

Gemeinde Schemmerhofen
Ortsteil Ingerkingen
Kreis Biberach

Baugebiet „Leim IV“

Begründung zum Bebauungsplan

vom 08.10.2003

Aufgestellt: RF/R
Riedlingen, den 08.10.2003

F U N K
I N G E N I E U R B Ü R O

Konrad-Manop-Str. 25, 88499 Riedlingen
Telefon: 07371 / 1800-0 – Fax: 1800-10

1 Ziel und Zweck der Planung

Der Ortsteil Ingerkingen der Gesamtgemeinde Schemmerhofen benötigt zur Eigenentwicklung die Bereitstellung von Bauplätzen. Im Ortsteil Ingerkingen besitzt die Gemeinde keine Grundstücke mehr, die sie an Bauwillige abgeben könnte. Deshalb hat der Gemeinderat am 11.08.2003 beschlossen, den Bebauungsplan „Leim IV“ aufzustellen.

Das geplante 0,8 ha große Baugebiet liegt innerhalb der Ortslage von Ingerkingen und ist im Flächennutzungsplan vom 04.12.2002 als Wohnbebauung ausgewiesen.

Im geplanten Baugebiet werden 10 Bauplätze zur Verfügung gestellt.

Das Plangebiet umfasst das Flst. 207/1 und eine Teilfläche des Flst. 206/1.

2 Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet fällt mit 3,7 % leicht nach Süden ab. Die Höhen liegen zwischen ca. 529 m und ca. 523,5 m über N.

Das geplante Baugebiet wird im Norden, Westen und Süden von vorh. Wohnbebauung eingefasst. Langfristig wird auch der östlich noch landwirtschaftlich genutzte Zwischenraum einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Eppenastraße und der Siedlungsstraße aus. Von der Siedlungsstraße her sind zwei 4 m breite Stichwege zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke vorgesehen. Ein Anschluss des geplanten Baugebietes wurde beim Bau der Siedlungsstraße vorbereitet.

Das Baugebiet wird entsprechend der angrenzenden Bebauung als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Es ist eine eingeschossige Wohnbebauung geplant, wobei das Dachgeschoss auch als Vollgeschoss ausgebaut werden kann.

Eine Festsetzung der Firstrichtung und der Stellung der Gebäude ist nicht vorgesehen, um eine individuelle Nutzung der Sonnenenergie zu ermöglichen. Auch in der Dachgestaltung wird sowohl in Bezug auf die Neigung 15° bis 42° als auch in Bezug auf die Dachform (Satteldach, Walmdach, Pultdach) den Bauherren eine vielgestaltige Nutzung

der Grundstücke ermöglicht. Eine Traufhöhe wird nicht festgesetzt, lediglich die max. Gebäudehöhe ist auf 8,5 m fixiert.

In Ingerkingen besteht nur ein begrenztes öffentliches Nahverkehrsangebot. Ein Zweifahrzeug pro Familie ist die Regel. Eine Verlagerung des ruhenden Verkehrs auf die öffentlichen Straßen ist nicht erwünscht. Es sind deshalb pro Wohnung mind. 2 Stellplätze herzustellen.

3 Grünordnung / Ausgleichsmaßnahmen

Die vorhandene Fläche wird landwirtschaftlich intensiv als Wiese genutzt. Zur Abschätzung des Eingriffs in Natur und Landschaft wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt.

Der Eingriff, der nicht innerhalb des Planbereiches ausgeglichen werden kann, wird durch die vorgesehene ökologische Aufwertung der Fläche Flst. 652 in Altheim ausgeglichen.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

4 Geologie

Aus der Erfahrung der benachbarten Erschließungsmaßnahmen wird ein lehmiger Untergrund mit Einlagerungen erwartet. Mit größerem Grundwasserandrang ist wahrscheinlich nicht zu rechnen, es besteht aber die Möglichkeit von geringem Schichtwasservorkommen.

Zur Abschätzung der Sickerfähigkeit des anstehenden Bodens führte die Gemeinde einen Sickerversuch durch. Dieser ergab bei ungesättigten Böden einen k_f -Wert von ca. 10^{-6} m/s und liegt somit im oberen Grenzbereich der Versickerungsfähigkeit. Geht man von gesättigten Böden aus, so zeigt auch der Sickerversuch, dass mit schlechten Werten zu rechnen ist. In zunehmender Tiefe erhöht sich die Lagerungsdichte und reicht nach Erfahrungen früherer Erschließungen bis Bodenklasse 6, welche eine Versickerung nicht ermöglicht.

5 Regenwasserbewirtschaftung, Abwasser, Wasser- u. Stromversorgung

Die bisherigen umliegenden Baugebiete werden im Mischsystem entwässert. Durch die Vorgaben des Wassergesetzes von Baden-Württemberg soll das geplante Baugebiet im modifizierten Mischsystem entwässert werden. Unbelastetes Hofflächenwasser soll versickert werden. Da die Durchlässigkeit des Untergrundes für große Flächen nicht ausreichend ist, wird das Dachflächenwasser in Retentionszisternen zurückgehalten und gedrosselt an das geplante Mischwassersystem in den Stichstraßen abgegeben. Das Schmutzwasser wird ebenfalls in das Mischsystem eingeleitet.

Der Ortsteil Ingerkingen ist mit der Gemeinde Schemmerhofen Mitglied des AZV Schemmerhofen-Attenweiler und an die Kläranlage in Schemmerberg angeschlossen.

Die Wasserversorgung ist durch den geplanten Anschluss des Baugebietes an die in der Siedlungsstraße verlaufende Wasserleitung gewährleistet. Ausreichende Druckverhältnisse sind vom Hochbehälter Schemmerhofen mit einem max. Wasserspiegel von 563,0 m sichergestellt. Dies entspricht einem Ruhewasserdruck von 3,5 bar.

Die Stromversorgung wird durch die EnBW gewährleistet.

6 Bodenordnung

Die Flst. 207/1 und 206/1 sind im Eigentum der Gemeinde.

7 Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	8.070 m ²	=	100 %
Baugrundstücksflächen	ca.	7.800 m ²	=	97 %
Verkehrsflächen	ca.	270 m ²	=	3 %

Bauplätze: 10 Stück

durchschnittl. Bauplatzgröße: 780 m²

Geplante Wohneinheiten:

ca. 10 Einzelhäuser x 1,5 Wohneinheiten	=	15 Wohneinheiten
15 Wohneinheiten x 2,5 Einwohner	=	38 geplante Einwohner

8 Kostenschätzung

Öffentliche Erschließung – pauschal: ca. € 55.000,-

9 Altlasten

Altlasten sind der Gemeindeverwaltung und dem Landratsamt keine bekannt.