



## **Schriftlicher Teil**

### **zur Einbeziehungssatzung „An der Halde / Mühlbergstraße“**

Gefertigt:  
Steinheim 31.05.2021

.....  
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 205/2, 205/3, 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 Schotterterrassen) 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.

Im Bereich der Freihaltezone der Wendeanlage dürfen keine Einfriedungen errichtet werden.

## 10. Freiflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind gärtnerisch zu gestalten und mit einheimischen Gehölzen, Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Sichtfelder sowie Nachbarrechte sind zu beachten.

Die Anlage von Steingärten ist aufgrund deren negativer städtebaulichen und ökologischen Auswirkungen nur als Randstreifen bis 0,50 m Breite bzw. in Kleinflächen bis 5,00 m<sup>2</sup> zulässig, ansonsten gilt die LBO § 9 (1).

## 11. 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.

## 12. Niederschlagswasser

Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser aus Dach-, Hof und öffentlichen Verkehrsflächen kann an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Private Rückhalte- und Versickerungsanlagen sind möglich. Die Versickerung (z.B. Muldenversickerung) von unbelastetem Niederschlagswasser hat über eine mindestens 0,30 m starke bewachsene Bodenschicht zu erfolgen. Die Mulde muss ca. 10 - 15 % der versiegelten Fläche und eine Tiefe von ca. 0,30 m bei einem ausreichenden Durchlässigkeitsbeiwert aufweisen. Der Notüberlauf kann an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Sollte eine Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser geplant sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Punktueller Versickerungen (z.B. Sickerschächte) sind aus Grundwasserschutzgründen generell nicht zulässig.

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.

## 13. Schmutzwasserableitung

Häusliches Schmutzwasser wird separat gefasst und dem öffentlichen Mischwasserkanal zugeführt. Die Bestimmungen der DIN 1986 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) sind einzuhalten.

## 14. Grundwasserschutz

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung befindet sich im Wasserschutzgebiet Nr. 135.002, "WSG WF im Egautal, Dischingen, ZV LW Stuttgart 135/002/1" und liegt in den Schutzzonen III und IIIA.

Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg über das Wasserschutzgebiet für die Grundwasserfassungen des Zweckverbands Landeswasserversorgung in den Landkreisen Heidenheim und Aalen vom 31.10.1967, in der Fassung vom 14.08.1972 sind zu beachten.

## **15. 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.

## **16. 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.

## **17. Bodenfunde**

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

## **18. 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 Vernich-

tung 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.
- Dächer aus kupfer-, zink- oder bleigedektem Metall sind nicht zulässig. Zur Dacheindeckung sind nur beschichtete oder in ähnlicher Weise behandelte Metalldächer zu verwenden, um die Anreicherung von Schwermetallen im Boden zu vermeiden.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen 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.

## 19. Artenschutzrechtliche Prüfung

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

Die Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung ist der Begründung beigelegt.

## 20. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sind durchzuführen, um einen Verbotstatbestand durch die Umsetzung der Baumaßnahmen auszuschließen:

- Zur Vermeidung eines Verbotstatbestandes für Vogelarten muss die Baufeldfreimachung und Gehölzrodung in der vogelbrutfreien Zeit (01.10. – 28.02.) stattfinden.
- Erhalt der vorhandenen Baumbestände wo möglich.
- Schaffung einer zusammenhängenden Biotopverbundachse Nord-Süd entlang der östlichen Grenze
- Weitestgehender Erhalt des linienhaften Feldgehölzes im Westen
- Pflanzung von Einzelbäumen in den neu entstehenden Hausgärten
- Schaffung von hochwertigen Nahrungshabitaten im Bereich des Regenrückhaltebeckens im Süden des Vorhabensgebiets. Pflanzung von geeigneten Baum- und Strauchgruppen sowie Ansaat von blühenden Säumen.
- Weitestgehender Verzicht auf Straßenbeleuchtung bzw. keine Beleuchtung der bestehenden Gehölze und Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln.
- Anbringen von Nisthilfen und Fledermauskästen im Umfeld bzw. an den Gebäuden

## 21. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Mergelstetten-Formation (Oberjura), welche stellenweise von Holozänen Abschwemmmassen mit im Detail unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Die Holozänen Abschwemmmassen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehm-erfüllte 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.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.