

**Gemeinde Schemmerhofen**  
**Gemarkung Aufhofen/Langenschemmern**

**Bebauungsplan  
"Alte Biberacher Straße"**

**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

Die Begründung in dieser Fassung (Blätter 1 - 9) lag sowohl dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan als auch dem Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zugrunde.

Schemmerhofen, den ..... Eugen Engler, Bürgermeister

Gefertigt:  
Ingenieurbüro  
Norbert Karcher  
Beratende Ingenieure BDB

89584 Ehingen, Tel. 07391/7770-0, Fax 7770-40  
88348 Bad Saulgau, Tel. 07581/537333, Fax 537334

## **INHALTSVERZEICHNIS**

- 1. Allgemein**
- 2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**
- 3. Örtliche Planungen**
  - 3.1 Flächennutzungsplan
- 4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**
- 5. Planinhalt und Festsetzungen**
  - 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
    - 5.1.1 Art der baulichen Nutzung
    - 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung
    - 5.1.3 Bauweise
    - 5.1.4 Höhenlage baulicher Anlagen
    - 5.1.5 Nicht überbaubare Flächen
    - 5.1.6 Sichtfelder
    - 5.1.7 Anpflanzungen
    - 5.1.8 Ausgleichsmaßnahmen
    - 5.1.9 Versickerung von Niederschlagswasser
    - 5.1.10 Leitungsrechte
  - 5.2 Hinweise
  - 5.3 Örtliche Bauvorschriften
- 6. Flächenverteilung**
- 7. Maßnahmen zur Verwirklichung**
  - 7.1 Bodenordnung
  - 7.2 Erschließung
- 8. Immissionen/Emissionen**
- 9. Wesentliche Auswirkungen**
- 10. Anlagen zur Begründung des Bebauungsplanes**

Gemeinde Schemmerhofen

## **Begründung zum Bebauungsplan "Alte Biberacher Straße gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

### **1. Allgemein**

Die Gemeinde Schemmerhofen liegt unweit der Kreisgrenze im nördlichen Teil des Kreises Biberach an der B 465 zwischen Ehingen und Biberach.

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

Das geplante Baugebiet "Alte Biberacher Straße" liegt am Südwestrand der Ortslage, östlich der B 465 und südlich der "Alten Biberacher Straße".

Das Plangebiet hat eine Ausdehnung von ca. 150 m in Nord-Süd-Richtung und eine Breite bis zu ca. 160 m sowie eine Fläche von ca. 2,38 ha.

Die künftigen Baugebietsflächen liegen mit Teilen der Flurstücke 965 und 966 im Bereich des Kiesabbaus der Firma Kieswerke Dünkel und sind zum größten Teil wieder verfüllt.

### **3. Örtliche Planungen**

#### **3.1 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Schemmerhofen verfügt seit 20.12.2002 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP).

Der Bebauungsplanentwurf "Alte Biberacher Straße" liegt innerhalb des FNP's und steht mit seinen Nutzungsangaben (GE und GEE) größtenteils in Einklang mit dem FNP.

Der FNP weist in den angrenzenden Gebieten bestehende Gewerbe-, Wohn- und Mischbauflächen (nördlich), sowie geplante Misch- und Gewerbebauflächen (südlich und östlich) aus.

#### 4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Schemmerhofen beabsichtigt, auf Flurstück 964/1 und 964/2 sowie Teilen der Flurstücke 964, 965 und 966 ein Gewerbegebiet (GE) bzw. ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) auszuweisen.

Der Bebauungsplan "Alte Biberacher Straße" ist Voraussetzung für die Umsetzung dieses Vorhabens.

Die Anbindung des Plangebiets an das Straßennetz erfolgt über einen Anschluss an die K 7528 im Norden des Plangebietes gegenüber dem Autohaus Rapp.

Ziel des Bebauungsplans ist es zum einen, dem nördlich angrenzenden Autohaus Rapp Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten, sowie weitere nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, anzusiedeln.

Die im Lageplan gekennzeichnete Fläche für Auffüllungen wird bis auf das vorhandene angrenzende Geländeniveau aufgefüllt.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die planungsrechtlichen Festsetzungen zu treffen, ergänzend werden örtliche Bauvorschriften erlassen.

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung und die Überbauung des Gebietes.

## 5. Planinhalt und Festsetzungen

### 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

##### **Gewerbegebiet (GE)**

Die Festsetzung erfolgt gem. § 8 BauNVO.

Bedingt durch die bestehende gewerbliche Nutzung nördlich der K 7528 sollen im Plangebiet weitere Flächen für nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zur Verfügung gestellt werden.

Der Ausschluss der Nutzungen gem. § 8 (2) Ziff. 3 BauNVO dient dazu, den Charakter des Gebiets zu unterstreichen.

##### **Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)**

Die Festsetzung erfolgt gem. § 8 BauNVO.

Mit Rücksicht auf das bestehende Wohngebiet an der Häspeler Straße und das geplante Mischgebiet östlich des Baugebiets werden hier nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zugelassen.

#### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Ausweisung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Höhe der Gebäude.

Die festgelegten Bestimmungsgrößen ergeben sich aus der Zielsetzung des Bebauungsplanes.

#### 5.1.3 Bauweise

Aus städtebaulichen Gründen wird im Plangebiet eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge auf 50 m.

#### 5.1.4 Höhenlage baulicher Anlagen

Aus städtebaulichen Gründen (Einbindung der Gebäude in die bestehende Landschaft) werden die Erdgeschossrohfußbodenhöhen (RFH) festgelegt.

#### 5.1.5 Nicht überbaubare Flächen

Garagen und Nebenanlagen werden mit den unten aufgeführten Einschränkungen in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen, um die gewünschte lockere Baustruktur zu erreichen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden diese Anlagen im 20 m-Anbauverbotsstreifen der B 465 bzw. 15 m-Anbauverbotsstreifen der K 7528 nicht zugelassen.

Im Anbauverbotsstreifen der K 7528 werden PKW-Stellplätze bis zu einem Abstand von 5,5 m zur K 7528 zugelassen. Im Anbauverbotsstreifen der B 465 können PKW-Stellplätze bis zu einem Abstand von 12 m zur B 465 bis auf weiteres, aber nur auf Widerruf, zugelassen werden.

#### 5.1.6 Sichtfelder

Die Festsetzung von Sichtfeldern erfolgt aus Gründen der Verkehrssicherheit.

#### 5.1.7 Anpflanzungen

Die Anpflanzungen dienen der Einbindung der Gewerbebauflächen in die Umgebung und der vorhandenen siedlungsökologischen Struktur.

#### 5.1.8 Ausgleichsmaßnahmen

Bezüglich der Ausgleichsmaßnahmen wird auf den "Erläuterungsbericht zur Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen" verwiesen (Anlage 1 zu dieser Begründung).

Mit allen dort aufgeführten Maßnahmen inkl. der externen Ausgleichsmaßnahme auf Teilen der Flurstücke 966, 970, 973, 974, 975, 977 978 und 989 (Gemarkung Langenschemmern) wird der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen.

#### 5.1.9 Versickerung von Niederschlagswasser

Aufgrund gesetzlicher Vorgaben ist das anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen auf dem Grundstück schadlos zu versickern.

#### 5.1.10 Leitungsrechte

Die festgesetzten Leitungsrechte dienen dem Schutz der Leitungen und sind Grundlage für die dingliche Belastung.

#### 5.2 Hinweise

Die Hinweise betreffen die schadlose Versickerung und Immissionen von der B 465 und der K 7528.

Hinweise werden gegeben für den Umgang mit Baugrubenaushub und Brauchwasser.

Weiter werden Hinweise zum Schutz des Grundwassers zu Maßnahmen bei Altlasten und der Abfallbeseitigung gegeben.

Zuletzt wird auf die Auffüllungen im Bereich des ehemaligen Kiesabbaus hingewiesen.

### 5.3 Örtliche Bauvorschriften

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im Textteil der örtlichen Bauvorschriften erlassenen Bauvorschriften (Dachform und -deckung, Werbeanlagen und Automaten, Niederspannungsfreileitungen, Bodenschutz, Nutzung und Gestaltung der unbebauten Flächen und Einfriedigungen) für eine positive Gestaltung des Ortsbildes notwendig.

Aufgrund der Geländeneigung werden Veränderungen des natürlichen Geländes nur bis zu  $\pm 1,0$  m zugelassen.

## 6. Flächenverteilung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,38 ha mit folgender Unterteilung:

• Gewerbegebiet (GE)	ca	1,64 ha	=	68,9 %
• Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)	ca	0,4 ha	=	17,2 %
• Verkehrsfläche	ca	0,33 ha	=	13,9 %
				<hr/>
				100,00 %

## 7. Maßnahmen zur Verwirklichung

### 7.1 Bodenordnung

Die Flächen des Gewerbegebietes befinden sich in privatem Besitz.

Für Verkehrsflächen ist von Seiten der Gemeinde Schemmerhofen zum Teil Grunderwerb nötig.

### 7.2 Erschließung

Für die geplanten Bauvorhaben ist ein Anschluss an die geplanten Versorgungseinrichtungen vorgesehen.

## 8. Immissionen / Emissionen

Es sind keine landwirtschaftlichen Betriebe bekannt, die für das Plangebiet relevant wären.

Südlich des Plangebiets schließt sich auf der bestehenden Kiesabbausohle ein Gewerbegebiet an.

Mit entsprechenden Immissionen ist zu rechnen.

Von der B 465 und der K 7528 ist mit Schall-Immissionen zu rechnen.

## 9. Wesentliche Auswirkungen

Der Bebauungsplan regelt die absehbaren Erfordernisse für die Umsetzung der unter Ziffer 4 genannten Ziele.

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Baugebietes wohnenden und arbeitenden Menschen.

Vom Plangebiet gehen keine außergewöhnlichen Emissionen aus. Der Emissionsgrad ist auf "nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe" bzw. "Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören", beschränkt.

Die vorhandenen Nutzungen in den angrenzenden Bereichen sind mit den geplanten Nutzungen verträglich.

Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

## 10. Anlagen zur Begründung des Bebauungsplanes

Anlage 1: Erläuterungsbericht zur Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen

Anlage 2: Umweltbericht

Anlage 3: Ökologischer Bestandsplan