

Gemeinde Schemmerhofen
Kreis Biberach

Baugebiet „Beim Käppele“

Begründung zur Bebauung

nach § 9 BauGB

vom 10.11.1999

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Schemmerhofen benötigt zur Eigenentwicklung die Bereitstellung von weiteren Bauplätzen. Zur Zeit sind bei einem großen Bedarf an Bauplätzen in der Hauptgemeinde keine freien Bauplätze mehr vorhanden.

Es ist deshalb am westlichen Ortsrand von Schemmerhofen die Ausweisung eines ca. 1,5 ha großen Wohnbaugebietes mit 20 Bauplätzen vorgesehen. Der Gemeinderat hat am 19.10.1998 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Beim Käppele“ gefasst.

Das geplante Baugebiet ist im jetzigen Flächennutzungsplan nicht ausgewiesen. Es ist aber vorgesehen, dieses in den zur Zeit in Bearbeitung stehenden Flächennutzungsplan zu übernehmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teile der Flurstücke Nr. 232/1 (Neue Straße), Nr. 232 und Nr. 233.

2. Städtebauliche Konzeption

Das geplante Baugebiet grenzt im Westen an ein vorhandenes Wohngebiet und im Süden an eine geplante Wohnbebauung. Im Norden liegt ein Kirchenareal mit Grünflächen und Friedhof. Die Entfernung des Friedhofes von der geplanten Baugrenze beträgt ca. 40 m.

Zwischen der Käppelestraße und dem geplanten Baugebiet ist im Norden die Anlage von Parkplätzen für Kirchgänger vorgesehen. Dazu wird das Baugebiet um ca. 8 m von der Käppelestraße abgerückt. Den östlichen Rand des Baugebietes stellt die „Neue Straße“ dar.

An der Südostecke des Baugebietes grenzt ein vorhandenes Dorfgebiet an. Hier verläuft auch die Höllweiher Straße. Um langfristig einen Ausbau dieses landwirtschaftlichen Weges zu ermöglichen, wird im Süden des Baugebietes ein Streifen von 2,5 m abgetrennt und als Verbreiterungsfläche vorgehalten. Weiterhin ist vorgesehen, die Kreuzung Ringstraße / Neue Straße / Höllweiher Straße verkehrstechnisch günstiger umzugestalten.

Der Westrand des Geltungsbereiches wird von der Südwestecke (ca. 155 m von der „Neue Straße“ entfernt) im spitzen Winkel nach Nordosten (Nordwestecke ca. 45 m von der „Neue Straße“ entfernt) geführt, um weiterhin eine freie Sicht von der Bundesstraße auf die Kirche „Käppele“ beizubehalten.

Die Bundesstraße ist von 105 m bis 130 m vom Baugebiet entfernt. Es ist deshalb im Westen des Baugebietes eine geringe Lärmbelastung vorhanden.

Das neue Baugebiet wird von der vorhandenen „Neue Straße“ her mit einer Schlinge Pater-Hohmann-Straße erschlossen.

Das Baugebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Im zentralen Bereich sind Einzel- und Doppelhäuser möglich, während im Randbereich nur eine lockere Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehen ist.

Im Randbereich wird die Firstrichtung festgelegt, während im Innenbereich auch eine Drehung der Firstrichtung um 180° möglich ist. Durch die sensible Lage des Baugebietes am Ortsrand und im Sichtfeld der vorhandenen Kirche wird die Firsthöhe auf 8,0 m beschränkt und es sind nur rote oder braunrote Dachbedeckungssteine zugelassen. Die Größe der Dachgauben wird ebenfalls beschränkt und eine Eingrünung des Baugebietes von Westen her ist vorgeschrieben. Die Baugrenze am Westrand des Baugebietes wird um 8,0 m von der Grundstücksgrenze zurückversetzt. Dadurch tritt sie von der Sichtlinie der B 465 ab dem Bereich Eschbachweg zur Kirche hin im wesentlichen zurück. Weiterhin sind hier auf der Westseite der Dächer Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung nicht zulässig, um eine Beeinträchtigung des „Käppele“ (Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung) durch Spiegelungen auszuschließen. Grundsätzlich sind Garagen und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenze nicht zulässig.

Die Grundstücksgrößen variieren zwischen ca. 790 und 560 m².

3. Verkehrskonzept

Die vorhandene „Neue Straße“ als Randerschließung wird ausgebaut, östlich wird ein Gehweg mit Tiefbord angelegt. Die Kreuzungsbereiche in die Käppelestraße und Ringstraße werden umgestaltet.

Die Pater-Hohmann-Straße als innere Erschließung wird ohne Gehweg mit 5,5 m Breite gebaut. Es wird eine mit Bäumen begrünte Platzsituation geschaffen.

4. Grünordnung / Ausgleichsmaßnahmen

Bei der durch das Baugebiet betroffenen Teilfläche von Flst.Nr. 232 handelt es sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche mit ca. 8.800 m².

Bei der von Flst.Nr. 233 betroffenen Teilfläche handelt es sich um intensive Ackerflächen mit ca. 200 m² und eine intensive Frischwiesennutzung mit ca. 5.400 m². Flst.Nr. 232/1 „Neue Straße“ mit ca. 900 m² ist bisher schon eine asphaltierte Straße.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch folgende Maßnahmen ausgeglichen:

1. Pflanzgebot von Laubbäumen auf Privatflächen (27 Stück)
2. Pflanzgebot von Laubbäumen auf öffentlichen Flächen (7 Stück)
3. Öffentliche Grünflächen mit Bepflanzungen (190 m²).
4. Stellplätze und Garagenzufahrten werden aus wasserdurchlässigen Belägen hergestellt.
5. Eine Dachbegrünung von Gebäuden ist zulässig.

6. Weitere Ausgleichsmaßnahmen werden von der Gemeinde im Bereich der Biotopgestaltung in Langenschemmern auf den Flurstücken 620 und 621 unter Einbeziehung des seitlich liegenden Grabens (WaG 618) durchgeführt. Es wird ein Anteil von 22 % angerechnet.
7. Eine Eingriffsbilanz wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

5. Abwasser, Wasserversorgung, Stromversorgung

Im Zuge der Kanalisation der Ringstraße wurde ein geologisches Gutachten erstellt. Dazu wurde auch entlang der Höllweiher Straße auf Bauplatz „Neue Straße“ Nr. 1 eine geologische Bohrung durchgeführt. Danach steht bis auf 1,70 m unter Gelände gering durchlässiger Schluff (Auelehm) an. Auf eine Versickerung des Niederschlagswassers wurde deshalb verzichtet, ein ortsnahes oberirdisches Gewässer zur Einleitung des Niederschlagswassers ist nicht vorhanden.

Das geplante Baugebiet ist im „Allgemeinen Kanalisationsplan“ enthalten und genehmigt. Es ist eine Entwässerung im Mischsystem über die Ortskanalisation vorgesehen. Das Abwasser wird zur Kläranlage Schemmerberg geleitet.

Die Wasserversorgung ist über das örtliche Leitungsnetz gewährleistet. Die Löschwassermenge ist ausreichend.

Die Stromversorgung wird durch die EnBW gewährleistet.

Die vorhandene, das geplante Baugebiet überquerende Stromleitung wird verlegt.

6. Bodenordnung

Sämtliche Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

7. Städtebauliche Daten

Baugrundstücksflächen:	ca.	12.620 m ²	83 %
Verkehrsflächen:	ca.	2.530 m ²	16 %
Verkehrsgrün:	ca.	190 m ²	1 %
		<hr/>	
Fläche des Geltungsbereiches:	ca.	15.340 m ²	100 %

8. Kostenschätzung der Erschließungskosten (brutto):

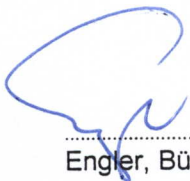
Straßenbau:	DM	450.000,00
Straßenbeleuchtung:	DM	40.000,00
Kanalisation:	DM	260.000,00
Wasserleitung:	DM	160.000,00
		<hr/>
brutto:	DM	<u>910.000,00</u>

9. Altlasten

Altlasten sind der Gemeindeverwaltung keine bekannt.

Ausfertigungsvermerk:
Schemmerhofen, den 21.12.1999

Aufgestellt: RF/R
Riedlingen, den 10.11.1999



.....
Engler, Bürgermeister

F - U N K
INGENIEURBÜRO
Konrad-Manop-Str.25, 88499 Riedlingen
Telefon 07371 /1800-0 Telefax 1800-10