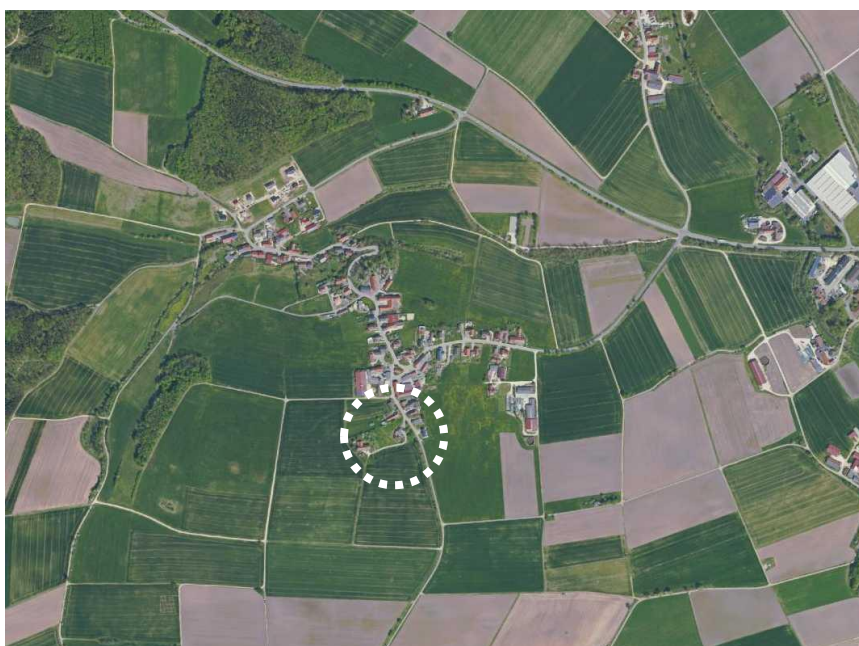




MARKT BISSINGEN



Quelle: Bayernatlas.de

Markt Bissingen

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Hochstein – 1. Änderung und Erweiterung"

**Einbeziehungssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
"Hochstein –
1. Änderung und Erweiterung"**

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

Planstand 15.03.2022,
redaktionell geändert am
28.06.2022

Satzungsbeschluss
am 28.06.2022

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

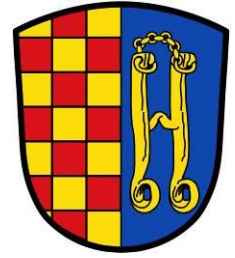
Inhalt

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 10
5. Hinweise und Empfehlungen	Seite 12
6. In-Kraft-Treten der Satzung	Seite 16
D. Begründung	
1. Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte	Seite 17
2. Geltungsbereich und Plangebiet	Seite 17
3. Anlass und Notwendigkeit der Planung	Seite 18
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 26
13. Bodenordnung und Kosten	Seite 26

Planzeichnungen

Plangrundlagen: Bayerische Vermessungsverwaltung

1. Planzeichnung Einbeziehungssatzung



MARKT BISSINGEN

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Hochstein - 1. Änderung und Erweiterung"

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

Planstand 15.03.2022,
redaktionell geändert am
28.06.2022

Satzungsbeschluss
am 28.06.2022

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 15.03.2022 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Hochstein – 1. Änderung und Erweiterung“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 31.03.2022 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 26.10.2021 hat in der Zeit vom 08.04.2022 bis 09.05.2022 stattgefunden (§ 4 (2) BauGB, § 13 (2) BauGB, § 34 (6) BauGB).

Öffentliche Auslegung

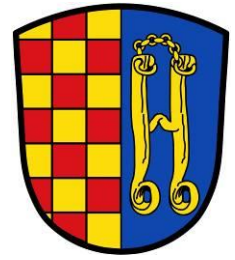
Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 15.03.2022 ist in der Zeit vom 08.04.2022 bis 09.05.2022 öffentlich auslegt worden (§ 3 (2) BauGB, § 13 (2) BauGB, § 34 (6) BauGB).

Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat der Marktgemeinde Bissingen hat in der Sitzung vom 28.06.2022 die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 15.03.2022, redaktionell geändert am 28.06.2022, als Satzung beschlossen (§ 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Bissingen,
den

.....
Herreiner, 1. Bürgermeister



**MARKT
BISSINGEN**

**Einbeziehungssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
„Hochstein –
1. Änderung und Erweiterung“**

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

Planstand 15.03.2022,
redaktionell geändert am
28.06.2022

Satzungsbeschluss
am 28.06.2022

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 „Hochstein – 1. Änderung und Erweiterung“ 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

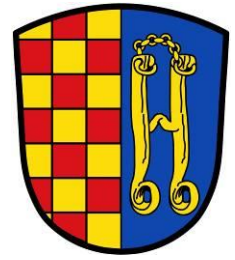
Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung ist mit Bekanntmachung vom am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Einbeziehungssatzung „Hochstein – 1. Änderung und Erweiterung“ 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

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Hochstein – 1. Änderung und Erweiterung“

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

Planstand 15.03.2022,
redaktionell geändert am
28.06.2022

Satzungsbeschluss
am 28.06.2022

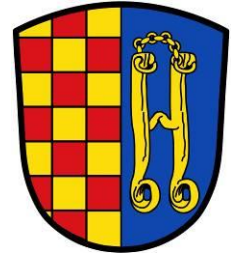
Planverfasser:

Blatter • Bürger 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

**Einbeziehungssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
"Hochstein -
1. Änderung und Erweiterung"**

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

Planstand 15.03.2022,
redaktionell geändert am
28.06.2022

Satzungsbeschluss
am 28.06.2022

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 „Hochstein – 1. Änderung und Erweiterung“

als Satzung.

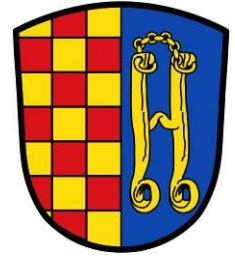
1 Bestandteile

Die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Hochstein – 1. Änderung und Erweiterung“ 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 15.03.2022, redaktionell geändert am 28.06.2022, und aus dieser Satzung.

Durch die Einbeziehungssatzung wird die rechtskräftige Festlegungs- und Ergänzungssatzung "Hochstein" im Süden des Bissinger Ortsteils Hochstein geändert und erweitert

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 33 (Teilfläche), 35|2, 35|3, 35|4 (Teilfläche) und 36, jeweils Gemarkung Hochstein, und ergibt sich aus der Planzeichnung in der Fassung vom 15.03.2022, redaktionell geändert am 28.06.2022.



MARKT BISSINGEN

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Hochstein – 1. Änderung und Erweiterung“

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

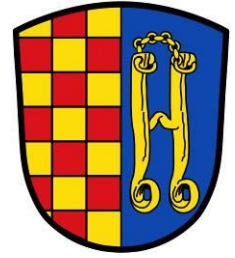
Planstand 15.03.2022,
redaktionell geändert am
28.06.2022

Satzungsbeschluss
am 28.06.2022

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)

Bereich 1:

Grundflächenzahl **0,4** (GRZ, als Obergrenze)

Bereich 2:

Grundfläche **400 m² für Hauptgebäude**
(GR, als Obergrenze) auf Ebene des Erdgeschosses

Für Terrassen, Wege, Zufahrten und vergleichbare bauliche Anlagen ist eine Überschreitung der Grundfläche zulässig.

Tieferliegende Geschosse (z.B. Keller, Tiefgarage) können eine größere Grundfläche aufweisen.

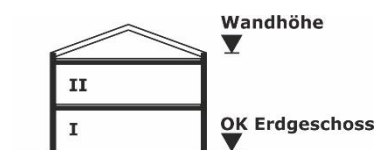
3.1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

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

Bereich 1: 6,50 m (als Höchstmaß)

Die zulässige Wandhöhe gilt auch für Zwerch- und Quergiebel.



Bereich 1: Schematischer Schnitt Maßstab 1:500

Bereich 2: 7,50 m (als Höchstmaß)

Querbauten (z.B. Zwerch- und Quergiebel) dürfen die zulässige Wandhöhe um bis zu 1,50 m überschreiten. Diese Querbauten dürfen in ihrer Gesamtbreite die halbe Gebäudelänge je Hausseite nicht überschreiten.

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Hochstein - 1. Änderung und Erweiterung"

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

Planstand 15.03.2022,
redaktionell geändert am
28.06.2022

Satzungsbeschluss
am 28.06.2022

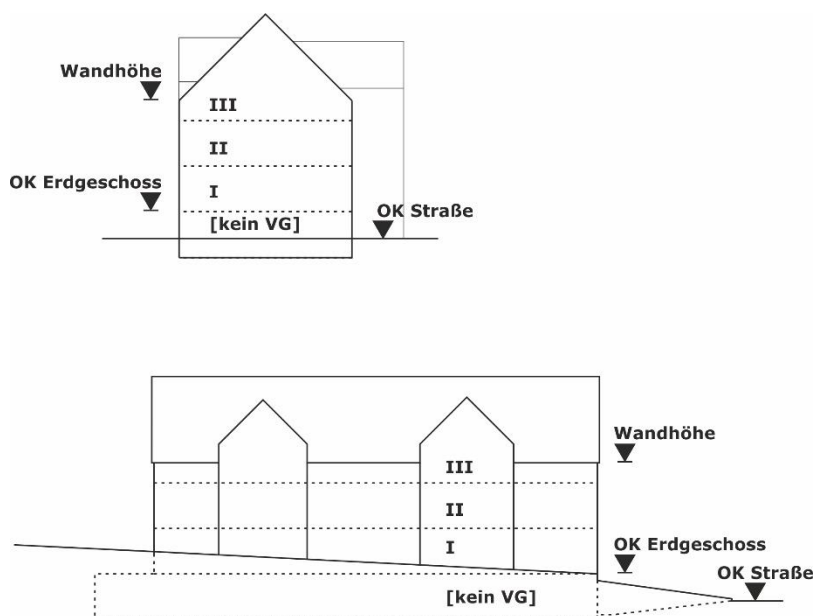
Planverfasser:

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



Bereich 2: Schematische Ansichten

Ansicht Nordost (Straße) + Südost | Maßstab 1:500

3.1.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Bereich 1:

2 Vollgeschosse (VG, als Höchstmaß),

Bereich 2:

3 Vollgeschosse (VG, als Höchstmaß),

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Gebäude und Garagen (samt Carports) sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie sonstige untergeordnete Anlagen, die nach BayBO innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind, können auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

3.3 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 Genehmigungs-freistellung gültigen Fassung.

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Hochstein - 1. Änderung und Erweiterung"

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

Planstand 15.03.2022,
redaktionell geändert am
28.06.2022

Satzungsbeschluss
am 28.06.2022

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 **Anzahl der Wohnungen**

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

Bereich 1:

Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

Bereich 2:

Je Wohngebäude sind höchstens acht Wohnungen zulässig.

3.5 **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 Baugrundverhältnisse eine Versickerung zulassen.

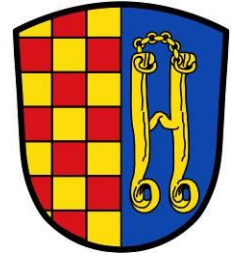
3.6 **Pflanzbindungen**

§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB

Die in der Planzeichnung eingetragenen vorhandenen Bäume sind zu erhalten.

Sie sind während der Baumaßnahmen gegen Beschädigungen zu schützen.

Bei Abgang von Gehölzen sind sie innerhalb eines Jahres an gleicher oder nahegelegener Stelle zu ersetzen (Mindestqualität: Stammumfang 10-14 cm, mit Wurzelballen).



MARKT BISSINGEN

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Hochstein - 1. Änderung und Erweiterung"

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

Planstand 15.03.2022,
redaktionell geändert am
28.06.2022

Satzungsbeschluss
am 28.06.2022

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 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° |

Gebäude dürfen bis zu einem Umfang von höchstens 20 v.H. der überbauten Grundfläche auch 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. 3.2.4. 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.

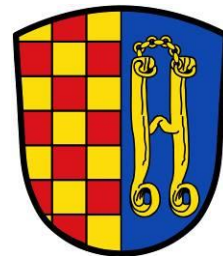
Dacheindeckungen geeigneter Dächer (DN > 2°) sind in roten, braunen, grauen und anthrazitfarbenen Tönen zulässig.

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.



MARKT BISSINGEN

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Hochstein - 1. Änderung und Erweiterung"

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

Planstand 15.03.2022,
redaktionell geändert am
28.06.2022

Satzungsbeschluss
am 28.06.2022

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.

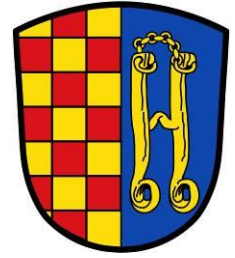
4.3 **Einfriedungen**

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. Thuja-, 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

**Einbeziehungssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
"Hochstein -
1. Änderung und Erweiterung"**

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

Planstand 15.03.2022,
redaktionell geändert am
28.06.2022

Satzungsbeschluss
am 28.06.2022

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 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 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.

**Einbeziehungssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
"Hochstein -
1. Änderung und Erweiterung"**

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

Planstand 15.03.2022,
redaktionell geändert am
28.06.2022

Satzungsbeschluss
am 28.06.2022

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

5.4 **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**

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.

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 Niederschlags-



MARKT BISSINGEN

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Hochstein - 1. Änderung und Erweiterung"

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

Planstand 15.03.2022,
redaktionell geändert am
28.06.2022

Satzungsbeschluss
am 28.06.2022

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

wasser 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.

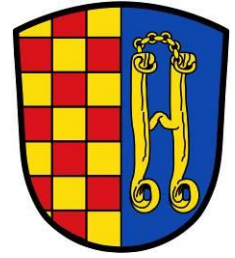
Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den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

Es wird empfohlen Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu



MARKT BISSINGEN

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Hochstein - 1. Änderung und Erweiterung"

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

Planstand 15.03.2022,
redaktionell geändert am
28.06.2022

Satzungsbeschluss
am 28.06.2022

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

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 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 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/m² und 25 g/m² Sedumsprossen auszuführen.



MARKT BISSINGEN

**Einbeziehungssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
"Hochstein -
1. Änderung und Erweiterung"**

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

Planstand 15.03.2022,
redaktionell geändert am
28.06.2022

Satzungsbeschluss
am 28.06.2022

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,
15.03.2022, redaktionell geändert am 28.06.2022

blatter • burger
Büro für Hochbau, Städtebau und Projektmanagement



**MARKT
BISSINGEN**

**Einbeziehungssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
"Hochstein -
1. Änderung und Erweiterung"**

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

Planstand 15.03.2022,
redaktionell geändert am
28.06.2022

Satzungsbeschluss
am 28.06.2022

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

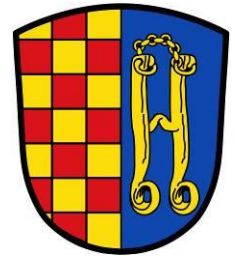
Durch die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die rechtskräftige Festlegungs- und Ergänzungssatzung "Hochstein" im Süden des Bissinger Ortsteils Hochstein geändert und erweitert.

Anlass sind zwei konkrete Wohnbauvorhaben im Bereich des Plangebiets der Satzung sowie im unmittelbaren Anschluss daran.

2. Geltungsbereich und Plangebiet



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



MARKT BISSINGEN

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Hochstein - 1. Änderung und Erweiterung"

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

Planstand 15.03.2022,
redaktionell geändert am
28.06.2022

Satzungsbeschluss
am 28.06.2022

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 Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 33 (Teilfläche), 35|2, 35|3, 35|4 (Teilfläche) und 36, jeweils Gemarkung Hochstein.

Das Gebiet liegt am südlichen Rand des Bissinger Ortsteils Hochstein. Der südliche Teil ist im Osten mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut. Nach Westen steigt das Gelände an (Steigung ca. 10 %). Hier befindet sich – innerhalb des Geltungsbereichs der bisherigen Satzung – eine Rasenfläche, die nun bebaut werden soll. Im weiteren Verlauf steht westlich schließlich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle. Von Süd nach Nord fällt das Gelände mit ca. 7 %.

Im nördlichen Teil befindet sich ein leerstehendes Wohngebäude mit landwirtschaftlichem Teil, das abgerissen und durch ein Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage ersetzt werden soll.

Im Osten wird das Plangebiet durch die Straße von Hochstein nach Gaishardt begrenzt, an der gegenüber noch Wohn- und Nebengebäude stehen.

Im Süden schließt der Weg zum westlichen Anwesen an, über den auch das neue Wohnhaus erschlossen werden soll.

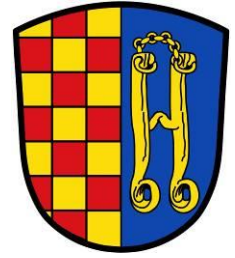
Im Norden und Süden grenzen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die in die offenen Landschaft übergehen. Etwa 50 m nördlich befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle.

3. Anlass und Notwendigkeit der Planung

Anlass sind zwei konkrete Bauvorhaben im Bereich des Plangebiets der Satzung sowie im unmittelbaren Anschluss daran.

Das Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs entspricht in mehreren Punkten nicht den Vorgaben der Satzung. Zudem entspricht die tatsächliche Situation nicht der Planung. Insbesondere wird die geplante Erschließung auf Grund der vorhandenen Grundstücke so nicht realisiert werden. Durch eine Erweiterung nach Westen entlang der vorhandenen topografischen Kante kann dort zudem ein Nebengebäude (z.B. Gartenhaus) gebaut werden.

Das Vorhaben im nördlichen Anschluss ist wegen der Größe (Grundfläche und Anzahl der Vollgeschosse) sowie der geplanten Zahl der Wohneinheiten (acht Wohnungen mit Tiefgarage) nur eingeschränkt nach § 34 BauGB genehmigungsfähig. Durch die Erweiterung der Satzung nach Norden wird der baurechtliche Rahmen für die Errichtung des Wohngebäudes geschaffen.



MARKT BISSINGEN

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Hochstein - 1. Änderung und Erweiterung"

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

Planstand 15.03.2022,
redaktionell geändert am
28.06.2022

Satzungsbeschluss
am 28.06.2022

Planverfasser:

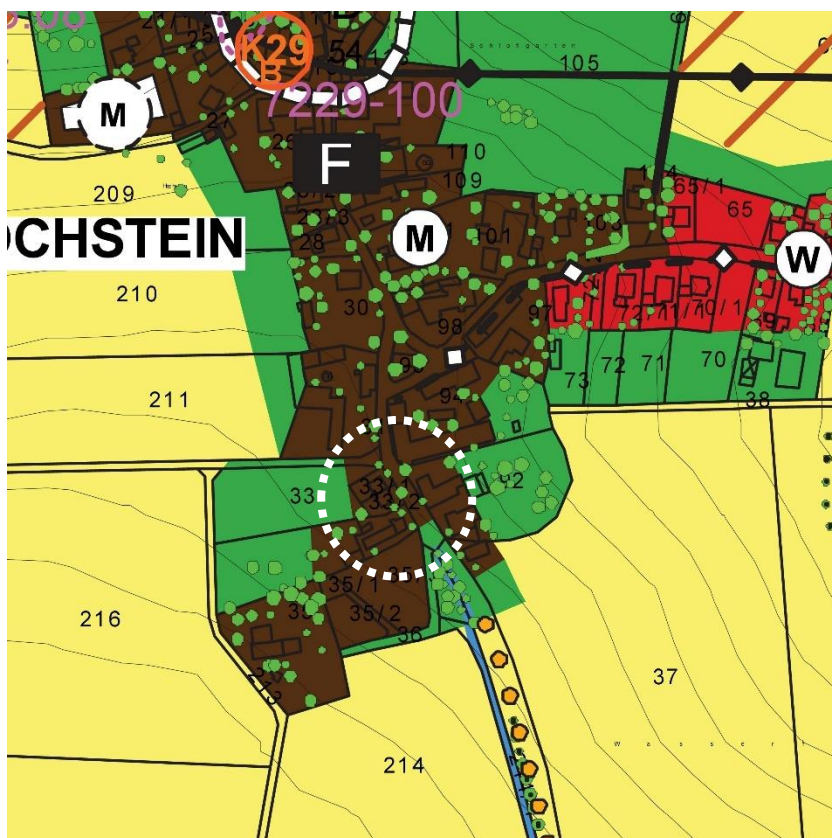
Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

4. Planungsrechtliche Grundlagen | Verfahren

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Bissingen stellt für den Planbereich „Gemischte Bauflächen | Dorfgebiet“ dar. Im weiteren nordwestlichen Umgriff sind "Grünflächen mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und für den Verbund der Biotope" dargestellt, darüber hinaus vereinzelt (ohne konkrete Zuordnung) "Feldgehölze, Hecken, Bäume erhalten und entwickeln".

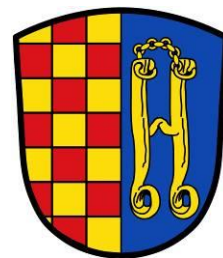
Der Erlass der Einbeziehungssatzung (mit Festsetzung zu Bepflanzungen) entspricht somit der vorbereitenden Bauleitplanung des Marktes Bissingen und ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.



Ausschnitt Flächennutzungsplan Maßstab 1:5.000

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



MARKT BISSINGEN

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Hochstein - 1. Änderung und Erweiterung"

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

Planstand 15.03.2022,
redaktionell geändert am
28.06.2022

Satzungsbeschluss
am 28.06.2022

Planverfasser:

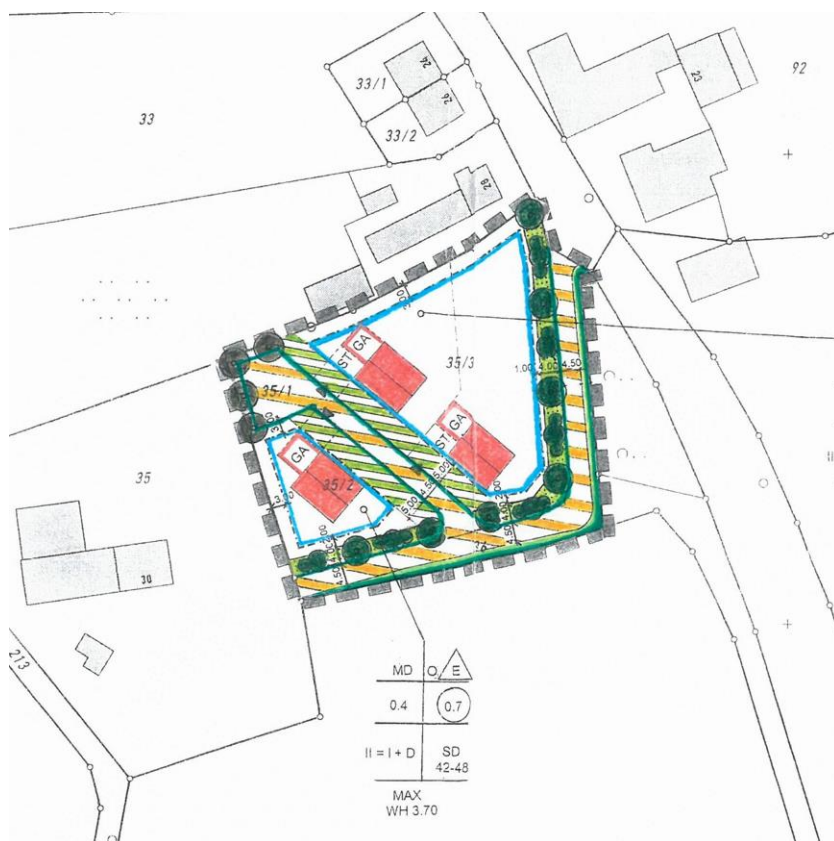
Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

§ 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.

Für den Planbereich ist grundsätzlich durch die vorhandene Satzung und Bebauung bereits Baurecht vorhanden.



Ausschnitt Planzeichnung vor der 1. Änderung Maßstab 1:2.000

Die Satzung trägt künftig die Bezeichnung "Einbeziehungs-satzung". Dies entspricht der früher üblichen Bezeichnung "Ergänzungssatzung" (auch: "Ortsabrundungssatzung"). Auf den Begriff "Festlegungssatzung" kann vollständig verzichtet werden, da es sich bereits um Innenbereichsflächen i.S.d. § 34 BauGB handelt.

5. Denkmalschutz | Natur- und Landschaftsschutz | Hochwasserschutz

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



MARKT BISSINGEN

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Hochstein - 1. Änderung und Erweiterung"

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

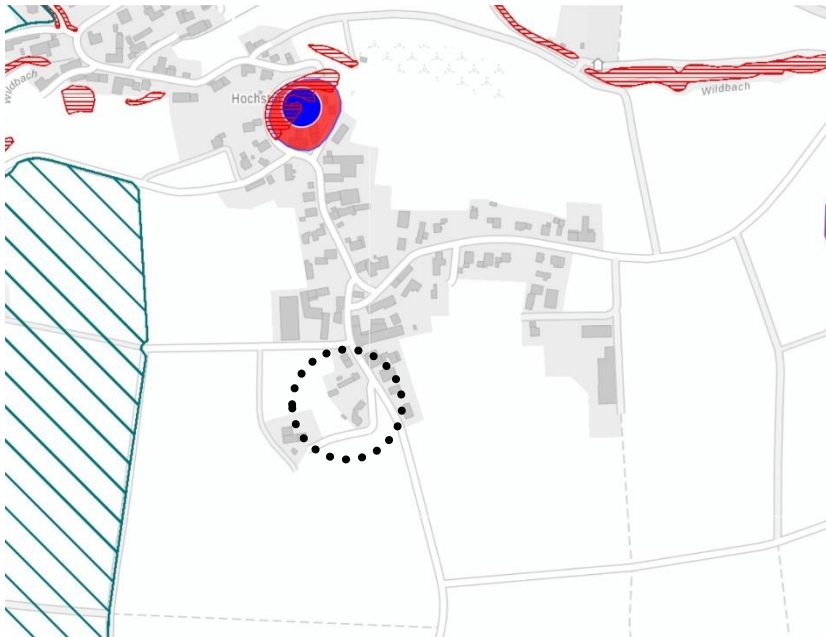
Planstand 15.03.2022,
redaktionell geändert am
28.06.2022

Satzungsbeschluss
am 28.06.2022

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 | Biotop- und Schutzgebiete |
Überschwemmungsgebiete**

Quelle: Bayernatlas.de | Maßstab 1:10.000

Bodendenkmale

Aktennummer D-7-7229-0085

Mittelalterlicher Burgstall

[ca. 300 m nördlich des Plangebietes]

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

Baudenkmale

Landschaftsprägendes Baudenkmal

Aktennummer D-7-73-117-30

Kapelle St. Margaret

[ca. 300 m nördlich des Plangebietes]

Natur- und Landschaftsschutz

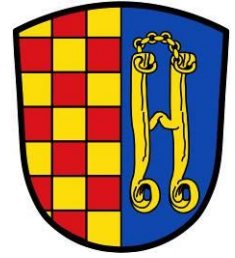
Gut 200 m westlich befindet sich das Vogelschutzgebiet "Riesalb mit Kesseltal".

Andere Schutzgebiete sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiete sind im Umfeld nicht vorhanden.

Der Wildbach im Nordwesten liegt gegenüber dem Plangebiet um rund 50 m tiefer.



**MARKT
BISSINGEN**

**Einbeziehungssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
"Hochstein -
1. Änderung und Erweiterung"**

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

Planstand 15.03.2022,
redaktionell geändert am
28.06.2022

Satzungsbeschluss
am 28.06.2022

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 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.

> siehe hierzu auch Hinweis Nr. 5.8

7. Immissionsschutz

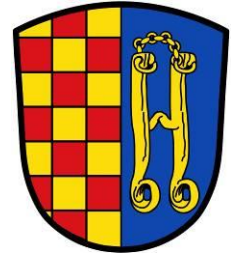
Etwa 50 m des Plangebiets befindet sich ein landwirtschaftliches Anwesen. Allerdings besteht im Planbereich bereits grundsätzlich Baurecht für Wohngebäude, so dass von keinen relevanten Beeinträchtigungen auszugehen ist. Für den nördlichen Teil stellt der FNP "Mischgebiet|Dorfgebiet". Für den Bereich der bisherigen Satzung ist bislang ein "Dorfgebiet" (§5 BauNVO) festgesetzt. Auf die Festsetzung der Art der Nutzung wird künftig zwar verzichtet (siehe Nr. 9 "Festsetzungen"). Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ergibt sich hierdurch jedoch keine grundlegende Änderung. Im weiteren Umfeld schließen sich landwirtschaftliche genutzte Flächen an, bei denen ebenfalls 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 wird wie bisher über die Richtung Gaishardt führende Straße sowie die nach Westen führende Stichstraße erschlossen (Straßenzufahrt und leitungsgebundene Erschließung für Wasser, Abwasserentsorgung und Elektrizität).

Die in der bisherigen Satzung enthaltene Stichstraße nach Norden entfällt dagegen, da wegen der mittlerweile vorhandenen Grundstückszuschnitte und Bebauung hierfür keine Notwendigkeit mehr besteht.



MARKT BISSINGEN

**Einbeziehungssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
"Hochstein -
1. Änderung und Erweiterung"**

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

Planstand 15.03.2022,
redaktionell geändert am
28.06.2022

Satzungsbeschluss
am 28.06.2022

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.

Mit der Änderung erfolgt auch eine deutliche Reduzierung der Festsetzungen. Dies bisherige Festsetzungstiefe entspricht nahezu der eines Bebauungsplans. Bei einer Einbeziehungssatzung sind jedoch nur "einzelne Festsetzungen" zu treffen. Für die konkreten Vorhaben reichen diese Festsetzungen aus, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Die Satzung trifft für die Grundstücke im Wesentlichen Festsetzungen, die eine ausreichende Einbindung in die vorhandene Bebauung sicherstellt (z.B. Grundfläche, 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.

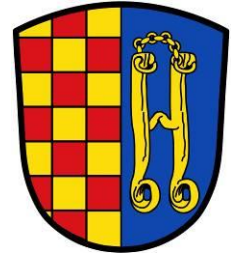
10. Festsetzungen

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 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.

Da für den gesamten Bereich grundsätzlich bereits Bebauung bzw. Baurecht vorhanden ist, ist gemäß § 1a (3) Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

Die Festsetzung einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ 0,4) entspricht der bisherigen Regelung im Bereich 1. Für den nördlichen Bereich 2 wird wegen des nicht festgelegten



MARKT BISSINGEN

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Hochstein - 1. Änderung und Erweiterung"

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

Planstand 15.03.2022,
redaktionell geändert am
28.06.2022

Satzungsbeschluss
am 28.06.2022

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

Baugrundstücks eine zulässige absolute Grundfläche statt einer Grundflächenzahl festgesetzt.

Mit GRZ und GR wird die lockere Bebauung in Hochstein aufgegriffen, eine zu dichte Bebauung in Ortsrandlage vermieden und die Versiegelung auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Durch Festsetzung einer Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche) wird der westliche Teil des Plangebietes, der sich außerhalb der des bisherigen Bauraums befindet, von Bebauung grundsätzlich freigehalten. Gegenüber der bisherigen Planung greift die Satzung jedoch weiter nach Westen um. Hier wird aber keine "reguläre" Bebauung, sondern nur Nebenanlagen zugelassen.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen orientiert sich ebenfalls an der Umgebung und lässt mehr Freiheiten als bisher. Die zulässige Wandhöhe von 6,50 m (Bereich 1) lässt zweigeschossige Gebäude zu. Im Bereich 2, der näher im Ort liegt, kann auch ein höheres Gebäude realisiert werden. Um die Anzahl der Wohneinheiten im kleinen Ortsteil Hochstein verträglich zu halten, wird deren Anzahl hier jedoch auf insgesamt acht begrenzt. Im Bereich 1 bleiben wie bisher zwei Wohneinheiten zulässig (z.B. Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung).

Bei den Dachformen sind geneigte Dächer zulässig. Weiterhin erfolgen noch einzelne Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung zur Einbindung in das Ortsbild.

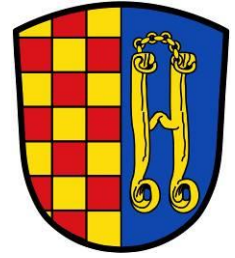
Die Festsetzung zulässiger Höhe für Einfriedungen und Hecken entlang der Straßen dient insbesondere der Vermeidung schluchtartiger öffentlicher Räume. Außerdem wird die Sicht bei der Ausfahrt aus dem Grundstück verbessert.

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

Besondere naturschutzrechtliche Maßnahmen sind nicht erforderlich, da für die betroffenen Flächen im Wesentlichen bereits Baurecht besteht und somit keine Neuausweisung erfolgt.

Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei Verlust zur ersetzen.



MARKT BISSINGEN

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Hochstein - 1. Änderung und Erweiterung"

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

Planstand 15.03.2022,
redaktionell geändert am
28.06.2022

Satzungsbeschluss
am 28.06.2022

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 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 sowie dem Artenschutz (Beschränkung von Schotter- und Kiesgärten).

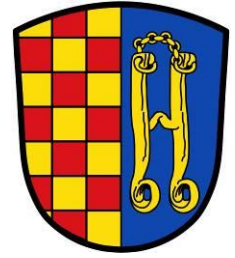
Die Festsetzungen gelten für künftige Vorhaben. Bereits vorhandene Befestigungen sowie Kies- und Schotterflächen haben Bestandsschutz und können deshalb so belassen werden. Dies betrifft insbesondere das Grundstück Fl.Nr. 35|3, Gemarkung Hochstein (Anwesen Hochstein 30a).

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 Abwassereinrichtungen, sondern auch dem Hochwasserschutz (Regenrückhaltung, insbesondere bei Starkregenereignissen) sowie der Grundwasserneubildung.



Kies- und Schottergärten

Bestand auf Fl.Nr. 35|3, Gemarkung Hochstein



MARKT BISSINGEN

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Hochstein - 1. Änderung und Erweiterung"

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

Planstand 15.03.2022,
redaktionell geändert am
28.06.2022

Satzungsbeschluss
am 28.06.2022

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



Bodenbefestigungen Hofeinfahrt
Bestand auf Fl.Nr. 35|3, Gemarkung Hochstein

12. Flächenbilanz

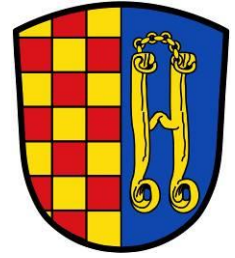
Überbaubare Grundstücksflächen	4.844 m ²	73,6 %
Nicht überbaubare Grundstücksflächen	984 m ²	15,0 %
Öffentliche Verkehrsflächen	753 m ²	11,4 %
Gesamtfläche Geltungsbereich	6.581 m ²	100,0 %

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**

**Einbeziehungssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
"Hochstein -
1. Änderung und Erweiterung"**

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

Planstand 15.03.2022,
redaktionell geändert am
28.06.2022

Satzungsbeschluss
am 28.06.2022

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