

Bebauungsplan „Holzweg II“

aufgestellt im beschleunigten Verfahren

(§ 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB)

A. Begründung zum Bebauungsplan

*B. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
zum Bebauungsplan*

Auslegungsbeschluss vom 14.09.2020

Anerkannt,
Schemmerhofen, den

.....
Glaser, Bürgermeister

Aufgestellt: Fu
Riedlingen, den 17.08.2020

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

Inhaltsverzeichnis

1. A.	Begründung zum Bebauungsplan	3
1.	Ziel und Zweck der Planung	3
2.	Beschreibung des Planbereichs und städtebauliche Zielsetzung	4
3.	Umweltbelange.....	7
4.	Verkehrliche Erschließung	9
5.	Regenwasserbewirtschaftung, Abwasserentsorgung, Wasser- , Gas- und Stromversorgung	9
6.	Geologie	10
7.	Bodenordnung	10
8.	Städtebauliche Daten	11
2. B.	Begründung zu den Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan	12

Anlage 1: Artenschutzrechtliche Einschätzung, § 44 BNatSchG,
Bebauungsplan „Holzweg II“ in Schemmerhofen vom April 2020,
Tanja Irg - umweltkonzept

A. Begründung zum Bebauungsplan

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Schemmerhofen benötigt im Hauptort dringend die Bereitstellung von Wohnbauplätzen. In Schemmerhofen besteht eine große Nachfrage nach Baugrundstücken. Die bisher erschlossenen, gemeindlichen Baugrundstücke sind zum überwiegenden Teil verkauft. Die Nachfrage übersteigt deutlich das Angebot.

Um auf diesen Bedarf zu reagieren hat der Gemeinderat am 29.07.2019 beschlossen südliche der Lindenstraße zwischen den Baugebieten „Bohnenstockäcker I“ und „Holzweg“ den Bebauungsplan „Holzweg II“ mit ca. 2,4 ha aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Die maßgebliche maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt im Planbereich ca. 6.600 m² und liegt deutlich unterhalb des nach § 13b zulässigen Grenzwertes von 10.000 m². Der Bebauungsplan bindet im Westen, Norden und Osten bereits an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an. Der Bebauungsplan steht im direkten städtebaulich räumlichen Zusammenhang mit den bestehenden Siedlungsbereichen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB ist zulässig.

Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Der Bebauungsplan umfasst insgesamt 22 Bauplätze, davon können 19 neue Bauplätze für Einzel- bzw. Doppelhäuser und 2 neue Bauplätze für Geschosswohnungsbauten ausgewiesen werden. Ein Bauplatz (Bauplatz Nr. 6) ist bereits seit 2019 bebaut.

Eine Innenentwicklung und Nachverdichtung wird von der Gemeinde grundsätzlich angestrebt. Innerörtlich gelegene Flächen in geeigneter Größe stehen der Gemeinde aber für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Ebenso wird auch eine Innenentwicklung auf privater Fläche angestrebt. Diese ist jedoch ohne die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer nicht machbar. Die Gemeinde wird jedoch eine Umsetzung fördernd unterstützen, sofern von privater Seite aus eine Innenentwicklung geplant ist, die auch den Zielen der Gemeinde entspricht. In Ermangelung an verfügbaren Innenbereichsflächen soll deshalb der Bebauungsplan „Holzweg II“ eine Weiterentwicklung von Schemmerhofen ermöglichen.

Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan (FNP). Die Planfläche ist im FNP nicht als Wohnbaufläche sondern als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Bei einem Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB ist eine Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zulässig. Da es sich um einen Lückenschluss zwischen bereits bestehenden Gebieten im Westen (Bohnenstockäcker I und II) und Osten

(Holzweg und Rittenäcker) handelt ist die geordnete städtebauliche Entwicklung trotzdem gegeben. Der Flächennutzungsplan wird später im Wege der Berichtigung angepasst.

2. Beschreibung des Planbereichs und städtebauliche Zielsetzung

Der Planbereich liegt auf einem als Acker genutzten, nach Norden bis zur Lindenstraße hin abfallenden Hang. Im Nordosten umfasst der Planbereich auch ein bereits 2019 bebautes Wohnbaugrundstück (Flst. 1000/1). Das Gelände fällt insgesamt um ca. 12 m nach Nordosten ab. Die Hangneigung beträgt im unteren Planbereich ca. 10 % und verringert sich im oberen Teil auf ca. 5 %. Der höchste Punkt des Planbereiches liegt im Südwesten. Im Süden schließt sich an das Baugebiet eine landwirtschaftlich, hauptsächlich als Acker, genutzte, ebene Fläche an die sich bis zum Rißtal abfallenden, bewaldeten Talhang erstreckt.

Im Westen, getrennt durch einen Feldweg (Flst. 997 Weg), schließt sich das Baugebiet „Bohnenstockäcker I“ (Bebauungsplan von 2003) an den Planbereich an.

Im Norden werden die noch nicht ausgebaute Lindenstraße und der erforderliche Straßenabschnitt der Schlüsslerstraße/Veilchenstraße vom Planbereich umfasst. Nördlich der Lindenstraße erstreckt sich im Westen die vorhandene Wohnbebauung entlang der Nelkenstraße und im Nordwesten liegen noch landwirtschaftlich genutzte Grundstücke.

Im Nordosten grenzt die Wohnbebauung des Bebauungsplanes „Holzweg“ von 2011 an den Planbereich. Weiter südlich führt im Osten ein als Offenlandbiotop geschützter Hohlweg aus dem Baugebiet „Holzweg“ in Richtung Süden auf die Hochebene. Die Böschungsbereiche des Hohlweges sind mit Gehölzen bestanden. Besonders die westliche Böschung wird von alten Eichen geprägt.

Das Baugebiet wird an die Lindenstraße und von dort an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Lindenstraße befindet sich innerhalb des Planbereiches in einem noch nicht ausgebauten Zustand. Im Zuge der Baugebieterschließung soll die Lindenstraße nun einschließlich begleitendem Gehweg, Parkbuchten und Grünstreifen ausgebaut werden. Zur Verkehrsberuhigung und Verkehrslenkung wird der Kreuzungsbereich der Lindenstraße, der Schlüsslerstraße/Veilchenstraße und der „Straße A“ als Kreisverkehr hergestellt. Ein verkehrliche Anschluss der nördlichen Bauplatzreihe direkt an die Lindenstraße, mit Ausnahme des bereits bebauten Flurstücks 1000/1 und einer möglichen Tiefgaragenzufahrt der beiden westlichen „Geschosswohnungsbaugrundstücke“, ist nicht gewünscht. Deshalb wird dazu entlang der Lindenstraße ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Die Erschließungsringstraße „A“ erhält als gemischt genutzte Straße keinen Gehweg. Zur Raumgestaltung und Verkehrsberuhigung wird die Straße, analog wie im Baugebiet „Bohnenstockäcker“, durch mehrere bepflanzte Verkehrsinseln gegliedert.

Im Osten wird der vorhandene Fußweganschluss aus dem Baugebiet „Bohnenstockäcker I“ aufgenommen und in das geplante Baugebiet „Holzweg II“ verlängert.

Im Zuge der Vorplanung wurden für das Baugebiet verschiedene städtebauliche Lösungsmöglichkeiten untersucht. Die Gemeinde hat sich nach Beratungen und nach Abwägung für die vorliegende Lösung entschieden.

Um den Ortsrand mit der bestehenden Bebauung abzurunden ist langfristig eine Erweiterung des Baugebietes nach Süden geplant. Diese wird im Lageplan gestrichelt dargestellt.

Durch den Bebauungsplan werden 2 Bauplätze für Geschosswohnungsbauten (WA 1), 3 Bauplätze für größere Einzelhäuser (WA 2) mit max. 10,5 m Gebäudehöhe und 17 Bauplätze für „normale“ Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser (WA 3 und WA 4) ausgewiesen, wovon im WA 4 ein Bauplatz bereits bebaut ist. Die Bauplatzgrößen im WA 3 und WA 4 liegen zwischen ca. 600 m² und ca. 750 m². Die durchschnittliche Bauplatzgröße liegt hierbei, ohne Berücksichtigung des bereits bebauten Bauplatzes, bei ca. 660 m². Die Bauplatzgrößen entwickeln sich aus dem örtlichen Bedarf in Schemmerhofen und dem nach Norden exponierten, hängigen Gelände. Für die Geschosswohnungsbauten entlang der Lindenstraße mit jeweils maximal 9 Wohneinheiten werden 2 Bauplätze mit ca. 1.400 m² und 1.370 m² vorgehalten. Für größere Einzelhäuser (geplante Mehrfamilienhäuser), entlang der Lindenstraße werden 3 Bauplätze zwischen ca. 780 m² und 700 m² vorgehalten.

Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Von den in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 (2) BauNVO in der Regel zulässigen Nutzungen werden die Schank- und Speisewirtschaften und die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Die nach § 4 (3) BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten nur als Ausnahme zugelassenen Nutzungen werden alle ausgeschlossen.

Es werden überall zwei Vollgeschosse zugelassen.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgelegt, welche in einem Allgemeinen Wohngebiet die Obergrenze nach § 17 BauNVO darstellt.

Die maximale Geschossflächenzahl wird überall auf 0,65 festgesetzt. Durch die bei einer II-geschossigen Bebauung im Verhältnis zur Grundflächenzahl reduzierten Geschossflächenzahl wird erreicht, dass zweigeschossige Bebauungen kleinere Grundflächen aufweisen müssen und somit in ihrem Gesamtvolumen nicht zu groß werden.

Als Gebäudehöhe werden im WA 1 und WA 2 maximal 10,5 m zugelassen. Bei einer zulässigen Gebäudehöhe von 10,5 m ist dabei auch ein zusätzliches Dachgeschoss, welches aber dann kein Vollgeschoss ist, möglich. Im WA 3 und WA 4 werden 8,5 m Gebäudehöhe zugelassen, dabei können auch II-geschossige „Toskanahäuser“ gebaut werden. Da Gebäude mit sehr flacher Dachneigung (unter 15°) und Gebäude mit Flach- und Pultdächern durch ihre hohen Wandhöhen besonders stark auf angrenzende Grundstücke einwirken können, werden diese auf maximal 6,5 m Gesamthöhe beschränkt.

Durch das hängende Gelände ist bei einer Ausbildung von Kellergeschossen zu beachten dass von der Talseite aus optisch die Wirkung einer dreigeschossigen Bebauung entstehen kann.

Die festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH-Höhen) orientieren sich an den direkt vor den Gebäuden liegenden Straßenhöhen der „Straße A“. Bei den an zweiseitig von Straßen erschlossenen Bauplätzen ist für die Ermittlung der EFH-Höhe der jeweilige obere Straßenabschnitt als Bezugsgrundlage her zuzunehmen. Da die Geländehöhen innerhalb der Baugrundstücke im WA 4 von der Straße aus ansteigen und um trotzdem aus städtebaulichen Gründen gleichmäßige EFH-Höhen zu erhalten wird im WA 4 die EFH-Höhe auf 3,0 m über der Straßenhöhe festgesetzt. Für die Hauptgebäude im WA 4 ist es deshalb erforderlich und wird auch so festgesetzt dass sie ein Kellergeschoss errichten müssen. Von den festgelegten EFH-Höhen darf dann jeweils um maximal 0,25 m nach oben abgewichen werden.

Im Baugebiet ist eine offene Bebauung mit Einzelhäusern und Doppelhäusern zulässig. Da die Erschließungsstraßen nicht in der Lage sind sowohl einen größeren fließenden als auch einen größeren ruhenden Verkehr aufzunehmen und um eine zu dichte Bebauung zu vermeiden werden pro Einzelhaus max. 3 Wohneinheiten und pro Doppelhaus max. 2 Wohneinheiten zugelassen. Beim den Geschosswohnungsgebäuden im WA 1 sind max. 9 Wohneinheiten zugelassen.

Eine Gebäudestellung ist nicht festgelegt.

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Aus Sicherheitsgründen und aus gestalterischen Gründen sind mit Garagen, Carports und Nebenanlagen zu öffentlichen Verkehrsflächen ausreichende Abstände einzuhalten.

Durch die Hangneigung ist bei Grenzgaragen, die auf abfallendem Gelände errichtet werden, die zulässige Wandhöhe und Wandfläche nach § 6 LBO nicht ausreichend. Eine Erhöhung der zulässigen Wandhöhe und der zulässigen Wandfläche bis zur Höchstgrenze von 35 m² wird deshalb ermöglicht.

In zunehmenden Maß werden zur Heizung bzw. Kühlung von Gebäuden Luft-Wasser-Wärmepumpen verwendet. Wenn die Anlagen im Freien aufgestellt werden, kann es zu Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft kommen. Die Aufstellung von Luft-Wasser-Wärmepumpen ist deshalb nur innerhalb von Gebäuden zulässig.

Eventuelle Verteilerschränke (Strom, Telekommunikationslinien usw.) sind entlang der Straßen auf den privaten Flächen in einer Streifenbreite von 0,5 m zulässig.

Zur besseren Durchgrünung des Baugebietes sind pro Bauplatz mindestens 1 Stück, bzw. im WA 1, mindesten 3 Stück Laubbäume zu pflanzen. Auch die Gemeinde wird auf den im Lageplan festgesetzten Standorten Laubbäume pflanzen.

Ein öffentlicher Spielplatz liegt ca. 150 m südwestlich des Baugebietes.

3. Umweltbelange

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, findet eine Umweltprüfung nicht statt.

Durch das Vorhaben geht ein allgemeiner Lebensraum für Pflanzen, Tiere und für die biologische Vielfalt verloren. Dieser nicht erhebliche Eingriff in das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt kann an anderer Stelle nicht flächengleich und funktionell kompensiert werden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplante Bebauung ist nicht zu erwarten. Die geplante Bebauung wird durch die bereits vorhandene Bebauung im Westen, Norden und Osten eingerahmt. Die Gehölze entlang des östlichen Holzweges grünen das Gebiet in Richtung Südosten ein. Im Westen rückt die geplante Bebauung um ca. 80 m vom vorhandenen, durch „Bohnenstockacker I“ gebildeten Ortsrand, ab. Ca. 250 m südlich des Baugebietes beginnt zudem der Hangwald des Rißtales. Im Zuge der langfristigen Baugebietserweiterung ist weiterhin entlang der letzten Bauplatzreihe eine Eingrünung vorgesehen.

Nach der offiziellen Bodenkarte liegt als bodenkundliche Einheit im Südwesten eine Pseudogley-Parabraunerde aus lösslehmreichen Fließerden und im Nordosten eine Parabraunerde aus Deckenschotterablagerungen vor. Beide Einheiten besitzen eine hohe Bodenfruchtbarkeit. Die Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird als mittel bis hoch bzw. als hoch bis sehr hoch angegeben. Die Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe liegt bei mittlerer bis hoher Bedeutung. Die Gesamtbewertung der Pseudogley-Parabraunerde liegt bei 2,67 und die Gesamtbewertung der Parabraunerde liegt bei 3,0 in einer möglichen Wertstufenskala von 0,0 bis 4,0. Durch den Bebauungsplan werden Versiegelungen ausgelöst die Böden mit hoher Fruchtbarkeit betreffen. Das Vorhaben verursacht durch die geplante Versiegelung deshalb einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden. Der Eingriff in das Schutzgut Boden kann an anderer Stelle nicht flächengleich und funktionell kompensiert werden.

Sonstige erhebliche Eingriffe in weitere Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Durch das Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB sind Eingriffe allgemein zulässig und müssen nicht ausgeglichen werden. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz nach der Ökokontoverordnung wird deshalb nicht erstellt.

Durch das Fachbüro „Tanja Irg - umweltkonzept“ wurden im April und im Juni 2019 insgesamt 2 artenschutzrechtliche Relevanzbegehungen auf vorkommende Brutvögel durchgeführt. Das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Einschätzung ist den Unterlagen beigelegt. Im direkten Planbereich wurden keine Brutvögel festgestellt. Im Umfeld und Nahbereich wurden 11 Vogelarten nachgewiesen. Bei diesen Vogelarten handelt es sich aber um unge-

fährdete, typische Vogelarten des Siedlungsrandbereiches. Lediglich der Feldsperling ist als Vorwarnart in der Roten Liste geführt. Insgesamt jedoch können Beeinträchtigungen für die Vogelwelt auf Grund des Eingriffs in die ökologisch geringwertigen Strukturen ausgeschlossen werden.

Für Fledermäuse stellt der östlich angrenzende Hohlweg grundsätzlich ein Jagdhabitat dar. In diesem Bereich finden jedoch keine Eingriffe durch die Bebauung statt, sodass die ökologische Funktion weiterhin erfüllt wird.

Sonstige planungsrelevante Tierarten (z.B. Reptilien, Amphibien Schmetterling) können infolge der Habitatstrukturen und der derzeitigen Nutzung im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Bei der Schonung des östlich an das Plangebiet angrenzenden Biotops (Hohlweg) durch eine ausreichend große Pufferzone kann das Baugebiet artenschutzrechtlich zugelassen werden. Auch sollte das Biotop während der Erschließungsarbeiten abgezaunt werden damit keine Baumaterialien, Erde o. ä. abgelagert werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine kartierten und keine nicht kartierten gesetzlich geschützten Biotope. Östlich außerhalb des Planbereiches liegt das geschützte Offenlandbiotop „Hohlweg südlich Schemmerhofen“ (Biotopnummer 178244260629). Es handelt sich dabei um einen Hohlweg mit Feldgehölz. Die geplante Bebauung hält mittels der ausgewiesenen Grünfläche zu der realen Ausdehnung des Biotops einen Abstand von 10 m ein.

Ca. 200 bis 270 m südlich befindet sich das Biotop „Halden O und S Schemmerhofen“ (Biotopnummer 278244261078). Es handelt dabei um einen strukturreichen Waldbestand.

Durch die geplante Bebauung sind beide Biotope nicht betroffen.

Sonstige naturschutzfachliche Schutzgebiete sind in der weiteren Umgebung keine vorhanden.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben ermöglicht die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für Beeinträchtigung von FFH-, Vogelschutz- und Naturschutzgebieten sind nicht gegeben.

Quellschutzgebiete und Wasserschutzgebiete sind der weiteren Umgebung keine vorhanden.

Es sind weiterhin keine Anhaltspunkte gegeben, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten ist. Auch sind im Umfeld des Bebauungsplanes durch Nutzungen keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.

4. Verkehrliche Erschließung

Der verkehrliche Anschluss an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Lindenstraße.

Der geplante Kreuzungsbereich Lindenstraße/Schlüsslerstraße mit Veilchenstraße/„Straße A“ wird durch einen die Fahrgeschwindigkeit reduzierenden Kreisverkehr mit 26 m Außendurchmesser und 8 m Innendurchmesser ausgebildet. Der die Lindenstraße im Süden begleitende Gehweg rückt innerhalb des Planbereichs durch Längsparkplätze, Grünstreifen und Grundstückszufahrten um 2,5 m von der Fahrbahn ab. Die fußläufige Querung der Lindenstraße und der „Straße A“ erfolgt über die Fahrbahnteiler des Kreisverkehrs.

Die innerer verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt durch die „Straße A“. Diese wird als gemischte Verkehrsfläche ohne Gehweg hergestellt. Sie erhält eine Breite von ca. 5,5 m, ausreichend für einen Begegnungsverkehr Lkw / Pkw und für eine Vorbeifahrt von einem Lkw an einem haltenden Lkw. Auf der Straßenfläche ist durch die gewählte Breite ein Längsparken zulässig.

In der „Straße A“ sind zur Verkehrsberuhigung zwei Verkehrsinseln vorgesehen. Die gestrichelt dargestellte Verkehrsinsel im südlichen Abschnitt der Straße wird erst im Zuge der geplanten langfristigen Baugebietserweiterung erstellt.

Im Südosten ist ein fußläufiger Verbindungsweg zu Baugebiet „Bohnenstockäcker I“ geplant.

Die Beleuchtung der Erschließungsstraßen erfolgt entsprechend dem Stand der Technik mit insektenfreundlichen energiesparenden LED-Leuchten.

5. Regenwasserbewirtschaftung, Abwasserentsorgung, Wasser-, Gas- und Stromversorgung

Das Baugebiet entwässert im Trennsystem.

Das auf den Bauplätzen anfallende Niederschlagswasser wird durch Retentionszisternen auf den Bauplätzen zurückgehalten und anschließend gedrosselt abgeführt. Im Regenwasserrückhalteerdbecken erfolgt eine weitere Rückhaltung des Niederschlagswassers der oberhalb des Beckens liegenden 21 Bauplätze. Zusätzlich wird das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen ins geplante Rückhalteerdbecken eingeleitet. Das gesamte Niederschlagswasser wird dort zurückgehalten und soweit als möglich versickert. Anschließend erfolgt die Einleitung in den Regenwasserkanal (DN 300) in der Lindenstraße. Dieser muss der neuen Situation angepasst werden. Der unterhalb des Rückhaltebeckens liegende Bauplatz (Flst. 1000/1) entwässert über eine Zisterne in die Regenleitung ein. Die unterhalb des Rückhaltebeckens liegenden Verkehrsflächen leiten ihr Regenwasser direkt in die bestehende Mischwasserleitung in der Lindenstraße ein. Das gesamte Regenwasser wird über das Pufferbecken im Baugebiet „Rittenäcker“ dem Mühlbach zugeführt.

Die vorhandene Schmutzwasserleitung im Buchenweg (Baugebiet „Holzweg“) wird in der Lindenstraße verlängert. Das Baugebiet „Holzweg II“ führt somit über die Baugebiete

„Holzweg“ und „Rittenäcker“ das Schmutzwasser zur in der Hauptstraße verlaufenden AZV-Leitung. Von dort wird es weiter zur Kläranlage Schemmerberg abgeleitet. Das Plangebiet ist in der Berechnung des Schmutzfrachtmodells zum Nachweis der Regenwasserbehandlungsanlagen, Plausibilitätsnachweis 2019 als Trennsystem enthalten. Das Schmutzfrachtmodell ist derzeit in Bearbeitung.

Die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung erfolgt durch den geplanten Anschluss an das Wasserleitungsnetz im westlichen anschließenden Baugebiet „Bohnenstockäcker I“ (Hochzone). Die Bereitstellung der Löschwassermenge kann gewährleistet werden. Die vorhandene, vom Hochbehälter kommende, das Baugebiet querende Wasserleitung (DN 200) entfällt. Sie wird an das Wassernetz des Baugebiets „Bohnenstockäcker I“ und im Erschließungsbereich von „Holzweg II“ an die Wasserversorgungsleitungen in den geplanten Erschließungsstraßen anschließen.

Die Stromversorgung erfolgt durch die. EnBW.

Die Gasversorgung erfolgt durch die e.wa riss.

6. Geologie

Im Plangebiet steht nach der geologischen Karte im Südwesten Lösslehm als teils feinsandiger bis teil toniger Schluff an. Im Nordosten sind im kleinräumigen Wechsel Schmelzwassersedimente und die oberer Meeresmolasse als geologische Einheiten anzutreffen. Die Schmelzwassersedimente und Schotterkörper sind meist bis über 2 m Tiefe verwittert. Die Obere Meeresmolasse besteht aus Sand, Sandstein und Schluff.

Das Plangebiet wird im Zuge der weiteren Erschließungsplanung geologisch noch genauer untersucht.

7. Bodenordnung

Das betroffene Flst. 999 und die betroffenen Teilflächen der Flst. 21 s Lindenstraße und 1020 s Schlüsslerstraße, Gemarkung Langenschemmern, befinden sich im Eigentum der Gemeinde Schemmerhofen.

Die betroffenen Flst. 1000 und 1000/1 und die betroffenen Teilflächen der Flst. 1004 und 1005, Gemarkung Langenschemmern befindet sich im Privateigentum. Die betroffene Fläche des Flst. 1000/1 verbleibt im Privateigentum. Ein Erwerb des betroffenen Flst. 1000 und der betroffenen Teilflächen der Flst. 1004 und 1005 durch die Gemeinde Schemmerhofen ist vorgesehen.

8. Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Plangebietes – ca.:	24.250 m ²	=	100 %
Allgemeines Wohngebiet Einzelhäuser und Doppelhäuser – ca.:	13.740 m ²	=	57 %
Allgemeines Wohngebiet Geschosswohnungsgebäude - ca.:	2.770 m ²	=	12 %
Verkehrsflächen (Fahrbahn, Parkplätze, Gehwege, Fußwege) – ca.:	5.890 m ²	=	24 %
Regenrückhaltebecken – ca.:	1.050 m ²	=	4 %
Grünflächen – ca.:	800 m ²	=	3 %
Durchschnittliche Bauplatzgröße im WA 3 und WA 4 ohne den bereits bebauten Bauplatz		ca. 660 m ²	
20	Einzel- und Doppelhäuser	x 1,5 Wohneinheiten	= 30,0 Wohneinheiten
2	Geschosswohnungsgebäude	x 9,0 Wohneinheiten	= 18,0 Wohneinheiten
48,0	Wohneinheiten	x 2,5 Einwohner	= 120 geplante Einwohner

B. Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Aus gestalterischer Absicht wird bei geeigneten Dachflächen die Dachfarbe festgesetzt. Es sind dabei nur gedeckte, nicht auffallende Farben zulässig, die sich in einem gemeinsamen farblichen Rahmen bewegen.

Zum Schutz von Gewässern und Böden durch die von Dachflächen ausgehenden Metallab-schwemmungen werden Vorschriften über die zulässige Metallabdeckung getroffen.

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Gestaltung des Baugebietes im Allgemeinen werden gegenüber öffentlichen Flächen die Höhe der Einfriedungen und die zulässige Arten der Einfriedungen festgelegt. Unzulässige Einfriedungen werden ausgeschlossen. Gegenüber den privaten Nachbargrundstücken gelten bei Einfriedungen die Höhen und die Abstände des Nachbarrechts Baden-Württemberg. Da im Nachbarrecht bei der Regelung des erforderlichen Grenzabstandes Drahtzäunen ausgeklammert werden, diese sich aber trotzdem auf die Gestaltung des Baugebietes auswirken, werden für Drahtzäune gegenüber Nachbargrundstücken dieselben Abstandsvorschriften wie im Nachbarrecht für sonstige toten Einfriedungen festgelegt.

Aus baugestalterischer Absicht werden Regelungen zur Gestaltung der Höhenabfolge zwischen den einzelnen Grundstücken und den öffentlichen Flächen getroffen. Um entlang den Grundstücksgrenzen unerwünschte Auffüllungen und Abgrabungen zu vermeiden erfolgt eine Beschränkung der zulässigen Auffüllungen und Abgrabungen. Auch wird die zulässige Höhe von Stützmauern entlang den Grundstücksgrenzen und entlang den öffentlichen Flächen begrenzt. Im inneren Bereich der Grundstücke sind zur Gartengestaltung und zur Geländeanpassung an die Gebäude auch höhere Abgrabungen und Auffüllungen und auch höhere Stützmauern zulässig. Es gelten hier die gesetzlichen Regelungen.

Aus baugestalterischer Absicht und aus ökologischen und kleinklimatischen Gründen wird auf die Begrünungspflicht nach § 9 (1) LBO hingewiesen.

Zur Schonung des Wasserhaushaltes und zur Verminderung von Hochwassergefahren werden Vorschriften zur Rückhaltung des Dachflächen und Hofflächenwassers in Regenwasserzisternen getroffen. Die Rückhalte-zisternen werden bereits im Zuge der öffentlichen Erschließung errichtet.

In Schemmerhofen besteht nur ein begrenztes Nahverkehrsangebot. Ein Zweit- bis Dritt-fahrzeug pro Familie ist die Regel. Die geplanten Straßen sind nicht geeignet, den kompletten ruhenden Verkehr aufzunehmen. Im Baugebiet sind deshalb pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.