



MARKT BISSINGEN

ENTWURF



Quelle: Bayernatlas.de

Markt Bissingen

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Fronhofen Nordwest"

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Fronhofen Nordwest"

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

Planstand 12.11.2024,
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

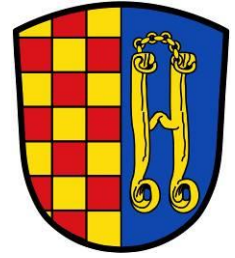
Inhalt

A. Verfahrensvermerke	Seite 3
B. Rechtsgrundlagen	Seite 5
C. Satzung	
1. Bestandteile	Seite 6
2. Geltungsbereich	Seite 6
3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	Seite 7
4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	Seite 11
5. Hinweise und Empfehlungen	Seite 13
6. In-Kraft-Treten der Satzung	Seite 17
D. Begründung	
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 20
6. Baugrund Altlasten	Seite 22
7. Immissionsschutz	Seite 22
8. Erschließung	Seite 22
9. Inhalt der Planung	Seite 23
10. Festsetzungen	Seite 23
11. Grünordnung	Seite 24
12. Flächenbilanz	Seite 25
13. Bodenordnung und Kosten	Seite 25

Planzeichnungen

Plangrundlagen: Bayerische Vermessungsverwaltung

1. Planzeichnung Einbeziehungssatzung



MARKT BISSINGEN

ENTWURF

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Fronhofen Nordwest"

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

Planstand 12.11.2024,
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 12.11.2024 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Fronhofen Nordwest“ 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 12.11.2024 hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden (§ 4 (2) BauGB, § 13 (2) BauGB, § 34 (6) BauGB).

Öffentliche Auslegung

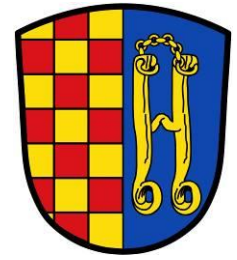
Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 12.11.2024 ist in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich auslegt worden (§ 3 (2) BauGB, § 13 (2) BauGB, § 34 (6) BauGB).

Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat der Marktgemeinde Bissingen hat in der Sitzung vom _____ die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 12.11.2024, 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
"Fronhofen Nordwest"**

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

Planstand 12.11.2024,
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 „Fronhofen Nordwest“ 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

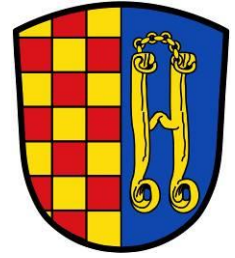
Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung ist mit Bekanntmachung vom am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Einbeziehungssatzung „Fronhofen Nordwest“ 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
„Fronhofen Nordwest“**

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

Planstand 12.11.2024,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am

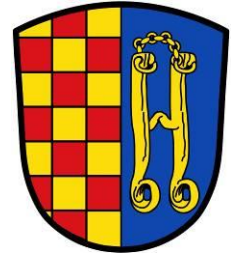
Planverfasser:

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 für den Freistaat Bayern	GO
- in den jeweils geltenden Fassungen -	
sowie	
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)	BauNVO



MARKT BISSINGEN

ENTWURF

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Fronhofen Nordwest"

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

Planstand 12.11.2024,
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 „Fronhofen Nordwest“

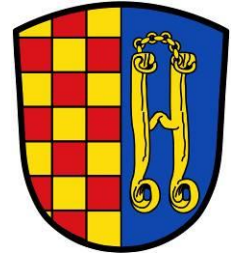
als Satzung.

1 Bestandteile

Die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Fronhofen Nordwest“ 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 12.11.2024, redaktionell geändert am _____, und aus dieser Satzung.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst das Grundstück Fl.Nr. 79|3 (Teilfläche), Gemarkung Fronhofen, und ergibt sich aus der Planzeichnung in der Fassung vom 12.11.2024, redaktionell geändert am _____.



MARKT BISSINGEN

ENTWURF

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Fronhofen Nordwest“

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

Planstand 12.11.2024,
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 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)

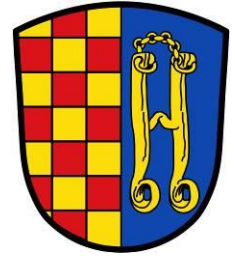
Die zulässige Wandhöhe gilt auch für Zwerch- und Querriegel.

Gesamthöhe

Gesamthöhe einschließlich Dach ist das Maß von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß (OK FFB) bis zum oberen Abschluss des Daches

- Gesamthöhe **11,0 m** (GH, als Höchstmaß),
bei steil geneigten Dächern mit einer Dachneigung von
mehr als 35°

- Gesamthöhe **9,0 m** (GH, als Höchstmaß),
bei flach geneigten Dächern mit einer Dachneigung von
bis zu 35°



**MARKT
BISSINGEN**

ENTWURF

**Einbeziehungssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
"Fronhofen Nordwest"**

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

Planstand 12.11.2024,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am

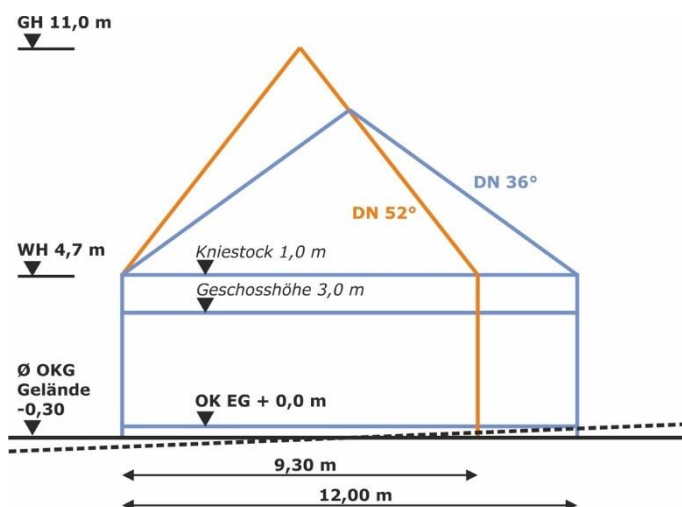
Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

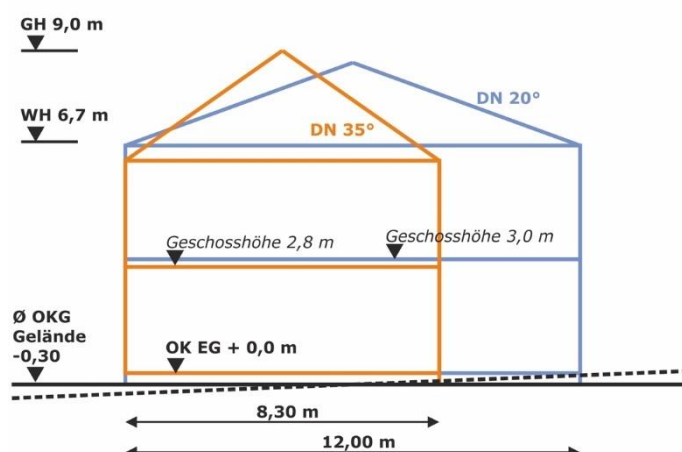
Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de



MARKT BISSINGEN



Beispielgebäude steil geneigtes Dach (DN mehr als 35°)



Beispielgebäude flach geneigtes Dach (DN bis 35°)

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 Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Niederschlagswasser soll über geeignete Einrichtungen (z.B. Mulden, Rigolen oder Sickerschächte) auf dem eigenen Grundstück versickert werden, soweit die Bauverhältnisse eine Versickerung zulassen.

ENTWURF

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Fronhofen Nordwest"

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

Planstand 12.11.2024,
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 **Baumpflanzungen**
§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

- 3.4.1 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

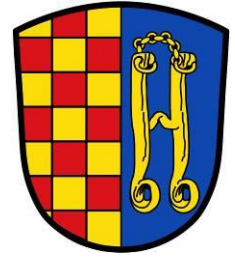
Artenempfehlung Obstgehölze:

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



**MARKT
BISSINGEN**

ENTWURF

**Einbeziehungssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
"Fronhofen Nordwest"**

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

Planstand 12.11.2024,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

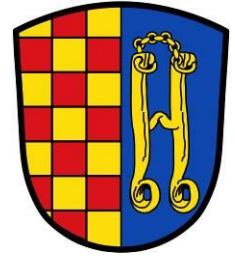
Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

3.5 **Pflanzbindungen**
§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB

Die vorhandenen Bäume im südlichen und nordöstlichen Bereich des Plangebietes sind zu erhalten.
Sie sind während der Baumaßnahmen fachgerecht gegen Beschädigungen zu schützen (z.B. gemäß einschlägiger *DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen*).

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*).
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.



**MARKT
BISSINGEN**

ENTWURF

**Einbeziehungssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
"Fronhofen Nordwest"**

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

Planstand 12.11.2024,
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

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 15° - 52° |
| - Walmdächer | DN 15° - 35° |
| - Zeltdächer | DN 15° - 35° |

Gebäude 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 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 sind auch andere Dachformen zulässig. Die Dachneigungen 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 geeigneter Dächer (DN > 2°) 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 Blockbohlenbauweise sind nicht zulässig.

ENTWURF

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Fronhofen Nordwest"

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

Planstand 12.11.2024,
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

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 m² Fläche sind nicht zulässig. Traufstreifen entlang der Gebäudeaußenwände werden dabei nicht berücksichtigt.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege und Stellplätze vorrangig in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (Verwendung von Schotterrasen, 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. 3.4 vorzunehmen.

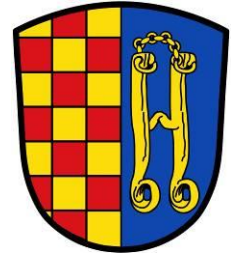
4.3 Einfriedungen

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
"Fronhofen Nordwest"**

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

Planstand 12.11.2024,
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 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.

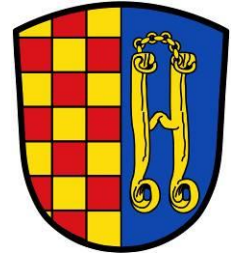
Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

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 Bebauer 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 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 Lärmbelastigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit, auch nach 22.00 Uhr zu dulden.



**MARKT
BISSINGEN**

ENTWURF

**Einbeziehungssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
"Fronhofen Nordwest"**

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

Planstand 12.11.2024,
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 des Gesetzes 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**

Beleuchtungen sind entsprechend der Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes und des Bayerischen Naturschutzgesetzes auszuführen.

Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelkollision an Glasflächen sowie Fassaden- und Dachbegrünungen werden empfohlen.

Literatur:

- „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung“, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherfragen
- "Vogelschlag an Glasflächen", Bayerisches Landesamt für Umwelt
- „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, Schweizerische Vogelwarte u.a.
- „Gebäude Begrünung Energie, Potenziale und Wechselwirkungen“, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz. Bau und Reaktorsicherheit

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 Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (s. § 37 Abs. 1 WHG).

ENTWURF

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Fronhofen Nordwest"

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

Planstand 12.11.2024,
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

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g. wild abfließendem Wasser – vor allem bei Starkregen – 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.

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.

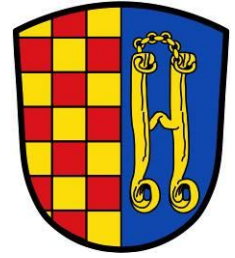
Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden). Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden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

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



**MARKT
BISSINGEN**

ENTWURF

**Einbeziehungssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
"Fronhofen Nordwest"**

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

Planstand 12.11.2024,
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

5.8 **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.

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 Bodenmaterials geben, empfohlen. Um Qualitätsverluste vorzubeugen, sind Mieten bei einer Lagerungsdauer von mehr als zwei Monaten zu begrünen.

5.9 **Empfehlungen zu den Pflanzgeboten**

Pflanzgüte und Verfahren nach DIN 18916 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten und FLL → Bereiche Landschaft.

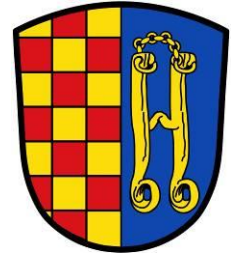
Sicherstellung des Pflanzraumes: Für Bäume das 1,5-fache des Ballendurchmessers. Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, pflegen und vor Schädigung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind art- und qualitätsgleich zu ersetzen.

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



**MARKT
BISSINGEN**

ENTWURF

**Einbeziehungssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
"Fronhofen Nordwest"**

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

Planstand 12.11.2024,
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

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 Kräutersaat (100 % Kräuteranteil) 2 g/m² und 25 g/m² Sedumsprossen auszuführen.

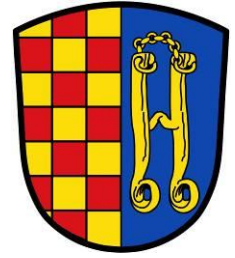
6 In-Kraft-Treten der Satzung

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

Plan aufgestellt:

Gundelfingen,
12.11.2024, redaktionell geändert am _____

blatter • burger
Büro für Hochbau, Städtebau und Projektmanagement



**MARKT
BISSINGEN**

ENTWURF

**Einbeziehungssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
"Fronhofen Nordwest"**

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

Planstand 12.11.2024,
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 eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 79|3, Gemarkung Fronhofen, am nordwestlichen Rand des Bissinger Ortsteils Fronhofen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen (Einbeziehungssatzung).

Durch die Einbeziehungssatzung wird Baurecht für den Neubau von etwa zwei (Einfamilien)wohnhäusern geschaffen.

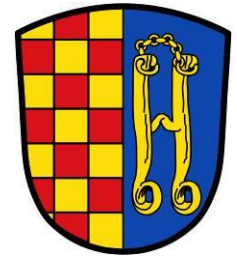
2. Geltungsbereich und Plangebiet



Luftbild mit Grundstücksgrenzen Quelle: Bayernatlas.de | ohne Maßstab

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst das Grundstück Fl.Nr. 79|3 (Teilfläche), Gemarkung Fronhofen. Das Gebiet liegt am nordwestlichen Rand des Bissinger Ortsteils Fronhofen und wird derzeit als Garten genutzt. Auf dem Grundstück befindet sich bereits ein als Garage und Lager genutztes Gebäude.

Das Gelände selbst ist nahezu eben und fällt von Norden nach Süden nur leicht ab. Es wird durch die angrenzenden Wohnhäuser im Osten und Südosten baulich geprägt. Im Süden schließt die offene, landwirtschaftlich genutzte Flur an. Im Norden fällt das Gelände hinter der Gemeindeverbindungsstraße nach Thalheim zur Kessel hinunter ab.



**MARKT
BISSINGEN**

ENTWURF

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Fronhofen Nordwest"

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

Planstand 12.11.2024,
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



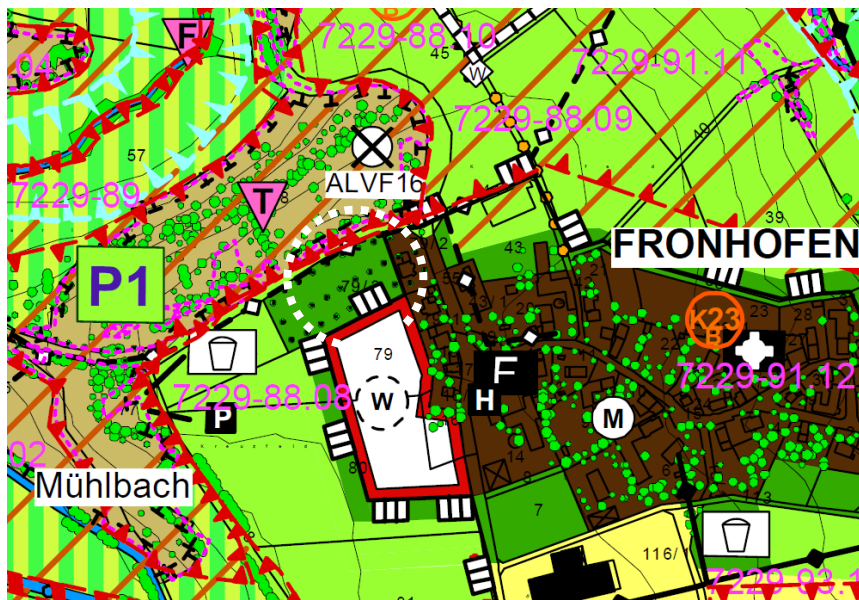
MARKT BISSINGEN

3. Anlass und Notwendigkeit der Planung

Anlass der Planung ist ein konkretes Bauvorhaben zum Neubau von Einfamilienwohnhäusern. 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



Ausschnitt Flächennutzungsplan ohne Maßstab

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Bissingen stellt für den Planbereich selbst zwar "Grünflächen mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und für den Verbund der Biotope" mit Obstbaumwiese sowie die Lage im Landschaftsschutzgebiet „Oberes Kesseltal“ dar. Der Planbereich schließt jedoch im Osten unmittelbar an „Gemischte Bauflächen | Dorfgebiet“ sowie im Süden an ein „geplantes“ Wohngebiet an. Innerhalb der „Grünfläche“ befindet sich zudem bereits Bebauung. Auf Grund der vorhandenen Eingrünung ist zudem eine gute Einbindung in die Landschaft gewährleistet.

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

ENTWURF

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Fronhofen Nordwest"

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

Planstand 12.11.2024,
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

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.

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.

5. Denkmalschutz | Natur- und Landschaftsschutz | Hochwasserschutz

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

Bodendenkmale

Aktennummer D-7-7229-0042
Siedlung des Neolithikums
[ca. 200 m östlich des Plangebietes]

Aktennummer D-7-7229-0046
Abschnittsbefestigung vorgeschichtlicher Zeitstellung, Siedlung des Neolithikums, der Hallstattzeit und des frühen Mittelalters, mittelalterlicher Burgstall
[ca. 200 m nördlich des Plangebietes]

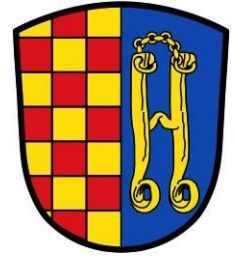
Aktennummer D-7-7229-0047
Wallanlage vorgeschichtlicher Zeitstellung, Burgruine des Mittelalters (Hohenburg)
[ca. 330 m westlich des Plangebietes]

> siehe hierzu auch Hinweis Nr. 5.1

Baudenkmale

Aktennummer D-7-73-117-49
Michelsberg: Kreuzweganlage und Pfarrkirche St. Michael
[ca. 230 m nördlich des Plangebietes]

Aktennummer D-7-73-117-49
Hohenburger Mühle
[ca. 430 m westlich des Plangebietes]



**MARKT
BISSINGEN**

ENTWURF

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Fronhofen Nordwest"

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

Planstand 12.11.2024,
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



Boden- und Baudenkmale | Biotope und Schutzgebiete | Überschwemmungsgebiete Quelle: Bayernatlas.de | ohne Maßstab

Natur- und Landschaftsschutz

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet LSG-00140.01 „Oberes Kesseltal“.

Im Umfeld des Plangebietes finden sich außerdem folgende Schutzgebiete und Biotope:

FFH-Gebiet ID-Code Bayern 7229-371
Kesseltal mit Kessel, Hahnenbach und Köhrlesbach
[unmittelbar nördlich der vorhandenen Straße sowie ca. 170 m westlich des Plangebietes]

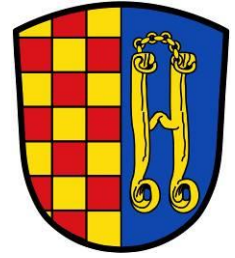
Vogelschutzgebiet ID-Code Bayern 7229-471
Riesalb mit Kesseltal
[unmittelbar nördlich sowie ca. 170 m westlich des Plangebietes]

Biotophaupt Nr. 7229-1037
Trockenbiotopkomplex nordwestlich Fronhofen
[unmittelbar nördlich der vorhandenen Straße]

Biotophaupt Nr. 7229-1036
Trockenbiotopkomplex östlich Thalheim
[ca. 170 m westlich des Plangebietes]

Hochwasserschutz

Festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen sind im Umfeld nicht vorhanden. Die nahegelegene Kessel liegt etwa 30 m tiefer.



**MARKT
BISSINGEN**

ENTWURF

**Einbeziehungssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
"Fronhofen Nordwest"**

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

Planstand 12.11.2024,
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. Baugrund und Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Nach Auskunft des Bayerischen Landesamtes für Umwelt besteht der Untergrund allerdings aus verkarstungsfähigen Gesteinen, die von Deckschichten mit wechselnder Mächtigkeit überlagert sind. Es besteht ein Restrisiko für Setzungen oder die Entstehung von Dolinen und Erdfällen, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür ist allgemein gering, sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für geplante Vorhaben. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.

Altlasten, Altlastenverdachtsfälle oder schädliche Bodenveränderungen (z.B. durch bisherige Nutzungen, Altablagerungen, Verfüllungen) sind nicht bekannt.

> siehe hierzu auch Hinweis Nr. 5.8

7. Immissionsschutz

Im Dorfbereich von Fronhofen finden sich einzelne landwirtschaftliche Betriebe, von denen Emissionen - v.a. Gerüche, Staub, Lärm - ausgehen. Insbesondere ein größerer Rinderhaltungsbetrieb im Osten (Fl.Nrn. 20, 43). Nach Vorabbewertung durch die Untere Immissionsschutzbehörde, Landratsamt Dillingen, aus dem Jahr 2022 bestehen hier jedoch keine grundlegenden Bedenken, da die neuen Wohnhäuser nicht näher als die bereits vorhandenen heranrücken.

Das Plangebiet befindet sich im Anschluss an ein Mischgebiet|Dorfgebiet, bei dem ohnehin mit höheren Immissionen zu rechnen ist.

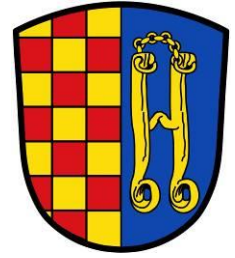
Außerdem schließen unmittelbar südlich landwirtschaftliche genutzte Flächen an das Plangebiet an, bei denen ebenfalls mit typischen Immissionen aus der Bewirtschaftung zu rechnen ist.

> siehe hierzu auch Hinweis Nr. 5.3

8. Erschließung

Der Planbereich grenzt im Norden an die vorhandene Gemeindeverbindungsstraße nach Thalheim an, über die die Straßenzufahrt Erschließung erfolgen kann.

Die leitungsgebundene Erschließung (Versorgungsleitungen für Wasser und Elektrizität, Abwasserentsorgung) kann ggf. über das östlich angrenzende Grundstück Fl.Nr. 79|2,



**MARKT
BISSINGEN**

ENTWURF

**Einbeziehungssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
"Fronhofen Nordwest"**

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

Planstand 12.11.2024,
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

Gemarkung Fronhofen, erfolgen. Hierzu ist eine Vereinbarung zwischen Gemeinde und Bauwerbern erforderlich. Die ausreichende Erschließung ist somit grundsätzlich gegeben. Zu prüfen ist allerdings, ob die Straße ausreichend ausgebaut ist. Nach Vorabbewertung durch den Verkehrssicherheitsbeauftragten für den Landkreis Dillingen aus dem Jahr 2022 wären die Anlage eines Gehwegs samt Straßenbeleuchtung erforderlich („Dörfliche Hauptstraße“). Allerdings finden sich in Fronhofen bislang keine Gehwege.

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 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

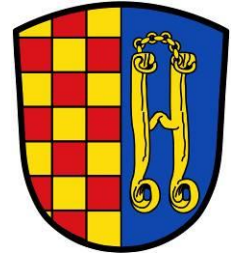
Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in der Einbeziehungssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden.

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

Darüber hinaus werden Festsetzungen getroffen, die vor allem der Vermeidung und dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft dienen (v.a. Begrenzung der Flächenversiegelung, Bepflanzungen, Umgang mit Wasser). 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:

- bei Grundstücksfläche 2.170 m²
- zulässige Grundfläche (bei GRZ 0,3) 651 m²



**MARKT
BISSINGEN**

ENTWURF

**Einbeziehungssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
"Fronhofen Nordwest"**

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

Planstand 12.11.2024,
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

- zusätzliche GR gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO
(Garagen, Stellplätze, Zufahrten,
Nebenanlagen etc.)

325 m²

Die Festsetzung von Gebäudehöhen und Dachformen orientiert sich ebenfalls an der Umgebung. Die zulässige Wandhöhe von 6,70 m lässt zweigeschossige Gebäude zu.

Die Festsetzung zulässiger Höhe für Einfriedungen und Hecken entlang der Straße 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

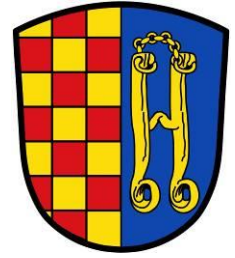
Die Bebauung des bislang unbebauten Plangebietes führt zwangsläufig zu Eingriffen in den Naturhaushalt. Dafür werden entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Zur Begrenzung der Flächenversiegelung wird eine Grundflächenzahl von 0,3 als Höchstmaß festgesetzt (analog „Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise in der Eingriffsregelung“ des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung).

Die Festsetzung von Strauch- und Baumpflanzungen auf den auf privaten Grundstücken sowie die Pflanzbindungen für den bereits vorhandenen Baumbestand dient neben der Durchgrünung und Lebensraumverbesserung auch der kleinklimatischen Verbesserung sowie der ortsräumlichen Gestaltung und der besseren Einbindung in das Landschaftsbild.

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.

Das Niederschlagswasser aus den Baugrundstücken soll nicht dem öffentlichen Abwasserkanal zugeführt, sondern versickert werden, soweit dies die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen. Dies dient nicht nur einer Entlastung der öffentlichen Abwasseranlagen, sondern auch dem Hochwasserschutz (Regenrückhaltung, insbesondere bei Starkregenereignissen) sowie der Grundwasserneubildung.



**MARKT
BISSINGEN**

ENTWURF

**Einbeziehungssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
"Fronhofen Nordwest"**

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

Planstand 12.11.2024,
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

12. Flächenbilanz

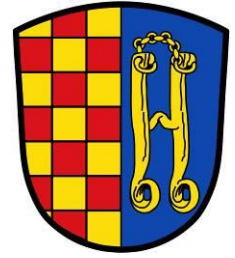
Bauflächen (Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB)	4.223 m ²	100,0 %
Gesamtfläche Geltungsbereich	4.223 m ²	100,0 %

13. Bodenordnung und Kosten

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

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
"Fronhofen Nordwest"**

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

Planstand 12.11.2024,
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