

Alb-Donau-Kreis
Gemeinde Rammingen
Gemarkung Rammingen



Schriftlicher Teil
zur Einbeziehungssatzung
„Flurstück 103/1 in Rammingen“
- Entwurf -

Gefertigt:
Steinheim 22.06.2023

.....
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 04.01.2023

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 21.11.2017
zuletzt geändert am 04.01.2023

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010
zuletzt geändert am 07.02.2023

Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der Fassung vom 18.12.1990
zuletzt geändert am 14.06.2021

Die Gemeinde Rammingen erlässt nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB die Einbeziehungssatzung „Flurstück 103/1 in Rammingen“.

1. Bestandteil der Satzung

Die Einbeziehungssatzung „Flurstück 103/1 in Rammingen“ besteht aus dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom 22.06.2023, dem schriftlichen Teil vom 22.06.2023, der Begründung vom 22.06.2023 mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung vom 02.06.2023.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Flurstücke 103/1 der Gemarkung Rammingen. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zur Einbeziehungssatzung.

Der Bereich wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rammingen einbezogen.

3. Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb des in Punkt 2 beschriebenen und in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereichs der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

4. Festsetzungen

Für die Bebauung im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden aufgrund von § 34 Abs. 5 Satz 2 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

4.2 Nebenanlagen

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

4.3 Garagen und Carports

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind auf den nicht überbaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind nur im Abstand von mind. 5,00 m zu der Grund-

stücksgrenze der dazugehörigen Verkehrserschließung zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) sind im Abstand von mind. 1,00 m zu der Grundstücksgrenze der dazugehörigen Verkehrsfläche zulässig.

Sichtfelder sind zu berücksichtigen. An den Zufahrten sind ausreichende Sichtfelder ab 0,80 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderten Bewuchs freizuhalten.

Zu landwirtschaftlichen Flächen ist ein Abstand von 0,50 m zu halten.

4.4 Stellplätze

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

4.5 Erschließung

Die Zufahrt zum Flurstück 103/1 erfolgt über den Weg Flurstück 103. Der Weg wird für die Erschließung geschottert und besitzt eine Breite von ca. 4,00 m und im Kurvenbereich eine Aufweitung von bis zu ca. 9,00 m.

4.6 Befestigung von Zufahrten

Nicht überdachte Stellplätze, sowie Grundstücks- und Garagenzufahrten sowie innerhalb von Grünflächen liegende Fußwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster oder Schotterrasen) bzw. mit breitflächiger Versickerung des Niederschlagswasser) herzustellen.

4.7 Einfriedungen

Einfriedungen und Pflanzungen zu landwirtschaftlichen Flächen sind nur mit einem Abstand von mind. 0,50 m zur Grundstücksgrenze zulässig. Die Sichtfelder sowie Nachbarrechte sind zu beachten.

Bereits bei der Pflanzung ist die spätere maximale Ausladung der Pflanzen bei Erreichen der vollen Höhe mit einzurechnen, bzw. der Abstand zur Grenze ist entsprechend zu vergrößern.

4.8 Stützmauern

Stützmauern mit mehr als 1,00 m sichtbarer Höhe sind nicht zulässig.

Entlang von landwirtschaftlichen Flächen ist mit Stützmauern ein Abstand von 0,50 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten.

4.9 Entwässerung

Die Entwässerung des Grundstücks und der baulichen Anlagen erfolgt über das bestehende Mischsystem.

Dachflächenwasser kann in dichten Zisternen zur Gartenbewässerung bzw. Brauchwassernutzung gesammelt werden. Der Überlauf kann entweder an den öffentlichen Mischwasserkanal oder an einer zur Versickerung geeigneten Fläche auf dem Grundstück angeschlossen werden. Hierbei ist auf eine Versickerung über die belebte Bodenzone zwingend zu beachten.

4.10 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Um bau- und anlagebedingte Beeinträchtigungen auszuschließen, sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung vorgesehen:

- Insektenfreundliche Lichtinstallation (keine Beleuchtung Richtung Offenland, weißwarmes Licht, Beleuchtung nach unten)
- Baufeldfreimachung in der vogelbrutfreien Zeit (Oktober bis Februar)

Hinweise

Bodenfunde

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

Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in Zone III des Wasserschutzgebiets „Donauried-Hürbe“. Erdwärmesonden für den Betrieb von Wärmepumpen sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Für den Betrieb der Erdwärmesonde ist zudem eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Auskünfte erteilt der Fachdienst 32 des Landratsamtes.

Drainagewasser darf gemäß Abwassersatzung nicht an die Mischwasserleitung angeschlossen werden.

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.

Der Bau von Zisternen wird dringend empfohlen.

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.

- 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.
- Beeinträchtigungen von benachbarten Flächen (z. B. durch Baubetrieb, Erosion, wild abfließendes Obergewässer) sind zu vermeiden.

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.

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 Schalleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden. Im Rahmen der Bauausführung sind die AVV Baulärm und die darin festgesetzte Immissionsrichtwerte einzuhalten.

5. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Rammingen hat in seiner Sitzung vom ... die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Flurstück 103/1 in Rammingen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ... bis ... beteiligt.
3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis ... öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Rammingen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ... die Einbeziehungssatzung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Rammingen, den

.....

(Christian Weber) Bürgermeister

5. Hiermit wird bestätigt, dass die Einbeziehungssatzung bestehend aus zeichnerischem Teil, schriftlichem Teil und Begründung in der Fassung vom ... den Beschlüssen des Gemeinderats vom ... zu Grunde lag und diesen entspricht.

Rammingen, den

.....

(Christian Weber) Bürgermeister

6. In-Kraft-Treten

Die Einbeziehungssatzung der Gemeinde Rammingen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom ... gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Rammingen, den

.....

(Christian Weber) Bürgermeister