



TOP 2 – Einbeziehungssatzung „An der Halde/ Mühlbergstraße“

- Klausurtagung des Gemeinderates -
08.01.2021

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

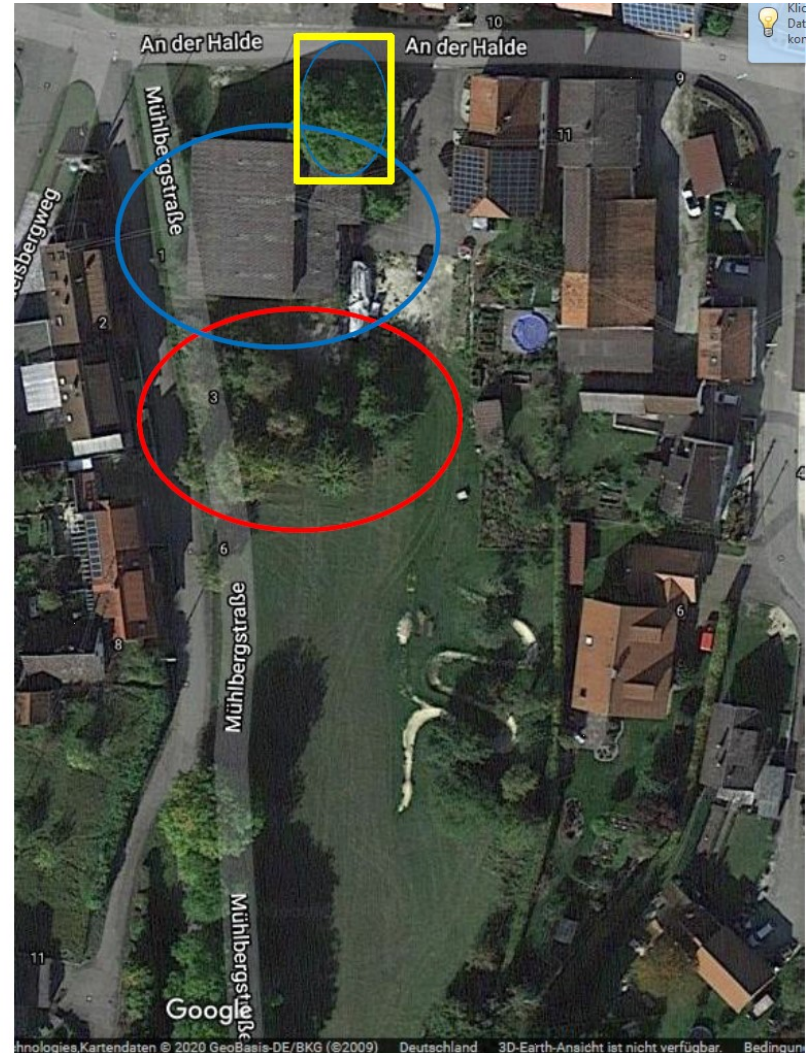
Artenschutz zu beachten

Grundsätzlich: Erhalt aller Baumbestände auf den Grundstücken

Gelb: Erhalt des Einzelbaums

blau: Kontrolle der Gebäude vor dem Abriss auf Fledermaus und gebäudebrütende Arten –
Nichtbeachtung löst einen Verbotstatbestand nach §44 BNatSchG aus – auch bei Privatpersonen, von den Anwohnern wurde das Vorkommen der Fledermaus bestätigt.

Rot: zwingender Erhalt des Baumbestandes – bewohnte Baumhöhlen von standorttreuen Arten sichtbar => die Anordnung der Gebäude und Garagen und das Baufeld muss den Erhalt der Bäume ermöglichen, sollten die Bäume in späterer Zeit umfallen oder die Verkehrssicherung eine Entnahme erforderlich machen, so ist 1. ein Fachgutachter mit der Kontrolle der Baumbestandes zu beauftragen und dann Ersatz auf dem Grundstück zu pflanzen – ansonsten wird ggf. ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG ausgelöst.



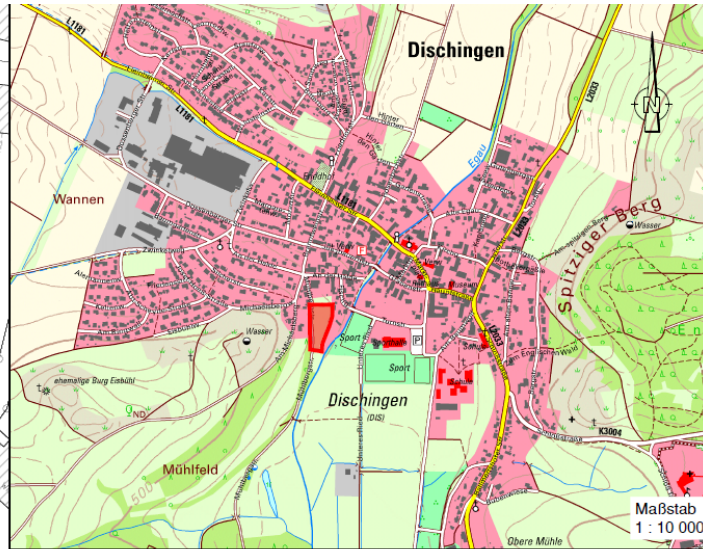
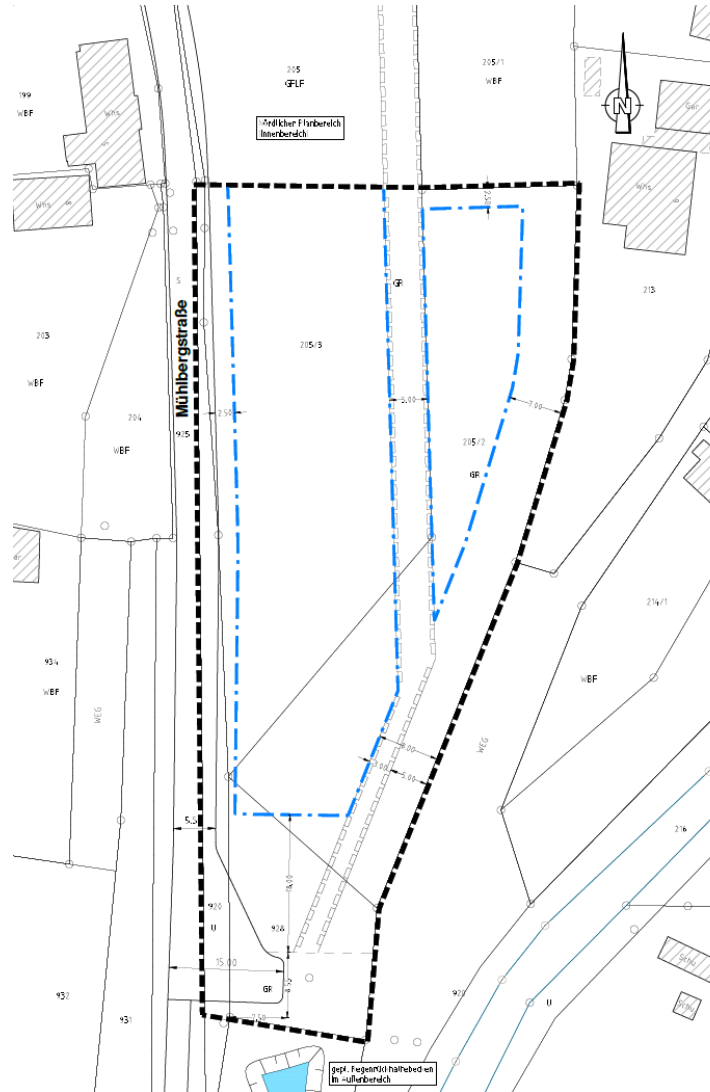


Gemeinde Dischingen: TOP 2 – Einbeziehungssatzung „An der Halde/ Mühlbergstraße“





Zeichnerischer Teil



Planzeichen

- | | | |
|--|--|----------------------------|
| | Grenze des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung | (§ 9 (7) BauGB) |
| | Baugrenze | (§ 23 BauNVO) |
| | Leitungsrecht für Kanäle | (§ 9 (1) 21 und (6) BauGB) |



Kreis Heidenheim
Gemeinde Dischingen
Gemarkung Dischingen



Schriftlicher Teil

zur Einbeziehungssatzung „An der Halde / Mühlbergstraße“

- Entwurf -

Gefertigt:
Steinheim 08.01.2021

.....
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 Lageplan umgrenzte Fläche aus den Flurstücken 502/2, 502/3, 928 sowie einer Teilfläche von 920 wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dischingen einbezogen. Der Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

2. Bauliche Nutzung

Die städtebauliche Einbindung wird gemäß § 34 BauGB im Zuge des Bauantrags geprüft.

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 sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. 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.

7. Grundstückszufahrt

Die Zufahrt zu den Baugrundstücken soll über die „Mühlbergstraße“ Flurstück 925 erfolgen. Die Mühlbergstraße wird auf eine Breite von 5,50 m mit Wendeanlage ausgebaut. Die vorhandenen Wegeverbindungen bleiben aufrechterhalten.



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. Leitungsrecht

Die im zeichnerischen Teil mit einem Leitungsrecht ausgewiesene Fläche dient den Ver- und Entsorgungsträgern. Innerhalb der geschützten Fläche für die Ver- und Entsorgungsträger dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen sowie Anpflanzungen errichtet werden. Es dürfen keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

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.

Bei der Nutzung von Regenwasser (Dachablaufwasser) im häuslichen Bereich muss das DVGW Arbeitsblatt W 555 sowie die Trinkwasserschutzverordnung (§ 13, Abs. 3 und § 17) beachtet werden. Auf die Anzeigenpflicht von Zisternen sowie Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.



12. Grundwasserschutz

Der Geltungsbereich der 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.

13. 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.

14. 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.

15. Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde Dischingen 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.

16. 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 vorsehen).
- 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.



17. Artenschutzrechtliche Prüfung

Zur Überprüfung artenschutzrechtlicher Belange wird eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erstellt und entsprechende Maßnahmen festgelegt.

Die Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wird der Begründung beigelegt.



Kreis Heidenheim
Gemeinde Dischingen
Gemarkung Dischingen



Begründung
zur Einbeziehungssatzung
„An der Halde / Mühlbergstraße“

- Entwurf -

Gefertigt:
Steinheim 08.01.2021

.....
Helmut Kolb



1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Dischingen und fügt sich in die angrenzende Bebauung im Norden, Osten und Westen ein.

Im Norden grenzt das Plangebiet an bestehende Bebauung, die dem Innenraum zugeordnet wird. Die dort bestehenden Bauten werden im Zuge der Planung von Wohngebäuden weichen und auch in der Gesamtplanung (siehe Bebauungskonzept, Anlage 2) berücksichtigt. Im Osten und Westen grenzt das Plangebiet an bestehende Bebauung an. Durch den Anschluss an die bestehende Bebauung ist eine harmonische Einbindung des Vorhabens in die Umgebung gegeben. Südlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Außenbereich).

2. Erfordernis der Maßnahme

Die Gemeinde Dischingen beabsichtigt am südlichen Ortsrand, welcher bereits durch bestehende Wohnbebauung geprägt ist, eine Einbeziehungssatzung zu erlassen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit künftiger Wohngebäude zu schaffen. Eine Bebauung der Grundstücke ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplanerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur. Für den südlichen Teil des Gesamtplangebiets besteht kein Baurecht, da dieser Bereich derzeit dem Außenbereich zugeordnet wird. Durch die Einbeziehung des Plangebiets in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dischingen soll eine bauliche Nutzung der Grundstücke ermöglicht und somit eine geordnete Entwicklung gesichert werden.

3. Städtebauliche Entwicklung / Raumordnung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Dischingen weist im Plangebiet eine gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) aus. Das Vorhaben entspricht somit den Zielvorgaben des Flächennutzungsplans.

4. Bestehende Nutzungen

Das Gelände des Planbereichs ist momentan nicht bebaut. Die Topografie im Plangebiet weist ein West-Ost-Gefälle auf. Die Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im südwestlichen Bereich ist ein kleiner Gehölzbestand vorhanden.

5. Erschließung

Verkehr:

Die verkehrstechnische Erschließung der im Planbereich gelegenen Grundstücke ist über die vorhandene Mühlbergstraße, die auf eine Breite von 5,50 m mit Wendeanlage ausgebaut wird, gesichert.

Trinkwasser:

Ein Anschluss an das Trinkwassernetz wird vom bestehenden Anschlussnetz in der Straße „An der Halde“, über eine neu zu verlegende Wasserleitung in der Mühlbergstraße, gesichert.

Abwasser:

Durch den Anschluss an die vorhandene Kanalisation ist eine Abwasserbeseitigung gesichert. Im Bereich des dargestellten Leitungsrechts wird ein neu zu verlegender Schmutzwasserkanal mit Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße „An der Halde“ verlegt.

Regenwasser:

Durch eine neu zu erstellende Regenwasserkanalisation wird das anfallende Niederschlagswasser aus Dach-, Hof und öffentlichen Verkehrsflächen durch eine ortsnahe, zentrale Versickerungsanlage wieder dem Wasserkreislauf zugeführt. Die geplante öffentliche Versickerungsanlage im Außenbereich besteht aus einem Versickerungsbcken in Erdbauweise mit Notüberlauf.

Die gesamte Entwässerungsmaßnahme wird in einem parallel laufenden Kenntnisgabeverfahren zur Genehmigung vorgelegt.

Strom, Breitband:

Die Versorgung erfolgt durch die Verlängerung der bestehenden Versorgungsanlagen in der Straße „An der Halde“.

Abfall:

Die Abfallbeseitigung ist sichergestellt. Am Ende des geplanten Stichweges ist eine Wendefläche vorgesehen. Diese ist für das Wenden eines Müllfahrzeugs ausgebildet.

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.



7. Artenschutzrechtliche Prüfung

Zur Überprüfung artenschutzrechtlicher Belange wird eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erstellt und entsprechende Maßnahmen festgelegt.

Die Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wird der Begründung beigelegt.

Anlagen:

~~Anlage 1 – Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Zeeb (in Bearbeitung)~~

Anlage 2 - Bebauungskonzept, Ingenieurbüro Kolb vom 08.01.2020



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit**