

Gemeinde Königsbronn
Gemarkung Ochsenberg



Einbeziehungssatzung

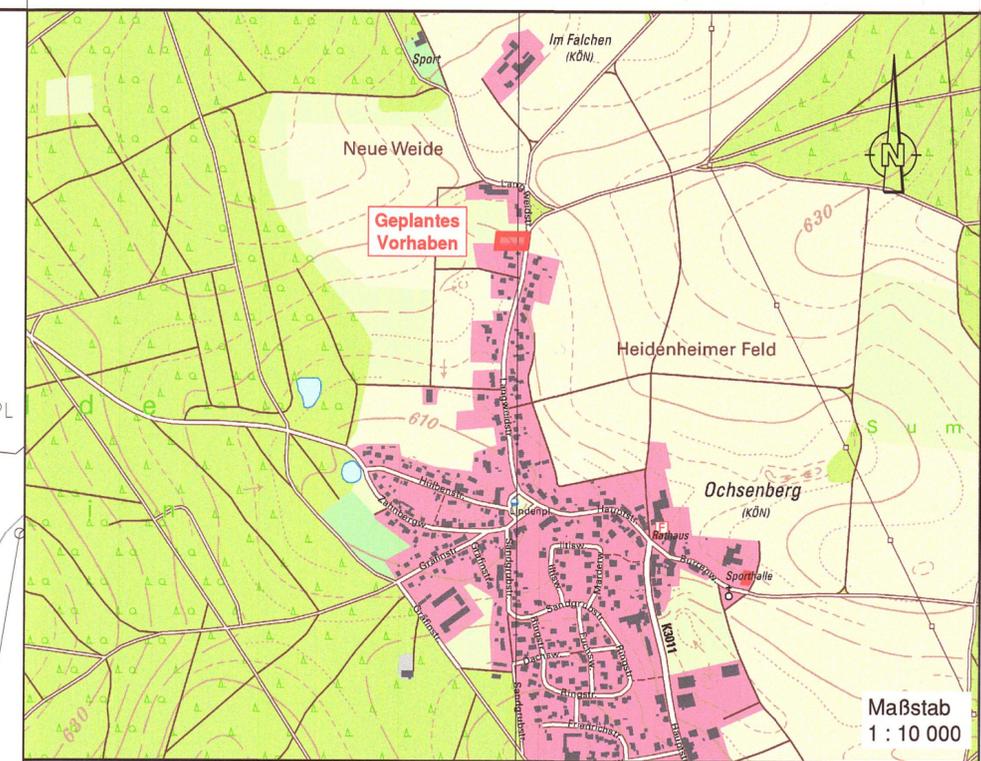
**Langweidstraße, Flurstück 111
in Ochsenberg**

- Zeichnerischer Teil
- Schriftlicher Teil
- Begründung



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

Ingenieurbüro Kolb - Zeppelinstraße 10 - 89555 Steinheim am Albuch - Telefon 07329/9203-0 - Fax 07329/9203-29 - E-Mail info@ingenieurbuero-kolb.de



Planzeichen

	Grenze des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung	(§ 9 (7) BauGB)
	Baugrenze	(§ 23 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse	(§ 9 (1) 1 BauGB § 16 und § 20 BauNVO)
	unverbindlich geplante Gebäude	

Vorstehender Lageplan ist eine Mehrfertigung/das Original der Einbeziehungssatzung, der vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 22.07.2021 beschlossen wurde.

Ausfertigungsvermerk:
Die Einbeziehungssatzung ist in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 22.07.2021 beschlossen worden. Hiermit wird die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB angeordnet.

Katasterstand: UTM / 2018

Königsbronn, 23.07.2021
Stütz, Bürgermeister

Königsbronn, 23.07.2021
Stütz, Bürgermeister

Gemeinde Königsbronn
Gemarkung Ochsberg



Zeichnerischer Teil

zur Einbeziehungssatzung
Langweidstraße, Flurstück 111
in Ochsberg

Maßstab 1 : 500

Gefertigt:
Steinheim 22.07.2021

Helmut Kolb



Es gelten :

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Landesbauordnung (LBO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)

In Kraft getreten: **29. JULI 2021**
Königsbronn

Stütz, Bürgermeister

Ingenieurbüro
Helmut Kolb
Zeppelinstraße 10
89555 Steinheim am Albuch
Telefon: 073 29 - 92 03 - 0
Telefax: 073 22 - 92 03 - 29

- in der Fassung vom 03.11.2017
zuletzt geändert am 08.08.2020
- in der Fassung vom 21.11.2017
- in der Fassung vom 05.03.2010
zuletzt geändert am 18.07.2019
- in der Fassung vom 18.12.1990
zuletzt geändert am 04.05.2017

F:\Projekte Königsbronn\21-1592_Einbeziehungssatzung_Langweidstr. 35-37_Ochsberg\04-Pläne\A_Planung\aa_Einbeziehungssatzung\Satzung\KOEZ1592-S-EBS-IP500_22.07.2021.dwg



Schriftlicher Teil

zur Einbeziehungssatzung
Langweidstraße, Flurstück 111
in Ochsenberg

Gefertigt:
Steinheim 22.07.2021

.....
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
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. Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind von landwirtschaftlichen Flächen mind. 50 cm zurückzusetzen.

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 Schotterrassen) 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. Sickerschächte) 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 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. 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 2 m Höhe zu begrenzen. Bodenmieten aus kulturfähigem Unterboden können bis 3 m 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.
- Unvermeidbare Beeinträchtigungen von Böden (z.B. durch Bodenumlagerungen, Versiegelungen usw.) sind entweder auszugleichen oder zu ersetzen. Als fachliche Grundlage für die Erfassung des Kompensationsbedarfs sowie zur Bewertung von bodenbezogenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dient die Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Heft 24)“ der LUBW.

16. Naturschutz

Eine Entfernung von bestehenden Hecken, lebenden Zäune, Gebüsch 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 Verhält-

nis 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.

17. Altlasten

Sollten im Zuge von Baumaßnahme Untergrundverunreinigungen (z. B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches) angetroffen werden, ist nach § 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz das Landratsamt Heidenheim zu verständigen. Im Plangebiet sind dem Fachbereich Bau, Umwelt und Gewerbeaufsicht keine Altablagerungen oder Untergrundverunreinigungen bekannt.

18. Abfall

Für verfahrenspflichtige Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub ist gemäß § 3 Abs. 4 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) der unteren Abfallrechtsbehörde zusammen mit den Bauvorlagen ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen (Antragsvoraussetzung). Darin sind die voraussichtlichen Abfallmengen und Abfallarten sowie die vorgesehenen Entsorgungswege darzustellen.

Das Formblatt ist unter folgendem Link zu finden:

<https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/abfall-und-kreislaufwirtschaft/abfallverwertung-und-abfallbehandlung>

Es wird darauf hingewiesen, dass zum Zweck der Abfallvermeidung ein Erdmassenausgleich bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit mehr als 500 m³ Bodenaushub abzuwägen ist. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden (§ 3 Abs. 3 LKreiWiG).

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 (§ 7 Abs. 2 KrWG). Die Verwertung auf Böden in Wasserschutzgebieten bedarf der Zustimmung des Landratsamtes Heidenheim.

Auffüllungen mit standortfremdem Boden-/ Recyclingmaterial sind im Vorfeld mit der zuständigen Fachbehörde des Landratsamtes Heidenheim abzustimmen, da innerhalb von Wasserschutzgebieten spezielle Anforderungen zu beachten sind. Der Einbau darf erst nach Zustimmung durch die Untere Boden- und Altlastenbehörde erfolgen.

19. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Oberjuras, welche von quartären Ablagerungen aus Feuersteinschlufflehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A-138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmgefüllte Spalten) werden den objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann verwiesen.

Gemeinde Königsbronn
Gemarkung Ochsenberg



Begründung
zur Einbeziehungssatzung
Langweidstraße, Flurstück 111
in Ochsenberg

Gefertigt:
Steinheim 22.07.2021

.....
Helmut Kolb



Ingenieurbüro
Helmut Kolb
Zeppelinstraße 10
89555 Steinheim am Albuch
Telefon: 073 29 - 92 03 - 0
Telefax: 073 22 - 92 03 - 29

1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Norden des Königsbronner Ortsteils Ochsenberg. Es grenzt südlich direkt an bestehende Bebauung an. Östlich verläuft die Langweidstraße. Nördlich und westlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Durch den unmittelbaren Anschluss an die bestehende Bebauung ist eine harmonische Einbindung des Plangebiets in die Umgebung gegeben.

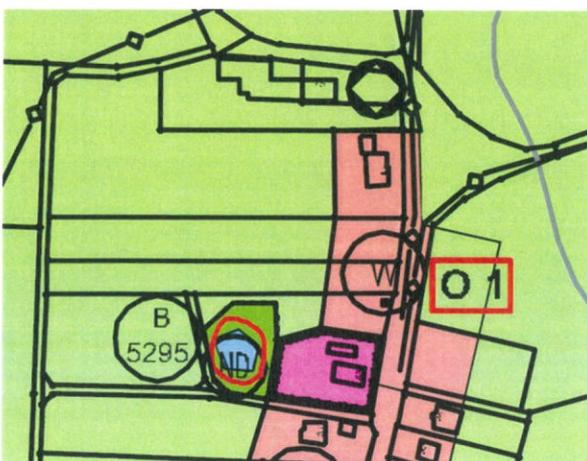
2. Erfordernis der Maßnahme

Der Eigentümer des Flurstücks 111 beabsichtigt den Neubau einer Physiopraxis mit Wohnhaus im östlichen Bereich des Flurstücks 111 mit direkter Anbindung an die Langweidstraße.

Trotz der unmittelbaren Angrenzung an die bestehende Bebauung besteht für das Plangebiet kein Baurecht, da der Planbereich derzeit dem Außenbereich zugeordnet wird. Durch die Einbeziehung des Planbereichs in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Ochsenberg soll eine bauliche Nutzung der Grundstücke ermöglicht und somit eine geordnete Entwicklung erreicht werden.

3. Städtebauliche Entwicklung / Raumordnung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ochsenberg weist im Plangebiet größtenteils Wohnbaufläche aus (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) aus. Das Vorhaben entspricht somit größtenteils den Zielvorgaben des Flächennutzungsplans.



Planausschnitt Flächennutzungsplan Königsbronn

4. Bestehende Nutzungen

Das Plangebiet setzt sich zusammen aus einem Teilbereich des Flurstücks 111 der Gemarkung Ochsenberg. Die Grundstücke befinden sich jeweils in Privatbesitz.

Das Flurstück 111 wird momentan als Sandplatz / Koppel genutzt. Im Norden und Süden liegen bestehende Bebauung mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden. Östlich liegt das Plangebiet direkt an der Langweidstraße. Im Westen und Norden schließt das Plangebiet direkt an bestehende landwirtschaftliche Flächen an.

5. Erschließung

Das betreffende Grundstück grenzt an die Langweidstraße (Verlängerung der Hauptstraße). Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die Langweidstraße. Ein Anschluss an die öffentliche Abwasserentsorgung (Trennsystem) ist durch den direkt angrenzenden Leitungsbestand in der Langweidstraße gesichert. Ebenso ist ein Anschluss an das Trinkwassernetz vom bestehenden Anschlussnetz in der Langweidstraße gesichert. Auch die Stromversorgung kann vom bestehenden Netz aus erfolgen. Zusätzliche öffentliche Erschließungsleistungen sind für das Vorhaben nicht erforderlich. Die Erschließung des Plangebiets ist somit gesichert.

6. Festlegung der Bauliche Nutzung

Die Bauliche Nutzung wird an die vorhandene Bebauung im Umgebungsbereich angepasst. Hierbei werden nur die maßgebenden Kriterien zur städtebaulichen Einbindung festgelegt. Die Bebauung wird auf max. 2 Vollgeschosse begrenzt. Mit dieser Begrenzung wird eine wirtschaftliche Bauweise und Berücksichtigung eines harmonischen Übergangs zur angrenzenden Bebauung erreicht.

7. Ökologische Auswirkungen

Im Zuge der Bebauung sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten, da das Plangebiet über keine wertvollen Baum- oder Buschbestände verfügt. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.