



MARKT BISSINGEN



Markt Bissingen

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Zoltingen Süd-West"

Entwurf

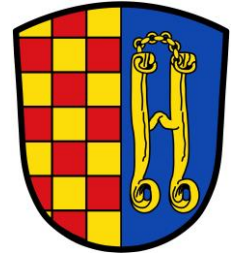
Planstand: 04.06.2019,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____,
Satzungsbeschluss am _____

blatter • burger GbR
Ingo Blatter
Dipl.Ing.FH – Architekt +
Stadtplaner ByAK BDB
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35



**MARKT
BISSINGEN**

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 12
5. Hinweise und Empfehlungen	Seite 14
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 17
4. Planungsrechtliche Grundlagen Verfahren	Seite 18
5. Denkmalschutz Natur- und Landschaftsschutz Hochwasserschutz	Seite 19
7. Erschließung	Seite 20
8. Inhalt der Planung	Seite 20
9. Festsetzungen	Seite 20
10. Grünordnung	Seite 21
11. Flächenbilanz	Seite 21
12. Bodenordnung und Kosten	Seite 21

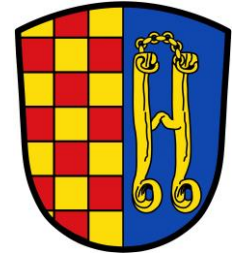
E. Anlagen zur Begründung

1. Umweltbericht mit Eingriffs-|Ausgleichsbilanzierung
(16.05.2019, geändert am _____)

Entwurf

Planstand: 04.06.2019,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____,
Satzungsbeschluss am _____

Markt Bissingen
Einbeziehungssatzung
„Zoltingen Süd-West“
Seite 2|21



**MARKT
BISSINGEN**

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat der Marktgemeinde Bissingen hat in der Sitzung vom 04.06.2019 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Zoltingen Süd-West“ beschlossen.

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 04.06.2019, geändert am _____, 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 04.06.2019, geändert am _____, hat 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 04.06.2019, geändert am _____, redaktionell geändert am _____, als Satzung beschlossen (§ 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB).

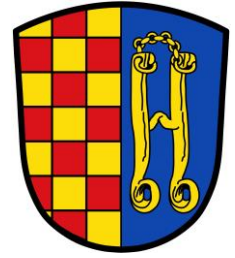
Bissingen,
den

.....
Holzinger, 1. Bürgermeister

Entwurf

Planstand: 04.06.2019,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____,
Satzungsbeschluss am _____

Markt Bissingen
Einbeziehungssatzung
„Zoltingen Süd-West“
Seite 3|21



**MARKT
BISSINGEN**

Ausfertigung

Die Einbeziehungssatzung „Zoltingen Süd-West“ 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

.....
Holzinger, 1. Bürgermeister

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung ist mit
Bekanntmachung vom am
ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Einbeziehungssatzung
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

.....
Holzinger, 1. Bürgermeister

Entwurf

Planstand: 04.06.2019,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____,
Satzungsbeschluss am _____

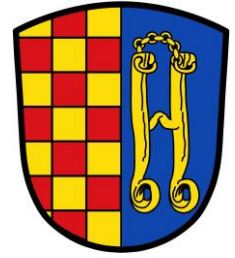
Markt Bissingen
Einbeziehungssatzung
„Zoltingen Süd-West“
Seite 4|21

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch	BauGB
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)	BauNVO
Planzeichenverordnung	PlanzV
Bayerische Bauordnung	BayBO
Bundesnaturschutzgesetz	BNatSchG
Bayerisches Naturschutzgesetz	BayNatSchG
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern	GO

in den jeweils geltenden Fassungen -

Plangrundlage Bayerische Vermessungsverwaltung



**MARKT
BISSINGEN**

Entwurf

Planstand: 04.06.2019,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____,
Satzungsbeschluss am _____

Markt Bissingen
Einbeziehungssatzung
„Zoltingen Süd-West“
Seite 5|21

Satzung

Die Marktgemeinde Bissingen, Landkreis Dillingen a.d.Donau, erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 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 „Zoltingen Süd-West“

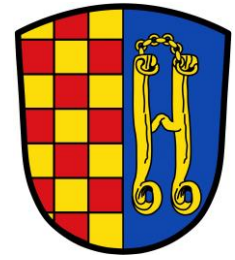
als Satzung.

1 Bestandteile

Die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Zoltingen Süd-West“ 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 und Andreas Görgens, Dipl.Ing. (TU), Freier Landschaftsarchitekt, Scoranweg 3, 89415 Lauingen, in der Fassung vom 04.06.2019, geändert am _____, redaktionell geändert am _____, und aus dieser Satzung.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 25, 25|1, 25|2, 181 (Teilfläche), 182|1, 182|2, 182|3, 182|4 sowie 182|5, jeweils Gemarkung Zoltingen, und ergibt sich aus der Planzeichnung in der Fassung vom 04.06.2019, geändert am _____, redaktionell geändert am _____.

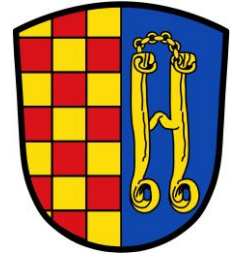


**MARKT
BISSINGEN**

Entwurf

Planstand: 04.06.2019,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____,
Satzungsbeschluss am _____

Markt Bissingen
Einbeziehungssatzung
„Zoltingen Süd-West“
Seite 6|21



MARKT BISSINGEN

3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Gebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie untergeordnete Anlagen, die nach BayBO innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind, sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Abstandsflächen § 9 (1) Nr. 2a BauGB

Für die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der BayBO.

3.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Auf den Flächenabschnitten F und B 1 werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Mit Festsetzung eines 5 m breiten Grünstreifens, der als extensive Wiesenlinie zu entwickeln ist, mit Einstreuung von Grünspots Obstbaum und Strauchabpflanzungen, welcher zusätzlich mit Mikrobiotopstellungen [Lesesteinhaufen, Totholzlager, Insektenhauswand] angereichert wird, ist auf der Fläche F eine Pufferzone zum nachfolgenden Agrarland vorgegeben.

Auf Fläche B1 wird das bestehende Grasland durch Umgestaltung in extensive artenreiche Wiese mit linearer Obstbaumreihe, sinngemäß nach Habitaterweiterung im Kontext zu Fläche F, ökologisch aufgewertet.

3.4 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

In den nicht überbauten privaten Grundstücksflächen im Geltungsbereich sind mindestens drei Obstbäume je

Entwurf

Planstand: 04.06.2019,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____,
Satzungsbeschluss am _____

Markt Bissingen
Einbeziehungssatzung
„Zoltingen Süd-West“
Seite 7|21

Baugrundstück gemäß nachfolgender Artenempfehlung oder zwei äquivalentgleiche Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.4.1 **Pflanzgebot: Anpflanzung von Obstgehölzen**

Hochstamm mit Wurzelballen,
Mindeststammumfang von 10-14 cm,
vorzugsweise regionaltypische Streuobstsorten aus
gebietsheimischer Herkunft.

Artenempfehlung Obstgehölz

– 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‘

3.4.2 **Pflanzgebot: Anpflanzung von Laubgehölzen**

Äquivalentgleich können pro Grundstückfläche zwei Einzelbäume Laubgehölz [mittelkronige Bäume; II. Ordnung] als Hochstamm mit Wurzelballen und einem Mindestumfang von 14-16 cm gestellt werden.

Artenempfehlung Laubbäume

– Acer campestre ‚Elsrijk‘ Feldahorn ‚Elsrijk‘
Acer monspessulanum Dreilappiger Ahorn
Crataegus lavalley ‚Carrierei‘ Apfel-Dorn
Fraxinus ornus Blumen-Esche
Liquidambar styraciflua Amberbaum
Malus tschonoskii Scharlachapfel
Sophora japonica Schnurbaum
Sorbus aucuparia ‚Edulis‘ Süße Eberesche

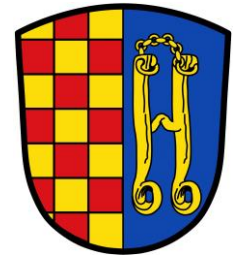


**MARKT
BISSINGEN**

Entwurf

Planstand: 04.06.2019,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____,
Satzungsbeschluss am _____

Markt Bissingen
Einbeziehungssatzung
„Zoltingen Süd-West“
Seite 8|21



MARKT BISSINGEN

3.5 **Pflanzgebot:** **Anpflanzung von Einzelbäumen als Straßenverkehrsbegleitgrün in privater Grünfläche** § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

Für die mit Pflanzgebot belegten Einzelbäume entlang von Straßenverkehrsflächen in privater Grünfläche sind Obstbäume des Typs Birne mit aufrechter bis säulenförmiger Krone als Hochstamm aus gebietsheimischer Herkunft zu verwenden. Es sind Pflanzen mit Wurzelballen und einem Mindeststammumfang von 14-16 cm vorzusehen.

Als Anfahrtschutz und Anwuchshilfe ist ein Pfahldreibock im Zuge der Pflanzung vorzusehen.

Artenempfehlung Obstgehölz in Straßenverkehrsflächen

Birne ‚Ulmer Butterbirne‘
Birne ‚Gelbmöstler‘
Birne ‚Weißenhorner Birne‘
Birne ‚Schweizer Wasserbirne‘
Birne ‚Neue Poiteau‘
Birne ‚Doppelte Philippsbirne‘
Birne ‚Prinzessin Marianne‘
Birne ‚Köstliche aus Charneu‘

Von Standorten der festgesetzten Bäume kann in begründeten Fällen in geringen Umfang abgewichen werden, sollten erschließungstechnische Erfordernisse nötige Abweichungen verlangen.

3.6 **Pflanzgebot:** **Anpflanzung von sporadischen Obstbäumen und insularen Abpflanzungen in privater Grünfläche** § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

In gekennzeichnete privater Grünfläche mit Pflanzgebot sind Anpflanzungen mit heimischen standortgerechten Baumgehölzen und Sträuchern zu anzulegen. Für gebietsheimische Herkunft der Pflanzware ist Sorge zu tragen. Das Verhältnis von Strauch zu höheren Gehölzen soll 5:1 sein.

Keine geschlossen Reihung durchführen, nur sporadische Grün-Spots.

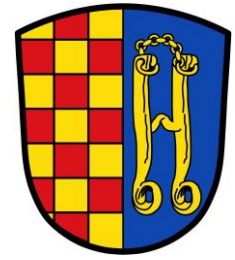
Obstgehölz Hochstamm mit Wurzelballen,
Mindeststammumfang von 10-14 cm,
vorzugsweise regionaltypische Streuobstsorten aus
gebietsheimischer Herkunft.

Entwurf

Planstand: 04.06.2019,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss am _____

Markt Bissingen
Einbeziehungssatzung
„Zoltingen Süd-West“
Seite 9|21



MARKT BISSINGEN

Artenempfehlung Obstgehölz

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 ‚Weißenhorner Birne‘
Birne ‚Schweizer Wasserbirne‘

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

Artenempfehlung Sträucher

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gem. Liguster
[Lonicera xylosteum	Heckenkirsche]*
[Hippophae rhamnoides	Sanddorn]*
[Rhamnus carthartica	Echter Kreuzdorn]*
Mespilus germanica	Mispel
Rose Marguerite Hilling	Parkrose
Pillnitzer Vitaminrose	Parkrose
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes nigrum	Schwarze Jonannisbeere
Salix purpurea	Purpurweide
[Sambucus nigra	Schw. Holunder]*
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

[]* vereinzelt bis sporadisch

Von Standorten der festgesetzten Bäume und Abpflanzungen kann in begründeten Fällen in geringen Umfang abgewichen werden, sollten erschließungstechnische Erfordernisse nötige Abweichungen verlangen.

Entwurf

Planstand: 04.06.2019,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____,
Satzungsbeschluss am _____

Markt Bissingen
Einbeziehungssatzung
„Zoltingen Süd-West“
Seite 10|21

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

Die vorhandenen Obstbäume der Obstbaumallee am südöstlichen Teil des Geltungsbereiches sind zu erhalten.

Sie sind während der Baumaßnahmen gegen Beschädigungen zu schützen.

3.8 **Pflege | Unterhaltung**
§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB

Die Pflanzungen haben fachgerecht nach einschlägiger *DIN 18916* Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten Ausgabe 2016-06.DIN zu erfolgen.

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.



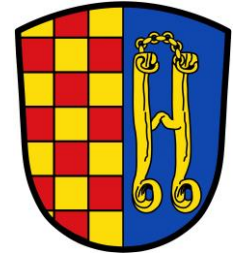
**MARKT
BISSINGEN**

Entwurf

Planstand: 04.06.2019,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss am _____

Markt Bissingen
Einbeziehungssatzung
„Zoltingen Süd-West“
Seite 11|21



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
- Walmdächer
- Zeltdächer
- Pultdächer
- versetzte Pultdächer

Dachneigungen: DN 15° - 45°

Gebäude dürfen bis zu einem Umfang von höchstens 20 v.H. der überbauten Grundfläche auch als Flachdach ausgebildet werden.

Garagen sind mit einer Dachneigung von 0° bis höchstens zur Dachneigung des Hauptdaches zulässig.

4.1.2 Bei zweiseitig geneigten Pultdächern darf der Höhenversatz zwischen den beiden Firsten höchstens 1,30 m betragen. Der Versatz muss im mittleren Drittel der Gebäudetiefe liegen.

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

4.1.4 Grelle und leuchtende Farben und Materialien für sind für Außenfassaden und Dächer nicht zulässig. Sichtbare Blockbohlenbauweise sind nicht zulässig.

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

Begrünte Dächer sind zulässig.
Für untergeordnete Dachflächen und Nebenanlagen

Entwurf

Planstand: 04.06.2019,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____,
Satzungsbeschluss am _____

Markt Bissingen
Einbeziehungssatzung
„Zoltingen Süd-West“
Seite 12|21

(Carports, Terrassenüberdachungen o.ä.) sind auch transparente Dacheindeckungen zulässig (z.B. Glas, Doppelstegplatten, Lichtplatten).

4.2 **Nicht überbaute Grundstücksflächen**

Art. 81 (1) Nrn. 4 und 5 BayBO

Die nicht 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.

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

4.3 **Einfriedungen**

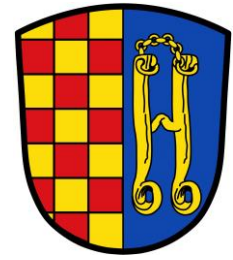
Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m ab Oberkante angrenzender Straße, Gehweg oder Gelände zulässig. Hier sind keine geschlossenen Einfriedungen wie Mauern und keine durchgängigen Sockel zulässig.

Bepflanzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind dauerhaft auf eine Höhe von höchstens 1,20 m zu begrenzen.

Diese Höhen sind bis zu einer Entfernung von 3,00 m zum öffentlichen Raum auch zwischen den Grundstücken einzuhalten.

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

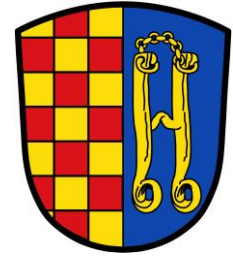


**MARKT
BISSINGEN**

Entwurf

Planstand: 04.06.2019,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____,
Satzungsbeschluss am _____

Markt Bissingen
Einbeziehungssatzung
„Zoltingen Süd-West“
Seite 13|21



MARKT BISSINGEN

5 Hinweise und Empfehlungen

5.1 Bodendenkmäler

Für die Durchführung der Bau- und Erschließungsmaßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

5.2 Immissionsschutz

Mögliche Immissionen (insbesondere Lärm, Staub und Geruch) aus der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen sowie der benachbarten Gewerbebetriebe sind im Rahmen der gesetzlichen Immissionsschutzvorschriften zu dulden.

5.3 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.

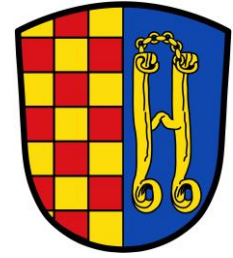
5.4 Regenerative Energien

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

Entwurf

Planstand: 04.06.2019,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____,
Satzungsbeschluss am _____

Markt Bissingen
Einbeziehungssatzung
„Zoltingen Süd-West“
Seite 14|21



MARKT BISSINGEN

5.5 Grund- und Oberflächenwasser

Für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nur dann nicht erforderlich, wenn die Einleitung den Erfordernissen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i.d.F. vom 30.09.2008 und den technischen Regeln (TRENGW) entspricht. Ansonsten wäre beim Landratsamt rechtzeitig eine entsprechende 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.

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

Einsatz von Wärmepumpen:

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen bzw. Erdwärmesondensysteme geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die Begutachtung erfolgt durch private Sachverständige der Wasserwirtschaft.

5.6 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

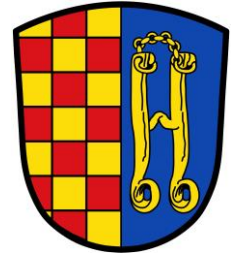
Sollte bei den Baumaßnahmen altlastenverdächtiger Bodenaushub, Abbruchmaterial oder sonstige Abfallablagerungen angetroffen werden, sind die zuständigen Behörden gem. BbodSchG i.V. BbodSchV und BayBodSchG umgehend zu benachrichtigen. Bis zur Abklärung der weiteren Vorgehensweise dürfen die Arbeiten nicht 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.

Entwurf

Planstand: 04.06.2019,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____,
Satzungsbeschluss am _____

Markt Bissingen
Einbeziehungssatzung
„Zoltingen Süd-West“
Seite 15|21



MARKT BISSINGEN

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.

6 In-Kraft-Treten der Satzung

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Plan aufgestellt:

Gundelfingen, Lauingen,
04.06.2019,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

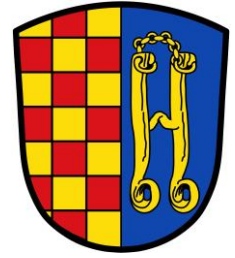
blatter • burger
Büro für Hochbau, Städtebau und Projektmanagement

Andreas Görgens
Freier Landschaftsarchitekt

Entwurf

Planstand: 04.06.2019,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____,
Satzungsbeschluss am _____

Markt Bissingen
Einbeziehungssatzung
„Zoltingen Süd-West“
Seite 16|21



MARKT BISSINGEN

Begründung

1. Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte

Durch die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB werden die Grundstücke Fl.Nrn. 25, 25|1, 25|2, 181 (Teilfläche), 182|1, 182|2, 182|3, 182|4 sowie 182|5, jeweils Gemarkung Zoltingen, am südwestlichen Rand Zoltingens in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen (Einbeziehungssatzung).

Durch die Einbeziehungssatzung wird Baurecht für den Neubau mehrerer Wohnhäuser und eines Gewerbegebäudes geschaffen.

2. Geltungsbereich und Plangebiet

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 25, 25|1, 25|2, 181 (Teilfläche), 182|1, 182|2, 182|3, 182|4 sowie 182|5, jeweils Gemarkung Zoltingen.

Das Gebiet liegt am südwestlichen Rand des Bissinger Ortsteils Zoltingen. Der nördliche Teil des Plangebietes war in der Vergangenheit mit einem landwirtschaftlichen Anwesen bebaut. Er wird wie das gesamte Plangebiet derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Im Westen, Norden und Osten finden sich vor allem ehemals landwirtschaftliche Anwesen, die mittlerweile jedoch vor allem zu Wohnzwecken genutzt werden. Im Nordosten liegt auch eine gewerbliche Nutzung, für die eine Erweiterungsmöglichkeit geschaffen werden soll.

Weiter im Osten, jenseits der ortsbildprägenden Weichselallee, schließt der Reiterhof Zoltingen an. Eine Führenanlage für Pferde ist auch bereits südlich des Hauses Nr. 17, unmittelbar neben der neu geplanten Zufahrt, geplant und baurechtlich genehmigt.

Die Fläche steigt nach Süden leicht an (ca. 3 m | 100 m). Sie wird wesentlich geprägt durch die angrenzende Bebauung.

3. Anlass und Notwendigkeit der Planung

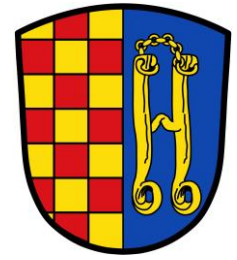
Anlass der Planung ist die konkrete Absicht, mehrere Wohnhäuser und ein Gewerbegebäude zu errichten. Das Gebiet erscheint auf Grund der topografischen Bedingungen und durch die direkte Anbindung an den baulichen Bestand für die beabsichtigte Bebauung geeignet.

Die Planung wird notwendig, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der derzeit im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB gelegenen Flächen zu schaffen.

Entwurf

Planstand: 04.06.2019,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____,
Satzungsbeschluss am _____

Markt Bissingen
Einbeziehungssatzung
„Zoltingen Süd-West“
Seite 17|21

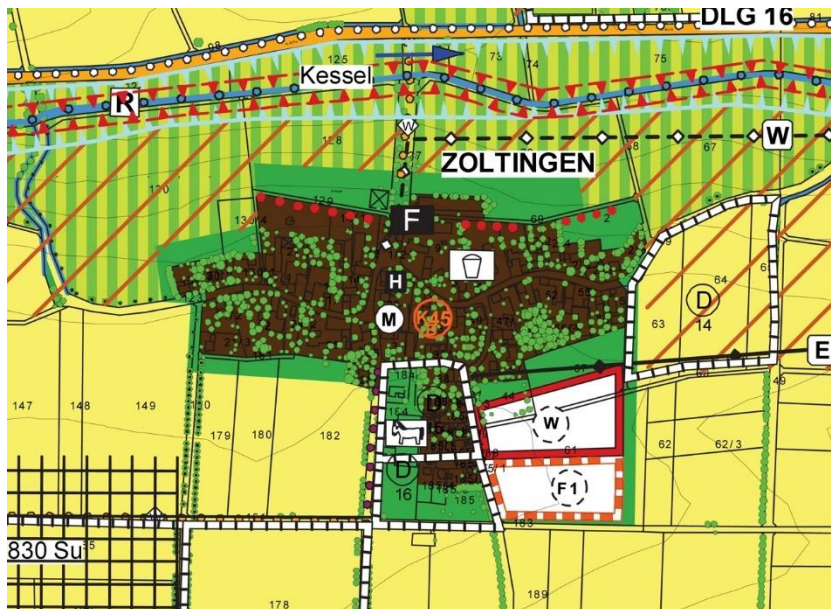


MARKT BISSINGEN

4. Planungsrechtliche Grundlagen | Verfahren

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Bissingen stellt für den Planbereich im Wesentlichen „Gemischte Bauflächen | Dorfgebiet“ dar, darüber hinaus im Süden „Grünflächen mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und für den Verbund der Biotope“ sowie „Flächen für die Landwirtschaft“.

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



Ausschnitt Flächennutzungsplan Maßstab 1:10.000

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 Planung 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.

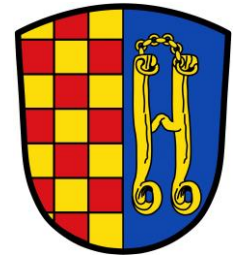
Die Außenbereichsflächen, welche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt.

Entwurf

Planstand: 04.06.2019,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss am _____

Markt Bissingen
Einbeziehungssatzung
„Zoltingen Süd-West“
Seite 18|21



MARKT BISSINGEN

5. Denkmalschutz | Natur- und Landschaftsschutz | Hochwasserschutz

Im Plangebiet befindet sich ein kartiertes Bodendenkmal (Nummer 668542, Aktennummer D-7-7229-0446, Beschreibung: Körpergräber des frühen Mittelalters).

Östlich des Plangebietes findet sich zudem ein weiteres kartiertes Bodendenkmal (Nummer 668516, Aktennummer D-7-7229-0444, Beschreibung: Freilandstation des Mesolithikums, Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung und der Latènezeit).

Im weiteren Umfeld Zoltinges finden sich noch zahlreiche weitere Bodendenkmale, die das Plangebiet jedoch nicht unmittelbar betreffen (Abstand > 200 m).

> siehe hierzu auch Hinweis Nr. 5.1



Denkmale | Naturschutz | Überschwemmungsgebiete

Quelle: Bayernatlas.de | Maßstab 1:10.000

Im und um das Plangebiet befindet sich keine naturschutzrechtlich relevanten Flächen. Erst im Weiteren Umgriff liegen kartierte Biotope, Vogelschutzgebiete sowie FFH-Flächen (siehe hierzu auch Umweltbericht).

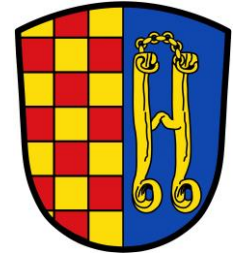
Festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete betreffen das Plangebiet nicht.

Entwurf

Planstand: 04.06.2019,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss am _____

Markt Bissingen
Einbeziehungssatzung
„Zoltingen Süd-West“
Seite 19|21



MARKT BISSINGEN

6. Erschließung

Der Planbereich grenzt im Norden unmittelbar an die öffentliche Erschließungsstraße und ist somit ausreichend erschlossen (Straßenzufahrt, Versorgungsleitungen für Wasser und Elektrizität, Abwasserentsorgung). Zusätzlich wird im Südosten eine weitere Zufahrt (private Straßenverkehrsfläche) geschaffen, um eine Teilung des Grundstücks zu ermöglichen.

7. Inhalt der Planung

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

Die Satzung trifft für das Grundstück im Wesentlichen Festsetzungen, die eine ausreichende Anbindung an die vorhandene Bebauung (überbaubare Grundstücksfläche) sowie eine gestalterische Einbindung in die vorhandenen Bauformen (Geschossigkeit, Dachform) sicherstellen. 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 (Einfügekriterium im Sinne des § 34 BauGB). Somit gewährleistet die Planung eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

8. 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 in sensibler Ortsrandlage 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.

Entwurf

Planstand: 04.06.2019,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____,
Satzungsbeschluss am _____

Markt Bissingen
Einbeziehungssatzung
„Zoltingen Süd-West“
Seite 20|21

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).

9. Grünordnung

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

Detaillierte Angaben können der Anlage 1 „Umweltbericht mit Eingriffs-|Ausgleichsbilanzierung“ entnommen werden.

10. Flächenbilanz

Bauflächen	ca. 8.372 m ²
Private Verkehrsflächen	ca. 193 m ²
Private Grünflächen	ca. 1.244 m ²
<hr/> Gesamtfläche Geltungsbereich	<hr/> ca. 9.809 m ²

11. 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 - zunächst 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

Planstand: 04.06.2019,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____,
Satzungsbeschluss am _____

Markt Bissingen
Einbeziehungssatzung
„Zoltingen Süd-West“
Seite 21|21