

Gemeinde Schemmerhofen
Kreis Biberach

Bebauungsplan „Ghau II – 1. Änderung“
in Schemmerberg

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB
Entwurf

Aufgestellt: Biberach, 19.04.2021

WASSER-MÜLLER
Ingenieurbüro GmbH
Jarekstraße 7 + 9
88400 Biberach / Riß
KM/csc 578-21-01

Anerkannt: Schemmerhofen,

Gemeinde Schemmerhofen
Hauptstraße 25
88433 Schemmerhofen

Inhaltsverzeichnis

1	Begründung.....	3
1.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
1.2	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	3
1.3	Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
1.4	Städtebau.....	3
1.5	Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen	4
1.6	Erschließung	4
1.7	Bodenordnung.....	4
1.8	Altlasten	4
1.9	Flächenbilanzen	5
1.10	Artenschutzrechtliche Prüfung	5

1 Begründung

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ghau II“, der für den Bereich „öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Spielplatz“ bereits festsetzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Nachdem die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt werden, ist § 13 BauGB somit anwendbar. Eine Umweltprüfung wird nicht erforderlich.

1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Ghau II“ ist seit dem 21.01.1983 rechtskräftig. An der östlichen Gebietsgrenze wurde die Anlage einer Spielplatzfläche festgesetzt. Die Spielfläche wurde mittlerweile zurückgebaut, aktuell besteht im Planbereich kein Bedarf für eine Spielfläche.

Von Anliegern wurde Interesse bekundet, die Fläche für die Erstellung einer Garage bzw. Stellplatzflächen zu erwerben.

1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Änderungsbereiches umfasst eine Teilfläche vom Flurstück 482.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von rd. 146 m² und liegt am Verbindungsweg zwischen dem nördlichen und südlichen Teil der Panoramastraße. Über diesen Weg erfolgt die Zufahrt zu den Gebäuden Panoramastraße Nr. 19 (Flst. 488/5) und Panoramastraße Nr. 17 (Flst. 488/6).

Beim Plangebiet handelt es sich um eine angelegte Grünfläche. Auf der Fläche befindet sich ein Bergahorn.

1.4 Städtebau

Die Grundstückszufahrt erfolgt von der Südseite aus. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft ein ca. 2,0 m breiter Gehweg, in diesem Bereich ist eine Ein- und Ausfahrt auf das Grundstück unzulässig.

Zur Südseite und zum Gehweg des Plangebietes wird eine Baugrenze in einem Abstand von 1,0 m festgelegt. Auf der Nordseite wird die für das nebenliegende Baugrundstück (Panoramastraße 19) berücksichtigte Baugrenze (5 m Abstand) übernommen.

Die max. Gebäudehöhe wurde mit 3,50 m, wie diese für umliegende eingeschossige Bebauung festgesetzt ist, übernommen. Dabei darf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe maximal 0,20 m über der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen am höchsten Punkt, der an das Bauwerk angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Randstein).

Damit keine Schwermetalle in das Gewässer eingeleitet werden, wurden für die Dacheindeckungen entsprechende Festsetzungen (keine blanken Metalle) im Bebauungsplan getroffen.

Nach Möglichkeit soll anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden.

1.5 Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt nach §13 BauGB, Ausgleichsmaßen sind nicht erforderlich. Unabhängig davon soll der Eingriff in Natur und Landschaft durch folgende interne Maßnahmen kompensiert werden:

- a) Pkw-Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen
- b) Pflanzgebot eines großkronigen Laubbaumes innerhalb des Baugrundstücks

1.6 Erschließung

Für die Planänderung wird keine zusätzliche Erschließung erforderlich.

1.7 Bodenordnung

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum der Gemeinde Schemmerhofen.

1.8 Altlasten

Sind der Gemeinde Schemmerhofen im Planbereich nicht bekannt.



1.9 Flächenbilanzen

Baugrundstück	146 m ²	100,00 %
bzw. Fläche Geltungsbereich		

Die aus der Grundflächenzahl GRZ von 0,4 ermittelte überbaubare Fläche beträgt ca. 58 m². Mit einer nach §19 BauNVO zulässigen Überschreitung von 50 % für Garagen, Stellplätze und Zufahrten sind rd. 88 m² überbaubar, was der Fläche innerhalb der festgesetzten Baugrenzen entspricht.

1.10 Artenschutzrechtliche Prüfung

Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist durch das Fachbüro Umweltkonzept, Diplom-Biologin Tanja Irg, erfolgt.

Die Vegetationsfläche sowie der Baum (Bergahorn, Stammdurchmesser ca. 38 cm) weisen keine artenschutzrechtliche Relevanz auf.

Der Baum kann im Winterhalbjahr (01. Oktober bis 28. Februar) gefällt werden.