

Begründung

zum Bebauungsplan für das Gebiet "Im Ghau" - Bebauungsplan-Nr. 1811/1 v. 23.10.72
in 7951 Schemmerberg

I. Allgemeines

Die Gemeinde Schemmerberg im Landkreis Biberach benötigt im Zuge ihrer stetigen Expansion neues Baugebiet.

Durch Gemeinderatsbeschluß wurden die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Parzellen Nr. 478, 481, 486, 496 zur Baulanderschliessung festgestellt.

Die Überplanung der Flächen wurde im Einvernehmen mit den privaten Grundstückseigentümern geführt.

II. Art des Baugebietes und Bauweise

Das im Bebauungsplan Nr. 1811/1 festgestellte reine Wohngebiet WR umfaßt eine Fläche von ca. 4,03 ha.

Es handelt sich um ein nach Süden abfallendes Hanggelände am westlichen Ortsrand der Gemeinde mit Einbindung der bereits bestehenden Bebauung.

Die Erschliessung erfolgt über die bereits bestehenden Zufahrtswege, "Bachstrasse" im Süden und "Im Ghau" im Westen, eine Sammelstrasse mit späterem Anschluß an die Vic.Str. 4 ist geplant; im weiteren Ausbau wird die Bachstrasse nur noch die Funktion einer Wohnstrasse übernehmen, da Engpässe im Ortskern einen reibungslosen Verkehrsablauf nicht gewährleisten.

Die bauliche Nutzung der im Planbereich ausgewiesenen Grundstücke besteht grundsätzlich aus freistehenden, bergseitig 1-geschossigen, talseitig 2-geschossigen Bautypen mit Satteldach.

Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sind im schriftlichen Teil festgelegt.



III. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten, welche der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen, betragen ca. 500.000,-DM.

IV. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung / Grenzregelung / Enteignung / Erschließung / Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahme(n) im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich wird/werden.

Biberach a. d. Riss, den 30. Oktober 1972

ATELIER REHM
ARCHITEKTUR- U. ING.-BÜRO
ORTS-UND LANDESPLANUNG
ERSCHLIESSUNGSANLAGEN
795 BIBERACH A. D. RISS
JAHNSTR. 4 - F. 07351/8412

I. Thamm

II. Art des Baugebietes und Bauweise

Das im Bebauungsplan Nr. 1811/ festgestellte reine Wohngebiet
WR umfaßt eine Fläche von ca. 4,03 ha.
Es handelt sich um ein nach Süden abfallendes Hanggelände am
westlichen Ortstrand der Gemeinde mit Einbindung der bereits be-
stehenden Bebauung.
Die Erschließung erfolgt über die bereits bestehenden Zufahrts-
wege "Bachstrasse" im Süden und "Im Ghan" im Westen, eine Sammel-
strasse mit späterem Anschluß an die Vic. Str. 4 ist geplant; im
weiteren Ausbaue wird die Bachstrasse nur noch die Funktion einer
Wohnstrasse übernehmen, da Eingänge im Ortskern einen reibungs-
losen Verkehrsablauf nicht gewährleisten.
Die bauliche Nutzung der im Plangebiet ausgewiesenen Grundstücke
besteht grundsätzlich aus bestehenden, beidseitig 1-geschossigen,
beidseitig 2-geschossigen Bautypen mit Satteldach.
Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen zum
Bebauungsplan sind im schriftlichen Teil festgelegt.

Gemeinde Schemmerberg

Berechnung der Flächennutzung
Baugebiet "Im Ghau"
Bebauungsplan-Nr. 1811/1

0.0	Gesamtes Planungsgebiet (Bruttogebiet)	=	403,00	ar
1.0	<u>Verkehrsflächen</u>			
1.4	<u>Wohnstrassen</u> (einschl. damit verbundener Fuß- u. Radwege)			
1.41	Sammelstrassen	--		
1.42	Anliegerstrassen	59,40	ar	
1.43	Wohnstrassen	--		
1.44	Verkehrsflächen			
	Vorbehalt	2,50	ar	
	<u>insgesamt</u>	61,90	ar	= 61,90 ar
1.5	<u>Wege</u>			
1.51	Gemeinschaftszufahrten m. Geh-, Fahr- und Leitungsrechten		4,75	ar
1.0	<u>insgesamt</u>		66,65	ar
2.0	<u>Freiflächen</u>			
3.0	<u>Bauflächen</u>			
3.5	Wohnbauflächen (Wohnggeb. aller Art einschl. Gärten, Höfe sowie aller Nebenanlagen)			
3.51	I + I , SD 25 ⁰	282,85	ar	
3.52	bestehende	53,50	ar	
	<u>insgesamt</u>	336,35	ar	= 336,35 ar
3.0	<u>insgesamt</u>		336,35	ar
	Summe 1.0 + 2.0 + 3.0		403,00	ar
	Im Planungsgebiet bereits bestehende Verkehrsfläche FW 1 + FW 2 + FW 88		25,60	ar

Aufgestellt: Biberach a. D. Riss, den 30. Oktober 1972

A T E L I E R R E H M
ARCHITEKTUR- U. ING.-BÜRO
ORTS-UND LANDESPLANUNG
ERSCHLIESSUNGSANLAGEN
795 BIBERACH A. D. RISS
JAHNSSTR. 4 - F. 07351/8412