

**Gemeinde Schemmerhofen**  
**Ortsteil Ingerkingen**  
Kreis Biberach

## **Baugebiet "Schlögweide II"**

*Begründung zur Bebauung*  
*(nach § 9 BauGB)*

*vom 31.03.1998*

**Ing.-Büro F U N K GmbH, Konrad-Manop-Straße 25, 88499 Riedlingen**

## 1. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Schemmerhofen plant im Ortsteil Ingerkingen die Ausweisung eines ca. 7,2 ha großen Mischgebietes. Das Mischgebiet ist im Flächennutzungsplan vom 05.01.1984 noch als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen, umfasst die Flurstücke Nr. 555 und 554 und Teile von Flurstück Nr. 553, Nr. 564 (Weg) und 538 (Rotbachstraße).

Das vorhandene, östlich liegende Gewerbegebiet "Schlägweide" wird nach Westen bis zum geplanten Mischgebiet "Schlägweide II" erweitert. Im Süden des vorhandenen Gewerbegebietes "Schlägweide" wird der Geltungsbereich für die geplante Erschließungsstraße zu "Schlägweide II" um ca. 3 m nach Norden versetzt.

## 2. Städtebauliche Konzeption

Das geplante Baugebiet ist umgeben von einer vorhandenen gemischten Bebauung (Dorfgebiet) aus Wohnbebauung, landwirtschaftlichen Anwesen und Handwerksbetrieben und einem Gewerbegebiet im Osten. Es ist deshalb eine Nutzung als Mischgebiet vorgesehen. Ungünstige Nutzungen oder Nutzungen, die die vorh. umgebende Nutzung stören, werden ausgeschlossen (Behreibungsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten).

Im Umfeld des geplanten Mischgebietes sind vielfältige Gebäudeformen und Geländegestaltungen vorhanden. Diese vielfältigen Bauformen sollten auch innerhalb des Baugebietes ermöglicht werden. Die textlichen Festsetzungen sind deshalb weit gefasst. Es ist eine intensive Nutzung des Geländes vorgesehen, deshalb wurden die zulässigen Obergrenzen für die Grundflächen- und Geschossflächenzahl nach der Baunutzungsverordnung ausgeschöpft.

Entsprechend der Umgebung sind zweigeschossige Gebäude mit bis zu 43° Dachneigung erlaubt. Die Firstrichtung ist frei, so dass sich dem Haufendorf entsprechend eine urgerichtete Dachlandschaft entwickeln kann.

Es sind insgesamt 12 Bauplätze mit Flächengrößen zwischen 690 m<sup>2</sup> und 930 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die Grundstücksgrenzen können noch entsprechend dem Bedarf verschoben werden.

## 3. Verkehrskonzept

Das Mischgebiet soll langfristig über eine Straße in südlicher Richtung mit der B 465 verknüpft werden. Kurzfristig ist die Anbindung an die Bundesstraße über die Rotbachstraße / Schmidstraße oder über den Gemeindeverbindungsweg 584 / Odenwaldstraße vorgesehen.

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt durch eine vom Weg 564 bis zur Rotbachstraße führende, 5,5 m breite, verschwenkte Erschließungsstraße ohne begleitenden Gehweg. Dazu muss der Weg 564 entlang des vorhandenen Gewerbegebietes und des geplanten Mischgebietes ausgebaut werden. Für rückwärtige Grundstücke in der Mitte des Mischgebietes wird eine kurze, 4,0 m breite Stichstraße vorgesehen.

#### **4. Grünordnung / Ausgleichsmaßnahmen**

Bei den zur Bebauung anstehenden Flächen handelt es sich um Wiesen mittlerer Nutzungsintensität, die durch die vorh. umgebende Bebauung in ihrer ökologischen Bedeutung eingeschränkt sind. Ein vollständiger Ausgleich des Eingriffes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist durch die geplante Nutzungsintensität nicht möglich.

Ein Teil des Eingriffes wird durch folgende Maßnahmen minimiert bzw. ausgeglichen:

- Pflanzgebot von 16 Stück heimischen Straßenbäumen 1. Ordnung in vorgeschriebener Mindestqualität
- Verringerung der negativen Auswirkung der Bodenversiegelung durch die Pflicht zur Herstellung von mind. 50 % wasserdurchlässigen Pkw-Stellplätzen.

Weitere Ersatzmaßnahmen werden von der Gemeinde an anderer Stelle in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt.

#### **5. Abwasser, Wasserversorgung, Stromversorgung**

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Mischsystem. Das Abwasser wird über ein Regenüberlaufbecken zur Kläranlage Schemmerhofen gepumpt.

Eine Entwässerung im Trennsystem mit Ableitung des Regenwassers in den Rotbach ist wegen des hochliegenden vorh. Abwassersammlers nicht möglich. Eine Einleitung des Straßenwassers der Straße entlang des Rotbaches in diesen ist vorgesehen.

Die Trinkwasserversorgung ist über das Ortsnetz sichergestellt. Eine ausreichende Löschwassermenge und ein ausreichender Löschwasserdruck sind gewährleistet.

Die Stromversorgung wird durch die EVS sichergestellt. Hierzu wird die vorh. Freileitung verkabelt.

#### **6. Bodenordnung**

Die für die Verbreiterung des Weges 564 erforderlichen Flächen von Flst.Nr. 552 werden von der Gemeinde noch erworben.

Sämtliche andere Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

**7. Städtebauliche Daten**

Baugrundstücksflächen	10.110 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	2.110 m <sup>2</sup>
Verkehrsgrün	65 m <sup>2</sup>
	-----
Fläche des Geltungsbereiches	12.285 m <sup>2</sup>

**8. Kostenschätzung der Erschließungskosten (brutto)**

Kanalisation:	DM	100.000,--
Straßenbau:	DM	250.000,--
Wasserleitung:	DM	120.000,--
Beleuchtung:	DM	40.000,--
		-----
	DM	<u>510.000,--</u>

**9. Altlasten**

Altlasten sind der Gemeindeverwaltung keine bekannt.

Aufgestellt: RF/R  
Riedlingen, den 31.03.1998

**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 Telefax 1800-10