Gemeinde Königsbronn
Ortsteil Ochsenberg

Schriftlicher Teil

zur Einbeziehungssatzung Langweidstraße, Flurstück 111 in Ochsenberg

- Entwurf -

Gefertigt:
Steinheim 20.05.2021

.....
Helmut K o l b

Kolb
Ingenieurbüro

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 zuletzt geändert am 08.08.2020
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 21.11.2017
Landesbauordnung (LBO)	in der Fassung vom 05.03.2010 zuletzt geändert am 18.07.2019
Planzeichenverordnung (PlanzV)	in der Fassung vom 18.12.1990 zuletzt geändert am 04.05.2017

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Die im Zeichnerischen Teil dargestellte, umgrenzte Teilfläche bestehend aus Flurstück 111 der Gemarkung Ochsenberg wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Ochsenberg 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.

II = max. 2 Vollgeschosse werden zugelassen (Höchstmaß).

3. Nebenanlagen

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

4. Garagen und Carports

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche müssen Garagen an der Torseite einen Mindestabstand von 5,00 m, Carports einen Mindestabstand von 1,00 m aufweisen.

5. Stellplätze

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der 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.

7. Grundstückszufahrt

Die Zufahrt zum jeweiligen Baugrundstück erfolgt direkt über die Langweidstraße, die östlich vom Plangebiet verläuft.

8. Befestigung von Zufahrten

Offene Stellplätze, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie innerhalb von Grünflächen liegende Fußwege sind in 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. 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.

11. Niederschlagswasser

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Punktuelle Versickerungen (z.B. Sicherschächte) sind aus Grundwasserschutzgründen generell nicht zulässig, jedoch kann in Ausnahmefällen einem sogenannten modifizierten Sickerschacht anlog dem Informationsblatt Versickerung von Niederschlagswasser des Landratsamt Heidenheim zugestimmt werden.

12. Hochwasserschutz

Prinzipiell jede Bebauung, auch fernab von Gewässern, kann von einem Starkregenereignis betroffen sin. Starkregenereignisse sind lokal begrenzte Regenereignisse mit große 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. Lärmschutz

Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten (wie z. B. Luft-Wärme-Pumpen) oder deren nach außen gerichtete Komponenten ausgehen, wird auf die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ hingewiesen. Die darin genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten müssen eingehalten und die Schallleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden. Im Rahmen der Bauausführung sind die AVV Baulärm und die darin festgesetzte Immissionsrichtwerte einzuhalten.

14. Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde Königsbronn anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist nicht einverstanden ist (§20 DschG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 20 DSchG wird verwiesen.

15. Bodenschutz

Folgende Punkte sind 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 Bodenveränderungen 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.

16. Naturschutz

Eine Entfernung von bestehenden Hecken, lebenden Zäune, Gebüschen und anderen Gehölzen sowie von Bäumen ist gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) lediglich im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar zulässig.
Für die im Zuge der Bebauung entfallenden Gehölze ist gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG eine Ersatzpflanzung mit hochstämmigen Obstbäumen heimischer Sorten im Verhältnis von 1:2 vorzunehmen (für einen entfallenden Baum sind zwei Bäume nachzupflanzen). Die Bäume sind langfristig zu erhalten und bei Abgang umgehend gleichartig zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist bis spätestens zur auf den Verlust der Gehölze folgenden Pflanzperiode durchzuführen und der unteren Naturschutzbehörde mittels einer Fotodokumentation nachzuweisen.