

Satzungen

über den Bebauungsplan „Obere Weiler Halde“ und der örtlichen Bauvorschriften „Obere Weiler Halde“

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) idF vom 08.08.1995 (GBl. S. 617, zuletzt geändert durch Gesetz v. 19.12.2000 (GBl. S. 760, § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) hat der Gemeinderat der Gemeinde Berg in öffentlicher Sitzung am 26.03.2003 die folgende Satzungen beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vom 21.08.2002

§ 2

Bestandteile der Satzungen

1. Der Bebauungsplan besteht aus dem
 - zeichnerischen Teil vom 21.08.2002
 - und dem textlichen Teil vom 21.08.2002jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB.
2. Die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO bestehen aus dem
 - zeichnerischen Teil vom 21.08.2002
 - und dem textlichen Teil vom 21.08.2002

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (§) 2. LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften entgegen Ziff. 2.1 die Dachform abweichend ausführt
entgegen Ziff. 2.1.1 die Dachneigung abweichend ausführt
entgegen Ziff. 2.1.2 die Dachaufbauten abweichend ausführt
entgegen Ziff. 2.1.3 die Widerkehren abweichend ausführt
entgegen Ziff. 2.2 den Geländeverlauf abweichend ausführt
entgegen Ziff. 2.3 Niederspannungsleitungen nicht unterirdisch verkabelt
entgegen Ziff. 2.4 die Anzahl der geforderten Stellplätze nicht nachweist.

§ 4

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Berg, 26.03.2003

Helmut Grieb - Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN
TEXTTEIL**

**GEMEINDE BERG
"OBERE WEILER HALDE "**

PLANZEICHNUNG, s. zeichn. 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. 4., (6) BauNVO)
Wird bestimmt durch die Grundflächenzahl -GRZ- als max. zulässiger Wert sowie durch die Wand- und Gebäudehöhe (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).
- 1.3. WOHNUNGSANZAHL (§ 9 (1) 6. 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 (Erdgeschossfußbodenhöhe -EFH-) ist auf max. 0,3 m über dem höchsten Punkt des vorhandenen (gewachsenen) Geländes, im Bereich der vom Gebäude überbauten Grundfläche festgelegt.
Die Höhenlage der Garagen (EFH) hat der an der Garagenzufahrt gelegenen Straßenhöhe \pm 0,3 m zu entsprechen.
Zur Geländegestalt s. Text 2.3., zur Höhenbegrenzung der Gebäude s. Text 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 zeichn. Teil eingetragene Wand- und Gebäudehöhe.
Die Wandhöhe bemisst sich am Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der OK Dachhaut -WH-. Max. 30% der Wandlänge darf von der Außenwandflucht zurückspringen, ohne diese veränderte Wandhöhe in die Höhenbegrenzung einzubeziehen.
Die Gebäudehöhe bemisst sich an der Oberkante Firstreiter bzw. Bedachungsmaterial.

- Bezugsebene für die Wand- und Gebäudehöhen ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe.
- 1.5. BAUWEISE (§ 9 (1) 2. BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
Offene Bauweise -o-
- 1.5.1. HAUSFORM (§ 22 (2) BauNVO)
Einzel- und Doppelhäuser, s. zeichn. Teil,
- 1.6. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄLÄCHE. (§ 9 (1) 2. BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
Diese ist festgelegt durch Baugrenzen s. zeichn. Teil. Nebenanlagen sowie offene Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Die Garagen können nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen oder innerhalb der Baugrenzen erstellt werden.
- 1.7. NEBENANLAGEN (§ 14 (1) S. 3. BauNVO)
Nebenanlagen als Gebäude i.S.v. § 2 (2) LBO sind je Hauptgebäude auf max. 1 Stck. bis max. 30 m³ umbauter Raum begrenzt.
- 1.8. GRÜNFLÄCHE (§ 9 (1) 15. BauGB)
privat -p-,
öffentlich -ö-,
als Freihaltefläche s. zeichnerischer Teil.
Auf den Grünflächen sind bauliche Anlagen und Einrichtungen sowie Grundstückszufahrten zu den Bauplätzen Plan Nr. 9 + 10 nicht zugelassen.
Die Grünfläche kann als landwirtschaftliche Zufahrt genutzt werden.
- 1.9. AUSGLEICHS- / EIN-GRIFFSMINDERNDE MASSNAHMEN (§ 9 (1) 20. BauGB)
Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft s. zeichn. Teil und Grünfestsetzungen im zeichnerischen und textlichen Teil.
Als Maßnahmen sind festgesetzt:
- Ausweisung von Pflanzgebieten im Bereich der Bebauung, s. Ziff. 1.10.
- Festsetzung von Ausgleichsflächen als private Grünfläche.
- 1.10. BODENVERSIEGELUNG (§ 9 (1) 20. BauGB)
Bodenversiegelungen innerhalb der Grundstücksflächen sind zu vermeiden.
- 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 zur Anpassung an die

spezielle Situation um maximal 4,0 m verschoben werden. Das Nachbarrecht ist gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken zu beachten.

PFLANZLISTE

Als Bäume:

- Hain-Weißbuche (Carpinus betulus)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Gemeine Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Apfel / Hochstämme in Lokalsorten
- Birnen / Hochstämme in Lokalsorten
- Zwetschgen / Hochstämme
- Walnuss / Hochstämme / Sämlinge

Als Sträucher:

- Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Haselnuss (Corylus avellana)
- Liguster, immergrün (Ligustrum vulgare atrov.)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Apfelrose (Rosa rugosa)
- Salweide (Salix caprea)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

Als Kletterpflanze:

- Gemeiner Efeu (Hedera helix)
- Wilder Wein (Parthenocissus quin. engelm.)
- (Parthenocissus tric. Veitchii)

Als Hecke:

- Feldahorn (Acer campestre)
- Hain-Weißbuche (Carpinus betulus)
- Liguster, immergrün (Ligustrum vulgare atrov.)
- Liguster (Ligustrum vulgare)

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

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

1.12. LEITUNGSRECHTE (§ 9 (1) 21. BauGB)
 Mit Leitungsrecht belastete Flächen,
 Leitungsrecht-1 für Wasser- und Abwasserleitungen zu-
 gunsten der Gemeinde Berg
 Leitungsrecht-2 zur Ableitung von Hangwasser zugun-
 sten der obenliegenden Grundstücksei-
 gentümer, s. jeweils Eintrag im zeichne-
 rischen Teil

1.13. PLANBEREICH (§ 9 (7) BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebau-
 ungsplanes, s. zeichn. Teil

HINWEISE zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

GRUNDSTÜCKE Im zeichnerischen Teil sind nicht verbindlich folgende
 Elemente enthalten:
 - die Größe der Baugrundstücke,
 - die Umrisse der vorgeschlagenen Gebäude
 - die Grundstücksgrenzen
 - die Lage der Garagen und Stellplätze im Bauquartier

ARCHÄOLOGIE Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische
 Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.)
 angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scher-
 ben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt,
 Abt. archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu be-
 nachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG)
 wird hingewiesen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2. (§ 74 / § 74 (7) LBO - BW)

2.1. (§ 74 (1) 1. LBO)

DÄCHER Dachform: Satteldach

2.1.1. s. zeichn. Teil.

- DECKUNG UND
 - NEIGUNG

Großflächige Dachdeckungen aus unbeschichteten Zink,
 Titanzink, Kupfer und Blei sind nicht zulässig. Dies gilt
 nicht für Deckung bei Dachgauben, Widerkehren und bei
 Verwahrungen oder Regenfallrohren.
 Bei den Dächern sind die Hauptgebäude mit geneigten
 Dächern in Form und Material entsprechend den Festset-
 zungen im Textteil und zeichnerischen Teil zu versehen.
 Garagen können mit Flachdach ausgeführt werden. Bei
 Anschluss eines Gebäudes an eine Grenzbebauung ist
 die Dachneigung des vorhandenen Grenzbaus zu über-
 nehmen.

- 2.1.2.
- AUFBAUTEN Die Gesamtlänge der Dachgaupen darf 1/3 der jeweiligen Wandseite (Dachlänge) nicht überschreiten. Je Wandseite / Hauptbaukörper ist nur eine Art der Gaupen zulässig (Widerkehr s. Begründung).
- 2.1.3.
- WIDERKEHREN Dem Hauptbaukörper untergeordnete Widerkehren sind zulässig. Untergeordnet sind Widerkehren, wenn deren First mind. 0,7 m unter dem Hauptbaukörper liegt und eine Breite von 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreitet. Die Breite ist in die Begrenzung nach Ziff. 2.1.2. einzubeziehen (max. 1/3 der Wandseite).
- 2.2.
GELÄNDE (§ 74 (3) 1. LBO)
Der bestehende Geländeverlauf ist grundsätzlich beizubehalten (s. Höhenlinien im zeichn. Teil). Geländeänderungen sind nur zugelassen zum Unterbringen des Erdaushubs. Dieser Aushub ist gleichmäßig über das gesamte Baugrundstück zu verteilen. Maximalhöhe der Erdaufschüttung 0,3 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- / Zugangflächen
- 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. Dementsprechend sind Stützmauern in einem Abstand von 5 m zu diesen Grenzen nicht zugelassen. Im Vorgartenbereich zur Erschließungsstraße ‚Weiler Halde‘ können Stützmauern zwischen den Garagen zugelassen werden, wenn diese einvernehmlich mit der Planung der Nachbarparzelle abgestimmt ist (gemeinsam erstellte Stützmauer).
Abgrabungen zum Herstellen von Garagenzufahrten oder zur Belichtung von Untergeschossräumen sind nicht zugelassen.
- 2.3.
NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN (§ 74 (1) 5. LBO)
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.
- 2.4.
STELLPLÄTZE (§ 74 (2) 2. LBO)
Je Wohneinheit über 70 m² sind mindestens 2 Stellplätze herzustellen, bis 70 m² 1 Stellplatz.

Abgrenzung und Zustand des Plangebietes

Der Planbereich wird Westen und Norden von landwirtschaftlich bewirtschafteten Parzellen begrenzt. Im Nordosten, Osten und Südosten von der Wohnbebauung Weiler Halde. Hierbei grenzt unmittelbar an die Planungsfläche die vorhandene Erschließungsstraße „Weiler Halde“.

Vorgaben und Ziele der Planung

Im Plangebiet sollen Familienwohnheime entstehen. Die Planung orientiert sich weitgehend in seiner Struktur (Form, Größe und Gebäudegestalt) an der in Berg / Weiler Halde, vorherrschenden Wohnbebauung.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Das Planungsgebiet ist als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Insbesondere um Nutzungskonflikte mit der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung auszu-schließen 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.

Damit der Charakter einer aufgelockerten Einzelhausbebauung mit durchgrüntem Freiflächen auf Dauer gewährleistet ist, wird u.a. die Zahl der Wohnungen auf 2 Wohneinheiten je Gebäude begrenzt. Somit begrenzt sich auch der Bedarf an Stellplätzen. Das Maß der baulichen Nutzung und die Gebäudeform orientieren sich an der im Osten anschließenden Bebauung.

Die Höhenlagen der Erdgeschossfußbodenhöhen richten sich nach dem bestehenden Gelände. Von diesen Höhen bemessen sich auch die festgesetzten Trauf- und Firshöhen. 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 Wand- und Gebäudehöhe.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstückfläche erfolgt großflächig, um bei der Realisierung der Gebäude ausreichend Planungsspielraum zu haben. Der Vorteil des größeren Planungsspielraum ist jedoch damit verbunden, dass bei der Neuplanung der Nachbarparzellen ggf. mit Grenzgarage der Standort der Gebäude nicht bekannt ist.

Die Bepflanzung soll, soweit möglich, eine Dichte aufweisen, damit die stark gegen den Horizont abzeichnende Bebauung sich verträglich in das Landschaftsbild einfügt.

Erschließung

Der Anschluss an das örtliche Straßennetz erfolgt über die im vorhandene Erschließungsstraße, „Weiler Halde“. Diese Erschließungsstraße endet mit einem Wendehammer. Mit dem Eintrag einer öffentlichen Grünfläche zwischen den Grundstücken Plan Nr. 9 + 10 soll eine Durchfahrtsmöglichkeit zu den westlich angrenzenden Grundstücken als landwirtschaftliche Zufahrt sichergestellt werden. Die Option zu einer bisher nicht geplanten Erweiterung des Baugebietes in westliche Richtung soll mit dieser Durchfahrtsmöglichkeit offen bleiben.

Die Wasserversorgung für die Bebauung „Obere Weiler Halde“ 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

Nach den gesetzlichen Vorgaben ist grundsätzlich eine modifizierte Entwässerung (oberirdische Ableitung, Versickerung) durchzuführen. Wenn dies nicht möglich ist (fehlender Vorfluter, kein sickerfähiger Untergrund, Beeinträchtigung Dritter) ist das Oberflächenwasser über die Mischwasserkanalisation abzuleiten.

Zur Frage, ob eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist, wurde eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Aufgrund der Untergrundverhältnisse wäre eine Versickerung des Oberflächenwassers zwar in einem Teilbereich möglich; aufgrund der stark wechselnden Untergrundbeschaffenheit ist jedoch eine Beeinträchtigung Dritter nicht auszuschließen (Hervortreten von Wasser auf Nachbargrundstücken). Der Anschluss an einen Vorfluter ist wegen der großen Entfernung im Moment nicht möglich. Sollten die in nördliche Richtung geplanten Bauflächen verwirklicht werden, kann zumindest der am westlichen Planungsrand verlaufende Oberflächenwassersammelgraben angeschlossen werden.

Dies bedeutet, dass die Ableitung des Oberflächenwassers zum jetzigen Zeitpunkt in die Mischwasserkanalisation erfolgen wird. Diese Entwässerung setzt voraus, dass 1. das Kanalnetz, das die Abwässer aufzunehmen hat ausreichend dimensioniert ist, 2. das Regenüberlaufbecken ausreichend dimensioniert ist und 3. eine ausreichend dimensionierte Kläranlage vorhanden ist. Alle drei Kriterien sind gegeben, so dass die Voraussetzungen für diese Entwässerung gegeben sind. Empfohlen wird, auf eine Drainage des Untergeschosses zu verzichten und das Untergeschoss als sogenannte ‚Weiße Wanne‘ dicht auszubilden.

Grünordnung / Eingriffsregelung

Die Grünordnung ist in den Bebauungsplan eingearbeitet. Sie sieht eine Eingrünung des Plangebietes gegen die freie Landschaft vor, sie fordert das Anpflanzen neuer Bäume mit heimischem Laubgehölz. Diese Maßnahme führt zu einer guten Durchgrünung der Siedlung sowie zur Eingrünung des künftigen Siedlungsrandes gegen die freie Landschaft.

Flächenbilanz

Bauflächen	ca. 7.800	m ² =	89,5 %
Grünfläche privat	ca. 676	m ² =	7,8 %
Grünfläche öffentlich	ca. 238	m ² =	2,7 %
Gesamtfläche	ca. 8.714	m ² =	100,0 %

Kosten

Der Gemeinde Berg entstehen bei der Durchführung der Planung Kosten in Höhe von ca. €, Diese werden im Haushalt des Jahres 200? bereitgestellt.

Bodenordnende Maßnahmen

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

BESTANDSBEWERTUNG, EINGRIFFSANALYSE UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN ZUM § 1A BAUGB (Stand: Februar 2002)

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.

- Geologie, Boden
Im Plangebiet steht Obere Süßwassermolasse an. Als Bodenart ist Lehm anzunehmen. Als Bodentyp haben sich Parabraunerden mit geringer Entkalkungstiefe ausgebildet.
- Wasser
Aufgrund der momentan ausschließlichen Nutzung als Grünland bzw. Acker ist für das Grundwasser von keiner wesentlichen Beeinträchtigung auszugehen. Von einer geringen Belastung des Oberflächenwassers durch Düngung ist auszugehen. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.
- Klima
Das Plangebiet liegt in einer Höhenlage von ca. 486 bis 496 m über NN und ist weitgehend eben, entlang der Straße „Weiler Halde“ ostexponiert. Die Hauptwindrichtung liegt bei West bis Nord. Die vorhandenen offenen Grünlandflächen haben Funktion als Kaltluftentstehungszonen.
- Flora, Fauna, Biotopstrukturen
Das Plangebiet unterliegt momentan ausschließlich einer Nutzung als intensives Grünland bzw. Ackerland. An der Weiler Halde existiert punktuell sukzessiv gewachsene Gehölze (Weide, Brombeere, Hasel, Birke, Liguster, Essigbaum).
- Umgebung des Plangebietes
Im Norden und Westen landwirtschaftliche Nutzfläche, im Osten bestehende Bebauung.
- Landschaftsbild, Erholung
Das Plangebiet liegt ausschließlich an ein bestehendes Wohngebiet in ausgesetzter Situation und ist in der Fernwirkung gut einsehbar. Das Gebiet hat keine wesentliche Erholungsfunktion.

EINGRIFFSBEWERTUNG

Der Bestandsaufnahme und –bewertung sind Art und Umfang der zu erwartenden Eingriffe gegenüberzustellen.

Gemäß § 1a BauGB wird aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend der örtlichen Situation ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,86 ha.

- Boden
Durch die geplanten Maßnahmen entsteht ein Verlust an Flächen für die Landwirtschaft. Die Option zur anderweitigen Bodennutzung und Umnutzung wird dauerhaft durch Bebauung teilweise entzogen.
Für die zur Überbauung (Gebäude, Verkehrsflächen) vorgesehenen Planbereiche entstehen Einwirkungen in Form von Verdichtung und Oberflächenversiegelung.
- Wasser
Einwirkungen in den Wasserhaushalt entstehen durch verstärkten Oberflächenwasserabfluss sowie durch Kanalisierung und Versiegelung von Flächen. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Grundwassersituation ist nicht zu erwarten.
- Klima, Luft
Ein geringer Verlust von Kaltluftentstehungszonen ist zu erwarten.
- Flora, Fauna, Biotopstrukturen
Mit Umsetzung der geplanten Maßnahmen erfolgt ein Verlust von intensiv genutzten Grün- und Ackerflächen, deren Biotopwert als eher gering einzustufen ist. Das vorhandene Straßenbegleitgehölz bleibt in Teilen erhalten und wird ergänzt.
- Landschaftsbild, Erholung
Die geplante Baugebietsausweisung bewirkt eine Erweiterung der bestehenden Bebauung am westlichen Ortsrand der Weiler Halde.

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 vermindern.

Nachfolgend aufgeführte eingriffsmindernde Maßnahmen sind vorgesehen: sinnvolle Wiederverwertung des überschüssigen Aushubmaterials durch Verwendung im Bereich der Baugrundstücke bzw. der Ausgleichsfläche,

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Schotterrasen, Kies, Rasengitter, breitfugiges Pflaster) im Bereich der Garagenzufahrten, Stellplätze, Gartenwege usw.)

AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Ausgleichsmaßnahmen kompensieren zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Ausweisung von Pflanzgebieten im bebauten Plangebiet,
- Ausweisung einer Ausgleichsfläche (0,06 ha) am östlichen Plangebietsrand mit entsprechenden Pflanzmaßnahmen,
- Anlage und Bepflanzung von Retentionsflächen.

ERSATZMASSNAHMEN

Eingriffsmindernde bzw. ausgleichende Maßnahmen vermögen den Verlust an ökologischem Potential nicht auszugleichen. Mit Durchführung der geplanten baulichen Maßnahmen sind Ersatzmaßnahmen einzuleiten.

Folgend aufgeführte Maßnahme ist vorgesehen:

- Extensivierung einer Grünfläche (Teilfläche vom Flurstück 468/3) von 0,4 ha im Bereich Kernen / Bachmaier (Gemarkung Berg). Die Grünfläche grenzt an bestehende Waldflächen am Krummbach-Tobel an. Die Entfernung zum Plangebiet „Obere Weiler Halde“ beträgt ca. 600 m.

Alternativ sind ähnliche Maßnahmen in der Wertigkeit der oben aufgeführten Ersatzmaßnahme möglich.

Grundsätzlich sollen geplanten Ersatzmaßnahmen in räumlichem Zusammenhang im Plangebiet stehen. Eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Ravensburg ist erforderlich.

ZUSAMMENFASSUNG

Durch die geplanten Maßnahmen entstehen Auswirkungen auf den Faktor Boden, z.B. Bodenverlust durch Baugrubenaushub, Beseitigung von Oberboden auf Bau- und Erschließungsflächen sowie Flächenversiegelungen. Diese Eingriffe werden kompensiert durch Sicherung des Oberbodens, Massenausgleich im Baugebiet sowie Minimierung der Versiegelung.

Die Bebauung und Versiegelung von landwirtschaftlicher Fläche kann sich nachteilig auf das Kleinklima und die Strahlungsbilanz auswirken. Durch Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß ist eine Minderung des Eingriffes möglich.

Die Flächenversiegelung führt zu erhöhtem Oberflächenabfluss, die Wasserrückhaltung des Bodens wird durch die Bebauung verhindert.

Durch geeignete Maßnahmen wie Ableiten und Sammeln des Regenwassers in Retentionsflächen ist eine erhebliche Minderung des Eingriffes möglich.

Die geplante Maßnahme verändert teilweise die landwirtschaftliche 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.

BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Stellplätze:

Um den erforderlichen Stellplatzbedarf außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche erfüllen zu können, wird im Bebauungsplan gefordert, dass pro Wohnung mit einer Wohnfläche über 70 m² mindestens 2 Stellplätze auf den privaten Grundstücken ausgewiesen werden.

Berg liegt am Rande des Verdichtungsbereiches, außerhalb der direkten Hauptachse Eschach - Baidt und ist daher mit dem öffentlichen Nahverkehr im Zeittakt

nicht so dicht bedient, dass auf den privaten PKW als Zweit- und Drittwagen verzichtet wird.

Es ist deshalb davon auszugehen, dass in den Familien mehrere Fahrzeuge gehalten werden. Um den hierfür erforderlichen Stellplatzbedarf außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche zu erfüllen, wird im Bebauungsplan gefordert, dass pro Wohnung mit mehr als 70 m² mindestens 2 Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken auszuweisen sind. Entlang der Straße „Weiler Halde“ sind keine öffentliche Parkplätze vorgesehen. Im Bereich der Planungsflächen sind aus Gründen der Topographie und der nicht bestimmten Grundstückszufahrten zusätzliche öffentliche Stellplätze nicht möglich. Zusätzliche Parkierung auf der öffentlichen Straße ist aus Sicherheitsgründen zu vermeiden (Schneeräumung, spielende Kinder usw.).

Dachgestalt:

Wesentliches Gestaltungselement einer Siedlung stellt die Dachlandschaft dar. Um ein geordnetes Bild zu erreichen wurden zur Dachgestalt örtliche Bauvorschriften zu wesentlichen einzelnen Elementen getroffen. Die Dächer sollten den Eindruck geschlossener und ruhiger Dachflächen vermitteln. Dachaufbauten sollten deshalb nur in beschränktem Umfang zulässig sein, um die Wirkung der geschlossenen Dachfläche nicht in starkem Maße zu beeinträchtigen. Auch deshalb sollte eine Vielzahl unterschiedlicher Elemente auf einer Dachfläche vermieden werden. Hinzu kommt, dass die Lage der Bebauung an der Hangkante eine starke Sichtwirkung auch in die Ferne hat.

Der Bebauungsplan fordert als Dachform Satteldach, dessen Merkmal der First mit den beiden Dachflächen darstellt und somit dem Baukörper mit dem First und den Traufseiten die Richtung vorgibt. Der Bebauungsplan sieht die Möglichkeit einer Widerkehr vor, wenn sie in Breite und Höhe dem Baukörper untergeordnet ist. Es wurden deshalb die Breite beschränkt als auch die Forderung aufgenommen, dass der First der Widerkehr unter dem des Hauptgebäudes liegen muss. Somit bleibt die Dachform des Satteldaches als prägendes Element erhalten.

Geländegestalt:





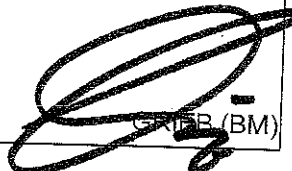
Die Geländegestalt soll grundsätzlich erhalten bleiben. Dies ist von Bedeutung für das Erscheinungsbild des gesamten Baugebietes in der Landschaft, als auch für das Erscheinungsbild innerhalb des Baugebietes. Zudem gibt diese Regelung den Rahmen vor, in welcher Weise die benachbarten Grundstücke in der Geländehöhe aneinander schließen und dient somit dem nachbarlichen Frieden.

Soweit Geländeänderungen erforderlich sind, wie durch das Unterbringen des Aushubmaterials, hat dies gleichmäßig zu erfolgen (Verteilen des Aushubmaterials auf der gesamten Freifläche des Baugrundstücks).

Stützmauern:

Das Gelände ist grundsätzlich so zu gestalten, dass Stützmauern nicht erforderlich werden. Sollten sie unvermeidbar sein, dann ist gegenüber den privaten Nachbargrundstücken ein Abstand von 5 m einzuhalten. Wenn Stützmauern bei Garagenbauten entlang der Straße „Weiler Halde“ notwendig werden, können diese zugelassen werden wenn die Planung einvernehmlich mit den Nachbarn abgestimmt wird.

**GEMEINDE BERG,
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG SOWIE
ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
"OBERE WEILER HALDE"**

<u>GEFERTIGT:</u>	KREISPLANUNGSAMT RAVENSBURG Parkstraße, 9, 88212 Ravensburg E-Mail: PL@Landkreis-Ravensburg.de TEL. 0751 / 85-380 FAX 0751 / 85-555, 21.08.2002	 LUTZ (Dipl.-Ing.)
<u>ANERKENNUNG DES PLANENTWURFS:</u>	GEMEINDERAT DER GEMEINDE BERG 26.03.2003	  GRIEB (BM)
<u>SATZUNGSBESCHLUSS:</u>	GEMEINDERAT DER GEMEINDE BERG 26.03.2003	  GRIEB (BM)


VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEFASST (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 2 (1) S. 1 BAUGB § 74 (7) LBO	AM 15.01.02
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES ERFOLGT (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 2 (1) S. 2 BAUGB	AM 07.02.02
FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG DURCHGEFÜHRT (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 3 (1) S. 1 BAUGB	AM 06.03.02
ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE DURCHGEFÜHRT (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 4 BAUGB	AM 10.04.02
PLANENTWÜRFE UND AUSLEGUNG VOM GEMEINDE- RAT BESCHLOSSEN (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM 19.06.02
BEKANNTMACHUNG DER ENTWURFSAUSLEGUNG (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM 27.06.02
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DER ENTWÜRFE FÜR DIE ZEIT (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften) VOM 08.07.02 BIS 09.08.02 BEI DER GEMEINDEVERWALTUNG BERG	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	
SATZUNGSBESCHLÜSSE VOM GEMEINDERAT GE- FASST (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 74 (7) LBO / § 10 BAUGB	AM 26.03.03
ÖFFENTL. BEKANNTMACHUNG U. INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES U. DER ÖRTL. BAUVORSCHRIFTEN	§ 10 (3) BAUGB	AM 10.04.03

KREIS RAVENSBÜG	GEMEINDE BERG
BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNDUNG ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	"OBERE WEILER HALDE"

GEFERTIGT:	
LANDRATSAMT RAVENSBURG FACHBEREICH KREISPLANUNG	PARKSTRASSE 9, 88212 RAVENSBURG, TEL. 0751/85-380/ FAX 85-555 pl@landkreis-ravensburg.de
RAVENSBURG, DEN 05.03.2002 / 19.06.2002 / 21.08.2002	 -G.LUTZ-(DIPL.-ING.)

ANERKANNT:	
BERG, DEN 26.03.2003	  GRIEB (BÜRGERMEISTER)

	NORDEN M 1:500
---	-------------------

Gemeinde: **Berg**

Name: **Obere Weiler Halde**

BP/VBP	örtl. Bauvorschriften Satzungsbeschluss ab 01.01.2005	Änderungen u. Erweiterungen	Satzungsbeschluss	In Kraft getreten
BP	JA		26.03.2003	10.04.2003

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG

1. Art der baulichen Nutzung

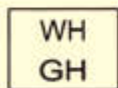


Allgemeine Wohngebiete

2. Mass der baulichen Nutzung



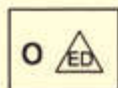
Grundflächenzahl



maximal zulässige Wandhöhe

maximal zulässige Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baugrenzen

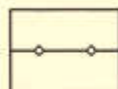


Offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

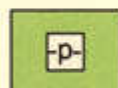


Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch

5. Grünflächen



Öffentliche Grünfläche



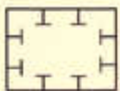
Private Grünfläche

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Bäume anpflanzen

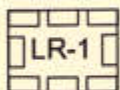
7. Sonstige Planzeichen



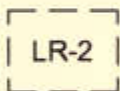
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften



Umgrenzung von Flächen für Garagen

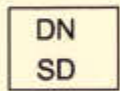


Leitungsrechten zu belastende Flächen



Leitungsrechten zu belastende Flächen

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

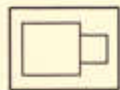


Dachneigung
Satteldach

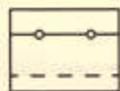
WEITERE DARSTELLUNGEN



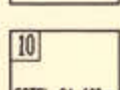
Gebäude bestehend



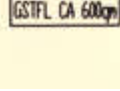
Gebäude geplant (unverbindlich)



Grundstücksgrenze vorhanden



Vorgeschlagene Flurstücksgrenze



Planungsnummer der Grundstücke
Grundstücksgrösse

Ing.- und Vermessungsbüro
 Ottmar K O H L E R
 Postfach 1767, Tel. 0751/561090
 88187 Ravensburg

Gemeinde B E R G
 Ortsteil W E I L E R

Höhenaufnahme
 im Bereich
 W E I L E R H A L D E

L A G E P L A N
 Maßstab 1:500

Anerkannt
 BERG, den _____

	Datum	Zeichen
bearb.:	24.04.96	Geb
gezeichn.:	24.04.96	Geb
geprüft:		
ANLAGE		

Zeichenerklärung

- 49927 Geländepunkt mit Höhe
- Wasserleitung (Schacht)
- ☼ Laterne
- Einlaufschacht
- Kanaldeckel mit Höhen
- ⊗ Bestehender Baum
- ⚡ Antenne
- ✉ Post- bzw EVS-Schrank
- ▬ Mauer bzw Pallisaden

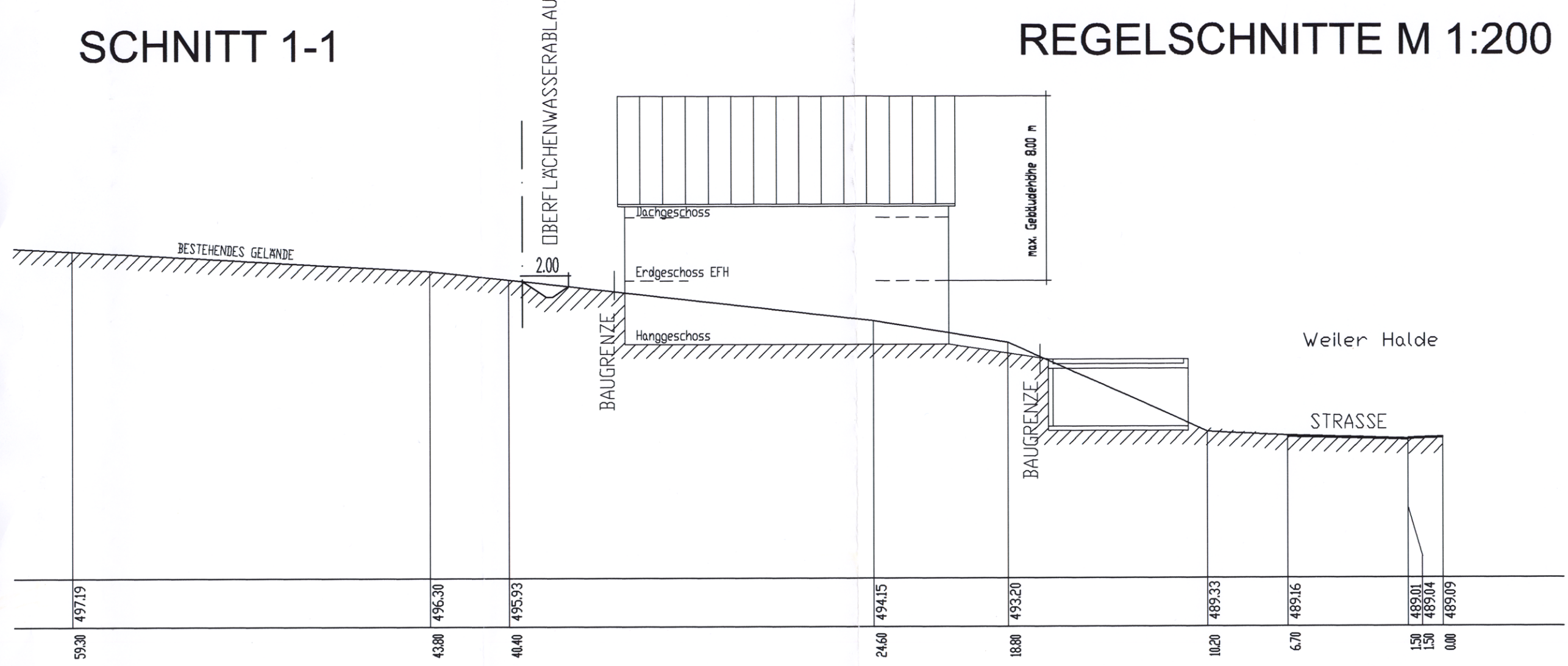
Höhenangaben über NN im 'Neuen System'

Evtl. vorhandene unterirdische Leitungen
 sind im Plan nicht dargestellt

49817

SCHNITT 1-1

REGELSCHNITTE M 1:200



SCHNITT 2-2

