

L7

Gemeinde Schemmerhofen
Gemarkung Schemmerberg
Kreis Biberach

Begründung für den Bebauungsplan "Ermenloh II" in Schemmerberg

Bebauungsplan aufgestellt vom Ingenieurbüro Wassermüller
Plan Nr. 16 996

1. Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Im Ortsteil Schemmerberg ist in letzter Zeit eine große Nachfrage an Baugrundstücken zu verzeichnen. Im Ortsbereich standen keinerlei Bauplätze mehr zur Verfügung. Die Gemeinde konnte die Parzelle Nr. 475 zwischen dem Baugebiet "Ghau II" und der Ermenlohstraße zum Teil erwerben. Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet ist zur Hälfte im Gemeindeeigentum und zur Hälfte Privateigentum. Auch die Privateigentümer sind daran interessiert, Bauplätze zu erhalten.

Die Flurstücke 27 + 477 erhalten Teilflächen aus dem Baugebiet hinzu. Entsprechende Verhandlungen mit den Eigentümern sind bereits erfolgt. Die Ostgrenze der Parzelle 475/1 muß verschwenkt werden, damit die Gebäude eine bessere Südausrichtung erhalten. Die Fläche dieses Grundstückes verändert sich dadurch nicht.

2. Lage und Einfügung in den Flächennutzungsplan

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Ermenloh II wird im Norden des Ortes eine Abrundung der Bebauung vorgenommen. Im Flächennutzungsplan ist das Baugebiet mit einbezogen worden. Der jetzige Bebauungsplan steht somit im Einklang mit dem Flächennutzungsplan.

...

3. Grundstücksflächen

Die überbaubare Fläche beträgt ca. 0,8 ha. Die Verkehrsfläche ca. 0,09 ha. Ein Kinderspielplatz wurde hier nicht ausgewiesen, da in unmittelbarer Nähe im Baugebiet "Ghau II" ein solcher vorhanden ist.

4. Art der baulichen Nutzung

Die Wohnflächen sind als allgemeines Wohngebiet (WA § 1 + 4 BauNVO) ausgewiesen. Es sind nur Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.

5. Maß der baulichen Nutzung

In dem Wohngebiet sollen eingeschobige Wohngebäude mit ausbaubarem Dachgeschoß errichtet werden. Es sind Satteldächer mit 22° - 35° Dachneigung vorgesehen.

6. Bauweise

In dem Baugebiet ist offene Bauweise vorgesehen. Es entstehen 8 Bauplätze für Einfamilienhäuser mit möglicher Einliegerwohnung.

7. Landschaftspflegerische Festsetzung

Auf landschaftspflegerische Festsetzungen kann verzichtet werden. Im Textteil des Bebauungsplanes wurden lediglich Festsetzungen für Zäune und Hecken getroffen. In den Baugrundstücken sind große Freiflächen ausgewiesen, so daß größere Grünflächen automatisch entstehen.

8. Erschließung

8.1 Straßen

Südwestlich des Baugebietes liegt die Straße "Im Glau". Die Straße ist mit einem einseitigem Gehweg fertig ausgebaut. Sie dient als Zufahrt zur südwestlichen Häuserzeile. In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde sie nicht mehr aufgenommen.

Die nordöstliche Häuserzeile wird durch die Ermenlohstraße erschlossen. Diese Straße muß neu ausgebaut werden. Sie erhält auf der Ostseite einen 1,5 m breiten Gehweg. Die Fahrbahn wird mit 5,50 m Breite ausgebaut. Auf der Nordwestseite wird eine Gehwegverbindung vom "Im Glau" zur Ermenlohstraße geschaffen. Diese Gehwegverbindung dient auch als Verbindung des Baugebietes "Ghau" zum Sportbereich bzw. zur Kirche.

8.2 Kanalisation

In der Ermenlohstraße liegt eine bestehende Kanalisation mit \varnothing 400 mm. Diese wird als Vorfluter für das Baugebiet benutzt. Die obere Häuserreihe wird über Stichkanäle, die in die Privatgrundstücke verlegt werden müssen, entwässert. Für die Kanalisation sind im Bereich der Privatgrundstücke die notwendigen Leitungsrechte im Bebauungsplan vorgesehen.

8.3 Wasserversorgung

Quer durch das Baugebiet verläuft die vorhandene Wasserleitung vom Hochbehälter zum Ort. Diese Leitung muß umgelegt werden. Es ist vorgesehen, eine neue Leitung in den künftigen Gehweg Flurstück Nr. 87 und weiter in die Ermenlohstraße zu verlegen. Von dieser Leitung wird die Häuserzeile entlang der Ermenlohstraße versorgt. Die südwestliche Häuserzeile erhält ihr Wasser von der Straße "Im Glau". Die erforderlichen Hausanschlußleitungen sind bereits vorhanden.

9. Erschließungskosten

Die Erschließungskosten belaufen sich nach überschlägigen Berechnungen wie folgt:

A) Kanalisation	25 000,-- DM
B) Wasserleitungen	40 000,-- DM
C) Straßenbau mit Gehwegen	85 000,-- DM
D) Straßenbeleuchtung	11 000,-- DM
Gesamterschließungskosten ca.	<u>161 000,-- DM</u> =====

Aufgestellt: Biberach, den 19.07.1983

WASSERMÜLLER
Ingenieurbüro
Pflummernstraße 13 + 20
7950 Biberach an der Riß
Br/kr