

MARKT BISSINGEN



Quelle: Bayernatlas.de

Markt Bissingen

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

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

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

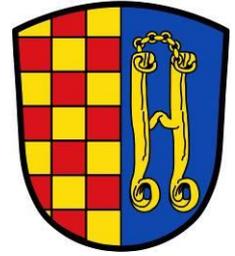
Planstand 15.03.2022,
redaktionell geändert am
27.09.2022

Satzungsbeschluss
am 27.09.2022

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



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 10
5. Hinweise und Empfehlungen	Seite 13
6. In-Kraft-Treten der Satzung	Seite 17
D. Begründung	
1. Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte	Seite 18
2. Geltungsbereich und Plangebiet	Seite 18
3. Anlass und Notwendigkeit der Planung	Seite 19
4. Planungsrechtliche Grundlagen Verfahren	Seite 19
5. Denkmalschutz Natur- und Landschaftsschutz Hochwasserschutz	Seite 20
6. Baugrund Altlasten	Seite 22
7. Immissionsschutz	Seite 22
8. Erschließung	Seite 22
9. Inhalt der Planung	Seite 22
10. Festsetzungen	Seite 23
11. Grünordnung Artenschutz	Seite 24
12. Flächenbilanz	Seite 25
13. Bodenordnung und Kosten	Seite 25
E. Anlagen zur Begründung	
1. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 29.09.2022, Andreas Görgens, Dipl.-Ing. (TU), Freier Landschafts- architekt BYAK, Scoranweg 3, 89415 Lauingen	

Planzeichnungen

Plangrundlagen: Bayerische Vermessungsverwaltung

1. Planzeichnung Einbeziehungssatzung

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

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

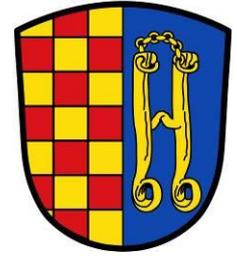
Planstand 15.03.2022,
redaktionell geändert am
27.09.2022

Satzungsbeschluss
am 27.09.2022

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**

A. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat der Marktgemeinde Bissingen hat in der Sitzung vom 15.03.2022 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Leiheim Nordwest“ 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 27.09.2022 die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 15.03.2022, redaktionell geändert am 27.09.2022, als Satzung beschlossen (§ 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Bissingen,
den

.....
Herreiner, 1. Bürgermeister

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

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

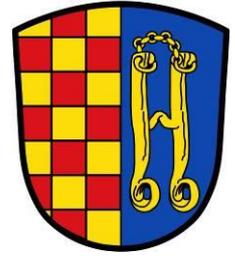
Planstand 15.03.2022,
redaktionell geändert am
27.09.2022

Satzungsbeschluss
am 27.09.2022

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**

Ausfertigung

Die Einbeziehungssatzung „Leiheim Nordwest“ wurde
ausgefertigt am

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

Bissingen,
den Herreiner, 1. Bürgermeister

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

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

Bissingen,
den Herreiner, 1. Bürgermeister

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

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

Planstand 15.03.2022,
redaktionell geändert am
27.09.2022

Satzungsbeschluss
am 27.09.2022

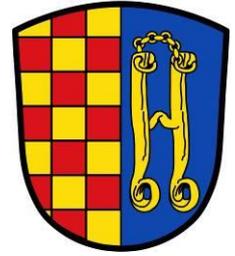
Planverfasser:

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

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 "Leiheim Nordwest"

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

Planstand 15.03.2022,
redaktionell geändert am
27.09.2022

Satzungsbeschluss
am 27.09.2022

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 „Leiheim Nordwest“

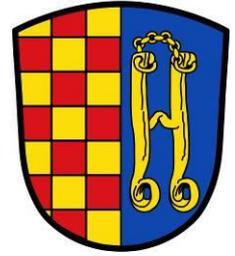
als Satzung.

1 Bestandteile

Die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Leiheim Nordwest“ besteht aus der Planzeichnung des Büros blatter • burger GbR, 89423 Gundelfingen, Ingo Blatter, Dipl.Ing. FH Architekt und Stadtplaner BYAK BDB, Hauptstraße 43, 89423 Gundelfingen, in der Fassung vom 15.03.2022, redaktionell geändert am 27.09.2022, und aus dieser Satzung.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 2 (Teilfläche) und 54 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Leiheim, und ergibt sich aus der Planzeichnung in der Fassung vom 15.03.2022, redaktionell geändert am 27.09.2022.



MARKT BISSINGEN

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

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

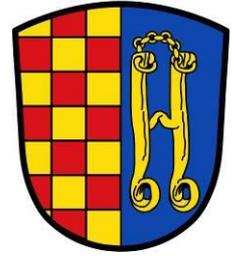
Planstand 15.03.2022,
redaktionell geändert am
27.09.2022

Satzungsbeschluss
am 27.09.2022

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)

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

3.1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

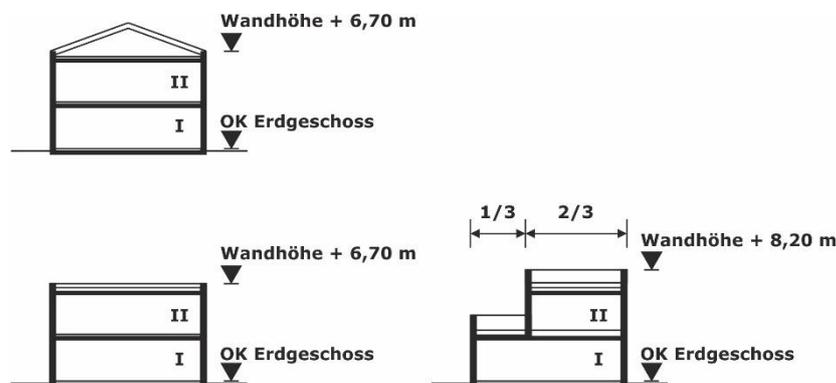
Wandhöhe

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

6,70 m (als Höchstmaß)

Bei Hauptgebäuden ist über höchstens zwei Dritteln der Grundfläche eine Wandhöhe von 8,20 m zulässig.

Die zulässige Wandhöhe gilt auch für Zwerch- und Quergiebel.



Schematische Schnitte Maßstab 1:500

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.

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

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

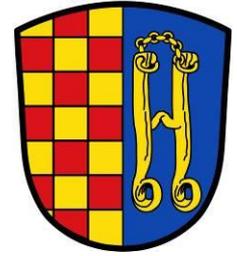
Planstand 15.03.2022,
redaktionell geändert am
27.09.2022

Satzungsbeschluss
am 27.09.2022

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

3.3 **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.

3.4 **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.

3.5 **Baum- und Strauchpflanzungen**

§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

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

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

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

Artenempfehlung Obstgehölze:

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

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

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

Planstand 15.03.2022,
redaktionell geändert am
27.09.2022

Satzungsbeschluss
am 27.09.2022

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

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

Artenempfehlung Laubbäume:

Fagus sylvatica	Rotbuche
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer saccharinum	Silberahorn
Catalpa bignonioides	Gew. Trompetenbaum
Corylus colurna	Baumhasel
Salix alba `Tristis`	Silberweide
Juglans regia	Echte Walnuss
Koelreuteria paniculata	Blasenescle
Liquidambar styraciflua	Amerik. Amberbaum
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Parrotia persica	Eisenholz
Quercus rubra	Roteiche
Sorbus torminalis	Elsbeere

- 3.5.2 Im westlichen und nördlichen Bereich des Plangebietes sind zudem entsprechend der Planzeichnung Anpflanzungen als sporadische Grün-Spots mit Sträuchern zu anzulegen. Für gebietsheimische Herkunft der Pflanzware ist Sorge zu tragen.

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

Artenempfehlung Sträucher

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Buddleja davidii	Schmetterlingsflieder
Chaenomeles japonica	Japanische Zierquitte
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus kousa	Blüten-Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Cotinus coggygria	Perückenstrauch
Euonymus alatus	Flügel-Spindelstrauch
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Malus `Evereste`	Zierapfel `Evereste`
Malus `Red Sentinel`	Zierapfel `Red Sentinel`
Nothofagus antarctica	Antarkt. Scheinbuche
Philadelphus coronarius	Europ. Pfeifenstrauch
Prunus cerasifera `Nigra`	Blutpflaume
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa meyeri `Palibin`	Zwergflieder `Palibin`
Taxus baccata	Europ. Eibe
Viburnum farreri	Duftsneeball
Viburnum opulus	Gew. Schneeball



**MARKT
BISSINGEN**

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

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

Planstand 15.03.2022,
redaktionell geändert am
27.09.2022

Satzungsbeschluss
am 27.09.2022

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

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

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

Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.

Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind die festgesetzten Gehölzarten und Mindestqualitäten zu verwenden.

4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

4.1.1 Zulässige Dachformen und Dachneigungen (für Hauptdächer)

- Satteldächer
- Walmdächer
- Zeltdächer
- Pultdächer
- versetzte Pultdächer
- Flachdächer

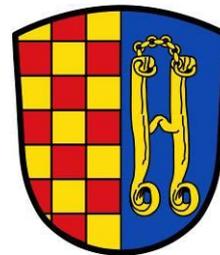
Dachneigungen: DN 0° - 45°

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



MARKT BISSINGEN

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

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

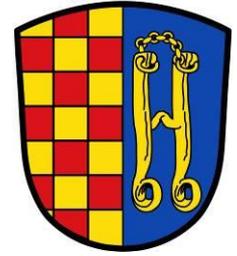
Planstand 15.03.2022,
redaktionell geändert am
27.09.2022

Satzungsbeschluss
am 27.09.2022

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

Hinweis: Querbauten wie z.B. Zwerch- und Quergiebel sind keine Dachaufbauten (vgl. Nr. 3.2.4. Wandhöhen).

- 4.1.4 Bei Garagen und sonstigen Nebengebäuden sind auch andere Dachformen zulässig.
Die Dachneigungen sind bis höchstens zur Dachneigung des Hauptgebäudes zulässig.
- 4.1.5 Grelle und leuchtende Farben (z.B. Farben RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4010, 6032, 6037 und 6038) sind für Dacheindeckungen und Fassadengestaltungen nicht zulässig.

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

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

Begrünte Dächer sind zulässig.

Flachdächer sind zur Einbindung in das Landschaftsbild auf mindestens einem Drittel ihrer Fläche zu begrünen.

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

Sichtbare Blockbohlenbauweisen sind nicht zulässig.

4.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

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

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

Schotter- und Kiesgärten mit mehr als 5 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

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

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

Planstand 15.03.2022,
redaktionell geändert am
27.09.2022

Satzungsbeschluss
am 27.09.2022

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

des Bodens mindern (Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung etc.) sind unzulässig.

Baum- und Strauchpflanzungen sind entsprechend Nr. 3.5 vorzunehmen.

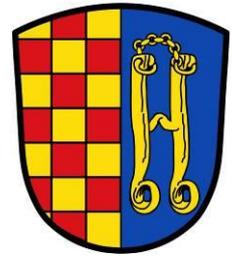
4.3 Einfriedungen

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

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

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

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



**MARKT
BISSINGEN**

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

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

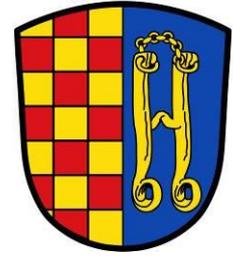
Planstand 15.03.2022,
redaktionell geändert am
27.09.2022

Satzungsbeschluss
am 27.09.2022

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 "Leiheim Nordwest"

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

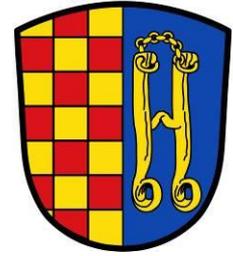
Planstand 15.03.2022,
redaktionell geändert am
27.09.2022

Satzungsbeschluss
am 27.09.2022

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

5.4 **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. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

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

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

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

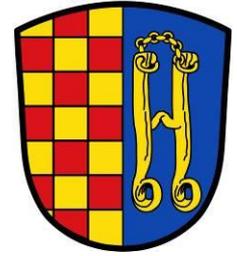
Planstand 15.03.2022,
redaktionell geändert am
27.09.2022

Satzungsbeschluss
am 27.09.2022

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



MARKT BISSINGEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

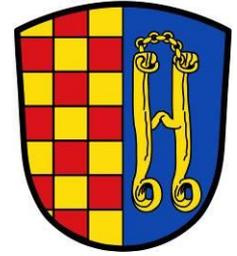
Planstand 15.03.2022,
redaktionell geändert am
27.09.2022

Satzungsbeschluss
am 27.09.2022

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

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

5.9 **Empfehlungen zu den 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.

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

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

Planstand 15.03.2022,
redaktionell geändert am
27.09.2022

Satzungsbeschluss
am 27.09.2022

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

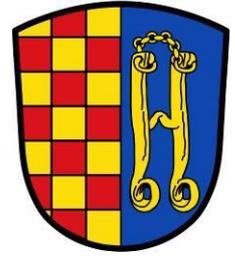
6 In-Kraft-Treten der Satzung

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

Plan aufgestellt:

Gundelfingen,
15.03.2022, redaktionell geändert am 27.09.2022

blatter • burger
Büro für Hochbau, Städtebau und Projektmanagement



**MARKT
BISSINGEN**

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

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

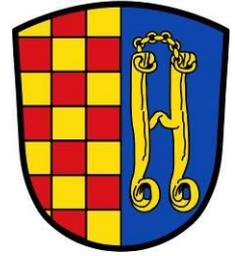
Planstand 15.03.2022,
redaktionell geändert am
27.09.2022

Satzungsbeschluss
am 27.09.2022

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

Begründung

1. Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte

Durch die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB werden die Grundstücke Fl.Nrn. 2 (Teilfläche) und 54 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Leiheim, am nordwestlichen Rand des Bissinger Ortsteils Leiheim in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen (Einziehungssatzung).

Durch die Einziehungssatzung wird Baurecht für den Neubau von (Wohn)häusern geschaffen.

2. Geltungsbereich und Plangebiet



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

Der Geltungsbereich der Einziehungssatzung umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 2 (Teilfläche) und 54 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Leiheim.

Das Gebiet liegt am nordwestlichen Rand des Bissinger Ortsteils Leiheim und wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerflächen).

Das Gelände steigt nach Norden ca. 180 m um etwa 11 m an (ca. 6 %) bis zur einer leichten Kuppe an. Auch nach Süden steigt das Gelände wieder. Von Ost nach West ist ein gleichmäßige Steigung von rund 4 % vorhanden.

Der Planbereich wird durch die angrenzenden freistehenden Gebäude - (ehemalige) landwirtschaftliche Anwesen mit Wohnhäuser und Feuerwehrhaus - baulich geprägt. Die

Einziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Leiheim Nordwest"

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

Planstand 15.03.2022,
redaktionell geändert am
27.09.2022

Satzungsbeschluss
am 27.09.2022

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

nördliche und westliche Kante des Plangebietes nimmt die vorhandene Bebauung im Süden und Osten auf. Im Westen und Norden schließen landwirtschaftliche Flächen an.

Im Planbereich liegt auch ein landwirtschaftlich genutzter Weg, der im Zuge der Bebauung nach Süden verschwenkt werden muss (siehe Nr. 7: Erschließung).

3. Anlass und Notwendigkeit der Planung

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

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

4. Planungsrechtliche Grundlagen | Verfahren

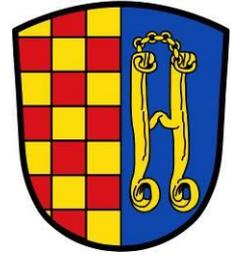
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Bissingen stellt für den Planbereich im Osten und Süden „Gemischte Bauflächen | Dorfgebiet“ dar. Für die Nordwestecke ist – wie im weiteren nördlichen und westlichen Umgriff - "Grünflächen mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und für den Verbund der Biotope".

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

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

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.



MARKT BISSINGEN

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

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

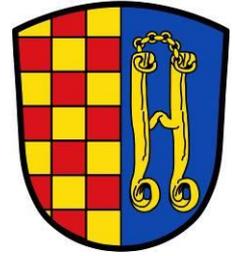
Planstand 15.03.2022,
redaktionell geändert am
27.09.2022

Satzungsbeschluss
am 27.09.2022

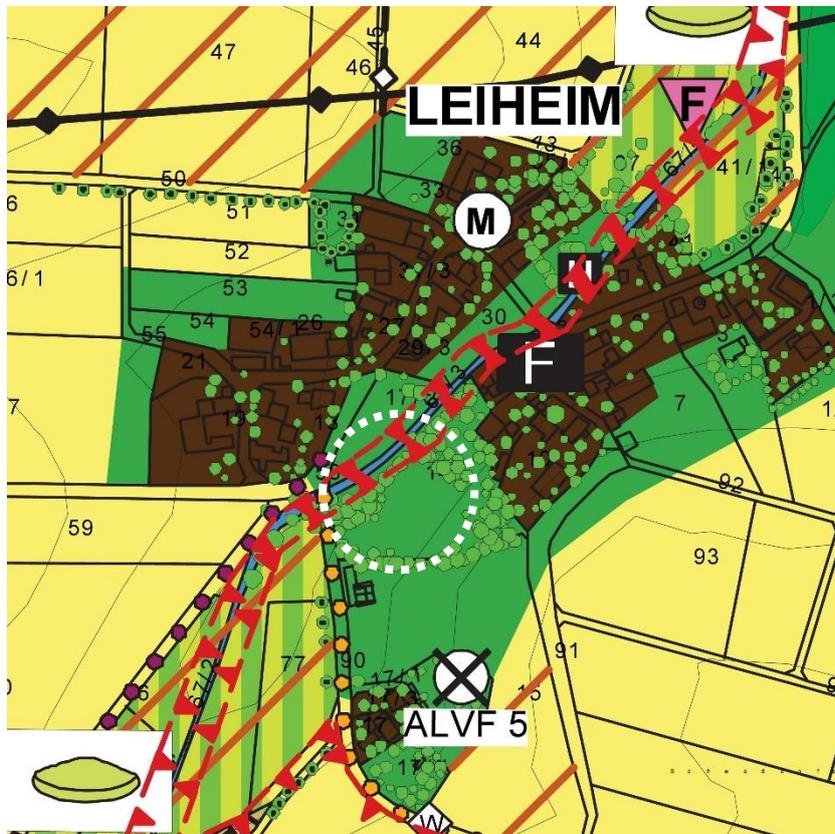
Planverfasser:

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



Ausschnitt Flächennutzungsplan Maßstab 1:5.000

5. Denkmalschutz | Natur- und Landschaftsschutz | Hochwasserschutz

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

Bodendenkmale

Das nächstgelegene kartierte Bodendenkmal befindet sich gut 300 m nordwestlich des Plangebietes:
Aktennummer D-7-7229-0445
Siedlung der Altheimer Kultur und des Mittelalters

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

Baudenkmale

Kartierte Baudenkmale sind in Leihheim und Umgebung nicht vorhanden.

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

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

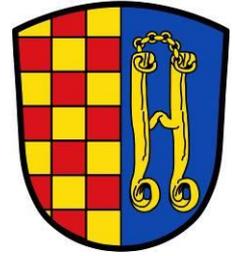
Planstand 15.03.2022,
redaktionell geändert am
27.09.2022

Satzungsbeschluss
am 27.09.2022

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



Boden- und Baudenkmale | Biotop und Schutzgebiete | Überschwemmungsgebiete

Quelle: Bayernatlas.de | Maßstab 1:10.000

Natur- und Landschaftsschutz

In gut 100 m Abstand findet sich im Südosten das nächstgelegene kartierte Biotop am Körlesbach und das FFH-Gebiet "Kesseltal mit Kessel, Hahnenbach und Körlesbach" (ID 7229-371). Etwa 250 m südlich befindet sich schließlich ein Vogelschutzgebiet.

Ein Einfluss durch die neue Bebauung ist hier nicht zu erwarten.

Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiete sind im Umfeld nicht vorhanden. Der Körlesbach liegt gegenüber dem Plangebiet um rund 3 m tiefer.

6. Baugrund und Altlasten

> siehe hierzu auch Hinweis Nr. 5.8

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

Altlasten, Altlastenverdachtsfälle oder schädliche Bodenveränderungen (z.B. durch bisherige Nutzungen,

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

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

Planstand 15.03.2022,
redaktionell geändert am
27.09.2022

Satzungsbeschluss
am 27.09.2022

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

Altlagerungen, Verfüllungen) sind im Altlastenkataster für den Landkreis Dillingen a.d. Donau nicht erfasst.

7. Immissionsschutz

Im Dorfbereich von Leiheim finden sich mehrere landwirtschaftliche Anwesen, die im Wesentlichen im Nebenerwerb betrieben werden. Unmittelbar südlich des Planbereichs befindet sich das Leiheimer Feuerwehrhaus. Die nachfolgende Hofstelle von einem Landschaftsbaubetrieb genutzt.

Von hier können jeweils Emissionen (v.a. Gerüche, Staub, Lärm) ausgehen. Allerdings befindet sich das Plangebiet im Mischgebiet|Dorfgebiet, bei dem mit höheren Immissionen zu rechnen ist. Außerdem schließen unmittelbar südlich des Weges landwirtschaftliche genutzte Flächen an das Plangebiet 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 grenzt im Südosten an die vorhandene Straße an, über den die Zufahrt und leitungsgebundene Erschließung erfolgen kann (Straßenzufahrt, Versorgungsleitungen für Wasser und Elektrizität, Abwasserentsorgung).

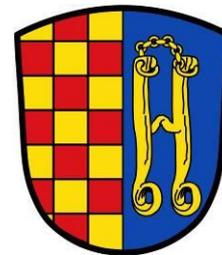
Der Ausbau ist bei Bedarf durch eine entsprechende Vereinbarung zwischen Grundstückseigentümern und dem Markt Bissingen zu treffen.

Der bereits vorhandene landwirtschaftlich genutzte muss im Zuge der Bebauung nach Süden verschwenkt werden. Da diese Fläche Teil der öffentlich gewidmeten Straße ist, muss hier ggf. eine teilweise Entwidmung erfolgen. Diese ist jedoch nicht Bestandteil der Bauleitplanung und kann in einem separaten Verfahren erfolgen.

9. Inhalt der Planung

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

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



MARKT BISSINGEN

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

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

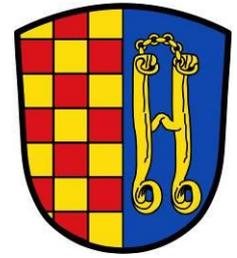
Planstand 15.03.2022,
redaktionell geändert am
27.09.2022

Satzungsbeschluss
am 27.09.2022

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



MARKT BISSINGEN

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.

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

- bei Grundstücksfläche	2.427 m ²
- zulässige Grundfläche (bei GRZ 0,3)	728 m ²
- zusätzliche GR gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen etc.)	364 m ²

Durch Festsetzung einer Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche) wird der westliche Teil des Plangebietes, der sich außerhalb der vorhandenen Siedlungskante befindet, von Bebauung grundsätzlich freigehalten.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen orientiert sich ebenfalls an der Umgebung. Die zulässige Wandhöhe von 6,70 m lässt zweigeschossige Gebäude zu. Darüber hinaus ist bei Hauptgebäuden auf höchstens zwei Dritteln der Grundfläche eine Wandhöhe von 8,20 m zulässig. Dies soll insbesondere gestaffelte Gebäude mit Flachdach und intensiver Dachbegrünung ermöglichen.

Bei den Dachformen sind neben geneigten Dächern auch (teilweise begrünte) Flachdächer zulässig. Da das Plangebiet eher tief liegt, ist keine starke Auswirkung auf das Landschaftsbild

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

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

Planstand 15.03.2022,
redaktionell geändert am
27.09.2022

Satzungsbeschluss
am 27.09.2022

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

gegeben. Im Sinne einer hohen Nutzbarkeit der Dachflächen werden deshalb auch Dachterrassen ermöglicht.

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

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

11. Grünordnung | Artenschutz

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

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

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

Die Bepflanzung erfolgt im Wesentlichen Richtung Westen, da sich das Plangebiet hier stärker zur freien Landschaft öffnet. Nach Norden ist wegen der Topografie keine starke Außenwirkung gegeben.

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

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

Für die Fläche wurde entsprechend der Vorgabe der UNB eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt, deren Ergebnis der Satzung beigelegt wird. Sie schließt mit folgendem Fazit:



MARKT BISSINGEN

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

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

Planstand 15.03.2022,
redaktionell geändert am
27.09.2022

Satzungsbeschluss
am 27.09.2022

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

„Für die Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art.1 der Vogelschutzrichtlinie kann unter Beachtung der konfliktvermeidenden Maßnahmen eine Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Eine Ausnahmegenehmigung ist nicht notwendig.

Anderweitig zumutbare Alternativen (Standort- und technische Alternativen), die zu einer lässlichen Betroffenheit gemeinschaftlich geschützter Tier- und Pflanzenarten führen würden, sind aus der Sicht des Vorhabenträgers nicht vorhanden.“

12.Flächenbilanz

Überbaubare Grundstücksflächen	1.691 m ²	69,5 %
Gesamtfläche Geltungsbereich	2.433 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.

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

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

Planstand 15.03.2022,
redaktionell geändert am
27.09.2022

Satzungsbeschluss
am 27.09.2022

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