

Junginger + Partner GmbH

Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS - Systeme

Talhofstraße 12, 89518 Heidenheim an der Brenz

Landkreis Heidenheim
Gemeinde Steinheim am Albuch
Gemarkung Steinheim, Flur 2

Schriftlicher Teil zur Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Küpfendorf“ Gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 und zur Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

Entwurf gefertigt:
Heidenheim, den 22.01.2020

Satzung ausgearbeitet:
Heidenheim, den 28.04.2020/ 30.06.2020

Ingenieurbüro Junginger + Partner GmbH
Talhofstraße 12
89518 Heidenheim an der Brenz
Telefon (07321) 9843-0
E-Mail info@jung-part.de

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90), vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Landesbauordnung (LBO) Gesetz vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996 zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019

~~Dieser Textteil ist eine Mehr-
fertigung / das Original der Satzung
und der örtlichen Bauvorschriften, die
vom Gemeinderat in seiner Sitzung
vom 30.06.2020 beschlossen
wurden.~~

Ausfertigungsvermerk:

~~Die Satzung und die örtlichen Bauvorschriften sind
in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat in
der Sitzung vom 30.06.2020 beschlossen worden.
Hiermit wird die Bekanntmachung gem.
§ 10 (3) BauGB angeordnet.~~

~~Steinheim, den~~

~~Steinheim, den~~

.....
(Weise)
Bürgermeister

.....
(Weise)
Bürgermeister

I. Schriftlicher Teil zur Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Küpfendorf“

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1, Nr. 2 und 3 BauGB erlässt die Gemeinde Steinheim am Albuch folgende Satzung:

1. Geltungsbereich

Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus dem beigefügten zeichnerischen Teil, der Bestandteil dieser Satzung ist.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB u. §§ 16, 17, 19 BauNVO)

Grundflächenzahl: 0,6

2.2 Zahl der Vollgeschosse (Z)

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 und 20 (1) BauNVO)

Die maximal mögliche Zahl der Vollgeschosse (Z) beträgt

Z = II

3. Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

4. Pflanzgebot

(§ 9 (1) 25a BauGB)

PFG1 Pro angefangene 150 m² neu überbauter Fläche ist ein hochstämmiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen.

Anzupflanzen sind drei- bis viermal verpflanzte Bäume folgender Arten:
Winter-Linde, Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Feld-Ahorn, Rot-Buche, Eberesche, Mehlbeere, Stiel-Eiche oder Hainbuche oder Obstbäume folgender Arten:
Apfel, Birne, Kirsche oder Walnuss.

5. Sonstige Bestimmungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 34 BauGB)

Im Übrigen richtet sich innerhalb der in Ziff. 1 festgelegten Grenzen die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

6. Zuordnung interner Ausgleichsmaßnahmen
(§ 9 (1a) BauGB)

Die Dorfhülbe auf dem Flurstück 34 der Gemarkung Steinheim Flur 2 ist gemäß den Planungen zu sanieren.

7. Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen
(§ 9 (1a) BauGB)

PFG2 Auf dem Flurstück 97 der Gemarkung Steinheim Flur 2 sind 10 Einzelbäume anzupflanzen.

Anzupflanzen sind drei- bis viermal verpflanzte hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm der unter 1.5 „Pflanzgebot“ genannten Arten.

II. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften "Küpfendorf"

(§ 74 LBO)

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Küpfendorf“.

1. Äußere Gestaltung von Dächern (Dachform und Dachdeckung)

(§ 74 (1) 1 LBO)

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel- oder Walmdächer auszuführen.

Für die Dachdeckung der Haupt- und Nebengebäude ist rotes bis braunes Material zu verwenden.

Werden die Dächer der Nebengebäude als Flachdach ausgeführt, sind die Dachflächen als begrünte Fläche auszubilden und auf mindestens 5 cm Substratauflage so zu bepflanzen, dass dauerhaft eine Vegetationsfläche gewährleistet ist, die auf Dauer erhalten werden muss.

2. Einfriedungen

(§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedungen sind entlang den landwirtschaftlich genutzten Flächen mindestens 1,0 m von der Grenze abzurücken und beidseitig durch heimische Sträucher einzupflanzen.

3. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke

(§ 74 (1) 1 und 3 LBO)

- 3.1 Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,5 m Höhe oder Tiefe sind unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden.
- 3.2 Stützbauwerke mit mehr als 1,0 m sichtbarer Höhe sind unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden.
- 3.3 Stützbauwerke sind entlang den landwirtschaftlich genutzten Flächen mindestens 1,0 m von der Grenze abzurücken

4. Stellplätze

(§ 74 (2) 2 LBO)

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

5. Ausgestaltung der unbebauten Flächen
(§ 74 (1) 3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen mit einer Größe von mehr als 4 m² sind unzulässig.

III Hinweise und nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB)

1. Artenschutz

(§ 44 BNatSchG, Stellungnahme des Landratsamts Heidenheim, untere Naturschutzbehörde vom 03.06.2020)

Bei Gehölzrodungen, Gebäudeabrissen und Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass keine Lebensstätten geschützter Tierarten (z.B. Vogelnester, Fledermausquartiere) beeinträchtigt werden.

Um ein Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden, sind die Vorgaben der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 08.12.2019, Verfasser: Dipl.-Biologe Reinhard Utzel, zu beachten.

Die Vorgehensweise ist einzelfallspezifisch mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bei Gehölzrodungen gilt:

1. Vor einer Entfernung von Bäumen sind diese von einer fachkundigen Person zunächst auf Vogelbruten und Fledermausquartiere zu untersuchen. Ist der Baum im Ergebnis der Untersuchung unbewohnt oder nicht als Lebensraum für geschützte Tierarten geeignet gilt:

Erforderliche Gehölzfällungen bzw. -rodungen dürfen außerhalb der Vegetationsperiode von 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

2. Werden baumbewohnende Arten (insbesondere Fledermäuse oder europäische Vogelarten) festgestellt, ist der betreffende Baum auf Torso zu setzen und im räumlichen Zusammenhang zum Altstandort auf einem geeigneten Flurstück der Gemarkung Steinheim, Flur 2 zu verpflanzen.

Bei einem zeitnahen Verlust der Habitatbäume nach der Verpflanzung bleiben weitere Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion der Ruhe- und Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG vorbehalten.

Sofern zu erwarten ist, dass die betreffende Art in unmittelbarer Umgebung Lebensraum und Ausweichmöglichkeiten für die Lebensstätten vorfindet, genügt die Fällung/ Rodung im unter 1. angegebenen Zeitraum.

Bei Gebäudeabrissen gilt:

Vor einer Entfernung von Gebäuden sind diese von einer fachkundigen Person zunächst auf Vogelbruten und Fledermausquartiere zu untersuchen. Bei Positivnachweis müssen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidenheim das weitere Vorgehen und die erforderlichen Maßnahmen abgestimmt werden.

2. Ökologische Baubegleitung

Um sicherzustellen, dass die festgelegten und geforderten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen korrekt eingehalten bzw. umgesetzt werden, wird vom Landratsamt Heidenheim, untere Naturschutzbehörde eine ökologische Baubegleitung angeordnet.

Die Gemeinde, bzw. der Bauherr hat hierfür rechtzeitig, mindestens jedoch zwei Wochen vor Beginn der Maßnahme gegenüber der unteren Naturschutzbehörde eine oder mehrere Personen zu benennen, welche für die fachgerechte Umsetzung der naturschutzrechtlichen Maßnahmen verantwortlich ist/sind.

Die ökologische Baubegleitung hat Protokolle inkl. einer Fotodokumentation zum Stand bzw. zur erfolgreichen Durchführung der Maßnahmen zu verfassen, die der unteren Naturschutzbehörde auszuhändigen sind.

3. Denkmalschutz (§ 2 DSchG)

Mit Schreiben vom 24.01.2019 teilte das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Denkmalpflege mit:

Zur Betroffenheit von Bau- und Kunstdenkmalen:

„Im Plangebiet befinden sich folgende Kulturdenkmale nach § 2 DSchG:

Küpfendorf 11:

Gasthaus (ehem. Zum Sandwirt) mit anschließendem Stallgebäude und separat stehendem Back- und Waschhaus inklusive Brennerei, samt Keller westlich des Ortes (Sachgesamtheit). Mitten im Weiler gelegenes Dorfgasthaus aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts; zugehörig: das östlich anschließende Ökonomiegebäude mit überwölbtem Viehstall, das Back- und Waschhaus, lt. Brandversicherungsunterlagen 1892 anstelle eines in der Urkarte von 1830 eingezeichneten Gebäudes errichtet und ein westlich des Ortes, um 1865 erbauter Bierkeller (das darüber liegende Kellerhaus ist abgegangen).

Gasthaus samt Stallgebäude, Back- und Waschhaus und abseits gelegenen Keller, die als anschauliches Dokument ländlicher Gasthauskultur anzusehen sind, sind als Sachgesamtheit Kulturdenkmal aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen; ihre Erhaltung liegt insbesondere wegen ihres dokumentarischen und exemplarischen Wertes im öffentlichen Interesse.

Küpfendorf 11 (bei) (Flstnr. 2-6): Pumpbrunnen.

Beim Gasthaus, mitten im Weiler überlieferter, gusseiserner Pumpbrunnen aus der Zeit um 1884. Der Brunnen steht am originalen Aufstellungsort über der – lt. vorliegender Literatur damals – angelegten Wasserleitung von der sog. Fischgrube zum Wirtshaus und erinnert an Einrichtungen der örtlichen Wasserversorgung vor Anschluss an das zentrale Wasserwerk in Sontheim. Der Pumpbrunnen, der zum einen eine wichtige Quelle der örtlichen Wasserversorgung ist und zum anderen den künstlerischen Eisenguss des 19. Jahrhunderts dokumentiert, ist Kulturdenkmal aus wissenschaftlichen (technikgeschichtlichen) und heimatgeschichtlichen Gründen; seine Erhaltung liegt wegen seines dokumentarischen und exemplarischen Wertes im öffentlichen Interesse.“

Archäologische Denkmalpflege:

„Der Geltungsbereich der vorliegenden FNP-Änderung umfasst Teile der archäologischen Verdachtsfläche „Mittelalterlicher und (früh)neuzeitlicher Siedlungsbereich Küpfendorf“ (Prüffall 15M), sowie das Kulturdenkmal „Abgegangene Kirche St. Johannes“ (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, 4M). Da sowohl zur Siedlung, als auch zur abgegangenen Kirche Funde und Befunde bekannt sind, ist innerhalb der ausgewiesenen Bereiche grundsätzlich mit weiteren archäologischen Zeugnissen zu rechnen, denen die Eigenschaft von Kulturdenkmälern gem. § 2 DSchG zukommt bzw. zukommen kann.

Im Zuge einer vorgesehenen Überplanung können daher je nach Art und Umfang der geplanten baulichen Maßnahmen archäologische (Vor)untersuchungen und ggf. Ausgrabungen erforderlich werden, die ggf. vom Vorhabenträger zu finanzieren sind.

4. Altlasten/ Abfall (§ 3 LBodSchAG)

Sollten im Zuge von 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.

5. Baugrund

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

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Die Holozänen Abschwemmmassen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens.

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.

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.

6. Wasserschutzzone (§ 19 (1 u. 2) WHG, Rechtsverordnung des RP Stuttgart v. 14.12.1977)

Das Gebiet liegt in der "Gemeinsamen Schutzzone III für Grundwasserfassungen im Brenztal". Die zu erwartenden Auflagen nach den Schutzzonenbestimmungen insbesondere für die Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten sind zu beachten.