

Diese Abschrift stimmt mit der Planurkunde überein.

26. APR. 2007

Berg den ~~12. Oktober 2006~~



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften " Kleintobler Höhe " 1. Änderung

Ausfertigung :

Berg den ~~12. Oktober 2006~~ 26. APR. 2007

Bürgermeister

Helmut Grieb - Bürgermeister

Bearbeitung :

wurm architektur

zwergerstraße 15
ravensburg 88214
tel (0751) 36 94-0
fax (0751) 38 30

dohnaische straße 60
pirna 01796
tel (03501) 46 00-0
fax (03501) 44 32 61

Ravensburg den ~~27.09.2006~~

Unterschrift :

Datei : 22085\Bebauungsplan\B-Plan8_1Aenderung.dgn

info@wabpost.de

Verfahrensvermerke und örtliche Bauvorschriften

- | | |
|--|---|
| 1. Änderungsbeschluss durch den Gemeinderat | <u>am 26. Juni 2006</u> |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses | <u>am 06. Juli 2006</u> |
| 3. öffentliche Auslegung | <u>vom 14. Juli 2006</u> <u>bis 14. August 2006</u> |
| 4. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB | <u>am 27. September 2006</u> |
| 5. Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften | <u>26. APR. 2007</u> <u>am 12. Oktober 2006</u> |

Berg den

26. APR. 2007
~~12. Oktober 2006~~



In Kraft getreten am: 26.04.2007

Hilting


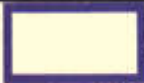


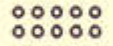


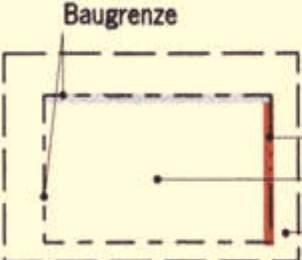




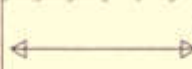



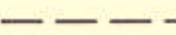



Diese Abschrift stimmt mit der Planurkunde überein.

26. APR. 2007

Berg den ~~12. Oktober 2006~~

[Signature]

Zeichenerklärung

| | | | |
|---|---|--|---|
| WA | Allgemeines Wohngebiet | III | Zahl der Vollgeschosse maximal |
| GRZ 0,35 | | | Baumasse je Grundstück max. 1500 m ³ aller Gebäudeteile über EFH |
| 0 | offene Bauweise | V = Verkehrsberuhigter Bereich | P öffentliche Parkplätze |
| GH max. | Gebäudehöhe maximal (Firsthöhe) ab Erdgeschossfertigfussbodenhöhe | | Oberkante Fertigmaß EFH z.B. 499,00 Erdgeschossfertigfussbodenhöhe |
| örtliche Bauvorschriften | | SD/WD/PD | Satteldach / Walmdach und Pultdach |
| FD | Flachdach nur bei untergeordneten Bauteilen | 10 ° - 40 ° | Dachneigung von bis |
|  | öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz |  | wasserrechtliche Festsetzung 'Regenklärbecken' |
|  | Bäume geplant |  | Sträucher geplant |
|  | Hecke |  | Bäume Bestand |
|  | Leitungsrecht | Grundstücksnummer | 1.14 |
|  | Baugrenze |  | bestehende Grundstücksgrenze |
|  | Baulinie |  | Pflanzgebot |
|  | überbaubare Grundstücksfläche |  | Firstrichtung / Gebäude- richtung bindend |
|  | nicht überbaubare Grundstücksfläche | unverbindliche Planzeichen | |
|  | Parken und abges. Gehweg | ca. 766 m ² | vorgesehene Grundstücksgröße |
|  | Strassenverkehrsfläche |  | geplante Grundstücksgrenze |
|  | Strassenbegrenzungslinie |  | Einfahrtszone Einfahrt |
|  | Schrammbord | | |

Hilger

Satzung

Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Kleintobler Höhe“

Der Gemeinderat der Gemeinde Berg hat in öffentlicher Sitzung am 27.09.2006 die 1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Kleintobler Höhe“ aufgrund folgender Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. §10 des Baugesetzbuches (BauBG) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. 06. 2005 (BGBl I, S. 1818)
2. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) idF vom 08.08.1995 (GBl. S.617), zuletzt geändert durch Gesetz v. 14.12.2004 (GBl. S.895),
3. §4 der Gemeindeordnung für Baden- Württemberg (Gemeindeordnung-GemO) idF vom 24.07.2000 (Gbl. S.581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (Gbl. S. 20)
4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) idF vom 23.01.1990 (BGBl I,S.132), zuletzt geändert am 22.04. 1999 (BGBl I, S466).
5. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) idF vom 23.01.1990 (BGBl I,S.132), zuletzt geändert am 22.04. 1999 (BGBl I, S466).

§1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1.Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichn. Teil des Lageplanes vom 27.09.2006

§2

Bestandteile der Satzung

Die 1.Änderung des Bebauungsplanes besteht aus dem
zeichnerischen Teil vom 27.09.2006
textlichen Teil vom 27.09.2006

Jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß §9 BauGB

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß §74 LBO bestehen aus dem
zeichnerischen Teil vom 27.09.2006
textlichen Teil vom 27.09.2006

§3

Inkrafttreten

Die 1.Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Kleintobler Höhe“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs.3 Bau GB in Kraft.

Berg 27.09.2006



**Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen
Bauvorschriften
„Kleintobler Höhe“**

Auf Grund der Abweichungen zwischen geplanten Höhen und den tatsächlich vorhandenen Höhen im Baugebiet sollen die EFH bei den Baugrundstücken Nr. 1.3 – 1.6, 1.8, 1.9 und 1.12 entsprechend dem Straßenniveau angepasst werden. Um eine auf das Straßenniveau bezogene Geländegestaltung vornehmen zu können wird die max. zulässige Erdaufschüttung von 0,3m auf 0,7m angehoben.
Die Begründung zur Baulinie wird ergänzt (Grundstücke Nr. 1.6 – 1.12).

Aufgestellt
Berg 27.09.2006

Grieb, Bürgermeister

A circular official stamp of the municipality is partially visible, with the text 'GEMEINDE' and 'KLEINTOBLER' around the perimeter. A large, dark, handwritten signature is written over the stamp and extends to the right.

In Kraft getreten am: 26.4.2007

H. Ringes

Satzungen, "Kleintobler Höhe" Gemeinde Berg. RV

| | |
|---------------|--------------------------------|
| Bebauungsplan | Gemeinde Berg |
| Textteil | "Kleintobler Höhe" 1. Änderung |

Planzeichnung siehe zeichnerischer Teil
Planungsrechtliche Festsetzungen

1.

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Nutzungsart (§ 9 (1) 1. BauGB, § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet - WA -

Die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, somit unzulässig.

1.2 Nutzungsmass

(§ 9 (1) 1. BauGB i.V.m. § 16 (2) 1.u.2.u.4. (6) BauNVO)

Wird bestimmt durch die Grundflächenzahl - GRZ- als max. zulässiger Wert, die max. Baumasse aller Gebäudeteile über EFH, sowie durch die Gebäudehöhe über EFH. (s. zeichn. Teil)

Auf die GRZ anzurechnende Freiflächenbefestigungen, soweit sie nicht von § 19 (4) BauNVO erfasst sind, dürfen das Mass der jeweils zulässigen GRZ bis 0,05 überschreiten (z.B. nicht überdachte Sitzterrassen, Wasserbecken).

Die Baumasse als maximales Maß je Grundstück beinhaltet die Summe der Bruttorauminhalte aller Gebäudeteile über EFH.

1.3 Wohnungsanzahl

(§ 9 (1) BauGB)

Die Zahl der Wohnungen ist auf maximal 2 Wohnungen (WE) je Wohngebäude beschränkt, bei Doppelhaushälften ist jeweils nur eine Wohnung zulässig.

1.4 Höhenlage

(§ 9 (2) BauGB)

Höhenlage der Hauptgebäude (Erdgeschossfertigfußbodenhöhe - EFH -) ist auf die im zeichnerischen Teil eingetragene EFH Höhe über Normal-Null je Grundstück festgesetzt und darf um +/- 0,20 m abweichen.

Die Höhenlage der Garagen (EFH) hat +/- 0,3 m der im Grundstück eingetragenen EFH Höhe zu entsprechen (siehe zeichn. Teil),

Zur Geländegestaltung siehe Text 2.2, zur Höhenbegrenzung der Gebäude 1.4.1

1.4.1 Gebäudehöhen

(§ 9 (1) BauGB; § 18 (1) BauNVO)

Die Höhe der Gebäude (max. zulässige Höhe) ist begrenzt durch die im zeichnerischen Teil eingetragene Gebäudehöhe.

Die Gebäudehöhe bemisst sich an der Oberkante Firstreiter bzw. Bedachungsmaterial. Bezugsebene für die Gebäudehöhe ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe. Es sind maximal 3 Vollgeschosse zugelassen.

1.5 Bauweise

(§ 9 (1) 2. BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Offene Bauweise - o -

1.5.1 Hausformen

(§ 22 (2) BauGB)
Einzel- und Doppelhäuser s. zeichn. Teil

1.6 Überbaubare
Grundstücksfläche

(§ 9 (1) 2. BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Diese ist festgelegt durch Baugrenzen bzw. Baulinien siehe zeichnerischer Teil. Nebenanlagen sowie offene Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.
Garagen und überdachte Stellplätze können nur innerhalb der Baugrenzen erstellt werden.

1.7 Nebenanlagen

(§ 14 (1) S.3 BauNVO)
Nebenanlagen als Gebäude im Sinne von § 2 (2) LBO sind je Hauptgebäude auf max. 1 Stck. bis max. 40 m³ umbauter Raum begrenzt.

1.8 Landwirtschaftliche Zufahrt

Die im Plan als landwirtschaftliche Zufahrt gekennzeichnete Fläche dient zur Andienung der angrenzenden Obstwiese als auch als spätere Zufahrt bei Erweiterung des Bauquartiers im Bereich der Freihaltefläche Intensivobstbau.

1.9 Ausgleichs-/

Eingriffsmindernde Maßnahmen

(§ 9 (1) 20. BauGB)
Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft siehe zeichnerischer Teil und Grünfestsetzungen im zeichnerischen und textlichen Teil.
Als Maßnahmen sind festgesetzt:
- Ausweisung von Pflanzgebieten im Bereich der Bebauung, s. Ziffer 1.11

1.10 Bodenversiegelung

(§ 9 (1) 20. BauGB)
Bodenversiegelungen innerhalb der Grundstücksflächen sind weitgehend zu vermeiden. Sie sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasenfuge, Schotterrasen, usw.) auszuführen. Alternativ können befestigte Flächen auch in wasser- undurchlässiger Weise befestigt werden, wenn z.B. durch entsprechende Querneigung eine breitflächige Versickerung über den gewachsenen Boden möglich ist.

1.11 Pflanzungen

(§ 9 (1) 25. BauGB)
Pflanzgebot: An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind Bäume zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen (Pflanzgebot).
Die nach dem Bebauungsplan zu pflanzenden Bäume sind nach der Pflanzliste zu wählen. Das durch Planzeichen festgesetzte Gehölz kann

Satzungen, "Kleintobler Höhe" Gemeinde Berg. RV - 1. Änderung

zur Anpassung an die spezielle Situation um maximal 4,0 m verschoben werden. Das Nachbarrecht ist gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken zu beachten. Auf den Pflanzgebotstreifen sind bauliche Anlagen und Einrichtungen sowie Grundstückszufahrten zu den Bauplätzen nicht zugelassen.
Die im 20m Abstand zur Intensivobstanlage eingezeichneten Mittel- und Hochstamm Obstbäume sind zu erhalten. (siehe Planeintrag)

Pflanzliste

Obstbäume in lokalen Sorten als Halb/ bzw. Hochstämme

Sträucher (verbindlich):

| | |
|--------------------|---------------------|
| Cornus sanguineum | Hartriegel |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehdorn |
| Rosa canina | Heckenrose |
| Salix purpurea | Purpurweide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | gemeiner Schneeball |

Bäume in extensiven Grünflächen (verbindlich):

| | |
|---------------------|----------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Alnus glutinosa | Schwarzerle |
| Alnus incana | Grauerle |
| Fraxinus exelsior | Esche |
| Malus communis | Wildapfel |
| Prunus avium | Wildkirsche |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Pyrus communis | Wildbirne |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Salix caprea | Weide |
| Tilia cordata | Winterlinde |

| | | |
|--------------|---------------------|----------------------------|
| als Hecken : | Feldahorn | (Acer campestre) |
| | Hain-Weißbuche | (Carpinus betulus) |
| | Liguster, immergrün | (Ligustrum vulgare atrov.) |
| | Liguster | (Ligustrum vulgare) |
| | Buchsbaum | (Buxus sempervirens) |

Satzungen, "Kleintobler Höhe" Gemeinde Berg. RV - 1. Änderung

als Kletterpflanze :

| | |
|------------------|---------------------------------|
| Gemeiner Efeu | (Hedera helix) |
| Wilder Wein | (Parthenocissus quin. engelm.) |
| | (Parthenocissus tric. Veitchii) |
| Glyzinie | (Wisteria sinensis) |
| Kletterhortensie | (Hydrangea petiolaris) |

Nicht zu verwenden sind Gehölze, die als Wirtspflanzen für den Feuerbrand dienen wie :

| | |
|-------------------|------------------|
| Zwergmispel | (Cotoneaster) |
| Weiß- und Rotdorn | (Crataegusarten) |
| Zierquitte | (Chaenomeles) |
| Feuerdorn | (Pyracantha) |
| Quitte | (Cydonia) |

1.12 Leitungsrechte

(§ 9 (1) 21. BauGB)

Mit Leitungsrecht belastete Flächen,

Leitungsrecht 1 siehe Planeintrag Wasser-Abwasserleitung zugunsten der Gemeinde Berg auf der Parzelle 1.1

1.13 Planbereich

(§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, siehe zeichnerischer Teil

1.14 Verkehrsflächen

§ 9 (1) 11 BauGB

- a.) Die gesamte Erschließung im Plangebiet ist Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und wird verkehrsberuhigt ausgebaut. Die Verkehrsfläche ist als gemischtgenutzte Fläche vorzusehen, ohne Trennung der Verkehrsarten.
 - b.) Das Hineinragen von Hinterbeton zur Abgrenzung der Verkehrsfläche aus angrenzende Grundstücke ist bis zu einer Breite von 15 cm zu dulden.
- § 9 (1) 26 BauGB

1.15 Dachdeckung

Dachdeckungen aus Blei, Kupfer und unbeschichtetem Zink oder Titanzink sind nicht zugelassen. Alternative Materialien sind beschichtetes Zink, Aluminium oder Edelstahl.

§ 9 (1) 20 BauGB

Satzungen, "Kleintobler Höhe" Gemeinde Berg. RV - 1. Änderung

1.16 Spielplatz

Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz
§ 9 (1) 15 BauGB

1.17 Gebäuderichtung / Firstrichtung

Für Gebäude an der Südwestaussenkante des Baugebietes sind die Gebäude-bzw. Firstrichtung festgesetzt siehe Planeintrag.
§ 9 (1) 2 BauGB

Hinweis Grundstücke

Im zeichnerischen Teil sind nicht verbindlich folgende Elemente enthalten:

- die Größe der Baugrundstücke,
- die Grundstücksgrenzen
- die Einfahrtszonen und Zugangsseiten der Grundstücke
- Umriss der vorgeschlagenen Gebäude

Hinweis Archäologie

Sollten im Zuge von Baumassnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abt. archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.

Örtliche Bauvorschriften

2. (§ 74/74 (7) LBO -BW)
- 2.1 Dächer (§ 74 (1) 1.LBO -BW)
Dachformen: Satteldach/ Walmdach/ Pultdach
- 2.1.1 Deckung und Neigung Die Dachneigung beträgt 10° bis 40 °
Bei Deckungen aus Betondachsteinen oder Ziegeln sind die Farben Grün, Violett und Blau nicht zugelassen.
Garagen und Nebengebäude können mit Flachdach ausgeführt werden.
- 2.2 Gelände (§ 74 (3) 1. LBO -BW)
Der bestehende Geländeverlauf ist grundsätzlich beizubehalten.
Geländeänderungen sind nur zugelassen zum Unterbringen des Erdaushubs. Dieser Aushub ist gleichmäßig über das gesamte Baugrundstück zu verteilen. Maximalhöhe der Erdaufschüttung 0,70 m.
Des Weiteren sind, soweit erforderlich, Geländeänderungen in folgenden Planungsfällen zugelassen:
zur Anpassung des Geländes
- an die Geschossebenen
 - an Garagen
 - an Strasse und zur Herstellung der Zufahrts-/ Zugangsflächen
 - an Flächen für Freisitzplätze
- Bei Geländeänderungen hat der Geländeverlauf im Anschluss an die Nachbarparzelle und die öffentliche Erschließung so zu erfolgen, dass Stützmauern nicht erforderlich sind.
Abgrabungen zur Herstellung von Garagenzufahrten oder zur Belichtung von Untergeschossräumen sind nicht zulässig.
- 2.3 Niederspannungsleitungen (§ 74 (1) 5. LBO)
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig
- 2.4 Stellplätze (§ 74 (2) 2. LBO)
je Wohneinheit über 75 m² Wohnfläche sind min. 2 Stellplätze herzustellen, bis 75 m² Wohnfläche = 1 Stellplatz.
- 2.5 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Entlang der öffentlichen Flächen dürfen Einfriedungen (Holz- oder Drahtzäune, Hecken) max. 1,50 m hoch sein.
Stacheldrahtzäune und Mauern sind unzulässig. Sockelmauern sind bis max. 0,2 m Höhe zulässig.

Hinweise

Stellplätze / Garagen Hinweis

Nach § 37 LBO sind geeignete Stellplätze herzustellen. Die im jeweiligen Planungsfall erforderlichen Stellplätze sind im Bebauungsplan nicht ausgewiesen. Sie sind bei der Gebäudeplanung bzw. im baurechtlichen Verfahren zu klären und auf dem Baugrundstück unterzubringen.

Geländeschnitte

Im Bebauungsplan ist in Ziffer 2.2 der Geländeverlauf geregelt. Das Beachten dieser örtlichen Bauvorschriften erfordert regelmäßig, dass in den Bauvorlagen die Geländeschnitte mit dem vorhandenen und dem geplanten Gelände, einschließlich dem Anschluss an alle angrenzenden Grundstücke, dargestellt sind (§ 2 (3) 1.LBOVVO). Zudem wird auf die Forderung des § 6 (2) 3. LBOVVO verwiesen, wonach an den Eckpunkten der Außenwände das künftige Gelände darzustellen ist.

Baugrubenaushub

Anfallendes Aushubmaterial ist, soweit möglich auf dem eigenen Grundstück zu verteilen, überschüssiges Material ist abzufahren.

Drainagen

Drainagen im Grundwasserbereich sind grundsätzlich nicht zulässig. Es wird empfohlen den Keller als sogenannte "Weiße Wanne" auszubilden.

Oberflächenwasser

Zur Flächenbefestigung sind Verfahren anzuwenden, die den Boden weitestgehend offen halten - z.B. Rasenpflaster, Schotterrassen- . Die Verpflichtung zur schadlosen Ableitung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken obliegt dem Grundstückseigentümer. Im Übrigen wird auf das Wassergesetz Baden-Württemberg § 81 (1,2,3) hingewiesen. Auf Flächen der Niederschlagswasser über Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten... sind nicht zulässig.

Bodenbeschaffenheit

Im Planungsgebiet wurden Bodenuntersuchungen vorgenommen. Das Ergebnis kann beim Bauamt der Gemeinde eingesehen werden.

Freihaltefläche Intensivobstbau

Entlang der Süd-Westkante des Baugebietes wird zum Schutz von Beeinträchtigungen zur benachbarten Intensivobstanlage eine Freihaltefläche von 20 m ab Baugebietsgrenze eingeplant.

Erschließung

Der Anschluss an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die vorhandene Erschließungsstrasse "Martinsstrasse". Die neue Erschließung im Neubaugebiet wird als Ringstrasse ausgebildet.

Satzungen, "Kleintobler Höhe" Gemeinde Berg. RV - 1. Änderung

Pflanzungen

Die in der Pflanzgebotzone eingezeichneten Pflanzungen werden von der Gemeinde gepflanzt.

Grundstücke

Im zeichnerischen Teil sind nicht verbindlich folgende Elemente enthalten:

- die Größe der Baugrundstücke,
- die Grundstücksgrenzen
- die Einfahrtszonen und Zugangsseiten der Grundstücke
- Umriss der vorgeschlagenen Gebäude

Archäologie

Sollten im Zuge von Baumassnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abt. archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.

Begründung zu den Planungsrechtlichen Festsetzungen

Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach den gegebenen Verhältnissen (Größe des Plangebietes, Umfang des Eingriffes) ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung i.S. des UVPG nicht erforderlich.

Erforderlichkeit der Planaufstellung

In der Gemeinde Berg wird ein Bedarf an Flächen für den Bau von Einfamilienhäusern gesehen. Der Bebauungsplan soll dem Rechnung tragen.

Planungsvorgaben

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Mittleres Schussental weist einen Teil der Planungsfläche als Sondergebiet aus. Der süd-westliche Teil des Plangebietes ragt in den regionalen Grünzug. Die vom ehemaligen Grundstückseigentümer aber nicht mehr beabsichtigte Nutzung als Schulstandort dieses Bereiches, erfordert eine Änderung des Flächennutzungsplanes hin zu Wohngebiet. Der Bebauungsplan trägt einer beabsichtigten Bebauung dieses Gebietes in vermindertem Masse Rechnung.

Abgrenzung und Zustand des Plangebietes.

Der Planbereich wird von Nord-Ost bis Süd-West von landwirtschaftlich bewirtschafteten Parzellen begrenzt. Im Westen grenzt die Bestandsbebauung der Dorfstruktur Kleintobel an. Unmittelbar im Norden des Plangebietes grenzt die Gemeindestrasse "Martinstrasse" an.

Vorgaben und Ziele der Planung

Im Plangebiet sollen Familien ein neues Heim erstellen können. Die Planung orientiert sich am Bedarf der potentiell Bauwilligen und lässt einen großen Spielraum in der Gestaltung der Gebäude.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Das Planungsgebiet ist als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Insbesondere um Nutzungskonflikte mit der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung auszuschließen wird das Gebiet als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.

Ebenfalls zur Vermeidung von Nutzungskonflikten sind die nach § 4(3) BauNVO (Beherbergungsgewerbe, Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zugelassen.

Die Höhenlagen der Erdgeschossfußbodenhöhen richten sich nach dem bestehenden Gelände. Von diesen Höhen bemessen sich auch die maximale Gebäudehöhen.

Die Höhenlage ist so gewählt, dass das Erdgeschoss möglichst eben in das Gelände eingebunden ist, so dass eine ebenerdige Zugänglichkeit vom Wohnbereich in den Garten auf der Südwestseite gegeben ist.

Die Höhen der Gebäude ergeben sich aus der festgesetzten Gebäudehöhe.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt großflächig, um bei der Realisierung der Gebäude ausreichend Planungsspielraum zu haben.

Erschließung

Der Anschluss an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die vorhandene Erschließungsstrasse "Martinstrasse".

Die neue Erschließung im Neubaugebiet wird als Ringstrasse ausgebildet.

Mit dem Eintrag einer landwirtschaftlichen Zufahrt zwischen den Grundstücken 1.5 und 1.6 soll eine Bewirtschaftung der Obstwiese ermöglicht werden.

Verkehrsflächen, § 9 (1) 11 BauGB

- a.) Die gesamte Erschließung im Plangebiet ist Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und wird verkehrsberuhigt ausgebaut. Die Verkehrsfläche ist als gemischtgenutzte Fläche vorzusehen, ohne Trennung der Verkehrsarten.
- b.) Das Hineinragen von Hinterbeton zur Abgrenzung der Verkehrsfläche aus angrenzende Grundstücke ist bis zu einer Breite von 15 cm zu dulden.

Führung von Versorgungsanlagen und - Leitungen, § 9 (1) 13 BauGB

Die Anlagen für Kabelverteilungsschränke und Straßenbeleuchtungskörper sind innerhalb eines Grundstückstreifens von 0,50 m Breite, entlang der Strassen und Wege auf privatem Grund von Anliegern ohne Entschädigung zu dulden.

Die Wasserversorgung für die Bebauung "Kleintobler Höhe" ist nach Angaben der Gemeinde gesichert. Die Löschwasserversorgung erfolgt über das vorhandene Wasserversorgungsnetz. Die Löschwasserversorgung ist somit ausreichend. Die Energieversorgung wird von der EnBW zur Verfügung gestellt. Der Anschluss an die Gasversorgung ist vorgesehen.

Wasserver- und Entsorgung

Entwässerungssysteme (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Entwässerung des Plangebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Deshalb muss die Entwässerung der Grundstücke und der baulichen Anlagen im Trennsystem durchgeführt werden. Dies bedeutet, dass das Dachflächenwasser getrennt vom Schmutzwassersystem zu den öffentlichen Kanalleitungen geführt werden muss.

Die Rückstauhöhe in den Anschlusskanälen ist der Straßenhöhe gleichzusetzen.

Kellergeschosse sind gegen Rückstau zu sichern.

Regenwasserableitung

Privat

Regenwasser (Dach- und Oberflächenwasser) sowie Frischwasser (Grundwasser) darf nicht an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Das Regenwasser von den versiegelten Flächen (Dächer, Vordach, Terrasse, Nebenanlagen, usw.) ist an dem hierfür vorgesehenen Anschluss der Gemeinde zuzuführen.

Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf an die Oberflächenwasserleitung zu gewährleisten.

Ansonsten wird empfohlen das Untergeschoss als sogenannte "wasserdichte Wanne" auszuführen.

Die Verpflichtung zur schadlosen Ableitung des Regenwassers auf den Grundstücken obliegt dem Grundstückseigentümer.

Das Regenwasser von den versiegelten Flächen wird über einen Regenwasserkanal in einem Retentionsbecken gesammelt und abgepuffert dem Tobelbach zugeführt.

Öffentlich

Das Oberflächenwasser von den öffentlichen Verkehrsflächen wird über einen Regenwasserkanal in einem Retentionsbecken gesammelt und abgepuffert dem Tobelbach zugeführt.

Schmutzwasserableitung:

Das häusliche Schmutzwasser wird dem hierfür vorgesehenen Anschluss der Gemeinde Berg zugeführt. Ein bestehender Schmutzwasserkanal ist ausreichend hierfür dimensioniert um das anfallende häusliche Schmutzwasser schadlos in Richtung Kläranlage Mariatal abzuleiten.

Die geplante Maßnahme verändert teilweise die landschaftliche Kulturlandschaft durch flächige Bebauung. Die Eingrünung des Gebietsrandes mindert den Eingriff in die

bestehende landschaftliche Situation. Insgesamt wird mit der Durchführung von eingriffsmindernden und ausgleichenden Maßnahmen sowie Vornahme von Ersatzmaßnahmen ein weitgehender Ausgleich für den erfolgten Eingriff ermöglicht.

Grünordnung/ Eingriffsregelung

Die Grünordnung ist in den Bebauungsplan eingearbeitet. Sie sieht eine Eingrünung des Plangebietes gegen die freie Landschaft vor, wo nicht schon bereits die vorhandene Obstwiese diese Einbindung gewährleistet.

Die Eingrünungszone mit angepflanzten Bäumen und Sträuchern führt zu einer guten Durchgrünung der Bebauung sowie zur Eingrünung des künftigen Gebietsrandes gegen die freie Landschaft.

Baulinien und Gebäude-Firstrichtungen

Aus Gründen des überregionalen Grünzuges der den Bereich der Süd-Ostkante des Baugebietes tangiert werden Baulinien (Grundstücke Nr. 1.6 bis 1.12) und First-Gebäuderichtungen (siehe Planeintrag) festgesetzt, dadurch soll verhindert werden, dass die Gebäude zu weit in den regionalen Grünzug hineinragen. Die Baulinie auf dem Grundstück 1.1 begründet sich aus der Fortführung der Straßenzuglinie der bestehenden Gebäude Martinsstrasse Nr. 31 - 35.

Satzungen, "Kleintobler Höhe" Gemeinde Berg. RV - 1. Änderung

Flächenbilanz

Bauflächen privat

private Grundstücksflächen

ca. 13674,40 m² = 76,09 %

davon Pflanzgebotstreifen privat

ca. 1057,26 m² = 5,88 %

davon Freihalteflächen Intensivobstbau privat

ca. 1982,73 m² = 11,03 %

davon bebaubare Flächen

ca. 7677,59 m² = 42,72 %

Öffentliche Flächen

ca. 4295,16 m² = 23,90 %

davon Erschließung und öffentliche Parkierung

ca. 2527,70 m² = 14,06 %

davon Landwirtschaftliche Zufahrt

ca. 156,3 m² = 0,87 %

davon Pflanzgebotstreifen öffentlich

ca. 24 m² = 0,13 %

davon öffentliche Grünfläche (Spielplatz)

ca. 1587,16 m² = 8,83 %

_____ Summe

ca. 17969,56 m² = 100 %

Kosten

Der Gemeinde Berg entstehen bei der Durchführung der Planung Kosten in Höhe von ca. 920.000,00 €. Diese werden im Haushalt des Jahres 2005 bis 2007 bereitgestellt.

Bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Berg. Bodenordnende Maßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Bestandsbewertung, Eingriffsanalyse und Ausgleichsmassnahmen zum §1AbauGB (Stand:Februar 2002)

Bestand - Bestandsbewertung

Die Bewertung des betroffenen Landschaftsteiles vor dem geplanten Eingriff wird nachfolgend anhand der Umweltbereiche Geologie, Boden, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie bezüglich des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion aufgezeigt.

Örtliche Situation

Das Plangebiet schließt sich an den bebauten Ortsteil von Kleintobel im Südosten an. Zwischen der vorhandenen Bebauung und dem Plangebiet verläuft die Martinstraße. In 20 m Abstand zur vorgesehenen Bebauung befindet sich eine Intensivobstanlage. Dazwischen liegt noch eine Streuobstwiese mit lückenhaftem Baumbestand. Im Süden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Äcker) an.

Geologie, Boden

Kleintobel liegt im westlichen Moränehügelland. Hier hat in den Eiszeiten eine geringere Sedimentation als im Schussental und im östlichen Moränehügelland stattgefunden. Dies bedeutet, dass die weiche Molasse durch Gewässer frühzeitig angeschnitten wird und sich schnell tiefe Tobel bilden, z.B. der Tobel der Ettishofer-Ach. Nach Angaben der Boden-Übersichtskarte von Baden-Württemberg sind im Gebiet Berg Kleintobel die Bodenbildung der Parabraunerden vorhanden. Ein häufig vorzufindender Bodentyp.

Wasser

Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht vorhanden. Durch die häufig vorkommenden Schluffe und Tone im Bodengefüge ist eine gute Pufferung von Düngereinträgen möglich. Die momentane Nutzung der Fläche als Grünland und als Fußballwiese schließen Einflüsse auf das Grundwasser aus.

Klima

Das Plangebiet liegt nach der Ausweisung des Flächennutzungsplanes im regionalen Zirkulationssystem in Richtung Bodensee. Eine besondere klimatische Wirksamkeit ist auch auf Grund der geringen Größe kaum nachzuweisen. Kaltluftabflüsse erfolgen hauptsächlich über den Tobel der Ettishofer-Ach

Flora, Fauna

Am Südwestrand des Plangebietes ist eine Feldhecke als § 24a Biotop kartiert. Im Westen befindet sich eine Streuobstwiese mit lückenhaftem, älterem Baumbestand. Der östliche Teil wird von der Schule als Bolzplatz genutzt. Der Bolzplatz und das angrenzende Wiesenstück ist auf Grund der Nutzung für Flora und Fauna geringwertig einzustufen. Der Baumbestand der Streuobstwiese ist als höherwertig einzustufen.

Umgebung des Plangebietes

Im Norden die Erschließungsstrasse für Kleintobel die "Martinstrasse". Im Osten und Süden landwirtschaftlich genutztes Freiland. Im Westen in 20 m Abstand eine Intensivobstanlage. Am oberen Nord-Westrand erschließt sich bestehende Bebauung.

Landschaftsbild, Erholung

Das Plangebiet ergänzt die Wohnrandzone von Kleintobel und liegt inmitten landwirtschaftlich genutzten Flächen. Das Gebiet hat keine wesentliche Erholungsfunktion.

Eingriffsbewertung

Das Planvorhaben ist hinsichtlich seiner Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu prüfen. Die Art und der Umfang, bzw. die Erheblichkeit der Eingriffe sind darzustellen.

Boden

Im Bereich der unmittelbaren Bebauung und Versiegelung gehen die Bodenfunktionen verloren. Flächen für die Landwirtschaft werden nur teilweise (Streuobstwiese) in Anspruch genommen.

Wasser

Einwirkungen auf den Wasserhaushalt im größeren Zusammenhang sind nicht zu erwarten. Durch die nicht zu vermeidenden Versiegelungsmaßnahmen in den Erschließungsflächen wird der Anteil des Oberflächenwasserabflusses in den Kanal jedoch erhöht. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist jedoch nicht zu erwarten.

Klima, Luft

Auswirkungen auf das Zirkulationssystem in Richtung Bodensee, sowie eine Beeinträchtigung des Mesoklimas im Ortsbereich sind auf Grund der relativ geringen Größe des Plangebietes und der offenen Bauweise nicht zu erwarten.

Flora, Fauna, Biotopstrukturen

Durch die geplanten Maßnahmen wird das § 24a Biotop beeinträchtigt. Betroffen ist auch ein Teil der Streuobstwiese als höherwertige Biotopstruktur. Die Umnutzung des Bolzplatzes und der Wiesenfläche stellt dagegen einen geringer wertigen Eingriff dar.

Landschaftsbild, Erholung

Ein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild ist nicht festzustellen, da sich die geplante Bebauung direkt an die bestehenden Gebäude anschließt und lediglich eine Verschiebung des Ortsrandes nach Südosten erfolgt.

Eingriffsminderung

Grundsätzlich ist zu prüfen, ob sich die Planungsziele mit einem qualitativ oder quantitativ geringen Eingriff in den Naturhaushalt verwirklichen lassen. Eingriffsmindernde Maßnahmen gleichen die durch den geplanten Eingriff zu erwartenden Störungen im Naturhaushalt nicht aus. Sie können aber die Erheblichkeit eines Eingriffes mindern.

Nachfolgend aufgeführte eingriffsmindernde Maßnahmen sind vorgesehen:

- sinnvolle Wiederverwertung des überschüssigen Aushubmaterials durch Verwendung im Bereich der Baugrundstücke,
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge,
- Systeme zur Retention des Oberflächenwassers.
- offene Bauweise

Erhaltung der Feldhecke im Bereich der Streuobstwiese

Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen kompensieren zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Ausweisung von Pflanzgebieten mit heimischen Gehölzen im Grüneinbindungsbereich. Die vorgesehene Pflanzung wird im Zuge der Erschließungsmaßnahme durch die Gemeinde durchgeführt und den späteren Erwerbern zur Pflege und zum Erhalt überlassen.
- Pflanzung von heimischen Laubbäumen im öffentlichen Straßenraum zur Durchgrünung des Gebietes.
- Pflanzung einer mehrreihigen Feldgehölzhecke am Schützenheim als Ausgleich für den Verlust von Obstbäumen und Verluste im Schutzgut Boden. Aufwertung der Bodengare durch Beschattung und Nutzungsentzug.

Ersatzmaßnahmen

Das kartierte § 24a Biotop (Feldhecke ca. 50 m) am Südrand des Gebietes wird durch die geplanten Maßnahmen an ihrem östlichen Ende beeinträchtigt. Deshalb ist eine Befreiung vom Schutzstatus und der Ersatz des Biotops notwendig.

Das Feldheckenbiotop wird gleichartig durch die Neupflanzung einer mehrreihigen Feldhecke am Schützenheim (Gesamtlänge ca. 210 m) ersetzt.

Zusammenfassung

Durch die geplanten Maßnahmen gehen die Bodenfunktionen in den überbauten Flächen verloren. Die Eingriffe werden durch die Sicherung des Oberbodens, den Massenausgleich im Baugebiet, sowie der Verringerung der versiegelten Flächen gemindert.

Auswirkungen der Bebauung auf das Klima sind nicht zu erwarten. Die Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß, die Verwendung von offenporigen Belägen und die offene Bauweise vermindern negative Einflüsse auf die Strahlungsbilanz. Die Flächenversiegelung führt zu erhöhtem Oberflächenwasserabfluss, die Retentionskapazität des Bodens wird durch die geplante Bebauung gestört.

Die geplante Maßnahme nimmt ein Stück Kulturlandschaft in Anspruch. Durch die offene Bauweise wird die Struktur der vorhandenen Bauweise aber fortgeführt und das Erscheinungsbild des Ortsrandes gewahrt. Die vorgesehenen Eingriffsmaßnahmen unterstützen das dörfliche Erscheinungsbild im Übergang zur freien Landschaft.

Der Verlust von Streuobstbäumen und die Beeinträchtigung der Feldhecke werden durch Neupflanzungen am Gebietsrand (Grüneinbindung) und am Schützenheim ausgeglichen.

Das Ableiten von Regenwasser in einer Regenwasserleitung und das anschließende Zwischenspeichern und Reinigen in einem zentralen Retentionsbecken mit anschließender verzögerter Einleitung in den Tobelbach gleichen diesen Eingriff weitgehend aus.

Begründung zu den örtlichen Vorschriften

Stellplätze :

Um den erforderlichen Stellplatzbedarf außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche erfüllen zu können, wird im Bebauungsplan gemäß LBO § 37 Abs.1 und § 74 Abs.2 /2 gefordert, dass pro Wohnung mit einer Wohnfläche über 75 m² mindestens 2 Stellplätze auf den privaten Grundstücken erstellt werden.

Berg und vor allem Kleintobel liegt am Rande des Verdichtungsgebietes, außerhalb des Schussentales mit intensivem öffentlichen Nahverkehr.

Es ist daher zu erwarten dass in den Familien mehrere Fahrzeuge benötigt werden um den täglichen Bedarf sowie die Mobilität zu erreichen die notwendig ist.

Entlang der geplanten Ringstrasse sind zur Deckung von darüber hinaus notwendigen Stellplätzen 15 öffentliche Stellplätze als Längsparker im Straßenprofil vorgesehen.

Zukunftsorientierter Städtebau

Der Bebauungsplan ist möglichst frei gehalten um den unterschiedlichen Geschmacksrichtungen der bauwilligen Bevölkerung Rechnung zu tragen.

Nur einige Hauptvorgaben bilden die Gestaltungs- bzw. städtebauliche Leitlinie.

Mit Dachform Satteldach, Pultdach bzw. Walmdach wird der ortstypisch vorhandenen Dachlandschaft entsprochen.

Mit dem Neigungswinkel von 10 - 40 ° werden Möglichkeiten der unterschiedlichen Haustypen geboten, die maximale Gebäudehöhe 9,50 m über EFH und die maximal zulässige Summe der Baumassen von 1500 m³ je Grundstück, regeln die mögliche Baumasse.

Durch die Festsetzung der EFH Höhe über Gelände wird gewährleistet dass die vorhandene Topographie auch nach der Bebauung ablesbar bleibt.

Eine Festlegung durch Baugrenzen, Baulinien ermöglicht einen ablesbaren städtebaulichen Willen der die jeweiligen Belange des Nachbarn berücksichtigt.

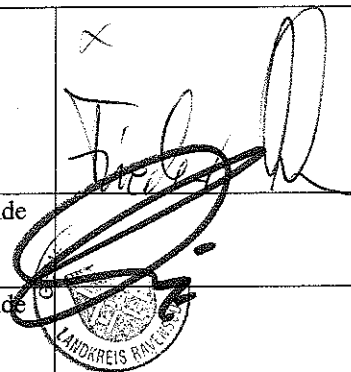

Gesunde Wohnverhältnisse

Aus der derzeit bewirtschafteten Intensivobstanlage im direkt an das geplante Baugebiet angrenzenden Parzelle im Süd-Westen resultiert zum Schutze der direkten Angrenzer an diese Parzelle eine Freihaltezone mit 20 m Abstand.

Bei ordnungsgemäßer Ausbringung der Spritzmittel ist nicht mit einem erheblichen Abdriften der Spritzmittel zu rechnen. Diese Erkenntnis wird durch aktuelle Rechtsprechung bestätigt.

Satzungen, "Kleintobler Höhe" Gemeinde Berg. RV - 1. Änderung

Gemeinde Berg
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung sowie
örtlichen Bauvorschriften
" Kleintobler Höhe" 1. Änderung

| | | |
|-------------------------------------|---|---|
| Gefertigt : | wurm architektur Zwerverstrasse 15 88214 Ravensburg Tel.: 0751/36940 Fax : 0751/3830 am 27.09.2006 | X  |
| Anerkennung durch den Gemeinderat : | Gemeinderat der Gemeinde Berg am : 27.09.2006 |  |
| Satzungsbeschluss : | Gemeinderat der Gemeinde Berg am : 27.09.2006 | |

Verfahrensvermerke :

| | | |
|---|--|--|
| Änderungsbeschluss durch den Gemeinderat | | am : 26.06.2006 |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses | | am : 06.07.06 |
| Öffentliche Auslegung | | vom : 14.Juli 06 bis: 14.August 06 |
| Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB | | am: 27.09.2006 |
| Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften | | am : 12.10.2006 26. APR. 2007 |