

Gemarkung: Altheim  
Gemeinde: Schemmerhofen  
Landkreis: Biberach  
Reg.Bez.: Tübingen

## **Begründung zum Bebauungsplan Elend II**

### **1. Lage**

Die Gemeinde Schemmerhofen liegt an der nördlichen Grenze des Landkreises Biberach. Die Gemeinde Altheim ist ein Ortsteil der Gemeinde Schemmerhofen. Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Teil des Ortsteils Altheim und ist in Fortsetzung des bereits bestehenden Gewerbegebietes, Elend geplant. Das geplante Gewerbegebiet wird westlich durch den Riedweg und in östlicher Richtung durch einen Feldweg eingegrenzt.

Das Planungsgebiet wird bisher als intensive Fettwiese sowie als Garten- und Lagerfläche genutzt. Die Grundstücke sind bereits mit einzelnen Schuppen und Garagen bebaut, die als Lagerfläche genutzt werden.

### **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Anlass der Planung**

Der Flächennutzungsplan vom 20.12.2002 der Gemeinde Schemmerhofen sieht für das Planungsgebiet gewerbliche Bauflächen vor.

Auf Grund verschiedener Nachfragen von Gewerbebetrieben aus Altheim und der näheren Umgebung und der Tatsache, dass der Teilort Altheim keine Gewerbeflächen mehr besitzt, war es notwendig Gewerbeflächen auszuweisen. Das Gewerbegebiet Elend soll deshalb nach Norden erweitert werden.

### **3. Planungskonzept**

Der Bebauungsplan wurde unter Berücksichtigung folgender Kriterien erstellt: Die Bauvorschriften des Bebauungsplans Elend sollten berücksichtigt werden. Die Erschließung des Gewerbegebietes soll nur über den Riedweg erfolgen. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe und Flächen sollen entsprechend berücksichtigt werden.

Es sollen möglichst gleich große Grundstücke entstehen.

#### **a. Erschließung**

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt ausschließlich über den Riedweg durch eine Stichstraße mit Wendehammer. Eine Erschließung über den östlichen Feldweg, im Gegensatz zum Gewerbegebiet Elend, wird ausgeschlossen.

#### **b. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen werden als Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Das Maß der Nutzung wird durch GRZ, GFZ und die maximale Traufhöhe festgesetzt. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Bauweise wird im Bebauungsplan Elend II als offene Bauweise und im Bereich des Bebauungsplanes Elend als abweichende Bauweise festgesetzt. Um der Topografie des Geländes Rechnung zu tragen wird die Erdgeschossfußbodenhöhe im Bebauungsplan festgesetzt.

#### **c. Grünordnung**

Die Durchgrünung der Gewerbeflächen wird durch ausgewiesene Flächen mit Pflanzgebot gewährleistet, sowie durch Begrenzung der Versiegelung und Herstellen von wasserdurchlässigen Belägen bei Abstell- und Lagerflächen.

Darüber hinausgehende Maßnahmen sind im Umweltbericht vom 24.08.2006 dargestellt.

**d. Versorgung**

Das Gewerbegebiet wird über das Netz der Gemeinde Schemmerhofen mit Trinkwasser versorgt.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über das Netz der Gemeinde Schemmerhofen.

Die Stromversorgung erfolgt über die Energieversorgung Baden-Württemberg mittels eines vorhandenen, an den Geltungsbereich angrenzenden 0,4 kV- Kabels.

Das Gewerbegebiet erhält einen Anschluß an das Fernmelde- und Kabelnetz.

**e. Entsorgung**

Für das Gewerbegebiet ist eine getrennte Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwasser vorhanden.

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über dem im Gewerbegebiet vorhandenen Regenwasserkanal.

Dieser Kanal wird nicht verlegt. Eine Überbauung des Regenwasserkanals ist möglich wenn die entsprechenden Sicherungsmassnahmen unter Ausschluss einer statischen Belastung des Kanals eingehalten werden.

Zur Sicherung des Kanals wird ein Leitungsrecht eingetragen.

**f. Freihalteflächen**

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen werden als Grünflächen festgesetzt.

**g. Flächenbilanz**

Fläche des geplanten Gewerbegebietes:	10 934 m <sup>2</sup>	= 100 %
Erschließungsstraße:	812 m <sup>2</sup>	= 7,4 %
festgesetzte Grünflächen:	971 m <sup>2</sup>	= 8,8 %

**4. Örtliche Bauvorschriften**

**a. Fassaden**

Die Außenwände sollen in gedeckten oder hellen Tönen ausgeführt werden um ein einheitliches Erscheinungsbild mit der umgebenden Bebauung zu erreichen.

**b. Dachformen**

Es werden keine Einschränkungen bei den Dachformen auferlegt.

**c. Einfriedungen**

Einfriedungen sollen einheitlich ausgeführt werden, entweder mit Maschendrahtzaun oder mit Naturhecken nicht höher als 2 m.

**d. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sollen sich in die dörfliche Struktur einfügen, deshalb sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Leuchtwerbung und sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.

Gefertigt: Laupheim, 01.09.2006

Irmgard Maier  
Dipl. Ing (FH) freie Architektin  
Ulmer Straße 34  
88471 Laupheim