

BEBAUUNGSPLAN

„Meisenweg“

BEGRÜNDUNG

zur Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften
- im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB –

Planstand : 27.11.2017

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Plangebiet ist im genehmigten Flächennutzungsplan (2010 1.Änderung, Gebietsbezeichnung „In den Wiesen“) der Gemeinde Schemmerhofen als Mischgebiet ausgewiesen.

Die Abweichung vom FNP mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes wird bei der nächsten Aktualisierung des FNP eingearbeitet.

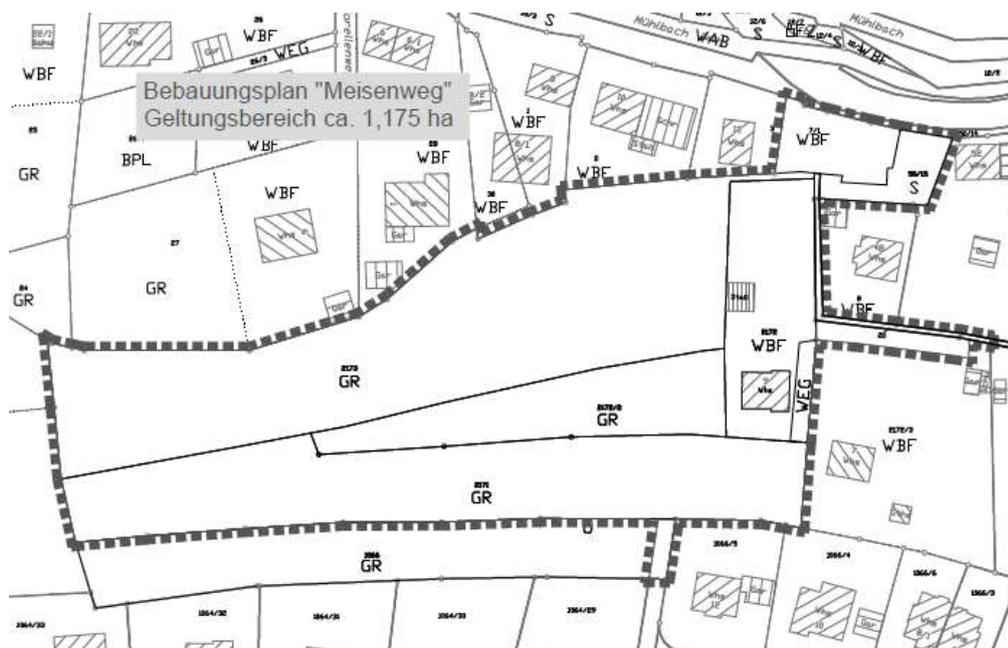
Die Planfläche ist als Innenbereich anzusehen und arrondiert die Gesamtbebauung Ortslage. Der Bebauungsplan wird über § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Erstellung einer Umweltprüfung/eines Umweltberichtes entfällt, da die Grundflächenversiegelung kleiner als 20.000 m² beträgt. Aus diesem Grunde entfällt auch der Nachweis eines naturschutzrechtlichen Ausgleiches in die Natur und Landschaft (Ökobilanz).



Auszug aus dem FNP

1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In Schemmerhofen ist der Bedarf an Wohnbauflächen permanent vorhanden. Derzeit sind nur wenige freie Bauplätze im Eigentum der Gemeinde. Über den vorliegenden Bebauungsplanentwurf kann die Gemeinde weiterhin eine geordnete Erschließung gewährleisten. Die Gemeinde schließt hier eine Bebauungslücke über einen geordneten Bebauungsplan und greift hiermit auch einer zulässigen Bebauung nach §34 BauGB vor.



Geltungsbereich mit ca. 1.175 ha im Innenbereich

1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,17 ha.

Das Plangebiet liegt innerhalb der zentralen Ortslage von Schemmerhofen.

- Nördlich an das Plangebiet grenzt Bebauung und ein Zugang zur Hauptstraße an.
- Westlich befinden sich derzeitige Grünflächen, welche nicht in den Geltungsbereich mit aufgenommen wurden; aber potentiellen Innenbereich darstellen.
- Südlich schließt das Plangebiet an eine bestehende Ausgleichsfläche die von der geplanten Erschließung unberührt bleibt. Im Zuge der Planung soll ein Fußweganschluss an die Schüsslerstraße hergestellt werden
- Im Osten schließt das Gebiet an die bestehende Bebauung an. Hier ist auch eine Verbindungsstraße zum weiterführenden Meisenweg geplant

Beim Plangebiet handelt es sich um derzeit teilweise landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen und Brachflächen.

Topographisch ist das Plangebiet stark von Süden nach Norden geneigt.

1.4 Einschränkungen

Für die Gebäude 52 und 48 ist im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes eine Zufahrtsregelung einzuarbeiten.

Aufgrund der teilweise starken Hanglage ist ein erhöhter Aufwand im Bereich der Erschließungsarbeiten und auch bei der Gebäudeerstellung zu erwarten.

1.5 Städtebauliches Konzept und Konzept Grünordnung

Im Rahmen der Festsetzungen und der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan werden nur wendige Elemente festgesetzt. Die geplante Bebauung soll sich relativ frei entfalten können.

Die Festsetzungen wurden zum größten Teil aus dem Bebauungsplan „Alzheimer Straße in Schemmerberg“ übernommen. Die hier vorhandenen Vorgaben zur Bebauung haben sich bewährt und die Gemeinde möchte die hier zugelassene Bebauung im vorliegenden Plangebiet fortsetzen. Sie entsprechen dem städtebaulichen Erscheinungsbild, welches von der Gemeinde geplant ist. Zusätzlich zu den geneigten Dächern werden auch Flachdächer für Hauptgebäude und Garagen zugelassen. Die maximale Gebäudehöhe bei der Ausführung mit Flachdach liegt unter der maximalen Gebäudehöhe bei geneigten Dächern.

Gebäude, Garagen, überdachte Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Da es sich um ein relativ steiles Gelände handelt, ist für die Anrechnung von Wandhöhen und Wandflächen bei Grenzgaragen ein größeres Maß als in der LBO vorgesehen, zugelassen.

Die maximale Gebäudehöhe ist nach Dachform gestaffelt. Bei geneigten Dächern ist eine Traufhöhe mit 4,50 / 6,50 m mit einer maximalen Gebäudehöhe mit 8 m zulässig. Bei Flachdachausführung liegt die maximale Gebäudehöhe bei 6,50 m

Als Ausgleich für den Eingriff in die Natur sind entsprechende Festsetzungen für die privaten Bauquartiere im Textteil enthalten.

Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zum ökologischen Ausgleich werden aufgrund des gewählten Verfahrens nicht bilanziert.
Mit den Baugrenzen wurde zu Gunsten des Nachbarschutzes im nördlichen Bereich teilweise deutlich abgerückt.

1.6 Erschließung

Verkehrstechnische Erschließung

Als verkehrstechnische Anbindung kommt nur ein Anschluss an die Hauptstraße in Frage. Dieser Anschlussbereich wurde mit der Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen und der angesprochenen Privatzufahrten sowie mit angrenzenden Grünbereichen kombiniert. Die Erschließungsstraße wird mit einer Bruttobreite mit 5,50 m geplant. In den Kurvenbereichen ist die Straße mit Aufweitungen auf 6 m geplant. Am Ende der Erschließungsstraße ist ein Wendebereich (für ein 3-Achsiges Müllfahrzeug).

Die Erschließungsstraße ist ohne Gehweg und ohne sonstige öffentliche Parkplätze geplant. Um gewährleisten zu können, dass die Fahrzeuge innerhalb des Plangebietes ordnungsgemäß geparkt werden können, sind entsprechende Festsetzungen für die Ausweisung von privaten Stellflächen enthalten.

Nach Süden findet eine Gehweganbindung an die Schüsslerstraße mit einem Gehweg mit einer Breite mit 2 m statt. Der Gehweg wird mit einer maximalen Steigung mit ca. 17 % im Winter nur bedingt begehbar sein. Es ist geplant, den Gehweg ohne Stufen auszuführen.

Schmutzwasserkanalisation

In Schemmerhofen ist überwiegend eine Mischwasserkanalisation vorhanden. Für die neue Fläche ist ein reines Trennsystem geplant. Das anfallende Sanitärschmutzwasser wird in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Hauptstraße eingeleitet.

Der Grundwasserstand ist aufgrund der teilweise sehr gering durchlässigen Lehmschichten und der Höhenlage des Mühlbaches schwankend, jedoch tiefer anstehend. Aufgrund der undurchlässigen Schichten ist jedoch mit Schichtwasser zu rechnen. Drainagen dürfen an das Kanalsystem jedoch nicht angeschlossen werden. Aus diesem Grunde wird empfohlen, wenn ein Untergeschoß zur Ausführung kommen soll, dieses als „Weiße Wanne“ auszuführen.

Regenwasserkanalisation

Nach dem Wassergesetz sollten die vorhandenen Abflussverhältnisse, bezogen auf das anfallende Regenwasser, möglichst nicht wesentlich verschlechtert werden. Im Gebiet sollte möglichst Wasserrückhaltung und Wasserverdunstung, kombiniert mit einer entsprechend möglichen Versickerungsrate, angestrebt werden.

Über eine Baugrunderkundung wurde festgestellt, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser innerhalb des Plangebietes nicht realisierbar ist.

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten ist die Herstellung von frei entwässerbaren Rückhalteräumen nur schwer möglich.

Da die Fläche im allgemeinen Kanalisationsplan der Gemeinde im Mischsystem enthalten ist, wird vorgeschlagen, aufgrund der bestehenden Situationen auf eine Regenwasserretention ausnahmsweise zu verzichten.

Eine Prüfung auf Zulässigkeit des Verzichts auf eine Retention läuft parallel zum Bebauungsplanverfahren.

Südlich angrenzend ist eine bestehende Ausgleichsfläche vorhanden. Sie ist ähnlich wie das Plangebiet, mit einer teilweise steine Geländeneigung vorhanden. Aus dieser Fläche kann bei Starkniederschlagsereignissen ein oberflächlicher Abfluss auf die geplanten, angrenzenden Parzellen zufließen. Aufgrund der geringen Größe der Fläche (Parzellentiefe ca. 15 m) ist an dieser Stelle keine separate Regenwasserableitung geplant. Ein Hinweis für die Parzellenerwerber ist im Bebauungsplan zu beschriebenen Thematik enthalten.

Die Einleitung des Oberflächenwassers erfolgt über einen neuen Kanal unter der Hauptstraße in den Mühlbach. Eine Prüfung, ob eine Retention für das Plangebiet gefordert wird (Plangebiet liegt innerhalb es der Einzugsgebiete des AKP für die Mischwasserkanalisation) erfolgt derzeit über das LRA.

Im Bebauungsplan sind außerdem Festsetzungen in den Textteil mit aufgenommen, um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten. Somit kann der Gesamtanfall von anfallendem Regenwasser minimiert werden.

Wasserversorgung

Das Gebiet wird über die Hauptstraße, mit einem Ringschluss zur Schüsslerstraße mit Trinkwasser versorgt.

Im Zuge der Erschließungsarbeiten sind diverse Umlegungen von privaten Hausanschlüssen erforderlich

Um die Feuerlöchsicherheit zu gewährleisten, muss im Erschließungsprojekt ein entsprechender Nachweis geführt werden.

Straßenbeleuchtung

Im Plangebiet wird eine energiesparende Straßenbeleuchtung mit LED-Technik eingebaut.

Sonstige Versorger

Die Versorger werden in das weitere Verfahren der Bauplanung über die weitere Erschließungsplanung mit eingebunden.

Höhenentwicklung des Gebietes

Die umliegenden vorhandenen Gebäude weisen Gesamthöhen zwischen 8,00 m und 8,50 m auf. Mit der eingetragenen, vorgeschlagenen Höhenentwicklung der neuen Gebäude integriert sich das Gebiet in die umliegenden Bereiche.

Im Bebauungsplan sind vorgeschlagene Sockelhöhen eingearbeitet und auf die Erschließungsstraße abgestimmt.

Mit den Vorgaben der EFH und den Klarstellungen, dass nördlich der Erschließungsstraße das UG und südlich das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebaut werden kann, ist die Bebauung für die angrenzenden Nachbarn kalkulierbar.

1.7 Artenschutz

Eine Relevanzbegehung mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag vom 29.08.2016 (Büro für Landschaftsökologie, Altheim, Herr Grom) liegt bei. Der Verfasser kommt nach der Begehung zum Ergebnis, dass das geplante Vorhaben nicht gegen Verbote verstößt. Eine vertiefende Untersuchung zum Thema Vögel erfolgte am 13. Juli 2017.

Mittelbiberach, 27.11.2017

ES tiefbauplanung
Industriestraße 49
88441 Mittelbiberach

Schemmerhofen, den

.....
(Bürgermeister Mario Glaser)