

SATZUNG
der Gemeinde Schemmerhofen
Bebauungsplan
„Rißinsel Nord“
mit örtlichen Bauvorschriften

Auf Grund von § 10 BauGB und § 74 LBO in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Schemmerhofen am 10.06.2013 den Bebauungsplan „Rißinsel Nord“ auf Gemarkung Schemmerberg und die örtlichen Bauvorschriften wie folgt als Satzung beschlossen:

Inhalt:

- I. **Bebauungsplan „Rißinsel Nord“ – Textliche Festsetzungen**
(selbständige Satzung)
 - A. Rechtsgrundlagen
 - B. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - C. Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

- II. **Bebauungsplan „Rißinsel Nord“ – Örtliche Bauvorschriften**
(selbständige Satzung)
 - A. Rechtsgrundlagen
 - B. Festsetzungen

- III. **Bebauungsplan „Rißinsel Nord“ – Begründung**

I. Bebauungsplan „Rißinsel Nord“ – TEXTTEIL

A. Rechtsgrundlagen

Diesem Bebauungsplan liegen zugrunde:

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. S. 1509).
2. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
3. Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
4. Die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S 698, zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65).

B. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB

1.1 Geltungsbereich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist durch eine schwarze Umrandung gekennzeichnet.

1.2 Bebauung

Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

Jeweils nach Einschrieb im Plan oder Nutzungsschablone

1.2.1 Mischgebiet (MI) (§§ 1 und 6 BauNVO)

1.3 Maß der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)

1.3.1 Zahl der Vollgeschosse siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

1.3.2 Grundflächenzahl (GRZ) siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

1.3.3 Geschossflächenzahl (GFZ) siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

1.4 Bauweise

1.4.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im „Zeichnerischen Teil“, durch die Festsetzung von Baugrenzen festgelegt.

1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen, siehe Eintrag im Plan und Zeichenerklärung.

1.6.1 Öffentlicher Gehweg

1.6.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.6.3 Öffentliche Parkfläche

1.6.4 Sichtfelder

Die Sichtfelder müssen auf Dauer von allen Sichthindernissen über 0,80 m Höhe (bezogen auf Fahrbahnoberkante) freigehalten werden.

Im Zuge des Straßenbaus sind Randeinfassungen, Verkehrszeichen, Straßenbeleuchtungen und Verteilerschränke auf privaten Grundstücken zu dulden.

Zur Erstellung der Verkehrsflächen sind in den angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Stellplatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,6 m zu dulden.

1.7 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen, siehe Eintrag im Plan und Zeichenerklärung.

1.7.1 Öffentliche Grünfläche

1.8 Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft

1.8.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz vom Juni 2013, erstellt durch Garten- und Landschaftsarchitekt Edmund Spengler - siehe Anlage - ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Mit den darin vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen kann der Ausgleich innerhalb des Plangebiets erbracht werden.

1.8.2 Öffentliche Grünflächen § 9(1) 15 BauGB

Die Flächen befinden sich innerhalb des Bebauungsplangebiets und sind gemäß der Planzeichenverordnung im Lageplan festgesetzt.

Auf den gekennzeichneten Flächen sind Anpflanzungen entspr. Pfg 1, sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, entspr. A 1 und A 2 vorzunehmen.

Die gekennzeichneten Bäume entlang der Riß sind entspr. Pfb 1 zu erhalten, ebenso der Auwald, bzw. Auwaldstreifen entspr. Pfb 2.

Die Anlage von Sickermulden zur Retention von Niederschlagswasser ist zulässig.

Kleine Teilbereiche können gärtnerisch gestaltet werden und mit Kleingehölzen, Stauden etc. bepflanzt werden.

Die Anlage eines Spielplatzes für Kinder unter 12 Jahren ist zulässig.

1.8.3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Die Flächen befinden sich innerhalb des Bebauungsplangebiets und sind gemäß der Planzeichenverordnung im Lageplan festgesetzt.

Die Maßnahmen werden als Festsetzungen über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan verbindlich.

1.8.3.1 Pflanzgebot Pfg 1 für Einzelbäume

Auf der gekennzeichneten Fläche sind Hochstämme oder Stammbüsche mit einem Mindeststammumfang von 25 - 30 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten entspr. Baumarten der Artenliste 1.

Artenliste 1 Geeignete Gehölze

Bäume

Alnus glutinosa (Schwarzerle), *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Fraxinus excelsior* (Gem. Esche), *Populus tremula* (Zitterpappel), *Prunus padus* (Traubenkirsche), *Quercus petraea* (Traubeneiche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Salix alba* (Silberweide), *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere), *Tilia cordata* (Winterlinde), *Ulmus glabra* (Bergulme)

1.8.4 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Die Flächen befinden sich innerhalb des Bebauungsplangebiets und sind gemäß der Planzeichenverordnung im Lageplan festgesetzt.

Die Maßnahmen werden als Festsetzungen über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan verbindlich.

1.8.4.1 Pflanzbindung Pfb 1 für Baumreihe

Die gekennzeichneten Bäume entlang der Riß und entlang dem Querweg sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen in geeigneter Weise zu schützen.

1.8.4.2 Pflanzbindung Pfb 2 für Auwald und Auwaldstreifen

Die gekennzeichneten Gehölzflächen sind zu erhalten und zu entwickeln; d.h. standortuntypische und gebietsfremde Gehölze (Fichten, Sommerflieder, Robinien etc.) sind zu roden. Schutt, Baumaterialien und Unrat sind zu entfernen.

1.8.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Funktionserhaltende Maßnahmen für die Zauneidechse:

1.8.5.1 A1 Sonnenplätze und Verbesserung des Nahrungsangebotes

Auf der gekennzeichneten Fläche entlang der Ufer ist ein mind. 5 m breiter Streifen mit artenreicher, schütterer Vegetation auf magerem Substrat zu entwickeln. Zur Pflege sind jährlich eine 1-2malige Mahd, sowie die Abfuhr des Mähguts vorzunehmen.

1.8.5.2 A2 Ersatzlebensraum

Auf der gekennzeichneten Fläche ist ein L-förmiges Steinriegel- oder Trockenmauerbiotop mit ca. 15 und 7 m Länge anzulegen. Es ist mit grobem Steinmaterial zu gründen und mit Sandhaufen und magerem Substrat zu säumen.

1.9. Flächen für die Wasserwirtschaft

1.9.1 Gewässerrandstreifen

An oberirdischen Gewässern dienen Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen dieser Gewässer.

Innerhalb des Gewässerrandstreifens dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht, auch nicht während der Bauzeit, zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Boden, Baustoffe, Kompost oder Abfall) verwendet werden.

1.10. Sonstige Festsetzungen

1.10.1 Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung

Das Baufeld ist gemäß Planeintrag in zwei Flächen mit unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung hinsichtlich der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse aufgeteilt.

1.10.2 Bestandshöhen

Die Bestandshöhen im Anschluss an die Bahnhofstraße und im Bereich des Querwegs werden in m über NN auf der Grundlage des DHHN 12 angegeben.

1.11 Nutzungsschablone

Das Füllschema der Nutzungsschablone wird gemäß Einschrieb im Plan erläutert.

C. Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

1.12 Ver- und Entsorgungsanlagen, Kabeltrassen

Vor Baubeginn ist eingehend zu prüfen, ob auf dem Grundstück Erschließungsleitungen (Wasser, Abwasser, Gas, Telefon, EVU sowie Grenzpunkte usw.) vorhanden sind. Beschädigungen sowie die notwendige Verlegung im Falle einer Überbauung gehen zu Lasten des Verursachers bzw. des Grundstückseigentümers.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist vom ausführenden Unternehmen über die im Geltungsbereich liegenden Kabel eine Kabelauskunft einzuholen.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach DIN 1998 und DIN 18920 die Kabeltrassen in der Breite von je 2,5 m links und rechts der Versorgungskabel grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten sind.

1.13 Bodenfunde

Regierungspräsidium Tübingen Referat 26 – Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

1.14 Lärm und Geruchsbelästigung

In dem an das Plangebiet angrenzenden Bereich befinden sich im Westen, Süden und Südosten Grundstücke, die landwirtschaftlich oder gewerblich, bzw. als Dorfplatz genutzt werden. Auf die sich daraus evt. gelegentlich ergebenden Lärm- und Geruchsemissionen bei deren Bewirtschaftung bzw. Betrieb wird ausdrücklich hingewiesen. Im für den ländlichen Bereich üblichen Normalmaß und entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind diese zu dulden.

1.15 Wasserversorgung, Brandschutz

1.15.1 Gebäude im Einzugsgebiet des Bebauungsplanes sind mit Druckminderventilen auszustatten.

1.15.2 Belange des Brandschutzes

Die Anfahrt von 14 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Strasse entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstücksstellen mindestens 3,50 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein.

Weitere Anforderungen an die Zufahrten und Aufstellflächen richten sich nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV-Feuerwehrlflächen) in der jeweils gültigen Fassung. Der Abstand Objekt - Hydrant darf 80 m nicht überschreiten.

1.16 Bodenschutz

Bodenschutzbelange siehe Anlage zum Textteil "Merkblatt für den Bauherrn / Bodenschutz bei Bauarbeiten".

1.17 Durchgrünung Stellplätze

Es wird empfohlen, die Stellplätze mit geeigneten Hochstämmen zu untergliedern und zu durchgrünen (Schatten, Staubbindung).

1.18 Erschließung

Erschließungsanlagen (bituminöse Fahrbahn, Randeinfassungen von Straße und Gehwegen, Bepflanzungen usw.) sind vor Baubeginn und während der ganzen Bauzeit durch geeignete Maßnahmen zu schützen und vor Schäden zu bewahren. Die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen (bituminöse Straße usw.) dürfen während der Bauzeit nicht als Lagerplätze für Bauwagen, Baugeräte und Maschinen benutzt werden. Beschädigungen gehen zu Lasten des Verursachers, des Grundstückseigentümers bzw. des Bauenden.

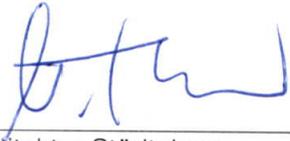
1.19 Freiflächengestaltung

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag bzw. zum Kenntnissgabeverfahren einzureichen.

1.20 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z. B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.) Weder die Gemeinde Schemmerhofen noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

Aufgestellt:
Ulm, 10.06.2013



Architektur Städtebau
Obermeier + Traub
Frauenstraße 112
89073 Ulm

Ausgefertigt:
Schemmerhofen, 10.06.2013



Mario Glaser
Bürgermeister



Merkblatt für den Bauherrn Bodenschutz bei Bauarbeiten

Daran sollten Sie denken

Böden sind gewachsene Naturkörper, die im Laufe von Jahrtausenden aus dem Gestein entstanden sind. Sie haben wichtige Funktionen in der Natur.

- Lebensraum für Bodenlebewesen (Pilze, Bakterien, Würmer, Insektenlarven, größere Tiere)
- Standort für die natürliche Vegetation und Kulturpflanzen
- Wasserkreislauf, langsames Versickern, Schadstofffilter, Grundwasserschutz
- Wichtige Zeugnisse der Landschafts- und Kulturgeschichte.

Boden wird insbesondere verbraucht als Fläche für Gebäude und Straßen, zur Rohstoffgewinnung (Steine, Kies, Sand, Lehm für Ziegel) und für Deponieflächen. In Baden-Württemberg werden dazu täglich ca. 100.000 Quadratmeter Boden benötigt. Auf den dafür beanspruchten Flächen werden die Böden zerstört oder in ihren Funktionen nachhaltig beeinträchtigt.

Bodenschutz ist nötig. Bodenschutz soll nicht das Bauen verhindern, sondern lenken und Bodenschäden auf das unabdingbare Maß beschränken. Wichtige Bodenschutzbelange wurden bereits beim Bauplan bzw. bei Ihrem Baugesuch berücksichtigt. Als Bauherr sollten Sie aber noch mehr tun.

Bodenschutz nützt den Bewohnern. Wenn Sie einige Regeln und Tipps beachten, haben Sie mehr Freude an Garten und Grünanlagen. Gemüse und Obst wachsen besser und Sie haben weniger Mühe bei der Gartenarbeit. Sie leisten aktive Mithilfe beim Boden-, Natur- und Umweltschutz. Bei Fragen steht Ihnen das Landratsamt – Wasserwirtschaftsamt – gerne zur Verfügung.

Das sollten Sie beachten

Erdarbeiten sollten nur bei trockener Witterung und gut trockenem, bröseligem, nicht schmierendem Boden ausgeführt werden. Zu feuchter Boden wird leicht verdichtet. Der humose Oberboden (sog. Mutterboden) sollte gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Hohes Gras und andere Pflanzen sollten Sie abmähen und kompostieren.

Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten gelagert werden. Fragen Sie nach Zwischenlagerplätzen in Ihrem Baugebiet. Humoser Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet werden. Mieten nie befahren. So werden Verunreinigungen mit Abfall und Bauschutt sowie Bodenverdichtungen vermieden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Wenn Sie die Mieten mit Raps, Senf, Phazelia, Kürbis o. ä. einsäen, bleibt das Bodenleben aktiv und Sie schützen den Boden zusätzlich vor starker Austrocknung und Vernässung.

Verwendung des Erdaushubes steht vor Entsorgung. Erdaushub sollte soweit als möglich auf der Baustelle zur Auffüllung und Geländegestaltung verwertet werden. Bei Auffüllungen darf niemals humoser Mutterboden vergraben werden. Nicht benötigter Erdaushub muss sinnvoll verwertet werden. Fragen Sie bei Ihrer Gemeinde nach Verwertungsmöglichkeiten.

Bei notwendigen Auffüllungen auf Ihrer Baustelle sollten Sie nur unbelastetes Erdmaterial verwenden. Sie sollten Ihren Lieferanten nach der Herkunft fragen und sich die Unbedenklichkeit bestätigen lassen.

Das sollten Sie vermeiden

Bodenverdichtungen durch Befahren mit schweren Baumaschinen sind nicht immer vermeidbar. Markierte Bauwege können dazu beitragen, dass nicht wahllos verdichtet wird. Sie sollten mit Bedacht dort angelegt werden, wo später Abstellplätze oder Zufahrten liegen sollen.

Bodenversiegelungen auf Zufahrten, Abstellplätzen und Gartenwegen vermindern die Wasserversickerung und belasten die Kläranlagen. Vermeiden Sie wasserdichte Beläge wie Beton, Asphalt oder Pflaster mit engen Fugen. Besser sind breitfugige Pflaster, Rasengittersteine, Kies- bzw. Schotterbeläge oder einfach nur Rasen. Wo immer es möglich ist, sollten Sie auf Einrütteln und Verdichten des Unterbaues verzichten.

Verunreinigungen des Bodens mit Bauchemikalien wie Farben, Lacken, Verdünnern, Lösungsmitteln, Öl müssen vermieden werden. Leere Behälter und Reste müssen fachgerecht entsorgt werden. Gehen Sie gegen die Unsitte an, Bauschutt und Bauabfälle bei der Hinterfüllung der Kellerwände einfach zu vergraben. Dadurch entstehen Altlasten von morgen. Sie dürfen auf keinen Fall Abfälle verbrennen, dabei können hoch gefährliche Stoffe entstehen, die den Boden für immer belasten.

Torf zur Bodenverbesserung. Verzichten Sie auf Torf. Schonen Sie unsere bedrohten Moore und Feuchtgebiete. Gründüngung mit Raps, Senf oder Phazelia schafft dauerhaften Humus und schließt den Boden auf.

Überdüngung: Bevor Sie zuviel des Guten tun, sollten Sie Ihren Boden auf Nährstoffe untersuchen lassen. Adressen vermitteln: Gartenberater, Gartenbauvereine und Landwirtschaftsämter.

II. Bebauungsplan „Rißinsel Nord“ – Örtliche Bauvorschriften

A. Rechtsgrundlagen

Dem Erlass dieser örtlichen Bauvorschriften zur Durchführung baugestalterischer Absichten liegen zugrunde:

1. Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65).
2. Die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698, zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65).

B. Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichen zum Bebauungsplan wird folgendes festgesetzt:

1.1 Grundstücksentwässerung (§ 74, Abs. 3, Ziff. 1 und 2 LBO)

- 1.1.1 Die Grundstücksentwässerung erfolgt im Trennsystem.
- 1.1.2 Häusliches Schmutzwasser aus dem Plangebiet muss dem Mischwasserkanal zugeleitet werden.
- 1.1.3 Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, Hofflächen und Erschließungsflächen wird über die belebte Bodenschicht breitflächig zur Versickerung gebracht.
- 1.1.4 Die Planunterlagen sind mit Einzeichnung sämtlicher Regen- und Abwasser führenden Leitungen von den Anfallstellen bis zur Einleitstelle sowie mit Schnittzeichnungen vorzulegen.
- 1.1.5 Untergeschosse können nicht im Freispiegel entwässert werden. Sofern im Untergeschoss Abwassereinrichtungen erforderlich werden oder Regenwasser bei Zufahrten zu den Untergeschossen oder Schmutzwasser von Sanitäranlagen, so sind diese über entsprechende Hebeeinrichtungen zu entsorgen.
- 1.1.6 Rückstauhöhen im Schmutz- und Regenwasserkanal sind der fertigen Straßenhöhe gleichzusetzen.
- 1.1.7 Die nicht überdachten Stellplätze und Zufahrten auf dem Baugrundstück sind einschließlich des Unterbaues aus dauerhaft wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasenfugenpflaster; durchlässiges Pflaster, wassergebundene Decke, Rasengittersteine etc.) herzustellen.

1.2 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

Aufgestellt:
Ulm, 10.06.2013

Architektur Städtebau
Obermeier + Traub
Frauenstraße 112
89073 Ulm

Ausgefertigt:

Schemmerhofen, 10.06.2013

Mario Glaser
Bürgermeister



III. Bebauungsplan „Rißinsel Nord“ – Begründung

1. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplan

Mit dem Bebauungsplan „Rißinsel Nord“ beabsichtigt die Gemeinde Schemmerhofen, auf dem im Ortsteil Schemmerberg gelegenen Plangebiet eine Bebauung im südlichen Bereich zu ermöglichen und den nördlichen Teil als öffentliche Grünfläche zu gestalten. Entsprechend seiner zentralen Lage sollen auf der ehemals gewerblich genutzten Südhälfte des Plangebiets eine Pflegeeinrichtung und ein Wohngruppenprojekt entstehen.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

2. Flächennutzungsplan - Regionalplan

2.1 Flächennutzungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rißinsel Nord“ ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schemmerhofen als Mischgebiet dargestellt und genehmigt. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

2.2 Regionalplan

Der Regionalplan Donau/Iller trifft keine speziellen Aussagen zur überplanten Fläche.

2.3 Übergeordnete Planungen

Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

3. Angaben zum Plangebiet und zum Umfeld

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte von Schemmerberg und umfasst den nördlichen Teil der Rißinsel. Es wird im Süden von der Bahnhofstraße, im Westen vom Rißkanal und im Osten von der Riß begrenzt, sowie allseitig vom gewachsenen Ortskern umschlossen. Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind überwiegend als Mischgebiete und Dorfgebiete ausgewiesen, am nordöstlichen Rißufer befindet sich eine einzelne, als Wohngebiet ausgewiesene Fläche.

Die Topographie des Plangebietes ist weitgehend eben und nur im Anschluss zur Bahnhofstraße leicht ansteigend. Eine Bebauung des südlichen Plangebiets ist daher in dieser Hinsicht unproblematisch.

Folgende Flurstücke der Gemarkung Schemmerberg sind in den Bebauungsplan einbezogen (Aufzählung von Norden nach Süden):

Flst. 849	Teilflurstück
Flst. 866/2	Teilflurstück
Flst. 866/1	Teilflurstück
Flst. 866/3	Flurstück
Flst. 866/4	Teilflurstück
Flst. 865/1	Teilflurstück

Flst. 865/2
Flst. 848/7

Flurstück
Teilstück

Insgesamt weist das Plangebiet eine Fläche von 1,29 ha aus.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Rißinsel Nord“ ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil.

Die Gemeinde Schemmerhofen ist bereits im Besitz der in den Planbereich einbezogenen Grundstücke.

Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude mehr. Die ehemals gewerblich genutzte Südhälfte des Plangebiets wurde mit unbelastetem Recyclingmaterial der abgebrochenen Gebäudeteile aufgeschottert und mit einer ca. 30 cm starken Humusschicht überdeckt.

4. Bauliche Nutzung

- 4.1 Auf der Baufläche des südlichen Planbereichs wird das im Flächennutzungsplan vorgegebene Mischgebiet (MI) umgesetzt. Die Uferbereiche, sowie der gesamte nördliche Planbereich werden als öffentliche Grünflächen mit Pflanzgeboten und Pflanzbindungen in Teilbereichen ausgewiesen
- 4.2 Für die Bebauung sind im südlichen Baufeld (Pflegeeinrichtung und Räume für die Ortsverwaltung) Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen zulässig. Im nördlichen Baufeld (Wohngruppenprojekt) ist eine Bebauung mit bis zu drei Vollgeschossen zulässig. Für das gesamte Baufeld wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Es werden keine Festlegungen zu den Dachformen und zur Gebäudestellung getroffen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der geplanten Gebäude ist mit der Gemeinde abzustimmen.
- 4.3 Die Grund- und Geschoßflächenzahl ist für die vorgesehene Nutzung ausreichend bemessen. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch haben die Bauinteressenten zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück.
- 4.4 Die Stellung der Baukörper sowie die Ausrichtung und Ausbildung der obersten Geschosse ist frei wählbar. Damit ist auch die Nutzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung gewährleistet.
- 4.5 Die Lage und Ausbildung der geplanten Erschließungsflächen (Öffentliche Stichstraße und Gehwege) und, damit verbunden, die Thematik des Gewässerabstands wurde im Vorfeld mit den zuständigen Behörden (Regierungspräsidium Tübingen, Landesbetrieb Gewässer / Wasserwirtschaftsamt) abgestimmt.
In Anbetracht der relativ schmalen und langgestreckten Baufläche, sowie zur Erleichterung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung mit Andienung und Stellplätzen wird die Stichstraße mit einer Aufweitung für öffentliche Parkplätze im Anschluss an die Bahnhofstraße relativ nahe am Rißufer geführt, das hier bereits kanalartig mit einer ca. 20 Meter langen Stützmauer ausgebildet ist. Im weiteren Verlauf entfernt sich die Stichstraße vom Gewässerrand und hält ca. 4 Meter Abstand zur vorhandenen Uferböschung. Der sich an die Stichstraße anschließende Gehweg wird an die Seite des Baufelds gelegt, sodass sich der Abstand zur Uferböschung auf 6 Meter vergrößert. Zur Absicherung des Gewässerrandstreifens entlang der Stichstraße ist geplant, diesen Bereich mit Findlingen im Abstand von ca. 10 Meter auf die gesamte Länge der Stichstraße abzutrennen.
Der östlich des Baufelds verlaufenden öffentliche Gehweg wird im Abstand von 1,5 bis 2,5 Meter von der vorhandenen Uferböschung geführt. Dadurch wird eine von der Stichstraße getrennte, sichere Fußwegverbindung für die Bewohner der Pflegeeinrichtung und des Wohngruppenprojekts zur Grünfläche im nördlichen Plangebiet geschaf-

fen und gleichzeitig eine fußläufige Verbindung zum westlich geplanten Dorfplatz hergestellt.

Alle öffentlichen Erschließungsflächen sollen mit Rücksicht auf die Pflegeheimbewohner einheitlich mit Schwarzbelag und einer hellen Randeinfassung ausgeführt werden

5. Immission; Schallschutz

An das Plangebiet grenzen teilweise Wohngebiete, aber auch gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebe, sowie der Dorfplatz westlich des Rißkanals an. Bei der Bewirtschaftung bzw. beim Betrieb derselben können kurzfristig (z. B. Festivitäten, Anlieferungsverkehr, Ausbringung von Gülle etc.) Lärm- und Geruchsimmissionen entstehen.

6. Erschließung

- 6.1 Die verkehrstechnische Anbindung erfolgt über die Bahnhofstraße, von wo aus eine schmale Stichstraße entlang des Rißufers das Baufeld von Osten erschließt. Entsprechend seiner Funktion als zentrale öffentliche Grünfläche wird das Plangebiet mit Gehwegen erschlossen, welche auf beiden Längsseiten entlang des Baufelds und der Uferbereiche auf einen Querweg zwischen den vorhandenen Fußgängerbrücken („Am Rißsteg“) geführt werden. Von diesem Querweg abgehend erschließt ein einzelner Gehweg in geschwungener Form die öffentliche Grünfläche des nördlichen Plangebiets, wobei ein Mindestabstand von 5 Meter zu den bestehenden Böschungskanten und zur Ufervegetation eingehalten wird.

Es ist geplant, die südwestlich des Plangebiets liegende Obstwiese (Flur-Nr. 53/10) als öffentlicher Dorfplatz umzugestalten und durch eine zusätzliche Fußgängerbrücke über den Rißkanal mit dem Gehwegenetz des Planbereichs zu verbinden.

6.2 Wasserversorgung/Brandschutz

In der Bahnhofstraße befindet sich eine Wasserversorgungsleitung, über welche die Versorgung und der Brandschutz des Plangebiets gesichert werden können.

6.3 Abwasserbeseitigung

Die Grundstücksentwässerung erfolgt im Trennsystem. Häusliches Schmutzwasser aus dem Baufeld muss dem Mischwasserkanal in der Bahnhofstraße zugeleitet werden.

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, Hofflächen und Erschließungsflächen wird über die belebte Bodenschicht breitflächig zur Versickerung gebracht.

Untergeschosse können nicht im Freispiegel entwässert werden. Sofern im Untergeschoss Abwassereinrichtungen erforderlich werden oder Regenwasser bei Zufahrten zu den Untergeschossen oder Schmutzwasser von Sanitäreanlagen, so sind diese über entsprechende Hebeeinrichtungen zu entsorgen.

Rückstauhöhen im Schmutz- und Regenwasserkanal sind der fertigen Straßenhöhe gleichzusetzen.

7. Grünordnung / Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

- 7.1 Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB (weniger als 20.000 qm) sind aufgrund der Größe des Geltungsbereiches von ca. 12.863 m² erfüllt. Die Durchführung einer formalen Umweltsprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht er-

forderlich. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz für die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ wurde durchgeführt.

- 7.2 In der Eingriffs / Ausgleichsbilanz vom Juni 2013, erstellt durch Garten- und Landschaftsarchitekt Edmund Spengler, werden die Schutzgüter: "Tiere und Pflanzen" und "Boden" nach den Vorgaben der ÖKVO bewertet und bilanziert, die übrigen Schutzgüter (Wasser, Luft und Klima, Landschaft) verbal abgehandelt.

Die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen werden erläutert und wie folgt in den Bebauungsplan übernommen:

- Funktionserhaltende Maßnahmen für die Zauneidechse:
Schaffung von Sonnenplätzen und Verbesserung des Nahrungsangebotes durch artenreichen, schütterten Vegetationsstreifen (A1 auf öffentl. Grünfläche)
Ersatzlebensraum durch Anlage von Steinriegel- oder Trockenmauerbiotop (A2 auf öffentl. Grünfläche)
- Pflege und Entwicklung des beeinträchtigten Auwalds und des gewässerbegleitenden Auwaldstreifens (Pflanzbindung)
- Pflanzung eines standortgerechten Solitärbaumes (Pflanzgebot)
- Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht (örtliche Bauvorschriften)
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und befestigte Flächen innerhalb des Baufensters (örtliche Bauvorschriften)

Mit diesen Maßnahmen lassen sich die zu erwartenden Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und insbesondere für die geschützten Zauneidechsen reduzieren bzw. ausgleichen.

- 7.3 Die artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG wurde durch das Büro für Landschaftsökologie Josef Grom, Altheim, durchgeführt.
Die Ergebnisse, insbesondere die vorgeschlagenen funktionserhaltenden Maßnahmen für die Zauneidechse, wurden im B-Plan entsprechend festgesetzt.

- 7.4 Außerhalb des Plangebiets sind zwei Maßnahmen geplant, die zu einer allgemeinen Verbesserung der ökologischen Situation im Plangebiet führen werden. So ist vorgesehen, im Zuge der Umgestaltung der im Südwesten angrenzenden Obstwiese (Flur-Nr. 53/10) zum öffentlichen Dorfplatz, Teile des westlichen Rißkanalufers abzuflachen und naturnah umzubauen. Weiterhin ist geplant, vor der südlichen Rißinsel einen „Fischbypass“ zur Umgehung des dort vorhandenen Wehrs zu errichten, wodurch die Durchgängigkeit und damit verbunden die ökologische Verfassung des Mutterbachbetts der Riß verbessert wird.

Aufgestellt:
Ulm, 10.06.2013

Architektur Städtebau
Obermeier + Traub
Frauenstraße 112
89073 Ulm

Ausgefertigt:
Schemmerhofen, 10.06.2013

Mario Glaser
Bürgermeister

