

**Auftraggeber:**

**Gemeinde Maselheim  
Kreis Biberach**

**Bebauungsplan  
Baugebiet „Langes Gewand I“ in Maselheim**

**Begründung**

gemäß §9 (8) BauGB

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Begründung</b>	<b>3</b>
<b>1.1 Begründung – Planungsinhalte</b>	<b>3</b>
1.1.1 Lage des Plangebiets	3
1.1.2 Bebauungsplanverfahren	3
1.1.3 Ziel und Zweck der Planung	4
1.1.4 Übergeordnete Planungen	4
1.1.5 Planungsrechtliche Festsetzungen	5
1.1.6 Bodenordnung	6
1.1.7 Überlagerung mit angrenzenden Bebauungsplänen / Ergänzungssatzungen	6
<b>1.2 Begründung – Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>6</b>
<b>1.3 Fachplanungen Gutachten - Zusammenfassung</b>	<b>7</b>
1.3.1 Entwässerungssystem, Erschließung	7
1.3.2 Baugrund	7
1.3.3 Altlasten	7
1.3.4 Schalltechnische Untersuchung	7
1.3.5 Verkehrstechnische Untersuchung	8
<b>1.4 Umweltreport und Artenschutzrechtliche Prüfung</b>	<b>8</b>
<b>1.5 Flächenbilanz</b>	<b>8</b>

# **1. Begründung**

## **1.1 Begründung – Planungsinhalte**

### **1.1.1 Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand Maselheims. Es erweitert die Bebauung des vorhandenen Baugebietes „Mayerberg“.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 998, 1003, 1000/10, 1000/38, 1206, 1216, 1219, 1221, 1227 und 1227/2 mit einer Gesamtfläche von 3,19 ha. Sie befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

- Im Nordwesten angrenzend ist die bestehende Bebauung.
- Im Südwesten, Nordosten und im Südosten sind landwirtschaftliche Wiesenflächen oder Ackerflächen angrenzend.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Topographisch fällt das Gebiet von Südwesten [ca. 555,50 müNN] nach Nordosten [ca. 548,00 müNN] ab.

### **1.1.2 Bebauungsplanverfahren**

Das geplante Wohnbaugebiet liegt nicht im genehmigten Flächennutzungsplan. Gemäß § 13b (BauGB) „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ kann § 13a (BauGB) bis zum 31. Dezember 2019 entsprechend für Bebauungspläne im Außenbereich angewendet werden. Die Voraussetzungen sind hier gegeben. Die notwendigen erschließungstechnischen Maßnahmen werden von der Gemeinde Maselheim erbracht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,19 ha, damit ist die für das Verfahren nach § 13 a festgesetzte Grundfläche von max. 20.000 qm deutlich unterschritten. Ebenfalls sind die Vorgaben zur Durchführung des Verfahrens nach § 13 b (BauGB) gegeben.

Die Wohnbaufläche beträgt 24.315 m<sup>2</sup> (s. Seite 8). Die sich daraus ergebende überbaubare Fläche der GRZ von 0,30 ergibt sich zu 7.295 m<sup>2</sup> und liegt deutlich unter 10.000 m<sup>2</sup>, die der § 13b BauGB zulässt.

Das geplante Bauvorhaben entsteht auf einer landwirtschaftliche genutzten Fläche.

### **1.1.3 Ziel und Zweck der Planung**

Nach den im Erschließungsplan dargestellten Entwurfsplänen beabsichtigt der Vorhabenträger auf dem Grundstück ein Vorhaben zu errichten, das im Wesentlichen folgende Planungsinhalte umfasst:

In Maselheim ist der Bedarf an Wohnbauflächen permanent vorhanden. Über den vorliegenden Bebauungsplanentwurf „Langes Gewand I“ kann die Gemeinde weiterhin eine geordnete Erschließung und somit die Entwicklung der Ortschaft gewährleisten. Die geplante Bebauung grenzt an die bestehende Bebauung „Mayerberg“, welche nordwestlich gelegen ist, an. Im Nordosten grenzt das Mischgebiet „Langes Gewand“ an, welches über eine Ergänzungssatzung geregelt ist.

Im Planungsabschnitt entsteht eine Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern und / oder Doppelhäusern, die je zweigeschossig erstellt werden können. Hinsichtlich der Form der Gebäude sind keine Festsetzungen getroffen worden. Maßgebend ist ausschließlich das Baufenster selbst.

Das städtebauliche Konzept, insbesondere Gebäudestellung, Gebäudegröße und -höhen, wurde in Abstimmung mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde entwickelt und orientiert sich an den Vorgaben bereits bestehender Bebauungspläne und den Ansprüchen an die zeitgemäße Bauweise von Hochbauten.

### **1.1.4 Übergeordnete Planungen**

#### Regionalplan:

Im Regionalplan Donau-Iller von 1987 gibt es für das Plangebiet keine Festsetzungen. Regionale Grundzüge sind nicht berührt.

#### Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Maselheim von 2014 (erstellt durch die Verwaltungsgemeinschaft Biberach) ist das Plangebiet nicht ausgewiesen. Altlasten sind im Flächennutzungsplan für das Plangebiet nicht vermerkt.

#### Städtebaulicher Rahmenplan:

Ein städtebaulicher Rahmenplan wurde für den Planbereich nicht erstellt.

## 1.1.5 Planungsrechtliche Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung:

Für den Geltungsbereich ist als Art der Nutzung ein WA (allgemeines Wohngebiet) mit Einschränkungen festgesetzt. Die Einschränkungen beziehen sich auf § 1 (5.6) BauNVO.

### Maß der baulichen Nutzung:

Städtebaulich bestimmend ist die maximale Gebäudehöhe von 7,50 m, die sich auf die festgelegte Erdgeschossfußbodenhöhe bezieht. Damit ist jederzeit eine nachvollziehbare Höhenentwicklung im Bezug zur Nachbarbebauung möglich. Durch die Eingrenzung der zulässigen Grundfläche als absoluter Wert, in Verbindung mit der zulässigen Gebäudehöhe, ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt. Auf die Festlegung einer Geschossflächenzahl kann verzichtet werden.

### Verkehrsflächen:

Die Verkehrsflächen innerhalb des Bauquartiers sind öffentlich. Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Erschließungsfläche ausgewiesen. Private Verkehrswege und Plätze sind nicht vorhanden. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient zur möglichen zukünftigen Errichtung einer Bushaltestelle, von Parkplätzen und zur Erschließung des bestehenden Weges Flst. 1206.

### Vorratsflächen Verkehr:

-entfällt-

### Geh- und Fahrrechte:

-entfällt-

### Grünflächen:

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

### Nebenanlagen:

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen zulässig.

### Schallschutzmaßnahmen:

Das Lärmschutzgutachten hat ergeben, dass der Lärmpegel des Nachtwertes der Bebauung zur Kreisstraße hin unter 45 dBA liegt. Die Linie des Lärmpegels des Nachtwertes ist im Lageplan nachrichtlich dargestellt.

### **1.1.6 Bodenordnung**

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich überwiegend in Privateigentum und werden größtenteils der Gemeinde im Rahmen eines Grundstückskaufvertrages übertragen. Die Herstellung des kompletten Baugebietes erfolgt auf der Grundlage des Erschließungsplanes.

### **1.1.7 Überlagerung mit angrenzenden Bebauungsplänen / Ergänzungssatzungen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Langes Gewand I“ überschneidet den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mayerberg-Süd“ (rechtskräftig seit 13.07.1984 WA) am nord-westlichen Rand.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mayerberg-Süd“ ist im Lageplan eingetragen.

Der bestehende Bebauungsplan „Mayerberg-Süd“ wird in der Überlagerungsfläche durch den Bebauungsplan „Langes Gewand I“ ersetzt und aufgehoben.

Am nord-nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches „Langes Gewand I“ grenzt der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Langes Gewand“ (festgesetzt als Mischgebiet) an.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Langes Gewand“ wird durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Langes Gewand I“ überlagert und ersetzt die Ergänzungssatzung.

## **1.2 Begründung – Örtliche Bauvorschriften**

### Geltungsbereich:

Die örtlichen Bauvorschriften mit dieser Begründung gelten für den Geltungsbereich „Langes Gewand I“.

### Äußerliche Gestaltung baulicher Anlagen:

Als Dachform wird das Satteldach, Walmdach, Zeltdach und versetzte Pultdach festgesetzt.

Für Garagen kann zusätzlich das Flachdach gewählt werden. Dies wurde gewählt, um eine möglichst freie Gestaltung der Bebauung zu ermöglichen.

Aus gestalterischen Gründen wurden die Vorgaben für die Dachgauben und Dachaufbauten gewählt.

## **1.3 Fachplanungen Gutachten - Zusammenfassung**

### **1.3.1 Entwässerungssystem, Erschließung**

Die Entwässerung des Plangebietes wird über ein Retentionsbecken östlich der Kreisstraße realisiert. Das Becken entwässert in den offenen Wassergraben und weiter in die Dürnach. Gleiches gilt für den Notüberlauf.

Für die Ableitung des Schmutzwassers steht der Sammler des Abwasserverbandes Dürnach-Saubach zur Verfügung. Es ist geplant, den Schmutzwasserkanal direkt an diesen anzuschließen. Dieser verläuft entlang der Dürnach. Das anfallende Schmutzwasser wird der Sammelkläranlage Baltringen zugeführt.

Die Erschließung des Plangebiets mit Strom, Gas und Wasser wird durch die jeweiligen Versorgungsträger im Rahmen der Erschließungsplanung sichergestellt.

### **1.3.2 Baugrund**

Zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse ist vom Vorhabenträger ein Fachgutachten zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse in Auftrag gegeben worden. Auf dieses Gutachten, welches bei der Gemeinde zur Einsicht liegt, wird verwiesen

Grundwasser ist in den Tallagen angetroffen worden.

Bauwerksgründung:

Eine Bauwerksgründung in der Verwitterungsdecke und den Auffüllungen ist nur eingeschränkt möglich.

Versickerungsfähigkeit:

Eine Versickerung des behandlungsbedürftigen, stark verdünnten Regenwassers ist nicht möglich.

### **1.3.3 Altlasten**

Bezüglich der Altlasten sind keine Verdachtsflächen kartiert. Orientierende Untersuchungen ergaben Bodenbelastungen im Zuordnungswert Z 1.1.

Auf das erstellte Gutachten wird verwiesen und kann bei der Gemeinde angefordert werden.

### **1.3.4 Schalltechnische Untersuchung**

Es wurde ein Lärmgutachten zur Beurteilung der Schallemission des Mischgebietes und der Kreisstraße in Auftrag gegeben. Es sind keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

### 1.3.5 Verkehrstechnische Untersuchung

-entfällt-

### 1.4 Umweltreport und Artenschutzrechtliche Prüfung

Bei der Planung kann nach § 13a (BauGB) ein beschleunigtes Verfahren angewandt werden. Bei diesem Verfahren kann auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 (BauGB) verzichtet werden.

Durch die geplante Bebauung sind keine Natura 2000 – Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, besonders geschützte Biotope oder Naturdenkmale betroffen.

Im Zuge des Umweltreports wird kein quantitativer Ausgleichsbedarf ermittelt. Übergeordnete Vorhaben zur Vermeidung und Minimierung von mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen sind im Bebauungsplan aufgenommen und festgesetzt. Hier wird auf die Untersuchung des Fachbüros Dr. Maier, Umweltplanung, verwiesen, welches den Unterlagen beiliegt.

### 1.5 Flächenbilanz

Die benötigten Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Maselheim.

#### 1 Gesamtfläche im Geltungsbereich

<b>Summe 1</b>	<b>Gesamtfläche</b>	<b>31.930 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
----------------	---------------------	-----------------------------	--------------

#### 2 Öffentliche Flächen

2a	öffentl. Verkehrsflächen	6.505 m <sup>2</sup>
----	--------------------------	----------------------

- Straßen, Verkehrsfläche

2b	öffentl. Grünflächen	495 m <sup>2</sup>
----	----------------------	--------------------

<b>Summe 2</b>	<b>öffentl. Flächen</b>	<b>7.000 m<sup>2</sup></b>	<b>22 %</b>
----------------	-------------------------	----------------------------	-------------

#### 3 Private Flächen

3a	- überbaubare Fläche	24.315 m <sup>2</sup>
----	----------------------	-----------------------

(GRZ=0,3) 24.315 m<sup>2</sup>

3b	- nicht überbaubare Fläche	630 m <sup>2</sup>
----	----------------------------	--------------------

che

3c	von 3b private Grünge-	630 m <sup>2</sup>
----	------------------------	--------------------

staltungsflächen

<b>Summe 3</b>	<b>private Flächen</b>	<b>24.945 m<sup>2</sup></b>	<b>78 %</b>
----------------	------------------------	-----------------------------	-------------

Aufgestellt:

Biberach, den 15.10.2018

Maselheim, .....

**RAPP + SCHMID**

Infrastrukturplanung GmbH

Rißstraße 19

88400 Biberach

.....  
Dipl. Ing. (FH) Günther Schmid

.....  
Bürgermeister Elmar Braun