

Auftraggeber:

**Gemeinde Schemmerhofen
Kreis Biberach**

Bebauungsplan

„Wasserberg“ in Aßmannshardt

Begründung

gemäß § 3 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Begründung (§ 3 BauGB)	3
1.1	Begründung – Planungsinhalte	3
1.1.1	Lage des Plangebietes	3
1.1.2	Bebauungsplanverfahren.....	3
1.1.3	Ziel und Zweck der Planung.....	3
1.1.4	Übergeordnete Planungen.....	4
1.1.5	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1.1.6	Bodenordnung	5
1.2	Begründung - Örtliche Bauvorschriften	5
1.3	Fachplanungen	5
1.3.1	Entwässerungssystem, Erschließung	5
1.3.2	Baugrund	6
1.3.3	Altlasten	6
1.3.4	Schalltechnische Untersuchung.....	6
1.3.5	Verkehrstechnische Untersuchung	6
1.4	Artenschutzrechtliche Prüfung	6
1.5	Biotopschutz	6
1.6	Immissionen durch Gewerbebetriebe	6
1.7	Immissionen durch Pferdestall	7
1.8	Flächenbilanz	8

1. Begründung (§ 3 BauGB)

1.1 Begründung – Planungsinhalte

1.1.1 Lage des Plangebietes

Die Gemeinde Schemmerhofen plant die bauliche Entwicklung des Teilortes Aßmannshardt. Ein Ziel ist die Innenentwicklung. Durch die Aufgabe von zwei landwirtschaftlichen Betrieben kann eine Fläche von ca. 1,15 ha für eine Wohnbebauung überplant werden. Es können 12 Wohnbauplätze ausgewiesen werden, wobei auf einem Platz das bestehende Wohngebäude eines Betriebes erhalten werden soll.

Das Plangebiet ist von drei Seiten durch Bebauung umschlossen. An der Nordseite und Nordostseite grenzt ein steiler Hang mit Bewuchs an. Ein Teil ist als Biotop ausgewiesen. Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke 90 und 99 sowie die öffentliche Straßenfläche Flurstück 96.

1.1.2 Bebauungsplanverfahren

Das geplante Wohnbaugebiet liegt im genehmigten Flächennutzungsplan. Die Genehmigung der Baufläche ist nach § 13a (BauGB) vorgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,15 ha.

1.1.3 Ziel und Zweck der Planung

Nach den im Erschließungsplan dargestellten Entwurfsplänen beabsichtigt der Vorhabenträger auf dem Grundstück ein Vorhaben zu errichten, das im Wesentlichen folgende Planungsinhalte umfasst:

In Aßmannshardt ist der Bedarf an Wohnbauflächen permanent vorhanden. Über den vorliegenden Bebauungsplanentwurf „Wasserberg“ kann die Gemeinde weiterhin eine geordnete Erschließung und somit die Entwicklung der Ortschaft gewährleisten. Die geplante Bebauung ist als Innenentwicklung auf ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsflächen vorgesehen.

Im Planungsabschnitt entsteht eine Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern, die je zweigeschossig erstellt werden können sowie Mehrfamilienhäusern in einem Teilbereich. Hinsichtlich der Form der Gebäude sind keine Festsetzungen getroffen worden. Maßgebend ist ausschließlich das Baufenster selbst.

Das städtebauliche Konzept, insbesondere Gebäudestellung, Gebäudegröße und -höhen, wurde in Abstimmung mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde entwickelt und orientiert sich an den Vorgaben der angrenzenden Bebauung.

1.1.4 Übergeordnete Planungen

Regionalplan:

Im Regionalplan Donau-Iller von 1987 gibt es für das Plangebiet keine Festsetzungen. Regionale Grünzüge sind nicht berührt.

Städtebaulicher Rahmenplan:

Ein städtebaulicher Rahmenplan wurde für den Planbereich nicht erstellt.

Altlasten:

Vorhandene Altlasten aus der bisherigen landwirtschaftliche Nutzung sind nicht bekannt.

1.1.5 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung:

Für den Geltungsbereich ist als Art der Nutzung ein WA (allgemeines Wohngebiet) mit Einschränkungen festgesetzt. Die Einschränkungen beziehen sich auf § 1 (5) und (6) BauNVO.

Maß der baulichen Nutzung:

Städtebaulich bestimmend ist die maximale Gebäudehöhe von **11,50** m, Flachdachbauten dürfen generell eine Gebäudehöhe von 6,50 m nicht überschreiten. Durch die Eingrenzung der zulässigen Grundfläche als absolutem Wert, in Verbindung mit der zulässigen Gebäudehöhe, ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt. Eine Geschossflächenzahl wird zusätzlich angegeben.

Verkehrsflächen:

Die Verkehrsflächen innerhalb des Bauquartiers sind öffentlich. Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Erschließungsfläche ausgewiesen. Private Verkehrswege und Plätze sind nicht vorhanden.

Vorratsflächen Verkehr:

- entfällt -

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte:

Es wird ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde festgesetzt.

Grünflächen:

Die dargestellten öffentlichen Grünflächen dienen als Standort für Einrichtungen der Strom-, Telefon-, Glasfaserversorgung und zum Schutz vorhandener Bäume.

Nebenanlagen:

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen zulässig.

Bauverbotsflächen:

Zum Schtz des vorhandenen Biotopes, wird eine 12 m breite Bauverbotsfläche vorgesehen.

Schallschutzmaßnahmen:

Es ist die übliche Lärmentwicklung aus dem angrenzenden Dorfgebiet zu erwarten. Es sind keine Schutzmaßnahmen vorgesehen.

Einfriedungen gegenüber Nachbargrundstücken:

Zwischen den Grundstückseigentümern gelten die Vorschriften des jeweils gültigen Nachbarrechtsgesetzes.

1.1.6 Bodenordnung

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich überwiegend in Privateigentum und werden größtenteils der Gemeinde im Rahmen eines Grundstückskaufvertrages übertragen. Die Herstellung der kompletten Erschließungsanlage erfolgt auf der Grundlage des Erschließungsplanes.

1.2 Begründung - Örtliche Bauvorschriften

Geltungsbereich:

Die örtlichen Bauvorschriften mit dieser Begründung gelten für den Geltungsbereich „Wasserberg“.

Äußerliche Gestaltung baulicher Anlagen:

Für die Dachform wird in den Flächen WA 2+3+4 ein Satteldach vorgeschrieben, um einen verträglichen Übergang zum Ortskern zu erreichen.

1.3 Fachplanungen

1.3.1 Entwässerungssystem, Erschließung

Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt über einen Kontrollschacht auf dem Grundstück über eine Freispiegelleitung in das öffentliche System. Das anfallende Schmutzwasser wird der Sammelkläranlage des AZV Schemmerhofen-Attenweiler zugeführt.

Das Regenwasser wird über private Retentionszisternen und einen öffentlichen Stauraum in der Fahrbahn gepuffert und über einen Regenwasserkanal dem öffentlichen Gewässer zugeleitet.

Die Erschließung des Plangebiets mit Strom, Gas und Wasser wird durch die jeweiligen Versorgungsträger im Rahmen der Erschließungsplanung sichergestellt.

1.3.2 Baugrund

Zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse ist vom Vorhabenträger ein Fachgutachten zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse in Auftrag gegeben worden. Die Ergebnisse liegen aktuell noch nicht vor.

Bauwerksgründung:

Erste Aussagen zur Bauwerksgründung werden im Gutachten gemacht werden.

Versickerungsfähigkeit:

Die Versickerungsfähigkeit der Böden wird mituntersucht.

1.3.3 Altlasten

Bezüglich der Altlasten sind keine Verdachtsflächen vorhanden. Vorhandene Lasten aus der bisherigen baulichen Nutzung werden fachgerecht behoben.

1.3.4 Schalltechnische Untersuchung

- entfällt -

1.3.5 Verkehrstechnische Untersuchung

- entfällt -

1.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Hier wird auf die Untersuchung des Fachbüros Umweltkonzept, Diplom Biologin Tanja Irg, verwiesen, welches den Unterlagen beiliegt.

1.5 Biotopschutz

Im Norden angrenzend an den geplanten Geltungsbereich des BPlanes befindet sich der gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 33 Abs. 1 Nr. 4 des Naturschutzgesetzes von Baden-Württemberg besonders geschützte Biotop Nr. 178244260605.

Stör- oder Beseitigungsansprüche gegenüber dem vorhandenen Gehölzbestand (zu geringer Abstand, Verschattung der Baugrundstücke, Laubfall, herabfallende Äste, Verkehrssicherungsansprüche o. ä.) können nicht geltend gemacht werden. Zum Schutz wird ein 12 m breiter Bauverbotsstreifen festgesetzt.

1.6 Immissionen durch Gewerbebetriebe

- entfällt -

1.7 Immissionen durch Pferdestall

Direkt am Bauplatz 1 grenzt ein Pferdestall mit Koppel an. Mit Lärm und Geruchsmissionen ist zu rechnen.

1.8 Flächenbilanz

Gesamtfläche im Geltungsbereich		11.250 m ²	100,00 %
Öffentliche Flächen:	öffentliche Verkehrsflächen	1.437 m ²	12,78 %
	Versorgungsanlagen	26 m ²	0,23 %
	Grünflächen	91 m ²	0,81 %
Öffentliche Flächen gesamt:		1.554 m ²	
Private Flächen gesamt:		9.696 m ²	
Private Flächen WA 1:	überbaubare Fläche		
	5.915 m ² x 0,40 =	2.366 m ²	
	nicht überbaubare Fläche	3.549 m ²	
	gesamt	5.915 m ²	52,58 %
Private Flächen WA 2:	überbaubare Fläche		
	1.265 m ² x 0,40 =	506 m ²	
	nicht überbaubare Fläche	759 m ²	
	gesamt	1.265 m ²	11,24 %
Private Flächen WA 3:	überbaubare Fläche		
	1.028 m ² x 0,40 =	411 m ²	
	nicht überbaubare Fläche	617 m ²	
	gesamt	1.028 m ²	9,14 %
Private Flächen WA 4:	überbaubare Fläche		
	1.488 m ² x 0,40 =	595 m ²	
	nicht überbaubare Fläche	893 m ²	
	gesamt	1.488 m ²	13,22 %
Private Baufläche gesamt:		9.696 m ²	
davon überbaubare Fläche:		3.878 m ²	

Aufgestellt:
Ummendorf, 17.02.2020

Schemmerhofen,

RAPP + SCHMID Infrastrukturplanung GmbH
Im Espach 5
88444 Ummendorf

.....
Dipl.-Ing. (FH) Jürgen Rapp
(Geschäftsführung)

.....
Mario Glaser
(Bürgermeister)