



MARKT BISSINGEN

ENTWURF



Quelle: Bayernatlas.de

Markt Bissingen

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Zoltingen Süd-West - 2.Änderung"

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

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

Planstand 01.07.2026,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

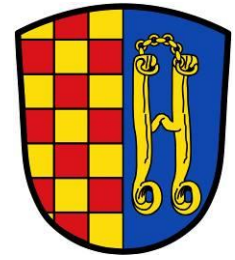
Inhalt

A. Verfahrensvermerke	Seite 3
B. Rechtsgrundlagen	Seite 5
C. Satzung	
1. Bestandteile	Seite 6
2. Geltungsbereich	Seite 6
3. Festsetzungen durch Text	Seite 6
4. Festsetzungen durch Planzeichen	Seite 7
5. Hinweise und Empfehlungen	Seite 8
6. In-Kraft-Treten der Satzung	Seite 11
D. Begründung	
1. Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte	Seite 12
2. Geltungsbereich und Plangebiet	Seite 12
3. Anlass und Notwendigkeit der Planung	Seite 12
4. Inhalt der 2. Änderung	Seite 12
5. Grünordnung, Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung	Seite 14
6. Flächenbilanz	Seite 14

Planzeichnungen

Plangrundlagen: Bayerische Vermessungsverwaltung

1. Planzeichnung Einbeziehungssatzung



MARKT BISSINGEN

ENTWURF

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

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

Planstand 01.07.2026,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

A. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat der Marktgemeinde Bissingen hat in der Sitzung vom 01.07.2025 die 2. Änderung der Einbeziehungssatzung „Zoltingen Süd-West“ beschlossen.

Der Änderungsbeschluss ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 2 (1) BauGB).

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 01.07.2025 hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden (§ 3 (2) BauGB).

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

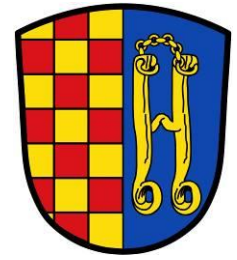
Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 01.07.2025 hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden (§ 4 (2) BauGB, § 13 (2) BauGB, § 34 (6) BauGB).

Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat der Marktgemeinde Bissingen hat in der Sitzung vom _____ die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 01.07.2025, redaktionell geändert am _____, als Satzung beschlossen (§ 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Bissingen,
den

.....
Herreiner, 1. Bürgermeister



**MARKT
BISSINGEN**

ENTWURF

**Einbeziehungssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
„Zoltingen Süd-West –
2. Änderung“**

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

Planstand 01.07.2026,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

Ausfertigung

Die Einbeziehungssatzung „Zoltingen Süd-West - 2. Änderung“ 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

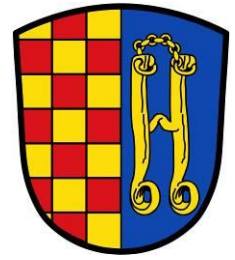
Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung ist mit Bekanntmachung vom am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Einbeziehungssatzung „Zoltingen Süd-West - 2. Änderung“ ist damit in Kraft getreten (§ 10 (3) BauGB, § 34 (6) BauGB).

Sie wird mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit gehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Bissingen,
den

.....
Herreiner, 1. Bürgermeister



**MARKT
BISSINGEN**

ENTWURF

**Einbeziehungssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
„Zoltingen Süd-West –
2. Änderung“**

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

Planstand 01.07.2026,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am

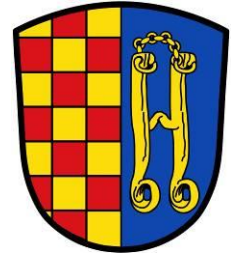
Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

B. Rechtsgrundlagen

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



MARKT BISSINGEN

ENTWURF

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Zoltingen Süd-West – 2. Änderung"

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

Planstand 01.07.2026,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

C. Satzung

Die Marktgemeinde Bissingen, Landkreis Dillingen a.d.Donau, erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 34 BauGB, der BauNVO, des Art. 81 BayBO, des Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG und des Art. 23 GO, in den jeweils geltenden Fassungen, den

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

„Zoltingen Süd-West – 2. Änderung“

als Satzung.

1 Bestandteile

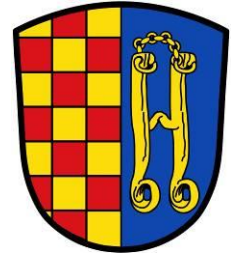
Die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Zoltingen Süd-West – 2. Änderung“ besteht aus der Planzeichnung des Büros blatter • burger GbR, 89423 Gundelfingen, Ingo Blatter, Dipl.Ing. FH Architekt und Stadtplaner BYAK BDB, Hauptstraße 43, 89423 Gundelfingen, in der Fassung vom 01.07.2025, 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 (Teilfläche), 182|1, 182|2, 182|3, 182|4, 182|5 sowie 182|6, jeweils Gemarkung Zoltingen, und ergibt sich aus der Planzeichnung in der Fassung vom 01.07.2025, redaktionell geändert am _____.

3 Festsetzungen durch Text

Die Festsetzungen durch Text werden nicht geändert.



**MARKT
BISSINGEN**

ENTWURF

**Einbeziehungssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
„Zoltingen Süd-West –
2. Änderung“**

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

Planstand 01.07.2026,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

4 Festsetzungen durch Planzeichen

4.1 Private Straßenverkehrsflächen

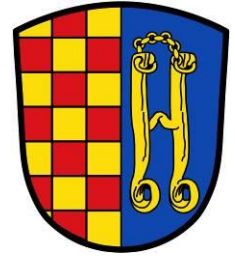
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die Lage der privaten Straßenverkehrsfläche (Zufahrt)
wird nach Süden verschoben.

4.2 Private Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Die Lage der privaten Grünflächen (Ortsrandeingrünung)
wird nach Süden und Westen verschoben.



**MARKT
BISSINGEN**

ENTWURF

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

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

Planstand 01.07.2026,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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



MARKT BISSINGEN

ENTWURF

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

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

Planstand 01.07.2026,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

5 Hinweise und Empfehlungen

5.1 Bodendenkmäler

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 - landwirtschaftliche Immissionen auch während der Nachtzeit und sowie an Sonn- und Feiertagen.

An das Plangebiet grenzt im Süden das Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze 830 TR (Suevit) der Planungsregion Augsburg (9) an. Es handelt sich um ein kleinräumiges, aber rohstoffgeologisch bedeutsames Vorkommen.

Selbst wenn hier heute kein Abbau stattfindet, muss die Fläche langfristig für einen möglichen Rohstoffabbau gesichert bleiben.

Die ggf. mit einem Rohstoffabbau einhergehende Staub- und Geräuscentwicklung ist ebenfalls 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.

5.5 **Grund- und Oberflächenwasser**

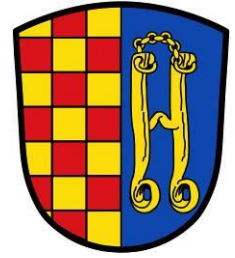
Für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nur dann nicht erforderlich, wenn die Einleitung den Erfordernissen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i.d.F. vom 30.09.2008 und den technischen Regeln (TRENGW) entspricht.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

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass bei der Hanglage mit den Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können. Das Hangwasser (interflow) ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten und schadlos wieder zu versickern. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen. 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.



**MARKT
BISSINGEN**

ENTWURF

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

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

Planstand 01.07.2026,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

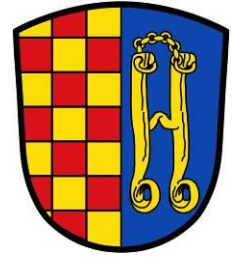
Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

5.6 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.

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.



**MARKT
BISSINGEN**

ENTWURF

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

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

Planstand 01.07.2026,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

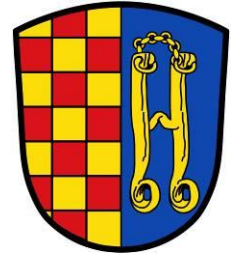
6 In-Kraft-Treten der Satzung

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

Plan aufgestellt:

Gundelfingen,
01.07.2025, redaktionell geändert am _____

blatter • burger
Büro für Hochbau, Städtebau und Projektmanagement



**MARKT
BISSINGEN**

ENTWURF

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

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

Planstand 01.07.2026,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

Begründung

1. Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte

Durch die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB werden Grundstücke 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.

Mit der 2. Änderung der Einbeziehungssatzung werden Festsetzungen durch Planzeichen geändert (siehe Nr. 4).

Die textlichen Festsetzungen der Einbeziehungssatzung bleiben unverändert bestehen.

2. Geltungsbereich und Plangebiet

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 25, 25|1, 25|2, 181 (Teilfläche), 182 (Teilfläche), 182|1, 182|2, 182|3, 182|4, 182|5 sowie 182|6, jeweils Gemarkung Zoltingen.

Der Geltungsbereich wird durch die 2. Änderung nach Süden und Westen erweitert.

3. Anlass und Notwendigkeit der Planung

Anlass der Planung sind konkretisierte Vorstellung zur Gestaltung der Freianlagen. Da zum Teil die Grundzüge der städtebaulichen Planung betroffen sind (Ortsrandeingrünung und Erschließung), ist hierfür eine Änderung der Einbeziehungssatzung notwendig.

Festsetzungen, die sich auf die Gebäudeplanung selbst beziehen, sind von der 2. Änderung nicht betroffen.

4. Inhalt der 2. Änderung

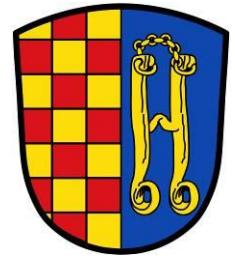
Im Zuge der 2. Änderung werden folgende Festsetzungen durch Planzeichen geändert:

Private Straßenverkehrsflächen

Die Lage der privaten Straßenverkehrsfläche (Zufahrt) wird nach Süden verschoben.

Private Grünflächen

Die Lage der privaten Grünflächen (Ortsrandeingrünung) wird nach Süden und Westen verschoben.



**MARKT
BISSINGEN**

ENTWURF

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Zoltingen Süd-West – 2. Änderung"

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

Planstand 01.07.2026,
redaktionell geändert am

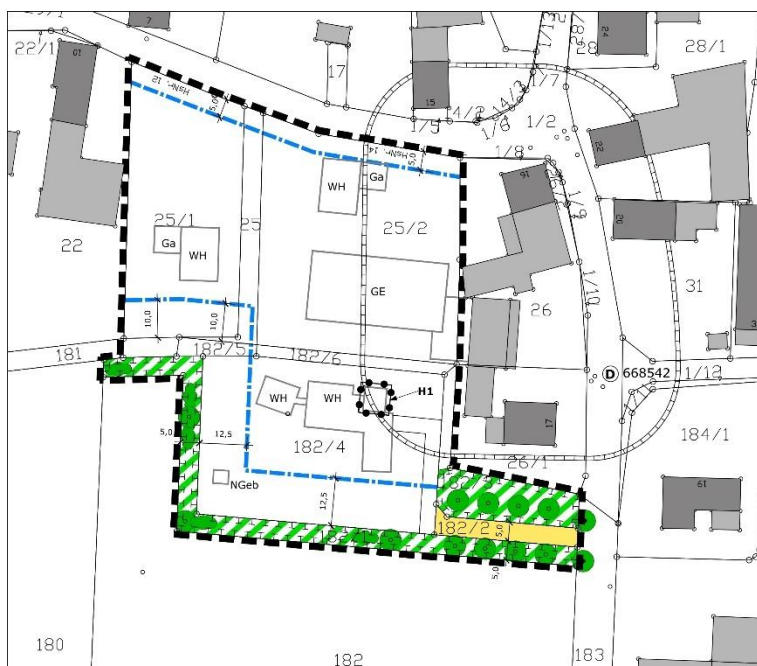
Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

Um weiterhin eine angemessene Eingrünung zu gewährleisten, wird zusätzliche Bepflanzung entsprechend der verlängerten Ortsrandeingrünung festgesetzt.



Planzeichnung vor der 2. Änderung Maßstab 1:2.000



Planzeichnung nach der 2. Änderung Maßstab 1:2.000



MARKT BISSINGEN

ENTWURF

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

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

Planstand 01.07.2026,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

Geltungsbereich

Durch die vorgenannten Änderungen erfolgt auch eine entsprechende Erweiterung des Geltungsbereichs der Satzung nach Süden und Westen.

Sonstiges

Festsetzungen durch Planzeichen, die sich auf die Gebäudeplanung selbst beziehen (z.B. Baugrenze), sind von der 2. Änderung nicht betroffen.

Die textlichen Festsetzungen der Einbeziehungssatzung samt Planzeichnung bleiben unverändert bestehen.

Begründung und Umweltbericht zur ursprünglichen Einbeziehungssatzung sowie zur 1. Änderung gelten im Übrigen weiterhin (zur Grünordnung: siehe Nr. 5).

5. Grünordnung, Eingriffs-|Ausgleichsbilanzierung

Durch die 2. Änderung erfolgt grundsätzlich keine zusätzliche Versiegelung. Durch die Verschiebung des Grünstreifens erfolgt zwar eine Vergrößerung der privaten Nutzflächen (Gartenfläche). Das Baufeld (Baugrenze) selbst wird jedoch nicht vergrößert. Im Gegenzug erfolgt gleichzeitig eine Vergrößerung der Ausgleichsflächen (Kompensationsraum F und B1 gemäß Umweltbericht vom 08.10.2019).

Eine weitere Anpassung des Umweltberichts oder der Eingriffs-|Ausgleichsbilanzierung ist deshalb nicht erforderlich.

6. Flächenbilanz

	bisher ¹⁾	neu ²⁾	Differenz	
Bauflächen ³⁾	8.189 m ²	9.840 m ²	+1.651 m ²	+20 %
Verkehrsflächen	193 m ²	191 m ²	-2 m ²	-1 %
Grünflächen	1.327 m ²	1.772 m ²	+ 445 m ²	+34 %
Gesamtfläche	9.709 m ²	11.803 m ²	+ 2.094 m ²	+22 %

Erläuterungen:

bisher ¹⁾

neu ²⁾

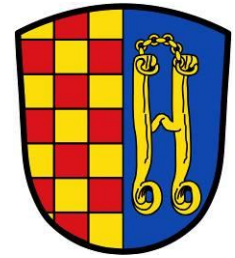
Bauflächen ³⁾

vor der 2. Änderung

nach der 2. Änderung

zusätzliche Flächen vollständig

außerhalb der Baugrenze



**MARKT
BISSINGEN**

ENTWURF

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

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

Planstand 01.07.2026,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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