



MARKT WITTISLINGEN



Quelle: Bayernatlas.de

Markt Wittislingen Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Zöschlingsweilerstraße“

Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Zöschlingsweilerstraße“

Markt Wittislingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Thomas Reicherzer -
Marienplatz 6
89426 Wittislingen

ENTWURF

Planstand 29.07.2025,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Inhalt

A. Verfahrensvermerke	Seite 3
B. Rechtsgrundlagen	Seite 5
C. Satzung	
1. Bestandteile	Seite 6
2. Geltungsbereich	Seite 6
3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	Seite 7
4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	Seite 10
5. Hinweise und Empfehlungen	Seite 12
6. In-Kraft-Treten der Satzung	Seite 15
D. Begründung	
1. Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte	Seite 16
2. Geltungsbereich und Plangebiet	Seite 16
3. Anlass und Notwendigkeit der Planung	Seite 17
4. Planungsrechtliche Grundlagen | Verfahren	Seite 17
5. Denkmalschutz	Seite 18
6. Natur- und Landschaftsschutz	Seite 18
7. Hochwasser und Starkregen	Seite 19
8. Baugrund | Altlasten	Seite 22
9. Immissionsschutz	Seite 22
10. Erschließung	Seite 22
11. Inhalt der Planung	Seite 23
12. Festsetzungen	Seite 23
13. Grünordnung, Eingriffs-|Ausgleichsregelung	Seite 24
14. Flächenbilanz	Seite 25
15. Bodenordnung und Kosten	Seite 25

Planzeichnungen

Plangrundlagen: Bayerische Vermessungsverwaltung

1. Planzeichnung Einbeziehungssatzung

Anlagen

1. Eingriffs-|Ausgleichsbilanzierung gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Stand 29.07.2025)



MARKT WITTISLINGEN

Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Zöschlingsweilerstraße“

Markt Wittislingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Thomas Reicherzer -
Marienplatz 6
89426 Wittislingen

ENTWURF

Planstand 29.07.2025,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

A. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat des Marktes Wittislingen hat in der Sitzung vom 29.07.2025 die Aufstellung der Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Zöschlingsweilerstraße“ beschlossen.
Der Änderungsbeschluss ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 2 (1) BauGB).

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird abgesehen (§ 13 (2) Nr. 1 BauGB).

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung in der Fassung vom 29.07.2025, geändert am _____, hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden (§ 3 (2) BauGB).

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung in der Fassung vom 29.07.2025, geändert am _____, hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden (§ 4 (2) BauGB).



MARKT WITTISLINGEN

Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Zöschlingsweilerstraße“

Markt Wittislingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Thomas Reicherzer -
Marienplatz 6
89426 Wittislingen

ENTWURF

Planstand 29.07.2025,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de



**MARKT
WITTISLINGEN**

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat des Marktes Wittislingen hat in der Sitzung vom _____ die Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung in der Fassung vom 29.07.2025, geändert am _____, redaktionell geändert am _____, als Satzung beschlossen (§ 10 (1) BauGB).

Wittislingen, _____
den _____ Reicherzer, 1. Bürgermeister

Ausfertigung

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

Wittislingen, _____
den _____ Reicherzer, 1. Bürgermeister

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung ist mit Bekanntmachung vom _____ am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung ist damit in Kraft getreten (§ 10 (3) BauGB).
Sie wird mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit gehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Wittislingen, _____
den _____ Reicherzer, 1. Bürgermeister

**Einbeziehungs- und
Klarstellungssatzung
„Zöschlingsweilerstraße“**

Markt Wittislingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Thomas Reicherzer -
Marienplatz 6
89426 Wittislingen

ENTWURF

Planstand 29.07.2025,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Bürger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@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 WITTISLINGEN

Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Zöschlingsweilerstraße“

Markt Wittislingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Thomas Reicherzer -
Marienplatz 6
89426 Wittislingen

ENTWURF

Planstand 29.07.2025,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

C. Satzung

Die Marktgemeinde Wittislingen, 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, die

Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Zöschlingsweilerstraße“

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB

als Satzung.

1 Bestandteile

Die Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Zöschlingsweilerstraße“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB 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 29.07.2025, geändert am _____, redaktionell geändert am _____, und aus dieser Satzung.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Einziehungssatzung umfasst das Grundstück Fl.Nr. 1937 (östliche Teilfläche), Gemarkung Wittislingen.

Der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1936|2 sowie 1937 (westliche Teilfläche), jeweils Gemarkung Wittislingen.

Der Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung in der Fassung vom 29.07.2025, geändert am _____, redaktionell geändert am _____.



**MARKT
WITTISLINGEN**

Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Zöschlingsweilerstraße“

Markt Wittislingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Thomas Reicherzer -
Marienplatz 6
89426 Wittislingen

ENTWURF

Planstand 29.07.2025,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de



MARKT WITTISLINGEN

3 **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

Die Festsetzungen gelten für den Bereich der Einbeziehungssatzung.

3.1 **Maß der baulichen Nutzung**

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

3.1.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

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

3.1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Wandhöhe

Wandhöhe ist das Maß von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß (OK RFB) bis zur Schnittkante der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (z.B. Attika Flachdach).

6,70 m (als Höchstmaß)

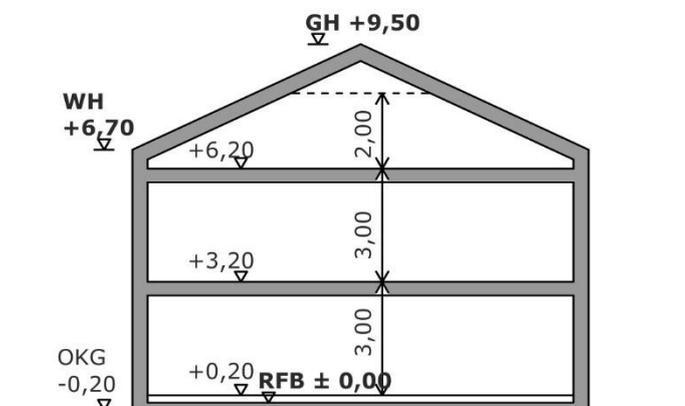
Bei einseitig geneigten Pultdächern gilt die höchst zulässige Wandhöhe auch für die firstseitige Außenwand.

Die zulässige Wandhöhe gilt auch für Zwerch- und Quergiebel.

3.1.3 **Gesamthöhe**

Gesamthöhe einschließlich Dach ist das Maß von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß (OK RFB) bis zum oberen Abschluss des Daches.

9,50 m (als Höchstmaß)



Hinweis: Beispielhafter Gebäudequerschnitt

Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Zöschlingsweilerstraße“

Markt Wittislingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Thomas Reicherzer -
Marienplatz 6
89426 Wittislingen

ENTWURF

Planstand 29.07.2025,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

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

Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) errichtet werden.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO samt Terrassen mit Überdachungen sowie untergeordnete Anlagen, die nach BayBO innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind, sind entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, im Übrigen auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

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 Genehmigungsfreistellung bzw. der Bauausführung bei verfahrensfreien Vorhaben 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.



**MARKT
WITTISLINGEN**

**Einbeziehungs- und
Klarstellungssatzung
„Zöschlingsweilerstraße“**

Markt Wittislingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Thomas Reicherzer -
Marienplatz 6
89426 Wittislingen

ENTWURF

Planstand 29.07.2025,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

3.5 **Baum- und Strauchpflanzungen** § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes sind entsprechend der Planzeichnung Einzelbäume Laubgehölz [mittelkronige Bäume, II. Ordnung] als Hochstamm mit Wurzelballen und einem Mindestumfang von 14-16 cm zu pflanzen.

Artenempfehlung Laubbäume:

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Weißbirke
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia ‚Edulis‘	Süße Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

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

3.6 **Freiflächengestaltungsplan** § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken gemäß Nr. 3.4 sind in den Bauantragsunterlagen darzustellen.

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

Bäume gemäß Nr. 3.4 sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Pflanzungen z.B. gemäß einschlägiger *DIN 18916 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten*).

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

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



MARKT WITTISLINGEN

Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Zöschlingsweilerstraße“

Markt Wittislingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Thomas Reicherzer -
Marienplatz 6
89426 Wittislingen

ENTWURF

Planstand 29.07.2025,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

4 **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die Festsetzungen gelten für den Bereich der Einbeziehungssatzung.

4.1 **Stellplätze**

Art. 81 (1) Nr. 4 BayBO

Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Markt-gemeinde Wittislingen nachzuweisen und herzustellen.

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen und herzustellen, im Übrigen sind Stellplätze gemäß den Vorgaben der Stellplatzsatzung.

Anmerkung zum Entwurf:

Die Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Wittislingen wurde vom Gemeinderat am 10.06.2025 beschlossen und tritt am 01.08.2025 in Kraft.

Vor Garagen ist zu öffentlichen Erschließungsstraßen ein Stauraum von mindestens 5,0 m freizuhalten.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind gegen die Erschließungsstraße stets offen zu halten.

4.2 **Nicht überbaute Grundstücksflächen**

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

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

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

Schotter- und Kiesgärten mit mehr als 5 m² Fläche sind nicht zulässig. Traufstreifen entlang der Gebäudeaußenwände werden dabei nicht berücksichtigt.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege und Stellplätze vorrangig in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (Verwendung von Schotterrasen, Rasengittersteinen, Rasenlamellensteinen, Rasenpflaster, Pflaster mit groben Fugen etc.).

Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindern (Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung etc.) sind unzulässig.



**MARKT
WITTISLINGEN**

Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Zöschlingsweilerstraße“

Markt Wittislingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Thomas Reicherzer -
Marienplatz 6
89426 Wittislingen

ENTWURF

Planstand 29.07.2025,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

4.3 **Einfriedungen**
Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,30 m ab Oberkante angrenzender Straße, Gehweg oder Gelände zulässig.

Einfriedungen müssen durchlässig für Kleintiere sein (Bodenabstand Unterschlupf oder regelmäßige Öffnungen, Lichtmaß mindestens 10 cmx10 cm).



**MARKT
WITTISLINGEN**

**Einbeziehungs- und
Klarstellungssatzung
„Zöschlingsweilerstraße“**

Markt Wittislingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Thomas Reicherzer -
Marienplatz 6
89426 Wittislingen

ENTWURF

Planstand 29.07.2025,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

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 **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



MARKT WITTISLINGEN

Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Zöschlingsweilerstraße“

Markt Wittislingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Thomas Reicherzer -
Marienplatz 6
89426 Wittislingen

ENTWURF

Planstand 29.07.2025,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de



MARKT WITTISLINGEN

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.

5.3 **Bepflanzungen|Eingrünungen**

Bei Bepflanzungen sind die gesetzlichen Bestimmungen erforderlichen Grenzabständen von Pflanzen gemäß des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB, Art. 47-50) zu beachten.

Art. 47 (1) ABGB:

„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) ABGB 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 **Immissionschutz**

Immissionen, bedingt durch den Verkehr auf der Staatsstraße ST 2032 (Lärm, Staub, Geruch), sind zu dulden und berechtigen zu keinen Forderungen gegenüber dem Freistaat Bayern als Straßenbaulastträger.

Immissionen aus der Bewirtschaftung den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind im Rahmen der gesetzlichen Regelungen auch weiterhin dauerhaft und entschädigungslos zu dulden.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (v.a. Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6.00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit, auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Zöschlingsweilerstraße“

Markt Wittislingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Thomas Reicherzer -
Marienplatz 6
89426 Wittislingen

ENTWURF

Planstand 29.07.2025,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

5.6 Starkregen, Grund- und Oberflächenwasser

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:
Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bauleitplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

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).

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.

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.



MARKT WITTISLINGEN

Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Zöschlingsweilerstraße“

Markt Wittislingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Thomas Reicherzer -
Marienplatz 6
89426 Wittislingen

ENTWURF

Planstand 29.07.2025,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

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 hinaus ist nicht zulässig.

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

6 In-Kraft-Treten der Satzung

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

Plan aufgestellt:

Gundelfingen,
29.07.2025,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

blatter • burger
Büro für Hochbau, Städtebau und Projektmanagement



MARKT WITTISLINGEN

Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Zöschlingsweilerstraße“

Markt Wittislingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Thomas Reicherzer -
Marienplatz 6
89426 Wittislingen

ENTWURF

Planstand 29.07.2025,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de



MARKT WITTISLINGEN

Begründung

1. Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte

Durch die Innenbereichssatzung soll im Osten von Wittislingen Baurecht für die Errichtung von etwa zwei Doppelhäusern durch Einbeziehen in den Bebauungszusammenhang geschaffen werden.

Die Fläche liegt teilweise im baurechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Deshalb ist eine Bauleitplanung der Gemeinde erforderlich.

Da es sich nur um eine einzelne Fläche handelt, soll kein Bebauungsplan, sondern eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung) aufgestellt werden.

Da es sich beim Grundstück Fl.Nr. 1936|2 sowie dem bebauten Teil des Grundstücks Fl.Nr. 1937 ggf. bereits um Innenbereich i.S.d. §34 BauGB handelt, soll für diesen Bereich keine Einbeziehung erfolgen, sondern eine Klarstellung i.S.d. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit der Einbeziehungssatzung.

In der Einbeziehungssatzung sollen nur einzelne Festsetzungen getroffen werden, soweit dies städtebaulich erforderlich ist. Die weitere baurechtliche Zulässigkeit ergibt sich dann aus der Umgebung (§ 34 BauGB).

2. Geltungsbereich und Plangebiet



Luftbild mit Grundstücksgrenzen Quelle: Bayernatlas.de | ohne Maßstab

Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Zöschlingsweilerstraße“

Markt Wittislingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Thomas Reicherzer -
Marienplatz 6
89426 Wittislingen

ENTWURF

Planstand 29.07.2025,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de



MARKT WITTISLINGEN

Der Geltungsbereich der **Einziehungssatzung** umfasst das Grundstück Fl.Nr. 1937 (östliche Teilfläche), Gemarkung Wittislingen.

Der Geltungsbereich der **Klarstellungssatzung** umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1936|2 sowie 1937 (westliche Teilfläche), jeweils Gemarkung Wittislingen.

Das Gebiet liegt am östlichen Rand von Wittislingen. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1937 befindet sich ein (derzeit leerstehendes) zweigeschossiges Wohnhaus. Bei der restlichen Fläche handelt es sich um brachliegenden Garten.

Das Gelände fällt von West nach Ost sowie von Nord nach Süd leicht ab. Das Plangebiet wird wie folgt umgrenzt:

Süden:

Zöschlingsweilerstraße (Staatsstraße ST 2032), mit ein- und zweigeschossiger Bebauung auf der Südseite (meist Wohnhäuser)

Westen:

ein- und zweigeschossige Wohnbebauung

Norden:

kleiner begrünter Erdwall, Fuß- und Radweg, landwirtschaftliche Fläche (Gelände steigt hier an)

Osten:

kleine öffentliche Grünfläche, Hühnergasse, Parkplatz

3. Anlass und Notwendigkeit der Planung

Anlass der Planung ist ein konkretes Bauvorhaben zum Neubau von zwei Doppelhäusern. Die Planung wird notwendig, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der derzeit teilweise 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.

Da es sich beim Grundstück Fl.Nr. 1936|2 sowie dem bebauten Teil des Grundstücks Fl.Nr. 1937 ggf. bereits um Innenbereich i.S.d. §34 BauGB handelt, soll für diesen Bereich keine Einziehung erfolgen, sondern lediglich eine Klarstellung i.S.d. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit der Einziehungssatzung.

Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Zöschlingsweilerstraße“

Markt Wittislingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Thomas Reicherzer -
Marienplatz 6
89426 Wittislingen

ENTWURF

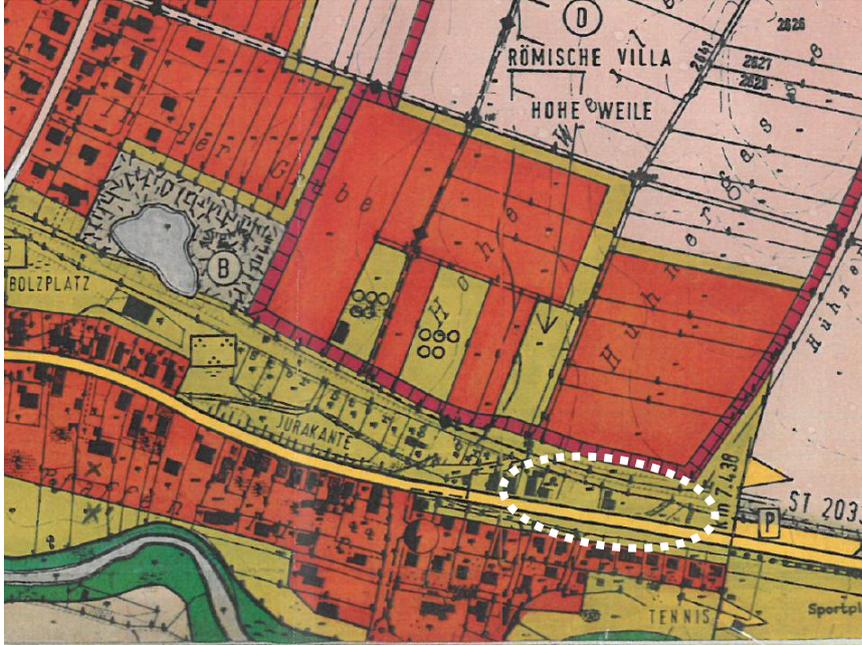
Planstand 29.07.2025,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

4. Planungsrechtliche Grundlagen | Verfahren



Ausschnitt Flächennutzungsplan ohne Maßstab

Der Flächennutzungsplan des Marktes Wittislingen stellt für den gesamten Bereich nördlich der Zöschlingsweilerstraße Grünflächen dar. Die Einbeziehungssatzung wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Entwicklungsgebot ist bei der Innenbereichssatzung - anders als beim Bebauungsplan (§8 Abs. 2 BauGB) - jedoch nicht relevant. Zudem ist der Planbereich selbst wie auch die westlichen benachbarten Grundstücke bereits bebaut. Die Bebauung im Süden reicht rund 100 m über das Plangebiet nach Osten hinaus. Das Gelände im Norden wird zwar noch landwirtschaftlich genutzt, allerdings gibt es hier bereits einen Bebauungsplan für ein Wohngebiet. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist somit dennoch gegeben.

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 WITTISLINGEN

Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Zöschlingsweilerstraße“

Markt Wittislingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Thomas Reicherzer -
Marienplatz 6
89426 Wittislingen

ENTWURF

Planstand 29.07.2025,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de



MARKT WITTISLINGEN

5. Denkmalschutz

Im Plangebiet und dem unmittelbaren Umfeld befinden sich folgende Denkmale:

Baudenkmale

Aktennummer D-7-73-183-16

Madonnenfigur auf Säule mit korinthischem Kapitell, bez. 1879;
am östlich Ortsrand
[unmittelbar östlich des Plangebietes]

Bodendenkmale

Aktennummer D-7-7328-0184

Siedlung der Linearbandkeramik, der Urnenfelder-, Hallstatt- und Frühlatènezeit sowie des Früh- und Hochmittelalters, Gräber der Linearbandkeramik, der Spätbronzezeit und des Frühmittelalters.

[nördlicher Teil des Plangebietes]

Aktennummer D-7-7328-0036

Siedlung der Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der Latènezeit, der römischen Kaiserzeit und des Mittelalters, Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

[unmittelbar südlich der Zöschlingsweilerstraße]

Aktennummer D-7-7328-0029

Körpergräber des Frühmittelalters, Siedlung des Mittelalters.
[ca. 50 m südöstlich des Plangebietes]

> siehe hierzu auch Hinweis Nr. 5.1

6. Natur- und Landschaftsschutz

Das FFH-Gebiet und Biotop an der Egau befindet sich der Bebauung an der Zöschlingsweilerstraße in etwa 100 m Entfernung und wird von der Planung nicht berührt.

Weitere Schutzgebiete im Umfeld sind nicht kartiert.

Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Zöschlingsweilerstraße“

Markt Wittislingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Thomas Reicherzer -
Marienplatz 6
89426 Wittislingen

ENTWURF

Planstand 29.07.2025,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

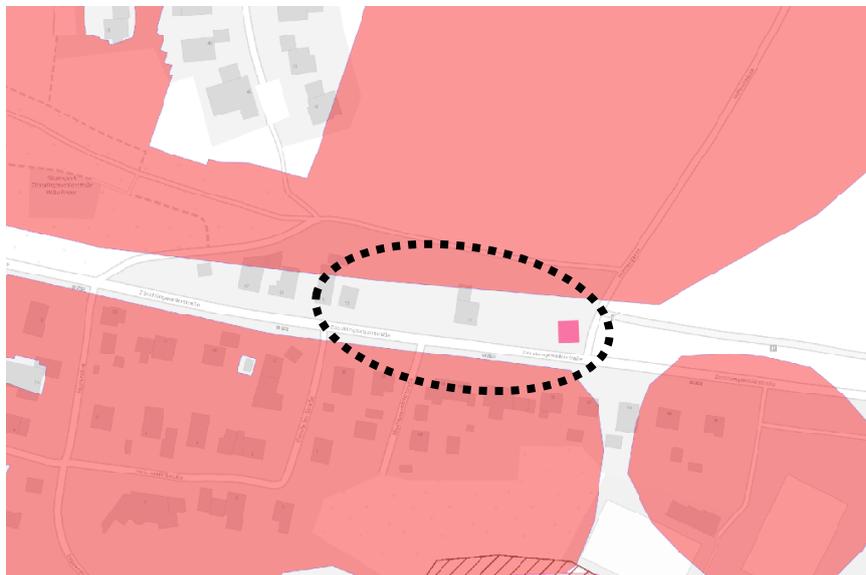
Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de



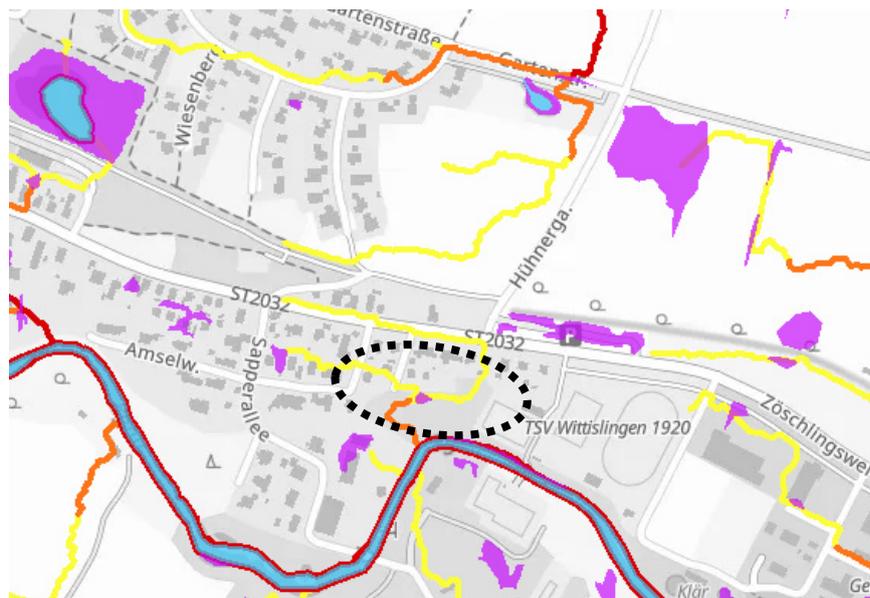
MARKT WITTISLINGEN



Boden- und Baudenkmale | Biotope und Schutzgebiete | Überschwemmungsgebiete Quelle: Bayernatlas.de | ohne Maßstab

7. Hochwasser und Starkregen

Festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen sind im Umfeld nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt gemäß der Höhenangabe nach bayernatlas.de rund 5 m oberhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}.



Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut
Quelle: umweltatlas.bayern.de | ohne Maßstab

Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Zöschlingsweilerstraße“

Markt Wittislingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Thomas Reicherzer -
Marienplatz 6
89426 Wittislingen

ENTWURF

Planstand 29.07.2025,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Gemäß der Starkregengefahrenkarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) ist die Planfläche selbst nicht unmittelbar betroffen. Allerdings ist bei der Zöschlingsweilerstraße von „mäßigem Abfluss“ (gelb) auszugehen. Eine entsprechend angepasste Bauweise wird deshalb empfohlen.

> siehe hierzu auch Hinweis Nr. 5.6

Hinweis: Auszug aus „FAQ Starkregen“ des LfU 2024

„3.3.1 Potentielle Fließwege bei Starkregen (gelbe, orangene & rote Linien):

Hierbei handelt es sich um Linien, die der steilsten Geländeneigung folgen. Bei Starkregenereignissen konzentriert sich der Abfluss auf diesen Fließwegen und es kann zu Überschwemmungen kommen. Die genaue flächige Ausdehnung und Tiefe der Überflutung kann aus der Hinweiskarte nicht abgeleitet werden. Die Klassifizierung nach „mäßigem Abfluss“ (gelb), „erhöhtem Abfluss“ (orange) und „starkem Abfluss“ (rot) erfolgt auf Grundlage der Größe des an dieser Stelle des Fließweges vorhandenen, oberflächlichen Einzugsgebiets. Je größer das Gebiet, desto mehr Abfluss könnte bei Starkregen fließen.

3.3.2 Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche (rosa Flächen):

Geländesenken sind lokale Geländetiefpunkte, aus denen das Regenwasser nicht von selbst abfließen kann. Bei den potentiellen Aufstaubereichen handelt es sich um Flächen, die sich oberstromig von Durchlässen und kleinen Brücken befinden. Bei Starkregen bilden sie eine Engstelle, an der das Wasser nicht schnell genug abgeleitet werden kann. Außerdem neigen sie zur Verklausung (Verstopfung) mit Treibgut.

In der Hinweiskarte wird eine vollständige Füllung der Geländesenken und Aufstaubereiche angenommen. Die dargestellten Geländesenken und potentiellen Aufstaubereiche füllen sich in der Realität nur vollständig, wenn ein Niederschlagsereignis über eine entsprechende Fülle (Regenmenge) verfügt. Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche werden zusammen durch rosa gefarbte Flächen dargestellt.

...

3.7 Hat die Hinweiskarte für mich rechtliche Konsequenzen?

Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut dient der Information über potentiellen Gefahren durch Überflutungen infolge von Starkregen. Im Gegensatz zu amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten ergeben sich aus der Hinweiskarte keine Nutzungseinschränkungen, Verordnungen oder Gebote. Kommunen werden jedoch angehalten, die



MARKT WITTISLINGEN

Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Zöschlingsweilerstraße“

Markt Wittislingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Thomas Reicherzer -
Marienplatz 6
89426 Wittislingen

ENTWURF

Planstand 29.07.2025,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Hinweise im Rahmen von kommunalen Planungen (zum Beispiel Bauleitplanung) zu berücksichtigen, bei Abwägungen einzubeziehen und ggf. weitere Untersuchungen durchzuführen.

Privatpersonen soll die Karte dazu anregen, sich kritisch mit potentiell gefährdeten Bereichen am Gebäude auseinanderzusetzen. Dies können zum Beispiel ebenerdige Eingänge oder besonders tiefliegende Kellerschächte sein.

8. Baugrund und Altlasten

– Genauer Erkenntnisse zu den Baugrundverhältnissen liegen bislang nicht vor. Zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen sind bei Bedarf durch die Grundstückseigentümer oder Bauherren entsprechende Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

Altlasten oder Altlastenverdachtsfälle sind nicht bekannt.

> siehe hierzu auch Hinweis Nr. 5.2

9. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Staatsstraße 2032. Hier sind entsprechende Schalleinwirkungen durch den Straßenverkehr zu erwarten. Allerdings befindet sich das Plangebiet im Anschluss an ein Mischgebiet/Dorfgebiet, bei dem mit höheren Immissionen zu rechnen ist.

Außerdem schließen nördlich und nordöstlich landwirtschaftliche genutzte Flächen an das Plangebiet an, bei denen ebenfalls mit typischen Immissionen aus der Bewirtschaftung zu rechnen ist.

Weitere Emissionsquellen sind nicht bekannt.

– > siehe hierzu auch Hinweis Nr. 5.5

10. Erschließung

Der Planbereich grenzt im Süden an die Zöschlingsweilerstraße an, über die die Zufahrt erfolgen kann. Da es sich hierbei um eine Staatsstraße handelt, ist die Zufahrt auf das notwendige Mindestmaß je Grundstück zu begrenzen. Deshalb ist die Zufahrt auf das Grundstück nur an der westlichen Ecke der Einbeziehungssatzung zulässig. Hier wird mit dem Nachweis eines Sichtdreiecks gemäß RaSt06 die ausreichende Verkehrssicherheit gewährleistet. Eine Ein- und Ausfahrt nach Südosten oder Osten ist nicht zulässig, da es sich hier um den Einmündungsbereich in den Hühnerweg in die Staatsstraße handelt.

Die leitungsgebundene Erschließung kann ebenfalls über die



MARKT WITTISLINGEN

Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Zöschlingsweilerstraße“

Markt Wittislingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Thomas Reicherzer -
Marienplatz 6
89426 Wittislingen

ENTWURF

Planstand 29.07.2025,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Zöschlingsweilerstraße erfolgen (Versorgungsleitungen für Wasser und Elektrizität, Abwasserentsorgung). Die ausreichende Erschließung ist somit grundsätzlich gesichert.

11. Inhalt der Planung

Durch die Einbeziehungssatzung 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 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.

Da es sich beim Grundstück Fl.Nr. 1936|2 sowie dem bebauten Teil des Grundstücks Fl.Nr. 1937 ggf. bereits um Innenbereich i.S.d. §34 BauGB handelt, soll für diesen Bereich keine Einbeziehung erfolgen, sondern eine Klarstellung i.S.d. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit der Einbeziehungssatzung.

Einbeziehungssatzung

Die folgenden Punkte beziehen sich nur auf den Bereich der Einbeziehungssatzung. Für die Klarstellungssatzung sind sie nicht relevant.

12. 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 Satzung trifft für die Grundstücke im Wesentlichen Festsetzungen, die eine ausreichende Einbindung in die vorhandene Bebauung sicherstellt.

Darüber hinaus werden Festsetzungen getroffen, die vor allem der Vermeidung und dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft dienen (v.a. Begrenzung der Flächenversiegelung, Bepflanzungen, Umgang mit Wasser). Durch die Maßnahmen zur Vermeidung von ökologischen Beeinträchtigungen und zur



MARKT WITTISLINGEN

Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Zöschlingsweilerstraße“

Markt Wittislingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Thomas Reicherzer -
Marienplatz 6
89426 Wittislingen

ENTWURF

Planstand 29.07.2025,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Einbindung in die Landschaft werden die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigt.

Die Festsetzung einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ 0,4, analog §17 BauNVO für WA) greift die lockere Bebauung im Umfeld auf, vermeidet somit eine zu dichte Bebauung in Ortsrandlage und begrenzt die Versiegelung auf ein verträgliches Maß:

- bei Grundstücksfläche (nur Bereich der Einbeziehungssatzung)	700 m ²
- zulässige Grundfläche (bei GRZ 0,4)	280 m ²
- zusätzliche GR gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen etc.)	140 m ²

Die Festsetzung von Gebäudehöhen und Dachformen orientiert sich ebenfalls an der Umgebung. Die zulässige Wandhöhe von 6,70 m lässt zweigeschossige Gebäude zu.

Die Regelungen zu den notwendigen Stellplätzen gewährleistet eine ausreichende Anzahl entsprechend des durch das Vorhaben verursachten Verkehrs.

Die Festsetzung zulässiger Höhe für Einfriedungen entlang der Straße dient insbesondere der Vermeidung schluchtartiger öffentlicher Räume. Außerdem wird die Sicht bei der Ausfahrt aus dem Grundstück zusätzlich 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).

13. Grünordnung, Eingriffs-|Ausgleichsregelung

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 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.

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.



MARKT WITTISLINGEN

Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Zöschlingsweilerstraße“

Markt Wittislingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Thomas Reicherzer -
Marienplatz 6
89426 Wittislingen

ENTWURF

Planstand 29.07.2025,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Dies dient nicht nur einer Entlastung der öffentlichen Abwasser-einrichtungen, sondern auch dem Hochwasserschutz (Regen-rückhaltung, insbesondere bei Starkregeneignissen) sowie der Grundwasserneubildung.

Die Festsetzung von Baumpflanzungen auf den auf privaten Grundstücken dient neben der Durchgrünung und Lebensraum-verbesserung auch der kleinklimatischen Verbesserung sowie der ortsräumlichen Gestaltung und der besseren Einbindung in das Landschaftsbild. Zur Sicherstellung der Umsetzung auf den privaten Grundstücksflächen ist im Zuge des Bauantrags ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (siehe Anlage 01).

14. Flächenbilanz

Geltungsbereich Einbeziehungssatzung	700 m ²
Geltungsbereich Klarstellungssatzung	1.255 m ²
Gesamtfläche	1.955 m ²

15. 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 Wittislingen erhoben.



MARKT WITTISLINGEN

Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Zöschlingsweilerstraße“

Markt Wittislingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Thomas Reicherzer -
Marienplatz 6
89426 Wittislingen

ENTWURF

Planstand 29.07.2025,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Formblatt „Vergleichende Gegenüberstellung/Bilanzierung“

Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt bei geringer und mittlerer Bedeutung nach den pauschalieren Ansätzen 3 und 8, bei hoher Bedeutung nach Angabe der Biotopwertliste.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Siedlungsbereiche, inkl. typischer Freiräume (ohne höhere Vegetation) BNT geringer Bedeutung [Biotoptypen] - Anlage 1 Liste 1a, (Leitfaden 2021)	700 m ² *	3	0,4	840
Summe	.....			.....
Planungsfaktor	Begründung		Sicherung	
Schaffung kompakter Siedlungsräume und Vermeidung von Zersiedlung	Nachverdichtung in nahezu rundum bebautem bzw. beplanten Bereich ohne Ausuferung in die Landschaft		Standortfestlegung (Geltungsbereich)	
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge		Festsetzung im Satzungs-text	
Summe (max 20%)			..... 10 %	
Summe Ausgleichsbedarf (WP)			..... 756	

* Fläche: 700 m²
 Bereich der Einziehungssatzung

Formblatt „Vergleichende Gegenüberstellung/Bilanzierung“

Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt nach Biotopwertliste.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume										
Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche (m ²)	Aufwertung	Entsiegelungs-faktor	Ausgleichs-umfang (WP)
1	X11	Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete (inkl. typischer Freiräume)	2	B312	Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	9	114 m ² *	7	_____	798
2										
3										
4										
5										
6										
7										
8										
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										.....
Bilanzierung										
Summe Ausgleichsumfang			.....	798						
Summe Ausgleichsbedarf			.....	756						
Differenz			.....	+ 42						
* ggf. unter Berücksichtigung Timelag (diese Eintragung ist möglich)										

Fläche: 114 m²*
Grundstücksfläche östlich der Baugrenze