

Gemeinde Schemmerhofen
Ortsteil Altheim
Kreis Biberach

Baugebiet „Bizäune“

Begründung zum Bebauungsplan

Aufgestellt: RF/R
Riedlingen, den 17.03.2004

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 Altheim der Gesamtgemeinde Schemmerhofen benötigt zur Eigenentwicklung die Bereitstellung von Bauplätzen. Im Ortsteil Altheim besitzt die Gemeinde keine Grundstücke mehr, die sie an Bauwillige abgeben könnte.

Das geplante 1,33 ha große Baugebiet „Bizäune“ liegt am nordöstlichen Rand von Altheim und ist teilweise im Flächennutzungsplan vom als Wohnbebauung ausgewiesen. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an die aktuelle Planung wird beantragt. Im geplanten Baugebiet werden 16 Bauplätze zur Verfügung gestellt, wobei ein Bauplatz schon bebaut ist. Das Plangebiet umfasst die Flst. 2954/3 Stauffenbergstraße, Flst. 2954/5 und Teilflächen der Flst. 1454 und 2954/2.

2. Städtebauliche Konzeption

Das Baugebiet liegt auf einer mit 1 % nach Nordosten bis zum Fuß des Stauffenberges leicht abfallenden Ebene. Es wird im Südwesten durch die vorhandene Mischbebauung, im Westen durch einen Emissionsradius, der sich aus einem Lärmgutachten zur Mehrzweckhalle heraus entwickelt und im Nordosten und im Südosten durch die Grenzlinien der Flst. 1454 und 2954/2 bestimmt.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Stauffenbergstraße, die auf den ersten Metern schon ausgebaut ist.

Die gepl. Stauffenbergstraße verzweigt sich in zwei Sackgassen, wobei am nordöstlichen Wendekreis langfristig eine Erweiterung des Baugebietes nach Nordosten angedacht ist.

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Es ist eine eingeschossige Wohnbebauung geplant, wobei das Dachgeschoss auch als Vollgeschoss ausgebaut werden kann.

Es sind Einzelhäuser zulässig, im ortsnahen Bereich werden neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zugelassen. Es wurden eine dem örtlichen Bedarf angemessene hohe Bebauungsdichte und eine flächensparende Erschließung gewählt. Eine Festsetzung der Firstrichtung und Stellung der Gebäude ist nicht vorgesehen. Somit kann eine

individuelle Nutzung der Sonnenenergie erfolgen. Auch in der Dachgestaltung wird sowohl in Bezug auf die Dachform als auch auf die Dachneigung den Bauherren eine vielfältige Nutzung der Grundstücke ermöglicht. Eine Traufhöhe wird nicht festgesetzt, lediglich die Gebäudehöhe ist auf 8,0 m beschränkt.

In Altheim besteht nur ein begrenztes öffentliches Nahverkehrsangebot. Ein Zweitfahrzeug pro Familie ist die Regel. Eine Verlagerung des ruhenden Verkehrs auf die öffentlichen Straßen ist nicht erwünscht. Es sind deshalb pro Wohnung mindestens zwei Stellplätze herzustellen.

3. Verkehrskonzept

Der verkehrliche Anschluss des Baugebietes erfolgt im Westen an den Riedweg (Zone 30). Die dort abzweigende Stauffenbergstraße wird bis zur ersten Verzweigung mit 5,75 m Fahrbahnbreite und einseitigem Gehweg ausgebaut.

Die Fortführung nach Nordosten wird mit 5,5 m Fahrbahnbreite (ausreichend für Begegnungsverkehr Lkw/Lkw) ausgebaut, während der südliche kürzere Erschließungsast mit 4,0 m Fahrbahnbreite (ausreichend für Begegnungsverkehr Pkw/Pkw) ausgebaut wird.

Die Wendekreise ($R = 9 \text{ m}$) sind ausreichend für Feuerwehr und Müllfahrzeuge.

4. Grünordnung / Ausgleichsmaßnahmen

Die Fläche des Plangebietes wird landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Es sind einzelne Obstbaumhochstämme vorhanden. Für den Eingriff in Natur und Landschaft, der nicht innerhalb des Planbereiches ausgeglichen werden kann, wird die Gemeinde eine Ersatzmaßnahme durchführen. Zur Abschätzung des Eingriffes wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

5. Geologie

Zur Abklärung der geologischen Verhältnisse in diesem Bereich wurde 1996 von der Gemeinde ein geologisches Gutachten eingeholt, welches bei der Ortsverwaltung eingesehen werden kann. Lt. dem geologischen Gutachten stehen Schluffe und Feinsande an. Die Böden sind setzungsempfindlich und haben eine ausgeprägte Fließneigung. Teilweise sind auch Torfschichten vorhanden.

Grundwasser wurde 1996 im Planbereich bei ca. 1,10 bis 1,80 m unter Gelände angetroffen.

Als Gründung für leichte Gebäude empfiehlt der Geologe starre Gründungskästen. Dort wo Torfe anstehen, wird Bodenaustausch empfohlen.

6. Regenwasser, Schmutzwasser, Wasser- und Stromversorgung

Altheim entwässert sich bisher im Mischsystem. Im geplanten Baugebiet kommt nun ein Trennsystem zur Ausführung. Die Planfläche ist bisher im Allgemeinen Kanalisationsplan nicht enthalten.

Das Regenwasser des Baugebietes wird über ein geplantes Puffer- und Versickerungsbecken auf Flst. 1462 der Regenwasser-/Dränageleitung im Riedweg zugeführt. Diese mündet nördlich von Altheim in den Erlengraben.

Das Schmutzwasser wird der Mischwasserkanalisation im Riedweg zugeleitet. Am nördlichen Ende des Riedweges befindet sich eine Regenwasserbehandlungsanlage.

Die Wasserversorgung wird über das Ortsnetz sichergestellt. Dieses bietet ausreichende Druck- und Mengenverhältnisse.

Die Stromversorgung wird durch die EnBW gewährleistet.

7. Bodenordnung

Das Flst. 2954/3 (Stauffenbergstraße) befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

Flst. 1454 und die Teilfläche von Flst. 2954/2 sollen durch die Gemeinde erworben werden.

8. Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Plangebietes:	1,33 ha	=	100 %
Wohnbauflächen	1.15 ha	=	87 %
Verkehrsflächen	0,18 ha	=	13 %

Bauplätze: geplant 15 Stück, vorhanden 1 Stück

Durchschnittl. Bauplatzgröße: ca. 716 m²

Geplant / vorh. Wohneinheiten:

16 Einzelhäuser x 1,5 Wohneinheiten = 24 Wohneinheiten

24 Wohneinheiten x 2,5 Einwohner = 60 gepl. Einwohner

9. Kostenschätzung der öffentlichen Erschließungskosten (brutto)

1.	Kanalisation:	€ 155.000,00
2.	Pufferbecken:	€ 30.000,00
3.	Wasserleitung:	€ 48.000,00
4.	Straßenbau:	€ 135.000,00
5.	Straßenbeleuchtung:	€ 18.000,00
		€ 386.000,00

10. Altlasten

Altlasten sind der Gemeindeverwaltung keine bekannt.