



**Schriftlicher Teil
zur Einbeziehungssatzung
Struthstraße 18/1 in Zang**

- Satzung -

Gefertigt:
Steinheim 25.07.2019

.....
Helmut Kolb



Ingenieurbüro
Helmut Kolb
Zeppelinstraße 10
89555 Steinheim am Albuch
Telefon: 073 29 - 92 03 - 0
Telefax: 073 29 - 92 03 - 29

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 03.11.2017

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 21.11.2017

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010
zuletzt geändert am 21.11.2017

Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung vom 18.12.1990
zuletzt geändert am 04.05.2017

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Die im Lageplan umgrenzte Teilfläche aus Flurstück 68 wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Zang einbezogen. Der Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

2. Bauliche Nutzung

Die bauliche Nutzung wird im Sinne von § 34 Abs. 5 BauGB im Zuge des Bauantrags wie folgt festgelegt und passt sich somit der Umgebungsbebauung an.

3. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

4. Garagen und Carports

Nach § 23 Abs. 3 BauNVO ist festgeschrieben, dass Gebäudeteile auch außerhalb der Baugrenze gebaut werden dürfen, in nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen sind. Zur öffentlichen Verkehrsfläche müssen Garagen einen Mindestabstand von 5,00 m, Carports einen Abstand von 1,00 m aufweisen.

5. Stellplätze

Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Garagen und Carports können hierbei angerechnet werden.

6. Sichtfelder

An den Zufahrten sind ausreichende Sichtfelder ab 0,80 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderten Bewuchs freizuhalten. Dies gilt vor Allem für die Ein- und Ausfahrt des Feldwegs Flurst. 75. Die Hecke auf Flurst. 87/1 muss zurückgenommen werden.

7. Grundstückszufahrt

Die Zufahrt zum Baugrundstück soll von der Struthstraße über den bestehenden Weg (Flurstück 75) vor dem Verbotsschild (Verkehrszeichen 250 StVO) erfolgen. Das Verbotsschild darf nicht versetzt werden.

8. Befestigung von Zufahrten

Der Weg (Flurst. 75) ist vom Eigentümer und Bauherr Grundstück Flst. Nr. 68, Zang auf eine Länge von mind. 5m ab der Gehwegkante zu befestigen (Asphaltbelag oder Pflasterbelag), um Schotter- und Schmutzeintrag auf die K 3013 zu vermeiden.

Offene Stellplätze, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie innerhalb von Grünflächen liegende Fußwege sind im wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster oder Schotterrasen) bzw. mit breitflächiger Versickerung des Niederschlagswasser) herzustellen.

9. Einfriedungen

Offene und geschlossene Einfriedungen sind von landwirtschaftlichen Flächen mind. 50 cm zurückzusetzen.

Die Sichtfelder sowie Nachbarrechte sind zu beachten. Stützbauwerke mit mehr als 1,00 m sichtbare Höhe sind nicht zulässig.

10. Hinweise

Aus bodenschutzfachlicher Sicht besteht gegen die Einbeziehungssatzung für die Struthstraße 18/1, Königsbronn-Zang keine Bedenken. Folgende Punkte nach § 4 Abs. 1 und § 7 BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz) für eine bodenschonende Bauausführung zu beachten:

- Zum Schutz des Mutterbodens ist vor Baubeginn der humose Oberboden von allen zu befestigenden Bau- und Baubetriebsflächen abzutragen und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Dabei darf er nicht mit bodenfremden, insbesondere pflanzenschädlichen Stoffen vermischt werden.
- Der Boden darf nur im trockenen Zustand und bei trockener Witterung abgegraben und aufgetragen werden, um Bodenverdichtungen und sonstige nachteilige Bo-

denveränderungen zu vermeiden. Bei längerem Schlechtwetter sind die Erdarbeiten genügend lange zu unterbrechen. Ferner soll der Boden nicht mit Radfahrzeugen, sondern mit Maschinen mit Raupenfahrwerken und möglichst geringer Flächenpressung sowie geringem Gesamtgewicht befahren werden.

- Anfallender Erdaushub ist innerhalb des Baugrundstücks wiederzuverwerten. Dabei sind humoser Oberboden und Unterboden zu separieren, nicht zu vermischen und getrennt wieder einzubauen. Fallen zu hohe Mengen Aushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z. B. felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Die Verwertung auf Böden in Wasserschutzgebieten bedarf der Zustimmung des Landratsamtes Heidenheim.
- Muss Bodenmaterial zwischengelagert werden, sind Ober- und Unterbodenmaterial durch ein horizontgetrenntes und lockeres Aufmieten zu lagern. Die zulässige Miethöhe für Oberbodenmaterial ist auf 2m Höhe zu begrenzen. Bodenmieten aus kulturfähigem Unterboden können bis 3m hoch aufgeschüttet werden. Der Untergrund der Bodenmiete ist vor Staunässe zu schützen (z. B. Luzerne, Lupine) vorzusehen.
- Bestehende und geplante Grünflächen sind in einer verdichtungsarmen Verfahrensweise zu bearbeiten, sollen nicht überfahren und nicht als Arbeitsfläche oder Aushubzwischenlager genutzt werden, da verdichtete Böden schwer durchwurzelbar sind und damit ihre natürliche Bodenfunktion nur noch schlecht erfüllen.
- Zur Vermeidung von Erosion sind unbefestigte Flächen umgehend zu begrünen.
- Beeinträchtigungen von benachbarten Flächen (z. B. durch Baubetrieb, Erosion, wild abfließendes Obergewässer) sind zu vermeiden.

11. Wasserversorgung / Grundwasserschutz

Die Einbeziehungssatzung liegt in der gemeinsamen Wasserschutzzone III der Wasserfassungen im Brenztal. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14. Dezember 1977, Nr. 5 1-WR VI 704/1, ist zu beachten.

12. Starkregen

Prinzipiell jede Bebauung, auch fernab von Gewässern, kann von einem Starkregenereignis betroffen sein. Starkregenereignisse sind lokal begrenzte Regenereignisse mit großer Niederschlagsmenge und hoher Intensität. Daher stellen sie ein nur schwer zu kalkulierendes Überschwemmungsrisiko dar. Potentiellen Bauherren wird empfohlen, sich über das Risiko vor Ort zu informieren und eigenverantwortlich Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

13. Naturschutz

Das abzureißende Gebäude (Schuppen) muss vorab auf Quartiere von Fledermäusen und Vögeln kontrolliert werden. Falls Bäume vor den Maßnahmen betroffen sein sollten, ist vor Entfernung eine Baumhöhenkontrolle erforderlich. Ggf. entfallende Quartiere an Gebäude und Gehölzen müssen im Rahmen einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme/CEF-Maßnahme im Umfeld ausgeglichen werden.