Gemeinde Ingoldingen
Gemarkung Ingoldingen
Landkreis Biberach

Baugebiet „Hochberg V„

Begründung zur Bebauung

nach § 9 (8) BauGB

vom 17. 02. 2005

Ingenieurbüro **Ernst Franke** . Christian - Xeller Weg 12 . 88400 Biberach . Telefon 07351 / 21099

1. Ziel und Zweck der Planung

Das bisherige Baugebiet **„Hochberg IV"** ist bis zum jetzigen Zeitpunkt bis auf einen Bauplatz verkauft und bereits zu ca. 90% bebaut. Die starke Nachfrage nach weiteren Baulandflächen aus der heimischen Bevölkerung und von Arbeitnehmerfamilien aus dem Raum Ingoldingen hat die Gemeindeverwaltung und den Gemeinderat dazu bewegt, erweiterte Baulandflächen auszuweisen.

Durch den Bebauungsplan werden 14 Bauplätze, davon 10 für Einzelhausbebauung und 4 für Doppelhausbebauung, bereit gestellt.

Das künftige Baugebiet tangiert im nordwestlichen Bereich die bestehenden Baulandflächen „Hochberg IV" und umfaßt die Flurstücke 155, 156, 157, 158, 159 und Teilflächen aus Flst. 160, 219/42 und 249 (Hochbergstraße).

2. Städtebauliche Konzeption

Die Erstellung des Bebauungsplanes erfolgt in Anlehnung und Herleitung aus dem Flächennutzungsplan. Das gesamte Baugebiet ist als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** ausgewiesen und grenzt unmittelbar an die bisherigen Wohnbauflächen im Gewann Hochberg.
Im nördlichen und westlichen Planbereich berühren die künftigen Baulandflächen das Landschaftsschutzgebiet „Oberes Rißtal" entlang der landwirtschaftlichen Wirtschaftswege Nr. 148 und 153.

Die Fläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 0,97 ha. Die topographische Lage weist eine flach von nordost in Richtung südwest abfallende und homogene Neigung von 3,6 - 5,0% aus. Der höchste Punkt im Baugebiet liegt an der nordöstlichen Ecke und hat eine Höhenkote von 600,00 ü NN (Neues System).

Im östlichen und nördlichen Planbereich sind 10 eingeschoßige Einzelhäuser vorgesehen, im westlichen Teil zwischen Erschließungsstraße und Wirtschaftsweg 148 sind 4 zweigeschossige Doppelhäuser eingeplant. Die First- und Traufhöhen unterliegen einer maximalen Höhenbeschränkung.

Die durchschnittliche Bauplatzgröße beträgt ca. 594 qm. Die Bauplätze variieren zwischen Doppelhaus- und Einzelhausbebauung von ca. 412 qm / 493 qm - 562 qm / 807 qm.

Das Baugebiet wird über die bestehende Haupterschließungsstraße „Hochbergstraße" mit einer Wohnstraße und einseitiger Gehwegführung erschlossen. Die verkehrstechnische Weiterführung erfolgt am Ende des Stichweges im Einbahnsystem an die Hochbergstraße.

Aus Gründen eines sparsamen Verkehrsflächenbedarfs und einer künftigen Baugebietserweiterung in östlicher Richtung über die Flurstücke 160 bis 164 wurde auf einen Wendekreisel verzichtet. Die derzeitige Ringanknüpfung (Einbahnstraße) wird später zum Gehweg umgestuft.

Im südlichen Planbereich erfolgt eine weitere Verknüpfung an das Wirtschaftswegenetz.

Der Übergang zur freien Landschaft im Westen und Norden wird durch ein ausgewiesenes Pflanzgebot mit Feldgehölzen und heimischen Laub- und Obstbäumen abgerundet.

3. Verkehrskonzept

Die gekrümmt geführte Wohn- und Erschließungsstraße hat eine Fahrbahnbreite von 4,50 m und einer einseitigen, abgesenkten Gehwegführung von 1,50 m Breite. Beim Begegnungsverkehr Lkw / Pkw bzw. Lkw / Lkw wird der abgesenkte (Tiefbord) mit benutzt.
Die östliche Ringverbindung zur Hochbergstraße hat eine Fahrbahnbreite von 3,00 m und wird in Einbahnrichtung zur Hochbergstraße befahren. Bei der Erweiterung des Baugebietes in östlicher Richtung erfolgt eine Umwidmung letzteren Fahrbereiches zum Gehweg.

Die landwirtschaftlich genutzen Flächen westlich und nördlich des Bebauungsplanes werden mit einer kurzen Straßenverbindung (ca. 25 m Länge) mit einer Fahrbahnbreite von 4,50 m angebunden.

Sämtliche Straßen- und Gehwegflächen werden wasserundurchlässig ausgebaut.

4. Grünordnung / Ausgleichsmaßnahmen

Die im Bebauungsplan eingebrachten Flächen der Flurstücke 155, 156 und 157 werden landwirtschaftlich als Ackerland intensivst genutzt; die Flächen der Flurstücke 158 und 159 bestehen derzeit aus ausgedünnten Obstgärten.

Durch die geplante Bebauung findet ein Eingriff in Natur und Landschaft statt.
Nach der „Bewertungsrichtlinie des Deutschen Städtetages" beträgt die Bewertung des Bestandes **2422 Punkte** (siehe gesonderte Eingriffsbilanz).

Der Flächeneingriff wird innerhalb des Baugebietes um ca. **1285 Punkte** (ca. 53%) durch nachstehende Maßnahmen minimiert:

- wasserdurchlässige Beläge vor Garagen und Zugangsbereichen
- Pflanzgebot auf West- und Nordseite des Plangebietes (3 m breiter Pflanzstreifen)
- Pflanzgebot von heimischen Laub- und Obstbäumen (Hochstamm)
- Staudengarten, Zierrasen und Gehölze
- öffentl. Verkehrsgrün

Die weiteren Ausgleichsmaßnahmen werden durch eine **extensive Mahdbewirtschaftung** (ab Juni, 2-schürig, ohne Düngung) auf den ausgewiesenen Teilflächen der Flurstücke 124 und 127 auf Gemarkung Muttensweiler sichergestellt (siehe Schreiben und Lageplan der Unteren Naturschutzbehörde vom 14. 2. 2006).

5. Baugrund / Geologie

Es handelt sich hier um Grundmoränen der Rißeiszeit mit einer ca. 10 m bis 12 m überlagerten zähen Lehmschicht und wechselnder Beimengung von Sanden und Kiesen.

Die Geschiebelehmschichten sind wasserundurchlässig.
Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht möglich.

Grundwässer sind keine vorhanden.

6. Regenwasserbewirtschaftung, Abwasser und Wasserversorgung

Die Ableitung der Niederschlagswasser aus Gebäude- und Verkehrsflächen erfolgt im Trennsystem zum Vorfluter „Federbach", ca. 250 m westlich des Baugebietes mit Zwischenschaltung eines Puffer- Sickerbeckens.

Die häuslichen Abwässer werden dem bestehenden Mischwasser - Kanalsystem in der Hochbergstraße zugeführt.

Die Trinkwasserversorgung wird an die vorhandene Trinkwasserleitung in der Hochbergstraße angeschlossen. Langfristig ist eine Ringleitung im Zuge der künftig zu erweiternden Baulandflächen vorgesehen.

7. Versorgungsanlagen

Im südwestlichen Planbereich ist eine öffentliche Fläche zur unterirdischen Lagerung von Flüssiggas vorgesehen. Die alternative Energieversorgung erfolgt durch einen Versorgungsträger.

8. Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

9. Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Plangebietes		9689 qm	=	100 %
-	Baugrundstücksflächen	8319 qm	=	86 %
-	Verkehrsflächen	1370 qm	=	14 %

Geplante Wohneinheiten:

-	10 Einzelhäuser x 2,0 Wohneinheiten	=	20 Wohneinheiten
-	4 Doppelhäuser x 1,5 Wohneinheiten	=	6 Wohneinheiten
-	26 Wohneinheiten x 2,5 Einwohner	=	65 gepl. neue Einwohner

10. Kostenschätzung der Erschließungskosten (brutto):

-	Straßenbau:	€	140.000,00
-	Trennkanalisation:	€	83.000,00
-	Wasserleitung:	€	40.000,00
-	Regenauslaßkanal zum Federbach:	€	81.000,00
-	Retensionsvolumen:	€	23.000,00
-	Straßenbeleuchtung:	€	12.000,00
-	**Gesamtkosten:**	€	**379.000,00**
-	**Baunebenkosten:**	€	**60.000,00**

11. Altlasten

Altlasten sind der Gemeindeverwaltung keine bekannt.

Aufgestellt:
Biberach, den 17. 02. 2005 / 11. 04. 2006

Ingenieurbüro Ernst **Franke**
Christian - Xeller Weg 12
88400 Biberach

Telefon: 07351 / 21099