

Auftraggeber:

Gemeinde Schemmerhofen

Kreis Biberach

Bebauungsplan

„GE Ziegelei - Erweiterung“ in Aßmannshardt

Begründung

Gemäß §9 Abs. 8 BauGB

Entwurfsbeschluss

Entwurf Bebauungsplan

„GE Ziegelei - Erweiterung“ in Aßmannshardt

- **Planteil**

Zeichnerischer Lageplan vom 20.01.2022

(Plan-Nr. 21-025-SH_01 / M: 1:500)

- **Textteil**

Inhaltsverzeichnis

1.	Begründung – Planungsinhalte	4
1.1	Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
1.2	Lage des Plangebiets.....	4
1.3	Bebauungsplanverfahren	5
1.4	Städtebauliche Situation/Freiraum	5
1.5	Infrastrukturelle Situation	5
1.6	Übergeordnete Planungen	5
1.7	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
2.	Örtliche Bauvorschriften	9
3.	Fachplanungen / Gutachten – Zusammenfassung	9
3.1	Entwässerungssystem, Erschließung	9
3.2	Baugrund	10
3.3	Altlasten	10
4.	Flächenbilanz	10

1. Begründung – Planungsinhalte

1.1 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Auf Grund von Nachfragen der Gewerbebetrieben in Aßmannshardt-Schemmerhofen und der Tatsache, dass der Teilort Aßmannshardt keine Gewerbeflächen mehr besitzt, wird es erforderlich hier die Gewerbefläche zu erweitern.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „GE Ziegelei – Erweiterung“ zeichnet sich eine Lösung dieses Problems ab. Indem die Erschließung dieses Gebietes rechtsverbindlich gemacht wird, kann die Gemeinde der Erweiterung von dem Gewerbegebiet für die Ansiedlungen kleinerer Betriebe und der Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung tragen.

1.2 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Norden von Aßmannshardt unmittelbar neben dem Baugebiet „Ziegelei“. Es erweitert die Bebauung des vorhandenen Gewerbegebiet „Ziegelei“.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 1687/1.

Die räumliche Abgrenzung des Baugebietes ist durch eine schwarz-weiße Umrandung gekennzeichnet. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „GE Ziegelei - Erweiterung“ ergibt sich aus den Festsetzungen im „Zeichnerischen Teil“.

- Im Westen grenzt die bestehende Bebauung an.
- Im Norden und Osten ist eine landwirtschaftliche Wiesenfläche.
- Im Süden verläuft die Straße Ziegelei mit anschließender Bebauung.

Beim Plangebiet handelt es sich um einen landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Topographisch ist das Plangebiet eben.

Im Jahr 2008 wurde der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Ziegelei“ geplant und umgesetzt. Damals wurde zur Abgrenzung zur anschließenden landwirtschaftlichen Nutzfläche im Osten ein 4 m breiter Pflanzstreifen ausgewiesen.

Mit der Erweiterung des Gewerbegebiets Ziegelei nach Osten verliert der ausgewiesenen Pflanzstreifen mitten in den Gewerbeflächen seine Funktion. Aus diesem Grund wurde der Überlappungsbereich zum bestehenden, westlich angrenzenden Bebauungsplan mit 4 m Breite mit aufgenommen. Der Pflanzstreifen wurde im neuen Plan auf der Abschlusseite nach Osten übernommen.

1.3 Bebauungsplanverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird als Regelverfahren §10 BauGB (bestehend aus der Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und der Offenlage gem § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) durchgeführt.

Eine Umweltprüfung gem. §2 Abs. 4 BauGB erfolgt obligatorisch.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von 0,30 ha.

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

1.4 Städtebauliche Situation/Freiraum

Die Flächen des Plangebiets sind noch nicht bebaut.

1.5 Infrastrukturelle Situation

Die Erschließung des Plangebiets ist durch die Straße „Ziegelei“ gesichert.

Dementsprechend ist die Anbindung an die bestehenden Energie- und Wasser-, Abwasser und Telekommunikationsnetze gewährleistet.

Im Plangebiet sind bereits alle Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt. Die Erschließung ist abgeschlossen.

1.6 Übergeordnete Planungen

Regionalplan:

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

Flächennutzungsplan:

Das geplante Gewerbegebiet liegt überwiegend im rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Lediglich der nördliche Teil ist nicht Bestandteil des Flächennutzungsplans – hier soll aber die bestehende Abgrenzung und dementsprechend die bestehende Grundstücksgrenze des Bestandsgebiets aufgenommen werden.

Städtebaulicher Rahmenplan:

Ein städtebaulicher Rahmenplan wurde für den Planbereich nicht erstellt.

1.7 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist ein Gewerbegebiet GE gemäß §8 BauNVO.

Eine Vollgeschoßzahl wird nicht festgelegt. Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) sind auf die Gewerbebebauung ausgelegt.

Maß der baulichen Nutzung

Städtebaulich wird das neue Gewerbegebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zu bereits vorhandenen Gewerbegebieten entwickelt und führt somit die bereits vorhandenen baulichen Strukturen fort. Um den Bauherren ein größtmögliches Maß an Freiheit bei der Realisierung ihrer Baumaßnahmen einzuräumen, werden nur die wesentlichen und wichtigen städtebaulichen Elemente festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird über die Höhe von Oberkante EFH (Erdgeschoss – Rohfußboden) und dem Gebäudefirst an der Außenseite der Dachhaut festgesetzt, die überbaubare Fläche über die Grundflächenzahl und die Ausdehnung auf dem Grundstück über die Baugrenze. Das sind die drei wesentlichen städtebaulichen Steuerungselemente, die im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Bauweise

Es wird die offene Bauweise mit Längen über 50m zugelassen.

Gebäudehöhen

Die maximale Firsthöhe/Gebäudehöhe bezogen auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) ist auf 8,50m festgelegt (siehe zeichnerischer Teil).

Überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend der Nachbarbebauung „Ziegelei“ sind die Baugrenzen festgesetzt.

Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen sind innerhalb der Baugrenze zu errichten um die Grünflächen um die Bebauung sinnvoll zu bepflanzen.

Verkehrsflächen

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen dienen der Erschließung des Gebiets.

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Standorte für Nebenanlagen (z.B. Verteilerschächte) für die Stromversorgung, Gas, Telekommunikation, Straßenbeleuchtung usw. sind entlang der öffentlichen Straßen und Wege festgelegt müssen geduldet werden.

Schmutzwasser, betriebliches Abwasser, belastete Hofflächen (nach entsprechender Vorbehandlung), sowie die Straßenentwässerung müssen an den Schmutzwasserkanal in der Ziegelei Straße angeschlossen werden.

Das Dachflächenwasser und die nicht belastete Hoffläche wird an einem gesonderten Regenwasserkanal angeschlossen und am Rande des Baugebietes in ein Retentions- / Versickerungsbecken eingeleitet. Bei der Berechnung von der Größe des

Retentionsbecken wurde die Erweiterung des Gewerbegebietes mit berücksichtigt und das Retentionsvolumen nachgewiesen.

Wasserversorgung

Das Gebiet wird über die Ziegler Straße mit Trink- und Löschwasser versorgt. Ein Wasserleitungsanschluss ist an der Nord-Ost-Seite bereits vorhanden (DN150).

Um die Feuerlöschsicherheit zu gewährleisten, muss im Rahmen des Bauantrags ein entsprechender Nachweis geführt werden.

Aufgrund der topografischen Lage sind eventuell für den Objektschutz, innerhalb des Gewerbegebietes, zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

Grünflächen

Die im Lageplan dargestellten Grüngestaltungsflächen sind als private Grünflächen festgesetzt. Sie dienen der landschaftlichen Abgrenzung zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Maßnahmen zum Schutz der Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den Eingriff in den Naturhaushalt und die Menge an zu bewirtschaftendem Regenwasser so gering wie möglich zu halten, sind Garagenvorplätze und -zufahrten, Stellplätze und Terrassen generell mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

Zum Schutz von Natur und Landschaft sind Regelungen zum Umgang mit dem anfallenden Regenwasser getroffen.

Im Plangebiet wird eine energiesparende Straßenbeleuchtung mit LED-Technik eingebaut.

Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft

Das für die Gewerbebebauung vorgesehene Plangebiet ist bisher eine intensive genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche. Die vorhandenen Wege sind noch wassergebunden. Entlang der Straße „Ziegelei“ ist auf der Südseite ein begleitendes Verkehrsgrün mit Bäumen vorhanden.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind im Plangebiet vorgesehen.

- Ergänzende Bepflanzung mit großkronigen Bäumen im Verkehrsgrün.
- Privates Pflanzgebot zwischen Straßen und Baugrenzen
- Privates Pflanzgebot-Randeingrünung im Norden und Osten zur Feldlage.
- Gezielte Baumpflanzung mit privaten Pflanzgebot, Standort variabel.
- Punktuelle Bepflanzung von Grünflächen der Außenanlagen im bebaubaren Bereich mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen, insbesondere zur Gliederung des Gebäudeumfeldes.

- Durch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach §1 a BauGB werden die zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen ermittelt. Der Eingriff in die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche ist unvermeidbar, lässt sich jedoch durch die genannten Ausgleichsmaßnahmen minimieren.

Pflanzgebote

Zur Eingrünung des Gebiets und Einbindung der Gebäude in der Umgebung ist im Osten und Süden des Plangebiets ein Pflanzstreifen mit standortgerechter Bepflanzung vorgesehen.

Anpflanzen von insgesamt 5 Bäumen auf den Parzellen:

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum, 2. Ordnung in der Mindestqualität 3 mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12 bis 14 cm vom Grundstückseigentümer anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Standorte sind variabel, müssen jedoch mindestens 5 m vom Straßenrand entfernt sein (siehe Pflanzliste Bäume).

Anpflanzen einer Feldhecke (ca. 550m²) zur Eingrünung:

Als räumliche Abgrenzung / Eingrünung zu den anschließenden landwirtschaftlichen Flächen und zur Verkehrsfläche wird eine Eingrünung mit heimischen Sträuchern festgesetzt, die vom Grundstückseigentümer anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist. Als Pflanzqualität für die Sträucher werden 2 mal verpflanzte Sträucher in einer Größe von 60 bis 100 cm (Str 2 x v, 60-100) empfohlen (siehe Pflanzliste Sträucher).

Flächen für Aufschüttung, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

Die unterirdischen Stützbauwerke entlang der Grundstücke dienen der Befestigung des Straßenkörpers und sind somit für eine ordnungsgemäße Erschließung technisch erforderlich.

Immissionschutz

Die Wohnbebauung von Aßmannshardt befindet sich außerhalb des Immissionsbereiches des geplanten Gewerbegebiets.

An zwei Seiten des Gewerbegebiets grenzen intensiv genutzte landwirtschaftliche Grundstücke an. Bei der Bewirtschaftung derselben können kurzfristig (z.B. Ausbringung von Gülle) Lärm- und Geruchsmissionen entstehen.

2. Örtliche Bauvorschriften

Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften mit dieser Begründung gelten für den Geltungsbereich „GE-Ziegelei – Erweiterung“

Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung

Die Dachformen sind laut Nutzungsschablone frei wählbar.

Dachdeckung

Dachbegrünungen sind zulässig und erwünscht.

Bei Flachdachbauten ist eine Dachbegrünung zwingend umzusetzen.

Das Aufbringen von Photovoltaik ist gesetzlich vorgeschrieben.

Für die Dachdeckung sind aufgrund der möglichen Abspülungen entsprechende Einschränkungen festgesetzt.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um die nahtlose Angliederung an die bestehende Bebauung zu gewährleisten und zur Wahrung des Ortsbildes sind Festsetzungen zur Gestaltung der Außenwände getroffen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen (ohne Lauf-, Blink-, und Wechsellicht) sind nur an den Fassaden und als Pylone erlaubt.

Einfriedung

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist von Hecken und Zäunen zum öffentlichen Verkehrsraum ein Mindestabstand einzuhalten.

3. Fachplanungen / Gutachten – Zusammenfassung

3.1 Entwässerungssystem, Erschließung

Die Entwässerung des Plangebietes wird über einen Regenwasserkanal in das am Rande des Baugebietes bestehende Retentions- / Versickerungsbecken eingeleitet.

Für die Ableitung des Schmutzwassers steht der bestehende Kanal in der Straße Ziegelei zur Verfügung. Das anfallende Schmutzwasser wird der Sammelkläranlage Aßmannshardt zugeführt.

Die Erschließung des Plangebietes mit Strom, Telekommunikation, Gas und Wasser wird durch die jeweiligen Versorgungsträger im Rahmen der Erschließungsplanung sichergestellt. Es werden Leerrohre für den Breitbandausbau vorgesehen.

3.2 Baugrund

Im Plangebiet wurde kein Baugrundgutachten durchgeführt. Bei der Erschließung des angrenzenden Baugebiets wurde ein Gutachten mit folgendem Ergebnis erstellt:

Im nördlich höher gelegenen Bereich von Aßmannshardt ist Mutterboden schwach tonig/humos in geringem Umfang von ca. 30 cm Stärke anzutreffen. Darunter befindet sich unmittelbar Lößlehm in Mächtigkeiten von bis zu 4 m (siehe Anlage, Auszug aus dem geotechnischen Gutachten)

Bei der als landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerfläche ist beim Boden mit weitgehend ungestörter Struktur und Ertragsfähigkeit auszugehen.

Dem Schutzgut wird deshalb eine mittlere ökologische Bedeutung zugeordnet.

3.3 Altlasten

Bezüglich der Altlasten sind keine Verdachtsflächen vorhanden.

4. Flächenbilanz

Gesamtfläche im Geltungsbereich	2.985 m ²	100 %
Öffentliche Verkehrsflächen	74 m ²	2.5 %
Private Flächen gesamt	2.911 m ²	97.5 %
Davon private Grüngestaltungsflächen	550 m ²	18.4 %
davon überbaubare Fläche (GRZ = 0,8)	2.361 m ²	79.1 %

Aufgestellt:

Ummendorf, 20.01.2022

Schemmerhofen,

RAPP + SCHMID Infrastrukturplanung GmbH

Im Espach 5

88444 Ummendorf

.....
Dipl. Ing. (FH) Jürgen Rapp
(Geschäftsführer)

.....
Mario Glaser
(Bürgermeister)