



## **MARKT BISSINGEN**

### **ENTWURF**

**Einbeziehungssatzung nach  
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
"Unterbissingen Grundfeld"**

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

Planstand 18.10.2022,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

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

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

Baum- und Strauchpflanzungen sind entsprechend Nr. 3.5 vorzunehmen.

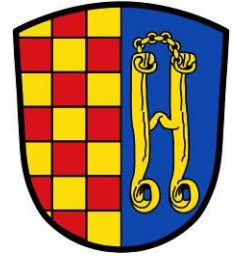
#### 4.3 Einfriedungen

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m ab Oberkante angrenzender Straße, Gehweg oder Gelände zulässig. Hier sind keine geschlossenen Einfriedungen wie Mauern und keine durchgängigen Sockel zulässig.

Geschlossenen Hecken (z.B. Ligusterhecken) zu öffentlichen Verkehrsflächen sind dauerhaft auf eine Höhe von höchstens 1,00 m zu begrenzen.

Alle Einfriedungen müssen durchlässig für Kleintiere sein (Bodenabstand oder regelmäßige Öffnungen, Lichtmaß mindestens 15 cm).



## MARKT BISSINGEN

## ENTWURF

### Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Unterbissingen Grundfeld"

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

Planstand 18.10.2022,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

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



## MARKT BISSINGEN

## 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 Wasserwirtschaft

Die vorgegebenen Anschlusshöhen für Schmutz-, Misch- oder Regenwasser sowie die örtliche Entwässerungssatzung sind zu beachten.

### 5.3 Immissionsschutz

Die Erwerber, Besitzer und Bebauung der Grundstücke im Planungsbereich haben im Rahmen der gesetzlichen Regelungen die Immissionen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben, sowie den landwirtschaftlichen Nutzflächen unentgeltlich zu dulden und dauerhaft hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit „ländlichem Wohnen“ vereinbar. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6.00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit, auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

## ENTWURF

### Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Unterbissingen Grundfeld"

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

Planstand 18.10.2022,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

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



## MARKT BISSINGEN

### 5.4 **Bepflanzungen | Eingrünungen**

Bei Bepflanzungen sind die gesetzlichen Bestimmungen erforderlichen Grenzabständen von Pflanzen gemäß dem Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB, Art. 47-50) zu beachten.

Art. 47 (1) AGBGB:

„Der Eigentümer eines Grundstücks kann verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.“

Es wird darüber hinaus insbesondere auf die Art. 48 (1), 49 und 50 (2) AGBGB verwiesen.

### 5.5 **Umwelt- und Naturschutz**

Maßnahmen zur tierökologisch korrekten Beleuchtung und zur Vermeidung von Vogelkollision an Glasflächen sowie Fassadenbegrünung werden empfohlen.

### 5.6 **Regenerative Energien**

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

### 5.7 **Grund- und Oberflächenwasser**

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tieferliegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höherliegenden Grundstücks behindert werden. Auch darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wasser nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (s. § 37 Abs. 1 WHG).

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o.g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Bei Hanglage können mit den Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden. Das Hangwasser (interflow) ist schadlos abzuleiten und wieder zu versickern. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

## ENTWURF

### Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Unterbissingen Grundfeld"

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

Planstand 18.10.2022,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

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

Für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn die Einleitung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den technischen Regeln (TRENGW) entspricht. Ansonsten ist beim Landratsamt rechtzeitig eine Erlaubnis zu beantragen.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden). Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:

- bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind darüber hinaus gegebenenfalls weitere Vorschriften zu beachten.

Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hin-aus ist nicht zulässig. Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-| Mischwasserkanal angeschlossen werden.

- 5.8 **Altlasten und vorsorgender Bodenschutz**
- Sollte bei den Baumaßnahmen altlastenverdächtiger Bodenaushub, Abbruchmaterial oder sonstige Abfallablagerungen angetroffen werden, sind die zuständigen Behörden gem. BBodSchG i.V. BBodSchV und BayBodSchG umgehend zu benachrichtigen. Bis zur Abklärung der weiteren Vorgehensweise dürfen die Arbeiten nicht fortgesetzt werden.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung|Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.



## MARKT BISSINGEN

### ENTWURF

#### Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Unterbissingen Grundfeld"

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

Planstand 18.10.2022,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

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

Es wird empfohlen Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodensubstrates geben, empfohlen. Um Qualitätsverluste vorzubeugen, sind Mieten bei einer Lagerungsdauer von mehr als zwei Monaten zu begrünen.

#### 5.9 **Empfehlungen zu den Pflanzgeböten**

Pflanzgüte und Verfahren nach DIN 18916  
Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten und FLL → Bereiche Landschaft.  
Sicherstellung des Pflanzraumes: Für Bäume das 1,5-fache des Ballendurchmessers. Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, pflegen und vor Schädigung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind art- und qualitätsgleich zu ersetzen.

#### 5.10 **Empfehlungen und allgemeine Hinweise**

- 5.10.1 Zur Vermeidung anlagenbedingter Bodenbeeinträchtigung ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.
- 5.10.2 Zur Verhinderung von Schadstoffeinträgen in den Grundwasserleiter sind während der Bauphase Schutzmaßnahmen zu ergreifen.  
Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.
- 5.10.3 Zur Verbesserung der wasserhaushaltlichen Bilanz sind örtliche Retentionsmaßnahmen einzubinden.
- 5.10.4 Die zulässigen baulichen Anlagen in der Fläche sind durch Eingrünung wirkungsvoll in die Landschaft einzubinden.
- 5.10.5 Die zulässigen baulichen Anlagen können zur Verringerung der Versiegelung mit einer Dachbegrünung ausgestattet werden.
- 5.10.6 Wenn möglich soll der Dachbegrünung der Vorrang eingeräumt werden.
- 5.10.7 Dachbegrünung ist mit einer gebietsheimischen Kräuteransaat (100 % Kräuteranteil) 2 g/m<sup>2</sup> und 25 g/m<sup>2</sup> Sedumsprossen auszuführen.



## **MARKT BISSINGEN**

### **ENTWURF**

#### **Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Unterbissingen Grundfeld"**

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

Planstand 18.10.2022,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

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

## 6 In-Kraft-Treten der Satzung

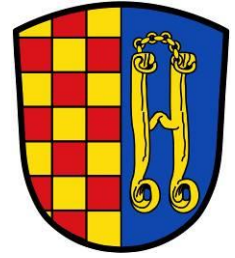
Die Einbeziehungssatzung tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

---

Plan aufgestellt:

Gundelfingen,  
18.10.2022, redaktionell geändert am \_\_\_\_\_

blatter • burger  
Büro für Hochbau, Städtebau und Projektmanagement



**MARKT  
BISSINGEN**

## **ENTWURF**

### **Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Unterbissingen Grundfeld"**

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

---

Planstand 18.10.2022,  
redaktionell geändert am \_\_\_\_\_

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

---

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

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

---

# Begründung

## 1. Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte

Durch die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird das Grundstück Fl.Nr. 36 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Unterbissingen, am südlichen Rand des Bissinger Ortsteils Unterbissingen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen (Einbeziehungssatzung).

Durch die Einbeziehungssatzung wird Baurecht für den Neubau von etwa drei (Wohn)häusern geschaffen.

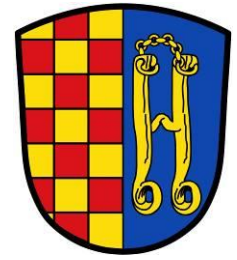
## 2. Geltungsbereich und Plangebiet



**Luftbild mit Grundstücksgrenzen** Quelle: Bayernatlas.de | Maßstab 1:5.000

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 36 (Teilfläche) und 36|1 (Teilfl.), jeweils Gemarkung Unterbissingen.

Das Gebiet liegt am südlichen Rand des Bissinger Ortsteils Unterbissingen und wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerflächen). Das Gelände fällt im Planbereich von West nach Ost mit etwa 6 % und von Süd nach Nord mit etwa 3 % gleichmäßig ab. Es wird durch die angrenzenden freistehenden Wohngebäude im Norden und Westen und die landwirtschaftlichen Anwesen im Osten baulich geprägt. Die südliche Kante des Plangebietes nimmt die vorhandene Bebauung weiter im Osten auf.



**MARKT  
BISSINGEN**

## ENTWURF

**Einbeziehungssatzung nach  
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
"Unterbissingen Grundfeld"**

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

Planstand 18.10.2022,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

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



**Blick von Südwesten**

Im Westen wird das Plangebiet vom vorhandenen Weg begrenzt. Südlich des Weges schließen landwirtschaftliche genutzte Flächen im Übergang zur freien Landschaft an.

### **3. Anlass und Notwendigkeit der Planung**

Anlass der Planung ist ein konkretes Bauvorhaben zum Neubau eines Wohnhauses. Die Planung wird notwendig, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der derzeit im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB gelegenen Flächen zu schaffen.

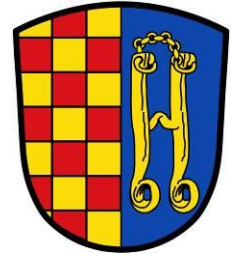
Das Gebiet erscheint auf Grund der topografischen Bedingungen und durch die direkte Anbindung an den baulichen Bestand für die beabsichtigte Bebauung geeignet.

### **4. Planungsrechtliche Grundlagen | Verfahren**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Bissingen stellt für den Planbereich „Gemischte Bauflächen | Dorfgebiet“ dar, am südlichen Rand zudem „Grünflächen mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und für den Verbund der Biotope“.

Der Erlass der Einbeziehungssatzung (mit Festsetzung zu Bepflanzungen) entspricht somit der vorbereitenden Bauleitplanung des Marktes Bissingen und ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch die Einbeziehungssatzung nicht begründet.



**MARKT  
BISSINGEN**

## **ENTWURF**

**Einbeziehungssatzung nach  
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
„Unterbissingen Grundfeld“**

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

Planstand 18.10.2022,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am

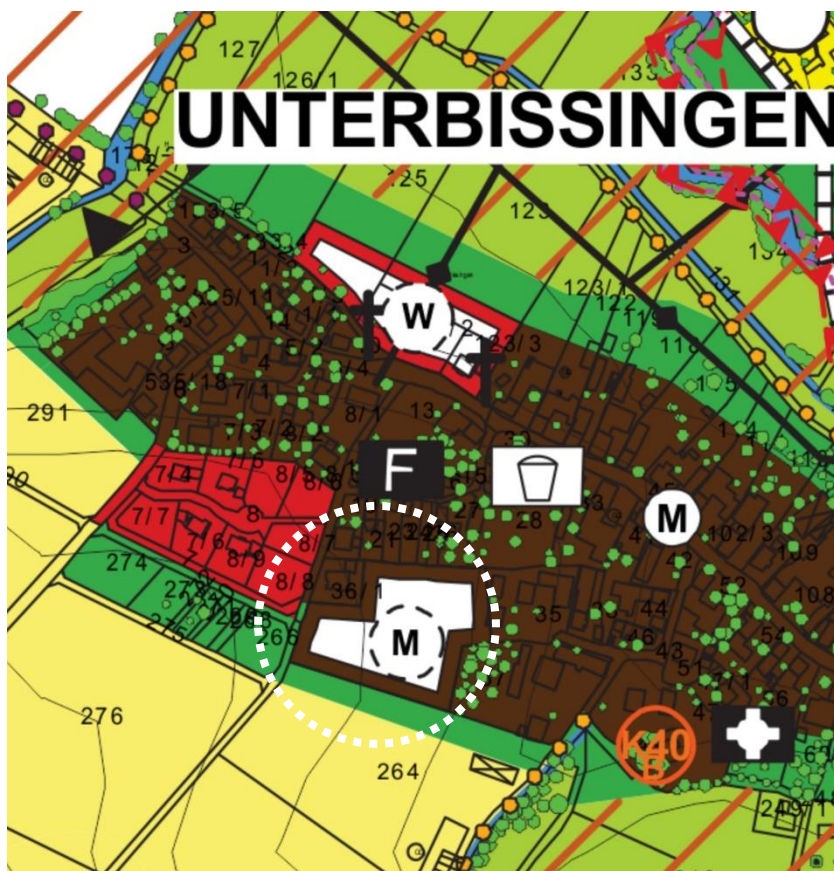
Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

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

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht.

Die Außenbereichsflächen, welche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt.



**Ausschnitt Flächennutzungsplan** Maßstab 1:5.000



## MARKT BISSINGEN

### ENTWURF

#### Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Unterbissingen Grundfeld"

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

Planstand 18.10.2022,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

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

## 5. Denkmalschutz | Natur- und Landschaftsschutz | Hochwasserschutz

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Denkmale oder Schutzbereiche. Im weiteren Umfeld liegen folgende Kartierungen vor:

### Bodendenkmale

Aktennummer D-7-7229-0417

Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Ulrich  
[ca. 150 m südöstlich des Plangebietes]

Aktennummer D-7-7229-0035

Siedlung der Linearbandkeramik, der Hallstatt- und Latènezeit, römische Villa rustica  
[auf Anhöhe ca. 350 m nordöstlich des Plangebietes]

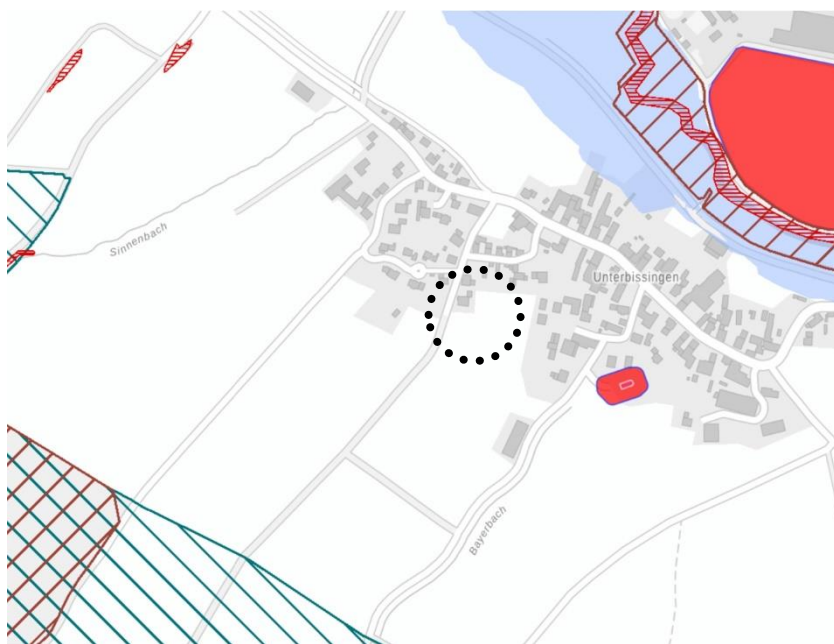
Ein Hinweis zum Umgang mit Bodendenkmalen (Art. 8 DSchG) ist in der Satzung unter Nr. 5.1 enthalten.

### Baudenkmale

Aktennummer D-7-73-117-41

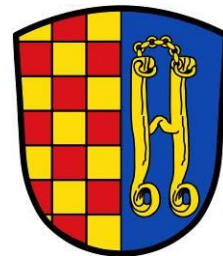
Kirche St. Ulrich

Kath. Filialkirche St. Ulrich, einschiffiger Bau mit Flachdecke und gerade geschlossener Altarnische, 13. Jh., im 14./15. Jh. erweitert; mit Ausstattung  
[ca. 180 m südöstlich des Plangebietes]



### Boden- und Baudenkmale | Biotope und Schutzgebiete | Überschwemmungsgebiete

Quelle: Bayernatlas.de | Maßstab 1:10.000



**MARKT  
BISSINGEN**

## ENTWURF

### Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Unterbissingen Grundfeld"

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

Planstand 18.10.2022,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

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

### Natur- und Landschaftsschutz

In ca. 300 m Abstand finden sich im Norden die nächstgelegenen kartierten Biotope (Biotopteilflächen Nr. 7229-1067-008, „Kessel zwischen Göllingen und Kesselostheim“) und das FFH-Gebiet „Kesseltal mit Kessel, Hahnenbach und Köhrlesbach“. Südlich liegt das Vogelschutzgebiet „Riesalb mit Kesseltal“ und das FFH-Gebiet „Jurawälder nördlich Höchstädt“ (Abstand ca. 400 m bzw. 500 m).

Der Planbereich ist hiervon jeweils nicht betroffen.

### Hochwasserschutz

Im Umfeld sind keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete vorhanden. Die Hochwassergefahrenflächen der Kessel liegen deutlich tiefer.

## 6. Baugrund und Altlasten

> siehe hierzu auch Hinweis Nr. 5.8

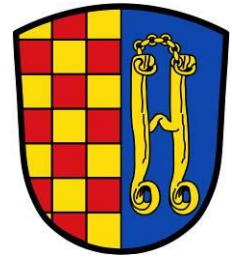
Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Nach Auskunft des Bayerischen Landesamtes für Umwelt besteht der Untergrund der Frankenalb allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjuragruppe, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume.

Altlasten, Altlastenverdachtsfälle oder schädliche Bodenveränderungen (z.B. durch bisherige Nutzungen, Altablagerungen, Verfüllungen) sind im Altlastenkataster für den Landkreis Dillingen a.d.Donau nicht erfasst.

## 7. Immissionsschutz

Ca. 80 m östlich und ca. 90 m südöstlich des Planbereichs befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Schweinehaltung. Hieraus könnten sich nach einer vorab seitens der Unteren Immissionsschutz durchgeführten Abschätzung Beeinträchtigungen insbesondere hinsichtlich der Gerüche ergeben (Stellungnahme Az. 41-1711.4.1.2 vom 14.12.2021):

„Gem. Prognose nach VDI 3894 - Methoden zur Abstandsbestimmung Geruch — ergeben sich durch die Tierhaltung an der Hofstelle an der östlichen Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 36/0 Geruchsstundenhäufigkeiten von bis zu 16% der Jahresstunden. In Richtung südwestliche Grundstücksgrenze nehmen die Geruchsstundenhäufigkeiten bis hin zu rund 6% ab.“



**MARKT  
BISSINGEN**

## ENTWURF

**Einbeziehungssatzung nach  
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
„Unterbissingen Grundfeld“**

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

Planstand 18.10.2022,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

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

Der bestehende Sauen- und Jungsauenstall sowie der Mastschweinestall aus der Bauvoranfrage (Vorbescheid) führen in Summe auf der Fl.-Nr. 36/0 zu Geruchsstundenhäufigkeiten von minimal 6% (westliche Grundstücksgrenze) bis hin zu 16% (östliche Grundstücksgrenze).

In Summe kann daher nur an der südwestlichen Grundstücksecke davon ausgegangen werden, dass die zulässige Geruchsstundenhäufigkeit für dörfliches Wohnen von 15% eingehalten werden kann. Für den Rest des Grundstückes 36/0 lässt sich mit den am Landratsamt zur Verfügung stehenden Mitteln eine Einhaltung der Geruchsstundenhäufigkeit nicht hinreichend sicher prognostizieren. An der östlichen Grundstücksgrenze ist jedoch mit Geruchsstundenhäufigkeiten von rund 30% zu rechnen und damit mit deutlichen Überschreitungen."

#### *Hinweis:*

*Die zu Grunde gelegten Tierzahlen an der Hofstelle wurden vom Betreiber bei einer Ortseinsicht angegeben. Zu den tatsächlich genehmigten Tierzahlen wurden beim Landratsamt keine Unterlagen vorgefunden. Auch die Gemeinde Bissingen konnte keine alten Bauantragsunterlagen mit Tierzahlen für die Hofstelle auffinden.*

Deshalb wird auch nur der weiter entfernte westliche Teil des Grundstückes Fl.Nr. 36 überplant. Der östlich gelegene, ca. 45 m breite Teil wird dagegen weiter als landwirtschaftlich genutzte Fläche belassen. Gegebenenfalls könnte noch eine genauere Bewertung durch ein Geruchsgutachten erfolgen.

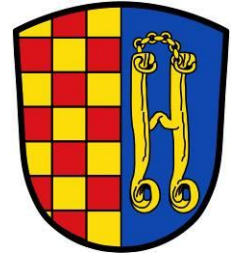
Weitere landwirtschaftliche Betriebe sollten auf Grund der größeren Entfernung keinen wesentlichen Einfluss ausüben. Allerdings schließen unmittelbar südlich landwirtschaftliche genutzte Flächen an das Plangebiet an, bei denen grundsätzlich mit typischen Immissionen aus der Bewirtschaftung zu rechnen ist.

Ein Hinweis zum Immissionsschutz ist in der Satzung unter Nr. 5.3 enthalten.

## **8. Erschließung**

Der Planbereich grenzt im Westen an vorhandenen Weg an, über den die Zufahrt und leitungsgebundene Erschließung erfolgen kann (Straßenzufahrt, Versorgungsleitungen für Wasser und Elektrizität, Abwasserentsorgung). Dieser Weg ist ggf. als Ortsstraße aufzustufen.

Von hier erfolgt die Anlage einer neuen Stichstraße nach Osten, die in einem Wendehammer endet. Die Wendeanlage ist nach RaSt06 nur für Pkw ausgelegt, da nur zwei Baugrundstücke erschlossen werden. Sollte längerfristig eine Erweiterung nach



## **MARKT BISSINGEN**

## **ENTWURF**

### **Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Unterbissingen Grundfeld"**

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

Planstand 18.10.2022,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

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

Osten erfolgen, kann hier ggf. eine Anpassung erfolgen.  
Da Müllfahrzeuge auf der der neuen Stichstraße nicht wenden können, müssen die Mülltonnen von den beiden östlichen Grundstücken nach Westen gebracht werden. Es wird empfohlen, beim Straßenausbau einen entsprechenden Standplatz vorzusehen.  
Die Stichstraße ermöglicht die Zufahrt zu den östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Die neue Straße verfügt neben der reinen Verkehrsfläche über einen Randstreifen, der Stellplätze sowie die Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum ermöglicht. Die Verkehrsdichte wird hier durch die begrenzte Anzahl an erschlossenen Grundstücken gering sein. Deshalb wird im Sinne der gleichberechtigten Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmer auf eine Trennung von Fahr- und Fußgängerverkehr verzichtet (Shared-Space-Prinzip).

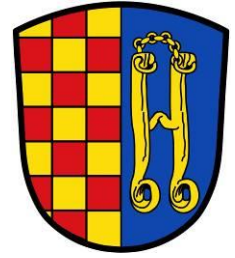
**Hinweis:** Die genaue Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen und wird im Zuge der Erschließungsplanung durch die Gemeinde festgelegt.

Die leitungsgebundene Erschließung des Plangebietes erfolgt über die festgesetzten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und den Anschluss an das vorhandene öffentliche Versorgungsnetz. Das Plangebiet ist somit ausreichend erschlossen (Versorgungsleitungen für Wasser und Abwasserentsorgung, Gas, Elektrizität und Telekommunikation).

Es liegt noch kein Baugrundgutachten vor. Jedoch ist – wie in der gesamten Region – wegen zu geringer Durchlässigkeit vermutlich keine Versickerung möglich. Deshalb wird das Niederschlagswasser voraussichtlich über einen neuen Regenwasserkanal abgeführt. Die neue Kanalisation soll im Trennsystem ausgeführt werden. Die vorhandene Kanalisation ist derzeit zwar noch als Mischwasserkanal ausgeführt, soll jedoch mittelfristig auf ein Trennsystem umgestellt werden. Entsprechend der kursorischen Prüfung zur Abwasserbeseitigung im Rahmen der Erschließungskonzeption sollten die vorhandenen öffentlichen Abwassereinrichtungen über genügend Reserven für das kleine Baugebiet verfügen. Allerdings sollen auf den einzelnen Baugrundstücken Zisternen mit Drosselablauf zur Regenrückhaltung eingebaut werden, um die öffentlichen Einrichtungen bei Starkregenereignissen zu entlasten. Das Wasser von Hofflächen, Terrassen etc. ist flächig in die privaten Grünflächen zu leiten.

**Abwehrender Brandschutz:**

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



## MARKT BISSINGEN

### ENTWURF

#### Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Unterbissingen Grundfeld"

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

Planstand 18.10.2022,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

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

## 9. Inhalt der Planung

Durch die Planung wird das Gebiet in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil i.S.d. § 34 BauGB einbezogen. Die Zulässigkeit von Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB regelt sich damit - neben den Festsetzungen dieser Satzung - nach den Bestimmungen des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

Die Satzung trifft für die Grundstücke im Wesentlichen Festsetzungen, die eine ausreichende Einbindung in die vorhandene Bebauung sicherstellt (z.B. Gebäudehöhen, Dach- und Fassadengestaltung, Einfriedungen).

Darüber hinaus werden vor allem Festsetzungen getroffen, die der Vermeidung und dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft dienen.

Die einbezogene Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt. Die Art und das Maß der innerhalb der Einbeziehungssatzung zulässigen Vorhaben werden durch die umgebende Bebauung vorgegeben (Einfügekriterien gemäß § 34 BauGB). Somit gewährleistet die Planung eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

## 10. Festsetzungen

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in der Einbeziehungssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden.

Die getroffenen Festsetzungen dienen insbesondere einer gesicherten Erschließung, der angemessenen Einbindung in die vorhandene Bebauung sowie einer Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt.

Durch die Maßnahmen zur Vermeidung von ökologischen Beeinträchtigungen und zur Einbindung in die Landschaft werden die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigt.

Die Festsetzung einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ 0,3) greift die lockere Bebauung in Fronhofen auf, vermeidet somit eine zu dichte Bebauung in Ortsrandlage und begrenzt die Versiegelung auf ein verträgliches Maß (Beispiel):

|                                                                                                      |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| - bei Grundstücksfläche                                                                              | 1.050 m <sup>2</sup> |
| - zulässige Grundfläche (bei GRZ 0,3)                                                                | 315 m <sup>2</sup>   |
| - zusätzliche GR gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO<br>(Garagen, Stellplätze, Zufahrten,<br>Nebenanlagen etc.) | 157 m <sup>2</sup>   |

Die Festsetzung von Gebäudehöhen und Dachformen orientiert sich ebenfalls an der Umgebung, ermöglicht darüber hinaus im Sinne einer effizienten Wohnraumnutzung jedoch etwas



**MARKT  
BISSINGEN**

## ENTWURF

**Einbeziehungssatzung nach  
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
"Unterbissingen Grundfeld"**

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

Planstand 18.10.2022,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

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

größere Freiheiten. Die zulässige Wandhöhe von 6,70 m lässt zweigeschossige Gebäude zu.

Die Festsetzung zulässiger Höhe für Einfriedungen und Hecken entlang der Straßen dient insbesondere der Vermeidung schluchtartiger öffentlicher Räume. Außerdem wird die Sicht bei der Ausfahrt aus dem Grundstück verbessert.

Weitere Festsetzungen, etwa zur Art der baulichen Nutzung, werden nicht getroffen. Falls notwendig, können entsprechende Auflagen im Zuge der Baugenehmigung erfolgen (Einfügekriterien gemäß § 34 BauGB).

## 11. Grünordnung | Artenschutz

Die Bebauung des bislang unbebauten Plangebietes führt zwangsläufig zu Eingriffen in den Naturhaushalt. Dafür werden entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Zur Begrenzung der Flächenversiegelung wird eine Grundflächenzahl von 0,3 als Höchstmaß festgesetzt.

Die Festsetzung von Strauch- und Baumpflanzungen auf den auf privaten Grundstücken und der privaten Grünflächen dient neben der Durchgrünung und Lebensraumverbesserung auch der kleinklimatischen Verbesserung sowie der ortsräumlichen Gestaltung und der besseren Einbindung in das Landschaftsbild. Dies entspricht auch der Darstellung des FNP.

Die Anforderungen an die Ausbildung der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen samt befestigter Flächen dienen insbesondere der Begrenzung der Bodenversiegelung und gewährleisten einen gewissen Luft- und Wasseraustausch.

## 12. Flächenbilanz

|                              |                      |         |
|------------------------------|----------------------|---------|
| Bauflächen                   | 3.035 m <sup>2</sup> | 78,9 %  |
| Private Grünflächen          | 326 m <sup>2</sup>   | 8,5 %   |
| Straßenverkehrsflächen       | 483 m <sup>2</sup>   | 12,6 %  |
| Gesamtfläche Geltungsbereich | 3.844 m <sup>2</sup> | 100,0 % |

## 13. Bodenordnung und Kosten

Maßnahmen der Bodenordnung (Umlegung oder Grenzregelungen) sind nicht erforderlich.



## MARKT BISSINGEN

## ENTWURF

### Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Unterbissingen Grundfeld"

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

Planstand 18.10.2022,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am

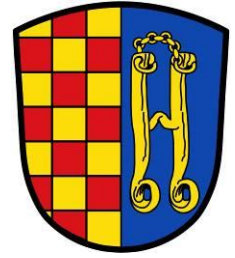
Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

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

Durch die Planung entstehen - neben den Aufwendungen für die Durchführung des bauplanungsrechtlichen Verfahrens selbst – keine weiteren Kosten.

Zur Deckung der umlagefähigen Kosten für den Ausbau der straßenmäßigen Erschließung wie auch für Wasser- und Kanalanschlüsse werden im Übrigen Beiträge nach den entsprechenden Satzungen des Marktes Bissingen erhoben.



## **MARKT BISSINGEN**

### **ENTWURF**

#### **Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Unterbissingen Grundfeld"**

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

Planstand 18.10.2022,  
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss  
am

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

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