

Landratsamt Alb-Donau-Kreis • Postfach 13 52 • 89573 Ehingen

Gemeinde Allmendingen  
Hauptstraße 16  
  
89604 Allmendingen

Herr Kleemann  
Bauamt  
Telefon 07391/586-420  
Telefax 07391/5638  
Zimmer Nr. 13  
Az. 51.3/96.0212.7

Ehingen, 03.09.1996

Bebauungsplan für das Gebiet "Tanzplatz" in Allmendingen, Orts-  
teil Schwörzkirch

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Rewitz,

die vom Gemeinderat der Gemeinde Allmendingen beschlossene Sat-  
zung über die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet  
"Tanzplatz" wird hiermit gemäß § 11 des Baugesetzbuches

**g e n e h m i g t.**

Maßgebend ist der Lageplan mit Textteil des Planungsamts vom  
04.06.1996/19.06.1996/24.07.1996.

Nachdem die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbauba-  
ren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen festge-  
legt sind, enthält der Bebauungsplan die Mindestfestsetzungen  
i. S. des § 30 Baugesetzbuch.

Es wird gebeten, die Durchführung des Genehmigungsverfahrens ge-  
mäß § 12 Baugesetzbuch ortsüblich bekanntzumachen und einen Nach-  
weis zu den Akten des Landratsamts vorzulegen. Auf das Bekanntma-  
chungsmuster in INFO 418/87 des Gemeindetags Baden-Württemberg  
vom 10.07.1987 wird verwiesen.

Außerdem wird gebeten, dem Landratsamt eine Fotokopie des Ausfer-  
tigungsvermerkes zur Vervollständigung der Akten zu übersenden.

Bitte übersenden Sie noch weitere 3 Planfertigungen (farbig ange-  
legt).

Mit freundlichem Gruß

gez.

Dr. Morhard



Dienstgebäude  
Landratsamt  
Alb-Donau-Kreis  
Hauptstraße 41  
89584 Ehingen



(073 91) 5 86-0  
Direktanschluß  
siehe oben



Mo-Do 8.00 - 12.00 Uhr  
Fr 8.00 - 12.45 Uhr  
Do-Nachm 14.00 - 17.00 Uhr



Mo-Do 7.30 - 11.00 Uhr  
Mo-Di 14.00 - 15.00 Uhr  
Do-Nachm 14.00 - 17.00 Uhr  
Fr 7.30 - 12.00 Uhr

Konto-Nr. 24  
(BLZ 630 500 00)  
Sparkasse Ulm



Bahnhof,  
Busbahnhof  
und Haltestelle  
Marktplatz



Anlagen  
Mehrfertigung  
1 Bd. Verfahrensakten zurück

Verteiler  
Kreisbaumeister  
Kreisplanungsamt





# Begründung zum Bebauungsplan "Tanzplatz" Allmendingen Ortsteil Schwörzkirch

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Firma Wilhelm trägt sich mit dem Gedanken der Betriebserweiterung am jetzigen Standort. Dabei kann eine Ausweitung nur auf Flurstück 978 erfolgen. Dieses Flurstück befindet sich entgegen dem jetzigen Betrieb im Außenbereich. Eine Bebauung ist somit nur über den Weg eines Bebauungsplanes möglich.

Da es sich bei dem Betrieb Wilhelm um einen langjährig bestehenden Betrieb in Schwörzkirch handelt, wird – nicht zuletzt im Hinblick auf die Sicherung von Arbeitsplätzen – die geplante Betriebserweiterung seitens der Gemeinde Allmendingen befürwortet. Dabei soll das gesamte Gebiet im Zuge dieses Bebauungsplanes überplant und neu geordnet werden.

## 2. Einfügung in die Bauleitplanung

Der Entwurf nimmt die vorhandene Bebauung weitgehend auf und führt diese letztendlich zu einer – wie wir meinen – homogenen abgerundeten städtebaulichen Lösung. Dabei wurde auf die Schnittstelle/Übergänge von bestehender Bebauung zur geplanten Bebauung besonderer Wert gelegt.

Die vorgesehene Erweiterungsfläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan derzeit nicht enthalten. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist jedoch derzeit im Gange. Die Aufnahme dieser gewerblichen Erweiterungsfläche ist im neuen Flächennutzungsplan vorgesehen.

## 3. Einfügungen in bestehende Rechtsverhältnisse

Auf die Einfügung in die bereits bestehende örtliche Bebauung wurde geachtet; d.h. auf Grund der vorhandenen MD-Nutzung ist sowohl die vorgesehene Ausweisung als Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet vertretbar.

## 4. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 14.000 qm. Er wird begrenzt:  
im Süden durch die K 7358, bzw. vorhandene Dorfgebietsbebauung (MD)  
im Westen durch das Flurstück 974  
im Norden durch das Flurstück 978  
im Osten durch den Feldweg 914

## 5. Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Der Großteil des vorhandenen Bebauungsplanes liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. (vgl. Innenbereichssatzung vom 29.06.1981) Die Teilfläche von Flurstück 978 wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Teilfläche ist bereits im Besitz der Fa. Wilhelm.

## 6. Erschließung und Verkehr

Da sich die verkehrliche Situation im Bereich der Firma Wilhelm (Zu-/Abfahrt Kreisstraße) mehr als unbefriedigend darstellt, wurde – in Absprache mit dem Straßenbauamt Ehingen – nach einer vertretbaren Erschließungsmöglichkeit dieses Areals gesucht. Die im Plan aufgezeigte verkehrliche Erschließung des Grundstücks zeigt eine Art innerbetrieblichen Ringverkehr auf, wobei von einer Einbahnregelung bewußt Abstand genommen wurde.



Aufgrund des bisherigen Mißstandes hinsichtlich des ruhenden Verkehrs entlang der K 7358 als auch der Bereitstellung notwendiger Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher, wurden auf dem Betriebsgrundstück an mehreren Stellen Stellplätze ausgewiesen. Da der ÖPNV - im Bereich von Schwörzkirch - nicht gerade "begünstigt" ist, ist die Abhängigkeit vom Pkw für Bewohner und betriebliche Mitarbeiter besonders groß. Die Forderung nach 2 Stellplätzen pro Wohnung ist deshalb begründet und gerechtfertigt.

## 7. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung soll über bereits vorhandene bzw. neu zuverlegende Kanäle zum vorhandenen Hauptsammler hin erfolgen. Die entsprechenden Planungen und Nachweise werden zur gegebenden Zeit nachgereicht.

## 8. Bauliche Nutzung

Es wurde angestrebt, den Bedürfnissen nach Schaffung von Wohnraum aber auch gewerblichen Weiterentwicklung gerecht zu werden. Dabei darf allerdings nicht verkannt werden, daß sowohl die vorhandenen Wohn- aber auch gewerblichen Grundstücke nur begrenzt Spielräume zulassen.

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Wie bereits angesprochen ist die vorgesehene Abstufung (vorhandene Bebauung MD-Nutzung und GE-Nutzung) auf Grund der nach Norden hin vorgesehenen schwerpunktmäßigen Betriebsverlagerung durchaus vertretbar. Somit dürfte sich für die Gebäude Hochsträß 9, 11 u. 13 eine nicht unwesentliche Verbesserung ergeben.

### 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend § 17 BauNVo ist für das Mischgebiet eine Grund- und Geschoßflächenzahl von 0,6 bzw. 1,2 festgelegt; für das Gewerbegebiet wurde eine GRZ von 0,6 fixiert. Diese Festsetzung läßt sowohl der vorgesehenen Wohnnutzung aber auch der gewerblichen Nutzung die entsprechenden Spielräume.

### 8.3 Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend des vorhandenen Bedarfs sind im MI nur max. zweigeschossige Einfamilien- bzw. Doppelhäuser zulässig; wobei das zweite Vollgeschoß durch die Begrenzung der Trauf und Firsthöhe nur im Dachraum bzw. im Untergeschoß möglich ist.

### 8.4 Bauweise

Dem Charakter der vorhandenen Bebauung folgend ist auch hier beabsichtigt eine offene Bauweise festzulegen, wobei Einzel- aber auch Doppelhäuser zugelassen werden können. Die vorgesehene Dachneigung beim MI von mindestens 25 Grad nimmt dabei den Charakter des gegenüber liegenden Baugebietes weitgehend auf. Selbst bei den neu geplanten gewerblichen Gebäuden werden ebenfalls nur geneigte Dächer (Pulldach/Satteldach) zugelassen.



## 8.5 Stellung der baulichen Anlagen

Um die aufgezeigte Planung so umsetzen zu können, wurden die Gebäudestellungen also auch die Firstrichtungen in bestimmten Bereichen zwingend vorgegeben.

## 9. Grünordnerische Maßnahmen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt mit dem größten Teil seiner Fläche innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die im Außenbereich liegende Teilfläche von Flurstück 978 wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

Unter Würdigung des Bestandes an Gebäuden und befestigten Flächen sowie der Ackernutzung des Flurstücks 978 ist festzuhalten, daß der Eingriff im Sinne des § 8a BNatSchG in Qualität und Quantität als eher gering einzustufen ist.

Die vorgesehenen Grünordnungs- und Ausgleichsmaßnahmen haben daher neben ihrer Ausgleichsfunktion i.S. § 8 BNatSchG vor allem die Aufgabe der äußeren und inneren Durchgrünung zu erfüllen, die bisher kaum vorhanden ist.

Im einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- a) Neuanlage einer ca. 850 qm großen Streuobstwiese im nordwestlichen Teil des Plangebietes.
- b) Pflanzung von Bäumen und Feldgehölzen in Reihen- und Gruppenanordnung auf einer Länge von ca. 170 lfm entlang Teilen der Nord- und Südgrenze des Geltungsbereichs sowie innerhalb des Betriebsgeländes.
- c) Pflanzung von 5 Bäumen II. Ordnung als "Innere Durchgrünung" des Betriebsgeländes.

Zusammenfassend ist festzuhalten, daß durch die genannten Maßnahmen der erforderliche Ausgleich nach § 8 a BNatSchG vollzogen ist. Dies wird auch durch eine Grobbewertung nach der sog. "Hessenliste" bestätigt.

Selbstverständlich ist vorgesehen zur Minimierung der Flächenversiegelung Garagenzufahrten, Stellplätze u. gegebenenfalls Lagerflächen mit wasser-durchlässigen Belägen zu versehen. Auch das Auffangen von Regenwasser in Zisternen zur Gartenbewässerung wird als sinnvolle Maßnahme angesehen. (Vgl. Ziff. 3.2.2 bzw. 4.3 des Textteiles).

Aufgestellt:  
Allmendingen, 29.03.1996/ 04.06.1996

Rewitz  
Bürgermeister