

**Markt Bissingen**  
Einbeziehungssatzung nach  
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
"Fronhofen Nord"

**Entwurf**

Planstand: 19.12.2017,  
redaktionell geändert am \_\_\_\_\_,  
Satzungsbeschluss am \_\_\_\_\_

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

<b>Verfahrensvermerke</b>	Seite 3
<b>Rechtsgrundlagen</b>	Seite 4
<b>Satzung</b>	
Bestandteile	Seite 5
Geltungsbereich	Seite 5
Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	Seite 6
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	Seite 8
Hinweise und Empfehlungen	Seite 10
In-Kraft-Treten der Satzung	Seite 11
<b>Begründung</b>	
Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte	Seite 12
Geltungsbereich und Plangebiet	Seite 12
Anlass und Notwendigkeit der Planung	Seite 12
Planungsrechtliche Grundlagen	Seite 13
Denkmalschutz	Seite 13
Natur- und Hochwasserschutz	Seite 14
Inhalt der Planung	Seite 15
Erschließung	Seite 16
Festsetzungen	Seite 16
Grünordnung   Natur- und Landschaftsschutz	Seite 17
Flächenbilanz	Seite 17
Bodenordnung und Kosten	Seite 17

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat des Marktes Bissingen hat in der Sitzung vom 19.12.2017 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Fronhofen Nord“ beschlossen.

### Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 19.12.2017 ist in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich auslegt worden (§ 3 (2) BauGB, § 13 (2) BauGB, § 34 (6) 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 19.12.2017 hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden (§ 4 (2) BauGB, § 13 (2) BauGB, § 34 (6) BauGB).

### Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat des Marktes Bissingen hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ die Einbeziehungssatzung „Fronhofen Nord“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_, redaktionell geändert am \_\_\_\_\_, beschlossen (§ 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Die Einbeziehungssatzung wurde ausgefertigt am .....

Bissingen, .....  
Holzinger, 1. Bürgermeister

### Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung ist 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, .....  
Holzinger, 1. Bürgermeister

## 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

## Satzung

Der Markt 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. 3 Abs. 2 BayNatSchG und des Art. 23 GO, in den jeweils geltenden Fassungen, die

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

als Satzung.

#### **1 Bestandteile**

Die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Fronhofen Nord“ besteht aus der Planzeichnung des Büros mit blatter • burger GbR, Hauptstraße 43, 89423 Gundelfingen, in der Fassung vom 19.12.2017, redaktionell geändert am \_\_\_\_\_, aus dieser Satzung und der Begründung.

#### **2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst das Grundstück Fl.Nr. 22 (Teilfläche), Gemarkung Fronhofen, und ergibt sich aus der Planzeichnung in der Fassung vom 19.12.2017, redaktionell geändert am \_\_\_\_\_.

### **3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **3.1 Maß der baulichen Nutzung**

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

##### **3.1.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

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

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

###### **Wandhöhe**

Wandhöhe ist das Maß von Geländeoberfläche im Mittel bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.

- Wandhöhe 4,50 m (als Höchstmaß)

Für Zwerch- und Quergiebel, deren Breite nicht mehr als die halbe Gebäudebreite beträgt, können auch größere Wandhöhen zugelassen werden.

#### **3.2 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 sonstige untergeordnete Anlagen, die nach BayBO innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind, können auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden, soweit der Erhalt der vorhandenen Obstbäume hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

#### **3.3 Abstandflächen**

§ 9 (1) Nr. 2a BauGB

Für die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der BayBO.

#### **3.4 Private Grünflächen**

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Der nordöstliche und östliche Rand des Plangebietes wird im Übergang zur freien Landschaft als private Grünfläche festgesetzt.

Die Grünflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bauliche Anlagen jeglicher Art, Ablagerungen

jeglicher Art sowie die Anlage von Stellplätzen sind in der Grünfläche nicht zulässig.

Für die Grundstückszufahrt ist an der Nordwest-Ecke des Plangebietes eine Überfahrt mit höchstens 6 m Breite 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.

### 3.6 **Baumpflanzungen**

§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

In den nicht überbauten privaten Grundstücksflächen im nördlichen Teil des Plangebietes (innerhalb der Baugrenze) sind mindestens zwei Obstbäume gemäß Pflanzliste C oder vergleichbarer Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Mindestqualität:  
Hochstamm, 2x verpflanzt, StU 7-8 cm  
bewährte Sorten

Mit dem Erhalt bereits vorhandener Bäume, die der Mindestqualität entsprechen, gilt die Anforderung als erfüllt.

### 3.7 **Pflanzbindungen**

§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB

Die vorhandenen Obstbäume im südlichen Teil des Plangebietes (außerhalb der Baugrenze) sind zu erhalten.

Sie sind während der Baumaßnahmen gegen Beschädigungen zu schützen.

Innerhalb der privaten Grünfläche an der nordöstlichen und östlichen Baugebietsgrenze sind die vorhandenen Sträucher|Hecken zu erhalten und bei Verlust innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Für die Grundstückszufahrt ist an der Nordwest-Ecke des Plangebietes eine Überfahrt mit höchstens 6 m Breite zulässig.

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

Die Pflanzungen haben fachgerecht 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.

## 4 **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### 4.1 **Gestaltung baulicher Anlagen** Art. 81 (1) Nr. 1 BayBO

#### 4.1.1 Zulässige Dachformen und Dachneigungen:

- Satteldächer
- Dachneigung 38°-52°

Garagen und Nebengebäude sind als Sattel-, Pult- und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis höchstens zur Dachneigung des Hauptdaches zulässig.

#### 4.1.2 Grelle und leuchtende Farben und Materialien für sind für Außenfassaden und Dächer nicht zulässig.

Dacheindeckungen geneigter Dächer ( $DN > 2^\circ$ ) sind in roten, braunen und dunkelgrauen Tönen zulässig. Begrünte Dächer sind zulässig.

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

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

Entlang der nordöstlichen und östlichen Grenzen des Plangebietes (private Grünflächen) sind keine geschlossenen Einfriedungen wie Mauern oder geschlossene Sockel zulässig.

Einfriedung dürfen hier höchstens 1,3 m hoch sein und müssen durchlässig für Kleintiere sein (Bodenabstand mindestens 15 cm).

## **5 Hinweise und Empfehlungen**

### **5.1 Erschließung**

Der Planbereich ist Teil des Grundstücks Fl.Nr. 22, Gemarkung Fronhofen. Das Grundstück grenzt im Süden unmittelbar an die öffentliche Straße Fl.Nr. 15 und ist somit ausreichend erschlossen (Straßenzufahrt, Versorgungsleitungen für Wasser und Elektrizität, Abwasserentsorgung).

Sofern der Planbereich jedoch vom Grundstück Fl.Nr. 22 abgetrennt wird, muss die Erschließung dauerhaft gesichert werden.

> siehe hierzu auch: „Begründung – Erschließung“

### **5.2 Boden- und Baudenkmäler**

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.

Für die Durchführung von Bau- und Erschließungsmaßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist wegen der Nähe zu kartierten Boden- und Baudenkmalern gegebenenfalls eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Es wird dringend empfohlen, sich hierzu rechtzeitig mit der Denkmalschutzbehörde in Verbindung zu setzen.

### **5.3 Immissionsschutz**

Mögliche Immissionen (insbesondere Lärm, Staub und Geruch) aus der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen und Betriebe sind im

Rahmen der gesetzlichen Immissionsschutzvorschriften zu dulden.

#### 5.4 **Altlasten und vorsorgender Bodenschutz**

Sollte bei Aushubmaßnahmen, Erdbewegungen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund altlastenverdächtiger Bodenaushub, Abbruchmaterial oder sonstige Abfallablagerungen angetroffen werden, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dillingen unverzüglich zu verständigen. 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.

#### 5.5 **Versickerung von Niederschlagswasser**

Für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die technischen Regeln (TRENGW) zu beachten

### **6 In-Kraft-Treten der Satzung**

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

Plan aufgestellt:

Gundelfingen, 19.12.2017,  
redaktionell geändert am \_\_\_\_\_

blatter • burger, Hauptstraße 43, 89423 Gundelfingen

## Begründung

### Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte

Durch die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird das Grundstück Fl.Nr. 22 (nördliche Teilfläche) am nördlichen Rand von Fronhofen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen (Einbeziehungssatzung).

Durch die Einbeziehungssatzung wird Baurecht für den Neubau eines Wohnhauses geschaffen.

### Geltungsbereich und Plangebiet

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst das Grundstück Fl.Nr. 22 (nördliche Teilfläche), Gemarkung Fronhofen.

Das Gebiet liegt am nördlichen Rand des Bissinger Ortsteils Fronhofen und wird derzeit als Garten genutzt. Im Süden und Westen grenzen Wohnbauflächen an, im weiteren westlichen Verlauf ein landwirtschaftlicher Betrieb. Im Norden wird die Fläche durch einen Weg begrenzt, der den Übergang zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und der freien Landschaft bildet. Im Osten befindet sich eine Grünfläche mit der denkmalgeschützten Marienkapelle. Weiter nördlich finden sich der Michelsberg mit der Wallfahrtskapelle St. Michael sowie der Fluss „Kessel“. Das Grundstück wird nach Norden und Osten von Hecken und Sträuchern eingefasst.

Das Gebiet fällt nach Südosten zur Ortsmitte hin leicht ab. Das Gelände wird wesentlich geprägt durch die angrenzende Bebauung (v.a. freistehende Einfamilien-Wohnhäuser und Kapelle) sowie die vorhandenen Heckenstrukturen.

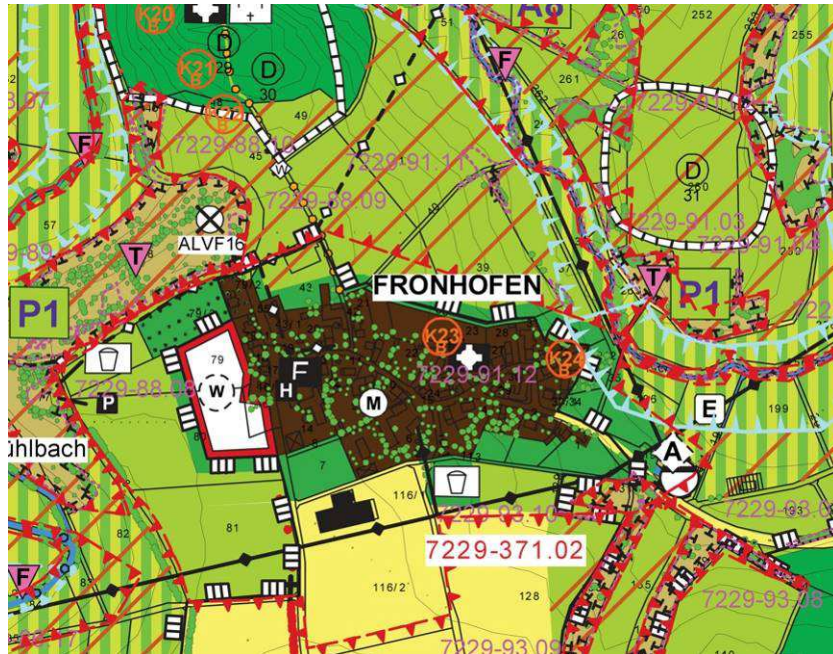
### Anlass und Notwendigkeit der Planung

Anlass der Planung ist die konkrete Absicht, ein Wohngebäude 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.

## Planungsrechtliche Grundlagen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Bissingen stellt für den Planbereich „Gemischte Bauflächen | Dorfgebiet“ dar. Der Erlass der Einbeziehungssatzung entspricht somit der vorbereitenden Bauleitplanung des Marktes Bissingen und ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.



**Ausschnitt Flächennutzungsplan** Maßstab 1:10.000

Die im Südwesten von Fronhofen dargestellten Bauflächen, die für einen Bebauung grundsätzlich gut geeignet wären, werden der Gemeinde auf absehbare Zeit nicht zur Verfügung stehen.

## Denkmalschutz

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein kartiertes Bodendenkmal (Nummer 146139, Aktennummer D-7-7229-0042, Beschreibung: Siedlung des Neolithikums).

Östlich des Plangebietes findet sich zudem die Kapelle St. Maria (Baudenkmal Nummer 1003443, Aktennummer D-7-73-117-23, Beschreibung: Kath. Marienkapelle, flachgedeckter Saalbau mit eingezogenem, halbrund geschlossenem Chor unter Stichkappentonne, 1863, mit freistehendem, campanileartigem Turm 1948; mit Ausstattung; am Nordrand des Dorfes).

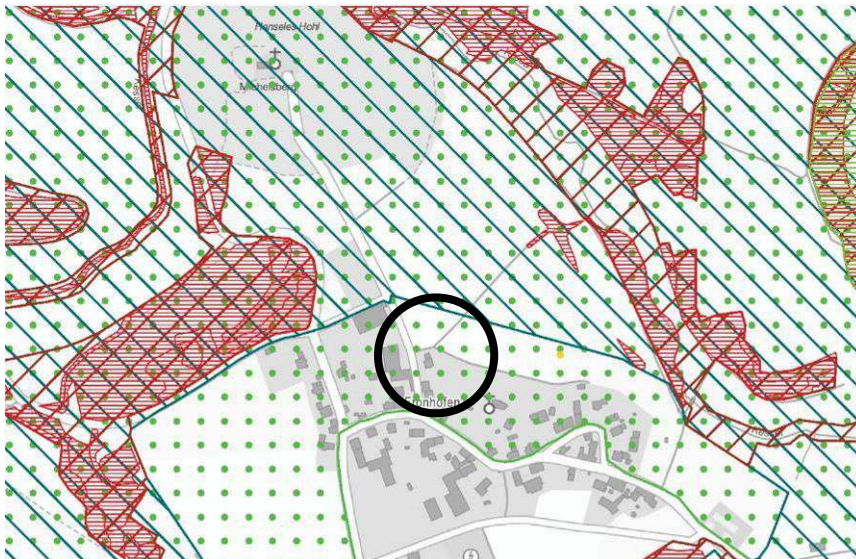
> siehe hierzu auch Hinweis Nr. 5.2



**Bau- und Bodendenkmale** Quelle: Bayernatlas.de | Maßstab 1:10.000

### Natur- und Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich - wie der gesamte nördliche Teil Fronhofens - in einem Landschaftsschutzgebiet. Weiter nördlich liegt ein Vogelschutzgebiet, ferner FFH-Flächen sowie verschiedene kartierte Biotope, auf die sich die Planung wegen der ausreichenden Entfernung jedoch nicht auswirken.



**Naturschutzkartierung** Quelle: Bayernatlas.de | Maßstab 1:10.000

Festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete betreffen das Plangebiet nicht.



**Hochwasserschutz** Quelle: Bayernatlas.de | Maßstab 1:10.000

## 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.

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 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

## **Erschließung**

Der Planbereich ist Teil des Grundstücks Fl.Nr. 22, Gemarkung Fronhofen. Das Grundstück grenzt im Süden unmittelbar an die öffentliche Straße Fl.Nr. 15 und ist somit ausreichend erschlossen (Straßenzufahrt, Versorgungsleitungen für Wasser und Elektrizität, Abwasserentsorgung).

Sofern der Planbereich jedoch vom Grundstück Fl.Nr. 22 abgetrennt wird, muss die Erschließung dauerhaft gesichert werden. Dies kann über die dingliche Sicherung von Geh- und Fahrrechten im Grundbuch erfolgen.

Gegebenenfalls ist zudem eine rechtliche Sicherung durch die Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB in Form eines Geh- und Fahrrechts zugunsten der Allgemeinheit gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde (= Freistaat Bayern) erforderlich.

Diese dingliche Sicherung bzw. Doppelsicherung ist Voraussetzung für die Zulässigkeit von Bauvorhaben (§34 Abs. 1 BauGB).

Darüber hinaus ist auch die leitungsgebundene Erschließung zu sichern.

Alternativ ist auch eine Erschließung über die gemeindlichen Wege Fl.Nrn. 38 und 40 möglich. Bei diesen Wegen handelt es sich jedoch um nicht ausgebaute öffentliche Feldwege. Für einen Ausbau und eine gesicherte Erschließung ist deshalb bei Bedarf eine entsprechende Vereinbarung mit dem Markt Bissingen erforderlich, gegebenenfalls auch eine weitere öffentlich-rechtlich Widmung.

> siehe hierzu auch Hinweis Nr. 5.1

## **Festsetzungen**

Die getroffenen Festsetzungen stellen insbesondere eine angemessene Einbindung der Bebauung in der sensiblen Ortsrandlage sicher (Wandhöhe, Gestaltung der Dächer). Die Wandhöhe von 4,50 m entspricht einer eingeschossigen Bebauung mit Dach (Fußbodenhöhe 0,50 m über Gelände, Geschosshöhe 3,0 m, Kniestock 1,0 m [OK Decke bis Außenkante Dach]).

Weitere Festsetzungen betreffen die Begrenzung der Versiegelung (Grundflächenzahl), den Umgang mit Niederschlagswasser (Versickerung), den Erhalt der vorhandenen Obstbäume, Eingrünung und Baumpflanzungen sowie die Gestaltung der Geländeoberflächen und der Einfriedungen.

Sie dienen vor allem dem Natur- und Landschaftsschutz.



## Grünordnung | Natur- und Landschaftsschutz

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

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ 0,3) sowie den Anforderungen an die Oberflächengestaltung der Grundstücke wird die Versiegelung auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Die Vorgaben zu Baumpflanzungen dienen - neben der Verbesserung des Kleinklimas - insbesondere der Einbindung in die Landschaft. Hierzu dient auch der Erhalt der bereits vorhandenen Heckenstrukturen.

Für die notwendige Grundstückszufahrt ist ein begrenzter Eingriff möglich (eine Zufahrt mit höchstens 6 m Breite).

Darüber hinaus soll die vorhandene Streuobstwiese so weit als möglich erhalten werden. Da die Bebauung des Grundstücks ohnehin im Wesentlichen im nördlichen Teil erfolgen wird, sollen zumindest die Bäume im südlichen Teil erhalten werden. Deshalb wird der Erhalt der dort vorhandenen Obstbäume festgesetzt und eine Bebauung (Baugrenze) nur im nördlichen Teil zugelassen.

Dort sollen Obstbäume nach Möglichkeit ebenfalls erhalten werden. Da dies aber nicht vollständig möglich ist, soll zumindest ein Teil durch neue Anpflanzung ersetzt werden.

Das Niederschlagswasser aus den Baugrundstücken soll - soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen - nicht dem öffentlichen Abwasserkanal zugeführt, sondern versickert werden.

## Flächenbilanz

Bauflächen	1.019 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	303 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche Geltungsbereich	1.322 m <sup>2</sup>

## 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.