

GEMEINDE: LONSEE

ORTSTEIL: URSPRING

KREIS: ALB-DONAU-KREIS



EINBEZIEHUNGSSATZUNG

„ALBSTRASSE 3 + 3/1“

Entwurf: 24.06.2024

Die Gemeinde Lonsee erlässt auf Grund von § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung (GO) für das in der Planzeichnung dargestellte Gebiet folgende Satzung:

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Urspring, Flst.-Nr. 2148 und 2149

§ 1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art 3 Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S.394) m. W. v. 01.01.2024.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S.176) m. W. v. 07.07.2023.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S.422) m. W. v. 25.11.2023.

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S.229) m. W. v. 01.07.2023.

§ 2 Einbeziehung

Die in § 3 „Räumlicher Geltungsbereich“ dargestellten Flst.-Nr. 2148 und 2149 werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Urspring, im Sinne von § 34 Abs. 1 und 2 BauGB einbezogen.

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Die in den im Zusammenhang des bebauten Ortsteiles Urspring einbezogenen Flächen sind in der Planzeichnung vom 22.04.2024 dargestellt.

§ 4 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1, 3 und 4 BauGB

Für die bauliche und sonstige Nutzung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden auf der Grundlage von § 34 Abs. 4 i. V. mit § 9 Abs. 1, 3 und 4 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

4.1 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

4.2.2 Zahl der Vollgeschosse: II

4.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

4.2.4 Die Firsthöhe der Gebäude darf die Höhenkote 579.00 m ü. NN nicht überschreiten.

4.3 Bauweise

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs.2 BauGB

4.4 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe muss mindestens 568,00 m ü. NN betragen.

4.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

4.5.1 Baugrenze gem. § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Siehe zeichnerischer Teil.

4.5.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, unzulässig.

4.5.3 In den mit „NA“ gekennzeichneten Bereichen sind Nebenanlagen und Garagen zulässig.

4.6 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Es sind maximal vier Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

4.7 Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umweltauswirkungen Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

4.7.1 Immissionsschutzmaßnahmen

Auf Grundlage der Umgebungslärmkartierung der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) von 2022 (siehe Begründung) bedingen die Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs der Albstraße/B10 Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau. Es wird in der bebaubaren Fläche des Planungsgebietes maximal der Lärmpegelbereich VI erreicht.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß entsprechend dem Lärmpegelbereich nach Tabelle 8 der DIN 4109 zu erfüllen (Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm).

Nach der Tabelle 8 der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – sind folgende Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteiles (erf. $R'_{w,res}$) nachzuweisen:

Tabelle 8. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zelle	Lärm- pegel bereich	„Maßgeb- licher Außenlärm- pegel“ dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beher- bergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume ¹⁾ und ähnliches
			erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	–
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	> 80	2)	2)	50

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die oben genannten Anforderungen sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche zur Grundfläche gemäß DIN 4109 zu korrigieren.

Für schutzbedürftige Räume sind schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder der Einsatz von Lüftungsanlagen zur kontrollierten Belüftung mit Wärmerückgewinnung vorzusehen.

Als Grundlage für die tatsächliche Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein Schallschutzgutachten

zu erstellen und der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau - zu erbringen.

4.7.2 Schallschutz

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr sind die technischen Baubestimmungen (VwVTB) nach der DIN 4109-1: 2016-07 sowie die DIN 4109-2: 2016-07 zu beachten.

Es gilt die jeweils technische Baubestimmung in der im Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung.

4.8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4.8.1 Verwendung von Erdaushubmaterial

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.

4.8.2 Bodenbeläge

Stellplätze und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen.

4.8.3 Entwässerung

Das Plangebiet ist im modifizierten Mischsystem zu entwässern.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen sowie der nicht versickerbare Anteil des Niederschlagswassers auf Hofflächen ist in eine auf dem Grundstück zu erstellende Versickerungsmulde einzuleiten.

Die Dimensionierung der Versickerungsmulde erfolgt entsprechend der Größe der Dachflächen. Die Einstauhöhe beträgt maximal 30 cm. Ein Freibord von 20 cm ist einzuhalten. Die Sickermulde ist mit einer 30 cm starken mit Gras bewachsenen Oberbodenschicht anzudecken. Der Bereich unter der Sohle ist bis zur sickerefähigen Schicht mit gut durchlässigem Material auszutauschen. Die Versickerungsmulde benötigt folgende Abmessungen:

Dachfläche	Sohlfläche Versickerungsmulde	Retentionsvolumen
bis 100 m ²	10,0 m ²	4,1 m ³
100-150 m ²	15,5 m ²	6,1 m ³

150-200 m ²	21,0 m ²	8,1 m ³
200-250 m ²	27,0 m ²	10,1 m ³

4.8.4 Pflanzbindung Bäume und Sträucher (pfb)

Die im Plan dargestellten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

4.8.5 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Die im Plan dargestellte Grünfläche ist als trockene Böschung dauerhaft zu erhalten und weiter zu entwickeln. Sie dient als Puffer zum direkt angrenzenden Naturschutz- und FFH-Gebiet bzw. zum geschützten Biotop. Bauliche Anlagen jeglicher Art sind unzulässig.

4.8.6 Private Grünfläche GP

Die im Plan dargestellte private Grünfläche ist als Grünfläche zu erhalten.

§ 5 Festsetzungen gemäß § 74 Abs. 1 LBO

5.1 Dachformen, Dacheindeckung und Materialien

Für Wohngebäude sind Satteldächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 25°- 45° zulässig. Das vorhandene Flachdachgebäude hat Bestandsschutz.

An Garagen sind auch Flachdächer zulässig, wenn diese extensiv durch flächiges Aufbringen von Erde bzw. Substrat (Substrathöhe mind. 10 cm) begrünt werden. Davon ausgenommen sind Flachdachflächen, die als Terrassen oder als Zugangsflächen genutzt werden.

Die Dacheindeckung ist in Ziegeln oder Betondachsteinen in der Form von Dachziegeln auszuführen. Für die Dachdeckung ist naturrotes bis rotbraunes, graues oder schwarzes Material zu verwenden. Des Weiteren sind Indach- und Aufdachanlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sowie begrünte Dächer zugelassen.

Dachbekleidungen aus unbeschichteten Metallen, wie z. B. Kupfer, Zink, und Blei sind nicht zulässig.

Untergeordnete Bauteile wie Zwerchgiebel, Gauben oder Überdachungen können auch mit matten, beschichteten Blechen gedeckt werden.

5.2 Stellplätze

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind für jede Wohneinheit zwei geeignete Stellplätze auf dem eigenen Grundstück herzustellen. Der Stauraum vor Garagenzufahren ist nicht anrechenbar.

5.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der „Stätte der eigenen Leistung“ und nur am Gebäude, nicht auf dem Dach zulässig.

§ 6 Hinweise

6.1 Archäologische Funde

- 6.1.1 Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.
- 6.1.2 Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

6.2 Grundwasserschutz

- 6.2.1 Im Plangebiet sind die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes „Donauried / Hürbe“ vom 16. April 2015 zu beachten. Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzung und die Errichtung von Erdwärmesonden sind nicht zulässig.
- 6.2.2 Für den Betrieb von Erdwärmekollektoren ist eine Befreiung von der Schutzgebietsverordnung beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz zu beantragen.

6.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass die durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie durch die Hofstellen auftretende Geruchs-, Staub-, Lärm und Erschütterungsimmissionen sowie die Ausbringung von Flüssigmist, Dünger und Spritzmittel zu dulden sind.

6.4 Empfehlungen zum Lärmschutz

Die bei der Aufstellung von Luft-Wärme-Pumpen verursachten Geräusch-emissionen dürfen nicht zu einer Überschreitung der Immissionswerte der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) beitragen.

Für die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist der Betreiber der Luft-Wärme-Pumpe verantwortlich.

6.5 **Schutz vor Starkregen**

Bei Starkregenereignissen kann wild abfließendes Oberflächenwasser auf die Baugrundstücke einströmen. Zum Schutz vor Oberflächenwasser sind entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutungsschäden erforderlich. Insbesondere Lichtschächte und Kellerabgänge sind überflutungssicher auszubilden. Alle Gebäudeöffnungen (z. B. Eingänge, Lichtschächte, usw.) sind mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen oder wasserdicht auszubilden. Das Niederschlagswassers darf dabei nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Die Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund ist unzulässig.

6.6 **Unzulässigkeit des Anlegens von Kies- und Schotterflächen anstelle von Grünflächen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) sind nicht überbaute Flächen als Grünflächen anzulegen soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Kies- oder Schotterflächen als Ersatz für Grünflächen sind auf privaten Grundstücksflächen nicht gestattet. Hiervon ausgenommen sind erforderliche Kies- oder Schotterflächen für Drainageflächen (z. B. Traufstreifen) oder Zufahrten und Stellplätze. Insbesondere bei Baumpflanzungen ist für eine ausreichend große, begrünte Baumscheibe zu sorgen (mind. 6 m²).

6.7 **Altlasten**

Sollten bei Erdarbeiten Verunreinigungen oder Altablagerungen, wie Müllrückstände, Verfärbungen oder auffällige Gerüche festgestellt werden, ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz sofort zu benachrichtigen.

§ 7 **Verfahrensvermerke**

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 24.06.2024 beschlossen, die Einbeziehungssatzung „Albstraße 3 + 3/1“ in Lonsee, OT Urspring aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am im Mitteilungsblatt der Gemeinde Lonsee ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 24.06.2024 beschlossen, den Entwurf der Einbeziehungssatzung „Albstraße 3 + 3/1“ und seine Begründung vom 24.06.2024 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am im Mitteilungsblatt der Gemeinde Lonsee mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom benachrichtigt worden.

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung mit der Begründung hat in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen und wurde ins Internet eingestellt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom die während der Auslegungsfrist eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom die Einbeziehungssatzung „Albstraße 3 + 3/1“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat von Lonsee wurde am im Mitteilungsblatt der Gemeinde Lonsee ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung „Albstraße 3 + 3/1“ wurde dadurch rechtsverbindlich.

Das Anzeigeverfahren gemäß § 4 Abs.3 GemO wurde am durchgeführt.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

.....

Jochen Ogger, Bürgermeister

§ 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Lonsee gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Bürgermeisteramt Lonsee

Jochen Ogger, Bürgermeister

Gefertigt:

**WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO**

Datum: 24.06.2024