



Gemeinde Schemmerhofen  
Landkreis Biberach

# **BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „DACHSWEG“**

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF  
UND ZUM ENTWURF DER ÖRTLICHEN  
BAUVORSCHRIFTEN  
VOM 25.JUNI 2014**

Planaufsteller Bebauungsplan:  
Ingenieurbüro Max Huchler  
Stockäcker 1  
88454 Hochdorf-Schweinhausen

Aufgestellt:  
Schweinhausen, 25.Juni 2014

Dipl.Ing.(FH) Max Huchler

**„Rechtskräftig durch  
öffentliche Bekanntmachung  
am 14.09.2014“**

## Inhaltsverzeichnis

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes
  - 2.1 Räumlicher Geltungsbereich
  - 2.2 Beschreibung des Gebietes
3. Flächennutzungsplan und sonstige übergeordnete Planungen
4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
5. Städtebaulicher Entwurf
  - 5.1 Entwurfsziele
  - 5.2 Schaffung von Dorfgebietsflächen Schemmerhofen
  - 5.3 Erschließung
  - 5.4 Grünflächen und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
6. Satzung für den Bebauungsplan nach § 10 BauGB - Planinhalt und Festsetzungen
  - 6.1 Bebauung - Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 6.2 Bauweise
  - 6.3 Überbaubare Grundstücksfläche
  - 6.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen
  - 6.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
  - 6.6 Verkehrsflächen
  - 6.7 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft
  - 6.8 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB und Ihre Zuordnung
  - 6.9 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen
7. Satzung für die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO
  - 7.1 Dacheindeckung
  - 7.2 Aussenwände
  - 7.3 Garagen, Carports und Nebenanlagen
  - 7.4 Stellplätze
  - 7.5 Aufschüttungen und Abgrabungen
  - 7.6 Gestaltung der Flächen
  - 7.7 Entwässerung
8. Hinweise
9. Maßnahmen zur Verwirklichung
10. Kosten und Finanzierung
11. Flächenbilanz
12. Literaturverzeichnis

## **1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Gemeinde Schemmerhofen hat bereits im Flächennutzungsplan das Plangebiet für die Ausweisung eines Wohngebietes vorgesehen. In Schemmerhofen werden derzeit mehrere Flächen für Wohnbebauung ausgewiesen und auch realisiert. Die Ausweisung als Dorfgebiet soll entsprechend § 5 BauNVO der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben dienen. Hintergrund sind konkrete Vorplanungen des Grundstückseigentümers der Flurstücke 86/12, 86/13 und 86/21 zu Wohn- und gewerblicher Nutzung. Außerdem befindet sich auf dem Flurstück 86/11 bereits eine Hobbyferdehaltung.

Andere Standorte als Alternativen scheiden aus, da einerseits bereits im FNP eine Bebauung vorgesehen ist und somit im FNP grundsätzlich eine Flächenabwägung vorgenommen wurde. Andererseits sind – mit Ausnahme des Flurstückes 86/11 die Flächen im Eigentum des Investors, der die Bebauung realisieren will, andere Flächen sind nicht im Eigentum dieses Investors.

In der Sitzung des Gemeinderates vom 22.04.2013 wurde daher der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Dachsweg“ und der örtlichen Bauvorschriften hierzu gefasst. In der Sitzung des Gemeinderates vom 02.12.2013 wurde die Änderung des Aufstellungsbeschlusses aufgrund der geänderten Erschließung beschlossen.

Die öffentliche Bekanntmachung der Planaufstellungsbeschlüsse mit räumlichem Geltungsbereich wurde veröffentlicht im Mitteilungsblatt der Gemeinde Schemmerhofen Ausgabe 13.12.2013.

Das Plangebiet umfasst ca. 6.778 m<sup>2</sup>. Entwurfsziele sind:

- Schaffung von Wohnflächen und gewerblicher Nutzung unter Einbeziehung vorhandener landwirtschaftlicher Nutzung.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden hat vom 13.01.2014 bis 13.02.2014 stattgefunden. Die wesentlichen Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die wesentlichen Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurden und soweit erforderlich in den Entwurf vom 05.03.2014 eingearbeitet.

In der Zeit vom 07.04.2014 bis 07.05.2014 erfolgte die Anhörung von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie die öffentliche Auslegung. Zur Berücksichtigung der Stellungnahmen und Anregungen und nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander wurde der vorliegende Entwurf in der Fassung vom 25.06.2014 gefertigt.

## **2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand von Schemmerhofen. Es wird nach Osten hin durch die Ingerkinger Straße (K 7528), nach Norden hin durch die Kreisstraße K 7589 und nach Süden und Westen durch die bestehende Wohnbebauung begrenzt. Im Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen sowie ein landwirtschaftlicher Betrieb an. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 86/11, 86/12, 86/13 und 86/21.

### 2.2 Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet wurde bisher vorwiegend als intensive Wiesenfläche genutzt. Das Flurstück 86/11 ist bislang durch eine Hobbyferdehaltung genutzt. Gebietsprägend ist das Umfeld, bestehend aus:

- den angrenzenden Bauungen von Schemmerhofen,
- den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Nutzungen.

## **3. Flächennutzungsplan und sonstige übergeordnete Planungen**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schemmerhofen als Wohngebiet dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 Baugesetzbuch)

Sonstige übergeordnete Fachplanungen sind nicht bekannt.



#### **4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Die Ziele des Bebauungsplanes sind auf der Grundlage an anderer Stelle ausgeführten Gebietsbeschreibung und der derzeitigen Defizite:

Die Schaffung von Wohnflächen und gewerblicher Nutzung unter Einbeziehung vorhandener landwirtschaftlicher Nutzung.

Der Bebauungsplan verfolgt den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen, um auf dieser Grundlage insbesondere

- die Nutzung und Überbauung der Grundstücke,
- die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie
- die Gestaltung der baulichen Anlagen zu regeln.

#### **5. Städtebaulicher Entwurf**

##### 5.1 Entwurfsziele

Die Entwurfsziele sind:

Die Schaffung von Wohnflächen und gewerblicher Nutzung unter Einbeziehung vorhandener landwirtschaftlicher Nutzung.

##### 5.2 Schaffung von Dorfgebietsflächen Schemmerhofen

In Erweiterung der Wohnbauflächen der südlich liegenden Wohnbaugebiete sollen zum einen Wohnbauflächen – auch für den Mietwohnungs- und Eigentumswohnungsbau – als auch Flächen für Gewerbenutzung geschaffen werden. Aufgrund des Umfeldes mit vorhandener landwirtschaftlicher Nutzung und der Hobbypferdehaltung soll zum anderen diesem Umfeld und dieser Nutzung durch die Ausweisung eines Dorfgebietes Rechnung getragen werden.

##### 5.3 Erschließung

Die straßenmäßige Anbindung erfolgt über den Dachsweg von der Elchstraße.

##### 5.4 Grünflächen und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Hier wird auf die Begründung zur Grünordnung und Eingriffs-Ausgleichbilanzierung sowie den Umweltbericht verwiesen.

## **6. Satzung für den Bauabwuchsplan nach § 10 BauGB – Planinhalt und Festsetzungen**

### 6.1 Bauabwuchung - Art und Maß der baulichen Nutzung

#### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Ziff.1 BauGB, §§ 1 und 5 BauNVO)

##### 6.1.1.1 Dorfgebiet

Dieses Gebiet wird als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet dient der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben.

#### 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Ziff.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung gliedert sich wie folgt:

- eine Grundflächenzahl von 0,6 um eine maximale Ausnutzung der vorhandenen Fläche zu ermöglichen und den Flächenverbrauch gleichzeitig möglichst niedrig zu halten;
- eine Geschossflächenzahl von 1,2 um eine maximale Ausnutzung hinsichtlich der nutzbaren Wohn- und Gewerbeflächen zu erreichen;
- eine maximale Zahl der Vollgeschosse um Gestaltungsfreiheit für das jeweilige Bauvorhaben zu erreichen; hierbei soll im Plangebiet 1 – mit Ausnahme der bestehenden Nutzung auf Flst.86/11 – vorwiegend Wohn- und Gewerbenutzung mit 2 Geschossen ermöglicht werden; in Plangebiet 2 sollen größere Gebäude mit vorwiegender Wohnnutzung durch Miet- und Eigentumswohnungsbau realisiert werden können, deswegen sind hier 3 Vollgeschosse als Obergrenze festgesetzt;
- maximale Gebäudehöhen von 9,0 m bzw. 12,0 m sollen sicherstellen, dass das gesamte Gebiet in der Höhe im Rahmen der angrenzenden Bauabwuchungen bleibt; als Bezug dient zum einen der höchste Punkt der Dachhaut; zum anderen bezieht sich die Höhe auf den höchsten Punkt der Randeinfassung der Erschließungsstraße entlang des jeweiligen Grundstückes.

Diese Werte befinden sich innerhalb der zulässigen Grenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs.1 BauNVO.

#### 6.2 Bauweise (§ 9 Abs.1 Ziff.2 BauGB, § 22 BauNVO)

Grundsätzlich soll eine offene Bauabwuchung erfolgen. Dies entspricht den Bauweisen der angrenzenden Bauabwuchungen und den Vorgaben der Gemeinde.

#### 6.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Ziff.2 BauGB, § 23 BauNVO)

Hier sind großzügige und großflächige Baugrenzen gesetzt. Somit besteht die Möglichkeit, das jeweilige Grundstück möglichst optimal bebauen und nutzen zu können.

#### 6.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Ziff.2 und 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Um eine möglichst optimale Ausnutzung des Grundstückes zu erreichen sind diese baulichen Anlagen überall auf dem Grundstück entsprechend LBO möglich.

#### 6.5 Von der Bauabwuchung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs.1 Ziff.10 BauGB)

Entlang der K 7528 wird in einem Abstand von 15 m zum Fahrbahnrand jegliche Bauabwuchung ausgeschlossen. In Absprache mit dem Straßenamt kann für Tiefgaragen dieser Abstand auf 10 m reduziert werden.

#### 6.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Ziff.11 BauGB)

Die Erschließungsstraße ist mit einer Breite von 5,85 m bis 6,71 m ausgelegt. Die Erschließungsstraße besitzt am Ende eine Wendeplatte. Zur Verbindung in die freie Landschaft ist ein öffentlicher Fußweg von der Wendeplatte zum nördlich angrenzenden Feldweg ausgewiesen. Dieser Weg soll zusätzlich als Leitungstrasse für Ver- und Entsorgungsleitungen (z.B. für Ringschluß der Wasserleitung) dienen. Weiterhin sind zentral an der Wendeplatte 4 öffentliche Stellplätze ausgewiesen, die als Ergänzung zu den auf den einzelnen Grundstücken zu erstellenden Stellplätzen z.B. für Besucher usw. dienen sollen.

Die Zufahrt zum Gebiet als auch zu den einzelnen Grundstücken soll ausschließlich über die den Dachsweg und die Erschließungsstraße erfolgen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist kein direkter Anschluss an die K 7528 zugelassen. Eine Zufahrt über den nördlichen Feldweg soll durch die Festsetzung verhindert werden, da dieser Weg nicht zur Erschließung dienen soll.

6.7 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Ziff.20 und 25 a und b sowie § 9 Abs.1a BauGB)

Zum Schutz der Oberflächengewässer, in die das Niederschlagswasser von den Grundstücken eingeleitet wird, werden Metalle für Dacheindeckungen beschränkt, die im Gewässer Schädigungen hervorrufen können.

Zum Erhalt der Durchlässigkeit von untergeordneten Verkehrsflächen sind diese durchlässig auszuführen.

Zur Randeingrünung und optischen Abschirmung wird parallel zur K 7528 ein Pflanzgebot mit Bäumen festgesetzt. Zur Randeingrünung zur freien Landschaft hin ein Pflanzgebot mit Baum oder Heckenpflanzung festgesetzt.

6.8 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a BauBG und ihre Zuordnung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Außerhalb des Geltungsbereiches sind Ausgleichsmaßnahmen auf zwei Flurstücken erforderlich. Hier soll Nadelwald-Bestand in einen Auwald für Bäche und kleine Flüsse umgewandelt werden.



### 6.9 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen (Lärmeinwirkungsbereiche) (§ 9 Abs.1 Ziff.24 BauGB)

Aufgrund der Nähe zu den Kreisstraßen K 7528 und 7589 ist das Thema Straßenlärm zu betrachten. Entsprechend DIN 18005 werden die Auswirkungen abgeschätzt und hieraus folgend Festsetzungen getroffen.

Für das Gebiet sind folgende Orientierungswerte anzusetzen:

tags 60 dB

nachts 50 dB

#### 6.9.1 Betrachtung K 7589

Für die K 7589 ist mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 1.380 Kfz/24 Stunden (DTV) zu rechnen. Zwar ist nicht davon auszugehen, dass die zulässige Höchstgeschwindigkeit aufgrund der Einmündung in die K 7528 im Bereich des Baugebietes erreicht wird. Jedoch führt diese Einmündung – zumindest subjektiv durch Bremsen, Anfahren und Beschleunigen – zu einer vergleichbaren Lärmbelastung. Der geringste Abstand zwischen Baugrenze (an der nordöstlichen Ecke des Gebietes) und Fahrbahnrand der K 7589 beträgt ca. 60 m. Nach DIN 18005 Anhang A ergeben sich folgende Beurteilungspegel für diesen betrachteten Punkt:

tags ca. 54 dB

nachts ca. 44 – 47 dB

Es ist zu berücksichtigen, dass diese Werte nur für eine sehr kleine Ecke des Baufensters gelten, an jeder anderen Stelle sind die Beurteilungspegel aufgrund dieser Betrachtung als erheblich geringer anzusehen. Daher sind die Lärmimmissionen aufgrund der K 7589 als unproblematisch anzusehen.

#### 6.9.2 Betrachtung K 7528

Für die K 7528 (Ingerkinger Straße) liegen keine konkreten Zahlen zur Verkehrsbelastung vor. Aufgrund der anschließenden K 7528 und der Örtlichkeit wird ansatzweise von 3.000 DTV ausgegangen. Auch hier ist nicht davon auszugehen, dass die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h erreicht wird, da es sich um die Ortsausfahrt handelt und sich das Ortsschild erst ca. 25 m vor dem nördlichen Rand des Plangebietes befindet. Trotzdem ist auch hier – zumindest subjektiv – durch abbremesen und beschleunigen eine Lärmbelastung anzusetzen. Der Abstand zwischen Fahrbahnrand und Baufenster beträgt hier 15 m.

Nach DIN 18005 Anhang A ergeben sich folgende Beurteilungspegel für diesen Abstand:

für Kreisstraßen (höhere Geschwindigkeiten) tags ca. 67 dB

für Gemeindestraßen (50 km/h) tags ca. 62 dB

für Kreisstraßen (höhere Geschwindigkeiten) nachts ca. 57-60 dB

für Gemeindestraßen (50 km/h) nachts ca. 51 dB

Bei diesen Ansätzen ist zu erkennen, dass in jedem Fall die Beurteilungspegel der DIN 18005 an der Baugrenze erreicht und sogar überschritten werden. Zwar sind entsprechende Gebäude nur auf der Ostseite betroffen, wo üblicherweise kaum Balkone und Terrassen genutzt werden, jedoch sind zumindest die Wohnräume innerhalb von Gebäuden potentiell betroffen. Durch die Außenwände erfolgt hier eine ausreichende Dämmung, da das Schalldämmmaß üblicherweise > 40 dB liegt. Jedoch muss bei den der Straße zugewandten Fenstern sichergestellt werden, dass eine ausreichende Schalldämmung gewährleistet ist.

Aus diesem Grund werden für die der K 7528 zugewandten Fenster solche der Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719 festgesetzt. Diese weisen ein Schalldämmmaß von mindestens 35 dB aus.

### 6.10 Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Ziff.21 BauGB)

Entlang der K 7528 verläuft im Plangebiet eine bestehende Wasserversorgungsleitung der Gemeinde. Diese wird durch das Leitungsrecht abgesichert. Zusätzlich verläuft in der nordöstlichen Ecke des Plangebietes eine bestehende Telekom-Leitung, die ebenfalls gesichert wird.

## **7. Satzung für die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO**

Die Vorgabe eines Gestaltungsrahmens ist notwendig um insbesondere die Einbindung in die bestehende Bebauung zu erreichen. Gleichzeitig ist dieser Rahmen immer noch relativ weit gefasst, um das Gebiet für einfache und kostengünstige Bauweisen und Bauplatznutzungen attraktiv zu halten.

Die örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 74 LBO (Landesbauordnung) Baden-Württemberg.

### 7.1 Dacheindeckung

*Die Dacheindeckung darf mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Glasflächen nicht reflektierend sein*

Grundsätzlich sollen reflektierende Dachflächen aufgrund der Einsichtigkeit und des ländlichen Charakters ausgeschlossen werden. Daneben soll aber trotzdem die Nutzung von Sonnenenergie ermöglicht werden.

### 7.2 Aussenwände

*Für die Aussenwände dürfen keine metallisch glänzenden oder reflektierenden Materialien mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Glasflächen verwendet werden.*

Glänzende, reflektierende oder verspiegelte Flächen würden als störend für das Landschaftsbild empfunden, da es sich um eine ländliche Umgebung handelt. Eine Nutzung von Sonnenenergie soll jedoch möglich sein.

### 7.3 Garagen, Carports und Nebenanlagen

*Zwischen der Straßenbegrenzungslinie an der Grundstückszufahrt und Garage ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe einzuhalten. Der Stauraum ist nur vor dem Garagentor erforderlich.*

*Mit Garagen, Carports und Nebenanlagen ist von öffentlichen Verkehrsflächen (auch Gehwegen) ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.*

Um die Erschließungsstraße bei Ein- und Ausfahrten aus den Garagen und beim Öffnen der Garagentore freizuhalten wird ein notwendiger Stauraum festgesetzt. Zum sicheren Erhalt des Lichtraumprofils der Erschließungsstraße und des Gehweges wird ein Mindestabstand von den Verkehrsflächen festgesetzt.

### 7.4 Stellplätze

*Pro Wohnung sind jeweils 2 Stellplätze auf dem Grundstück, auf dem sich die Wohnung befindet, auszuweisen. Die Mindestgröße pro Stellplatz beträgt 2,3 m Breite und 5,0 m Länge.*

Zur Sicherstellung ausreichender Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken im Bereich des Gebietes erfolgt diese Festsetzung.

### 7.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

*An Grundstücksgrenzen ist ein höhengleicher Geländeübergang zum ursprünglichen Gelände zwingend herzustellen. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist ein höhengleicher Geländeübergang zur Verkehrsfläche zwingend herzustellen. Stützmauern sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen unzulässig.*

Diese Festsetzung dient dazu, einen stufenfreien und problemlosen Geländeübergang an den Grundstücksgrenzen und entlang der Verkehrsflächen sicherzustellen.

*Aufschüttungen und Abgrabungen, die sich aus dem Bau von öffentlichen Verkehrsflächen ergeben, müssen geduldet werden.*

Durch die Herstellung der Verkehrsflächen sind in gewissem Umfang Geländeänderungen notwendig, die sich auch auf die Baugrundstücke auswirken können. Die Festsetzung dient dazu die Straßen problemlos realisieren zu können.

### 7.6 Gestaltung der Flächen

*Nicht überbaute Flächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen.*

Hiermit soll eine starke Durchgrünung des Gebietes über die anderen, spezifischen Festsetzungen (wie Pflanzgebote) hinaus sichergestellt werden.



### 7.7 Entwässerung

*Das Niederschlagswasser von öffentlichen Straßen ist in den Schmutzwasserkanal des Baugebietes einzuleiten, der an die bestehende Mischwasserkanalisation von Schemmerhofen angeschlossen wird.*

Das leicht verschmutzte Niederschlagswasser von Straßen gelangt somit nicht in das Gewässer, sondern wird über die Regenwasserbehandlung und die Kläranlage entsprechend behandelt.

*Auf jedem Grundstück ist das dort anfallende Niederschlagswasser in Retentionszisternen zurückzuhalten und zu nutzen. Das erforderliche Rückhaltevolumen wird im Benehmen mit dem Landratsamt festgelegt. Der Drosselablauf sowie der Notüberlauf der Retentionszisternen ist an den Regenwasserkanal des Baugebietes anzuschliessen, der an die Fremdwasserleitung Ingerkinger Straße angeschlossen wird.*

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von den Grundstücken ist über die Regenwasserkanalisation mit Retentionszisternen des Baugebietes in den Fremdwasserkanal einzuleiten. Dieser Fremdwasserkanal mündet über bestehende Regenwasserverdolungen in den Vorfluter.

Damit eine maßgebliche Retention erreicht wird, hat auf jedem Grundstück eine Zwischenspeicherung und gedrosselte Abgabe in einer Retentionszisterne zu erfolgen. Hierin ist auch ein Nutzvolumen für das jeweilige Grundstück vorhanden. Somit kann eine wasserwirtschaftlich sinnvolle Nutzung erfolgen. Die jeweilige Größe ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu ermitteln und mit dem Landratsamt abzustimmen.

## **8. Hinweise**

Hier sind verschiedene Hinweise zur Herstellung und zur Nutzung der Flächen und baulichen Anlagen, Bepflanzung, Ausführung der Beleuchtung angrenzenden Nutzungen sowie bei archäologischen Funden enthalten.

## **9. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### Bodenordnung und Entschädigung

Flurstück 86/11 wird nicht verändert, die restlichen Grundstücke sind im Eigentum des Investors. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages/Erschließungsvertrages werden alle entsprechenden Maßnahmen geregelt.

### Erschließung

Zur Erschließung ist die Anlage einer neuen Erschließungsstraße einschließlich der erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen erforderlich. Diese Maßnahme wird durch den Investor durchgeführt, die technischen, rechtlichen und eigentumsrechtlichen Fragen regelt der städtebauliche Vertrag/Erschließungsvertrag.

### Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist wie folgt sichergestellt.

**Wasser:** Das Plangebiet kann durch eine neue Wasserleitung in der neuen Erschließungsstraße mit Anschluss an die vorhandene Wasserversorgung im Dachsweg mit Trinkwasser versorgt werden. Hierbei soll ggf. ein Ringschluß zur bestehenden Versorgungsleitung am nördlichen Rand des Gebietes über den öffentlichen Gehweg hergestellt werden.

**Löschwasser:** Für den Brandfall ist die örtliche Wasserversorgung hinsichtlich Wassermenge und Druck als ausreichend anzusehen.

**Abwasser:** Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Mischwasserkanalisation. Das Niederschlagswasser von öffentlichen Straßen wird zum Mischwasserkanal und somit zur Kläranlage geleitet. Das Niederschlagswasser von den Baugrundstücken wird zum Fremdwasserkanal Ingerkinger Straße geleitet. Es ist eine Rückhaltung und gedrosselte Ableitung erforderlich und sinnvoll. Das Entwässerungskonzept wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Landratsamt abgestimmt.

### Ausgleichsmaßnahmen

Die Gemeinde setzt die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes um.

## 10. Kosten und Finanzierung

Die Kosten der Erschließung trägt der Investor. Entsprechendes wird im städtebaulichen Vertrag/Erschließungsvertrag geregelt.

## 11. Flächenbilanz

Dorfgebiet	0,62 ha	91,2 %
Verkehrsflächen	0,06 ha	8,8 %
Gesamt	0,68 ha	100 %

## 12. Literaturverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414, zuletzt geändert durch Gesetz am 11.06.2013, BGBl. I, S.1548)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S.132 zuletzt geändert durch Gesetz am 11.06.2013, BGBl. I S.1548)

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl.S.357) zuletzt geändert durch Gesetz am 16.07.2013 (GBl.S.209)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S.55)