

## Gemeinde Berg, Teilort Großtobel

### Bebauungsplan „Tobelstraße“

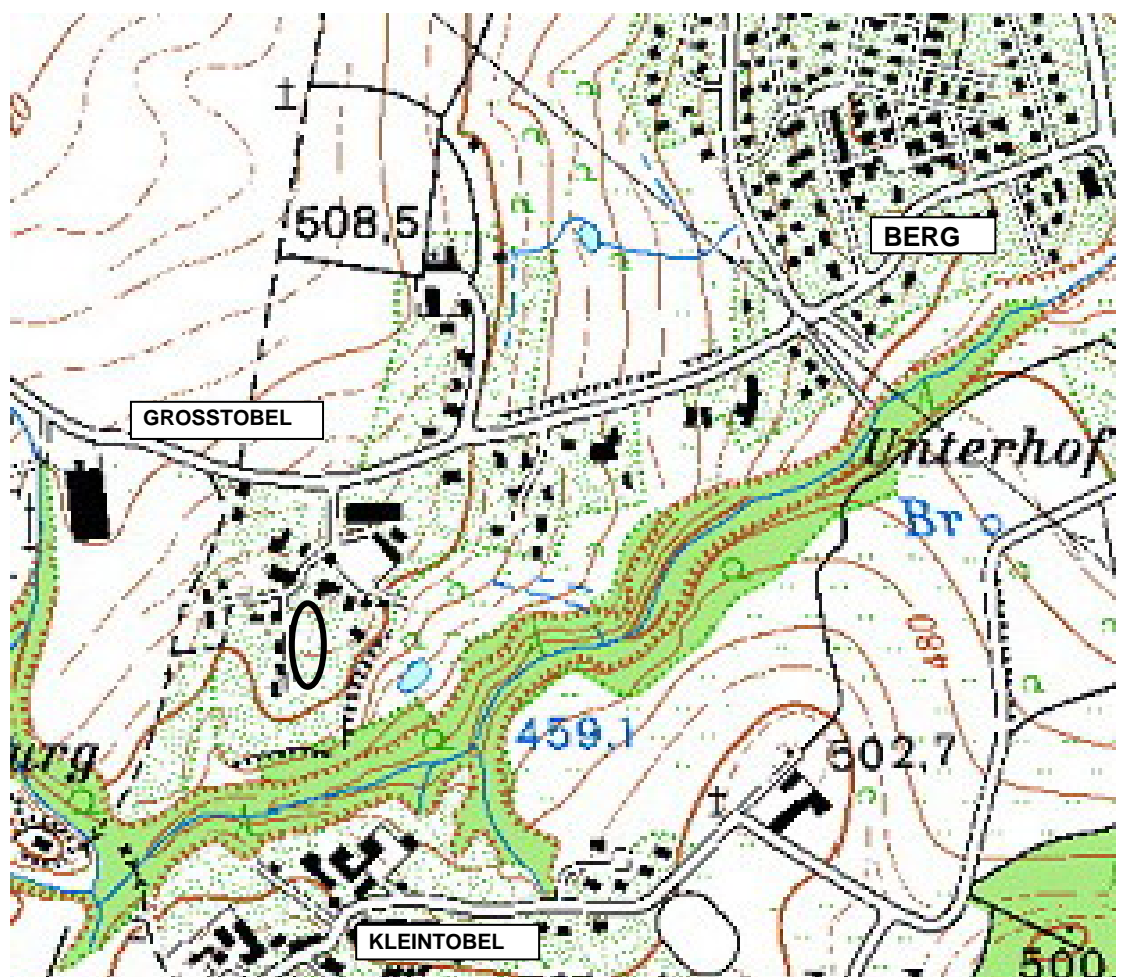
#### Begründung

#### Textliche Festsetzungen

#### Örtliche Bauvorschriften

#### Rechtsplan

12.12.2012  
Satzungsbeschluss



# **Begründung**

gemäß § 9(8) BauGB

**zum Bebauungsplan „Tobelstraße“**

und gemäß § 74(7) LBO

**zu den Örtlichen Bauvorschriften 'Tobelstraße'**

## **Inhaltsübersicht**

### **1. Allgemeines**

- 1.1 Rechtsgrundlagen
- 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.3 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele
- 1.4 Einfügen in die übergeordnete Planung

### **2. Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen**

- 2.1 Plangebiet, heutige Nutzung
- 2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 2.3 Erschließung
- 2.4 Bodenordnung
- 2.5 Waldabstand

### **3. Grünordnung / Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

### **4. Begründung zu den Örtliche Bauvorschriften**

## 1. Allgemeines

### 1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.07.2011
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 in der Fassung vom 25.01.2012
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Art. 28 VO vom 25.01.2012

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 1424/8 (Tobelstraße), 1424/9, 1424/10, 1425/4, 1425/5, 1425/6, 1425/7 und das Teilflurstück Nr. 1425/1. Er ist im Lageplan dargestellt.

Das Plangebiet umfasst ca. 0,49 ha.



### 1.3 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele

Die Planung dient der Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen. Der Bebauungsplan wird erforderlich, da für Teilflächen im Norden des Plangebiets bereits Baulandqualität angenommen werden kann. Die Möglichkeiten der Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sind nach § 34 BauGB für die Gemeinde aber sehr beschränkt, da lediglich das Einfügegebot zu beachten ist.

Das Plangebiet befindet sich im Teilort Großtobel, Gemeinde Berg. Das unmittelbare Umfeld des Plangebiets ist entlang der Tobelstraße durch Wohnnutzung geprägt. Nördlich befinden sich als dörfliche Mischnutzung zwei landwirtschaftliche Hofstellen einschließlich der dazugehörigen Wohnnutzungen. Der nordöstlich gelegene Hof betreibt Pferdehaltung.

Die geplante Bebauung bildet zusammen mit der Bestandsbebauung den südlichen und südöstlichen Ortsrand. Eine weitere bauliche Entwicklung nach Süden ist durch den Tobelbach begrenzt. Eine bauliche Entwicklung in das östlich anschließende Garten- und Obstbauland wird seitens der Gemeinde und seitens der Eigentümer nicht angestrebt. Der ortstypische ländliche Siedlungsrand mit Gebäuden und Obstbau- und Gartenland soll in diesem Bereich erhalten bleiben.

Im Rahmen der Bebauungsplanung soll einerseits die Fahrerschließung und andererseits entsprechende Leitungsrechte für eine vorhandene Pumpendruckleitung auf den Flurstücken 1425/7, 1425/6 und 1425/5 sowie und die vorhandene Mischwasserleitung auf den Flurstücken 1424/10, 1425/4 und 1425/5 gesichert werden. Eine Frischwasserleitung befindet sich ebenfalls auf der Westseite der Tobelstraße. Der Anschluss an die Wasserleitung und den Kanal in der Tobelstraße soll wie bereits bei den bestehenden Gebäuden über Baulasten sichergestellt werden. Die Tobelstraße Flst.Nr. 1424/8 einschließlich der südlichen Pkw-Wendeplatte soll trotz Ihrer Widmung als öffentliche Verkehrsfläche im Privateigentum verbleiben.

Die Entsorgung des Regenwassers für neu entstehende Gebäude und Flächenversiegelungen soll auf den Privatgrundstücken erfolgen. Das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser von Dächern und Hofflächen wird in private Retentions- und Versickerungsanlagen eingeleitet.

Eine landschaftliche Einbindung ist durch die geschützten Gehölzbestände am Tobelbach bereits gegeben. Weitere grünordnerische Festsetzungen sollen die Grüneinbindung und den ländlichen Nutzungsscharakter sicherstellen. Die künftige Bebauung entfaltet aufgrund der geschützten Lage keine Fernwirkung.

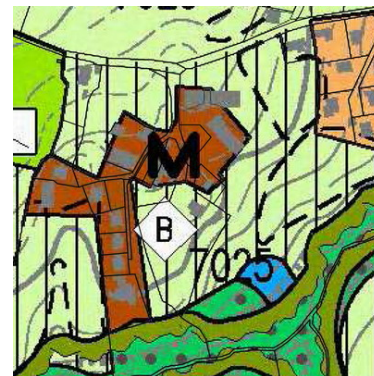
Die geplante Bebauung soll sich nach Art und Maß der Nutzung am Bauzusammenhang der Bestandsgebäude in der Tobelstraße orientieren. Westlich der Tobelstraße wurden 1-2-geschossige Wohnhäuser mit Satteldächern (ca. 30 Grad) errichtet.

Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB (Maßnahmen der Innenentwicklung / Nachverdichtung) erfüllt sind, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Die Planung dient der Fortentwicklung bzw. der Anpassung vorhandener Ortsteile innerhalb des Siedlungsbereiches. Die Maßnahme stärkt durch die Nutzung vorhandener Infrastruktur deren dauerhafte wirtschaftliche Erhaltung. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO liegt bei ca. 2260 qm (60% der ausgewiesenen WA-Fläche von 3770) deutlich unterhalb der in § 13a (1) genannten Grenze von 20.000 qm. Daher gelten die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ausgewiesene Schutzgebiete oder besonders geschützte Arten sind nicht direkt betroffen. Relevante Beeinträchtigungen der südlich und östlich gelegenen kartierten Biotope sind nicht anzunehmen. Durch die Änderung sind keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die planungsrechtlich begründeten Vorhaben unterliegen darüber hinaus nicht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr.7b) BauGB genannten Schutzgüter. Die Belange des Naturschutzes werden berücksichtigt.

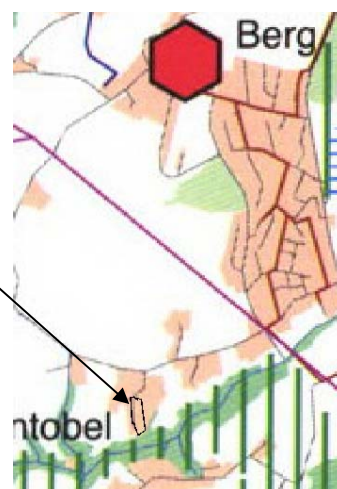
#### 1.4 Einfügen in die übergeordnete Planung

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Berg vorwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellung einer gemischten Baufläche westlich der Tobelstraße reicht allerdings um einige Meter östlich über die Tobelstraße hinaus. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a BauGB nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst. Südlich befindet sich der wertvolle Landschaftsraum des Tobelbaches. Das kartierte Feuchtbiotop Nr. 7025 befindet sich ca. 100 m östlich des Plangebietes.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Die Planung widerspricht nicht den Darstellungen des Regionalplanes. Die Fläche ist im Regionalplan als Siedlungsfläche dargestellt. Regionale Grünzüge bzw. schutzbedürftige Bereiche für die Land- bzw. Forstwirtschaft sind nicht betroffen. Ein regionaler Grünzug grenzt südlich an das Plangebiet an.



## 2. Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen

### 2.1 Plangebiet, heutige Nutzung

Der Teilort Großtobel befindet sich ca. 0,5 km südwestlich von Berg. Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Teilortes. Das Gelände liegt auf einer Höhe von ca. 500-503 m ü.NN. Das Areal fällt nach Süden leicht ab. Die Fläche wird derzeit als Pferdeweide genutzt. Im nördlichen Teil befinden sich Reste einer Streuobstwiese.

### 2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet wird entsprechend dem Bedarf und dem faktischen Gebietscharakter im dörflichen Umfeld getroffen.

Im Sinne einer dörflich angemessenen Nachverdichtung und der dorferträglichen Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für insgesamt 5 Wohngebäude in einem allgemeinen Wohngebiet geschaffen werden.

In diesem Bereich des Dorfes sollen aufgrund der begrenzten Erschließungsgegebenheiten und mit Rücksicht auf die bestehende Wohnnutzung keine störenden gewerblichen Nutzungen und keine weiteren landwirtschaftlichen Nutzungen angesiedelt werden.



Die festgesetzten Baugrenzen sollen sowohl eine flexible Nutzung innerhalb der Bauquartiere als auch eine Anordnung der Gebäude in Anlehnung an die vorhandene Nachbarbebauung gewährleisten. Die ausgewiesenen Baufelder berücksichtigen auch die vorhandenen Leitungslagen östlich der Tobelstraße.

Die Festsetzungen der Geschossflächenzahl und der zulässigen Höhe baulicher Anlagen entsprechen der benachbarten dörflichen Wohnnutzung. Das Maß der Nutzung wird im WA für die GRZ auf 0,4 festgesetzt. Dies entspricht bei Berücksichtigung der gem. §19 BauNVO zulässigen Überschreitungen durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten einer max. 60%igen Überbauung der Grundstücke und damit der in § 17 BauNVO genannten Obergrenze für allgemeine Wohngebiete. Die festgesetzte Bauweise (Einzelhäuser) ist als Grundzug der Planung zu sehen. Der ländliche Siedlungscharakter wird durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche als östlicher Ortsrand unterstrichen. Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche scheidet aus wirtschaftlichen Gründen aus Sicht der Gemeinde aus. Ortstypisch sind Obstgärten sowie Gemüse- und Ziergärten sowie diesem Nutzungszweck dienende bauliche Anlagen (z.B. Wirtschaftswege, Gartengerätehütten, Brunnen und Einfriedungen).

Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan, da im Geltungsbereich Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten sind und die Erschließung gesichert ist.

### 2.3 Erschließung

#### Verkehr

Die Fläche ist über die Tobelstraße erschlossen. Die Verkehrsfläche bleibt im Privateigentum, eine Überführung in öffentliches Eigentum ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht vorgesehen. Die Widmung als öffentliche Verkehrsfläche und die Überlassung an den Verkehr ist erfolgt. Die Erschließung der geplanten Bebauung ist damit gesichert. Am Südende der Straße wird eine Wendemöglichkeit für Pkw geschaffen. Der ruhende Verkehr ist in Garagen, Carports oder Stellplätzen auf den einzelnen Grundstücken untergebracht. Der Zugang zu Flst.Nr. 1424/1 für den Forstbetrieb wird über ein Geh- und Fahrrecht im Süden des Flst.Nr. 1424/9 gesichert.

#### Ver- und Entsorgung

Der Anschluss an das bestehende Ver- und Entsorgungssystem ist gewährleistet. Das Plangebiet ist an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen und auch mit sonstigen Versorgungsleitungen erschlossen. Für die geplante Bebauung ist das modifizierte Trennsystem vorgesehen. Das häusliche Schmutzwasser wird an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen. Die Abwasserreinigung erfolgt in der Kläranlage Mariatal. Die Versorgung der baulichen Anlagen mit Wasser und Strom sowie die Entsorgung des Abwassers erfolgt über das vorhandene Netz. Die vorhandenen Leitungen (Regenwasserkanal in der Tobelstraße, Schmutzwasserkanal auf Flst.Nr. 1424/9, 1425/6 und 1425/7, der Mischwasserkanal auf den Flst.Nr. 1425/4 und 1425/5 und 1424/10 sowie die Abwasserdruckleitung auf Flst.Nr. 1424/9, 1424/10, 1425/5, 1425/6 und 1425/7) werden analog den Fahrrechten über Leitungsrechte berücksichtigt. Durch die Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit wird die Benutzung durch die Allgemeinheit öffentlich rechtlich gesichert.

#### Oberflächenwasser

Entsprechend den Vorgaben des Wassergesetzes für Baden-Württemberg kommt für die erstmals bebauten Flächen ein modifiziertes Entwässerungssystem zur Anwendung. Das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Hofflächen wird zur Pufferung von Abflussspitzen oberflächennah gesammelt und in private Retentionsanlagen eingeleitet. Das Wasser gelangt dann in den bestehenden Regenwasserkanal. Als Vorfluter dient der Tobelbach. Durch die neue Bebauung erhöht sich die künftige Einleitungswassermenge um ca. 5,7 l/s auf insgesamt 38 l/s.

Vor Einleitung in den Tobelbach muss eine Retention (vorübergehende Speicherung des Regenwassers) nach dem Stand der Technik (gemäß A 117) dimensioniert und erstellt werden. Das erforderliche Volumen richtet sich nach der versiegelten Fläche kann auch über den vereinfachten Ansatz  $3 \text{ m}^3 / 100 \text{ qm } A_{\text{red}}$  ermittelt werden. Ein Notüberlauf in den Tobelbach kann hergestellt werden, wenn ausreichend Retentionsvolumen auf den Privatgrundstücken nachgewiesen wird. Die Retentionsmulden werden abgewirtschaftet

durch einen gedrosselten Ablauf in den Regenwasserkanal und danach in den Tobelbach.

Der Anteil des ggf. auf dem Grundstück versickernden Niederschlagswassers kann erst durch ein individuelles Baugrund- und Versickerungsgutachten und nach Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ermittelt werden. Die Dimensionierung und Gestaltung von Sickeranlagen ist den einschlägigen technischen Vorschriften (A 138) zu entnehmen. Die Versickerung hat demnach über eine mind. 30 cm mächtige Bodenschicht zu erfolgen. Eine weitere Konkretisierung der Grundstücksentwässerung erfolgt im Rahmen der Gebäudeplanung bzw. im Entwässerungsgesuch. Es wird den Bauherren empfohlen, die Versickerungsfähigkeit des Bodens durch ein Baugrundgutachten ermitteln zu lassen. Drosselwasserabfluss (Abwirtschaften der Mulden) und Notüberlauf in den Vorfluter.

Das modifizierte Entwässerungssystem dient einem wirksamen Grundwasserschutz und schont den Wasserhaushalt. Die Rückhaltung und bei geeignetem Untergrund auch die teilweise Versickerung des Niederschlagswassers entlastet die Abwasseranlagen und vermindert die hydraulische Belastung der Vorfluter. Durch die Vorhaltung eines ausreichenden Retentionsvolumens und eine entsprechende Drosselung des Abflusses wird eine Verschlechterung der Situation verhindert.

#### 2.4 Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

#### 2.5 Waldabstand

Der Bebauungsplan setzt nach § 9(1) 2 BauGB überbaubare Grundstücksflächen fest, die den vorgesehenen Waldabstand (30 m nach LBO § 4 (3) um ca. 5 m unterschreiten. Insoweit wird dem Planungsrecht Vorrang vor der Abstandsregelung der LBO eingeräumt. Ein Großteil des Baufeldes befindet sich außerhalb des Waldabstandes. Im Bereich der Waldtraufe wird ein Geh- und Fahrrecht für den Forstbetrieb eingerichtet. Damit ist der Zugang zum Waldgrundstück Flst.Nr. 1424/1 und zur Waldtraufe für den Forstbetrieb sichergestellt. Ein weiterer Zugang besteht bereits über das Flurstück 1425/1. Dies ermöglicht ein erhöhtes Augenmerk und gegebenenfalls ein sicherndes Eingreifen gegenüber erkennbaren, offensichtlichen Gefahren. Die Gefahrensituation wird durch diese Sicherungsmaßnahmen ausreichend entschärft. Eine Verschärfung der Situation durch die geplante Bebauung ist auch angesichts der bestehenden Bebauung nicht gegeben.

### 3. Grünordnung / Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, ist keine Umweltprüfung und auch kein Umweltbericht erforderlich. Es liegt keine Beeinträchtigung eines Schutzgebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor. Südlich und östlich außerhalb des Plangebiets erstreckt sich ein nach § 32 NatSchG geschütztes (Waldbiotop 18123436 2168 'Kleintobelbach') und durch einen ca. 20 m breiten Waldstreifen abgetrennt, die 'Feuchtfläche bei Großtobel' (Biotop-Nr.18123436 0422) mit benachbartem kleinen Stillgewässer.

Eine Beeinträchtigung insbesondere durch Verunreinigungen oder durch Einleitung belasteter Abwässer ist unbedingt zu vermeiden. Mit direkten Eingriffen durch das Plangebiet ist nicht zu rechnen. Bei Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen ist eine Beeinträchtigung der Biotope durch die Realisierung der Planung nicht erkennbar.

Der Bebauungsplan setzt ca. 0,38 ha Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet fest. Die vorhandene Verkehrsfläche wird für die Einrichtung einer Pkw-Wendeplatte um ca. 74 qm vergrößert. Der Bebauungsplan enthält als grünordnerische Festsetzungen zur Sicherung der östlichen Ortsrandeingrünung die Festsetzung von ca. 0,06 ha privater Grünfläche und Pflanzgebote für standortheimische Bäume oder Obstbäume und für Strauchpflanzungen. Im Hinblick auf den Insektenschutz werden Festsetzungen zur Außenbeleuchtung und zu Photovoltaikanlagen getroffen. Weiterhin wird ein modifiziertes Entwässerungssystem und eine Reduzierung der Versiegelungen im Bereich privater Stellplätze festgesetzt. Baumpflanzungen gliedern das Gebiet und bieten in Ergänzung und als Ersatz für zu fällende Obstbäume Lebensraum für die freilebende Tierwelt der Siedlungsgebiete.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 13a BauGB nicht ausgleichspflichtig, so dass eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung entbehrlich ist.

Die Auswirkungen der Planung auf die in § 1(6)7 BauGB genannten Schutzgüter werden folgendermaßen eingeschätzt:

#### Tiere und Pflanzen

Nach §10 BNatSchG werden besonders geschützte Arten und streng geschützte Arten sowie geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-RL und die nach der Vogelschutz-RL geschützten europäischen Vogelarten durch die Verbotsregelungen des § 44 BNatSchG geschützt.

Das Plangebiet ist sowohl als Streuobstwiese, Priorität 1 als auch als ökologisch wertvolles Magergrünland, Priorität 3 kartiert. Streuobstwiesen gelten allgemein als Lebensräume von mittlerer bis hoher Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Ein Großteil der Fläche wird derzeit als Pferdeweide genutzt mit entsprechender Trittbelastung. In derartigen Flächen ist laut Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde mit Vogelarten wie Trauerschnäpper Gartenrotschwanz und Grünspecht zu rechnen. Ebenfalls mit den im Kreis Ravensburg als gefährdet geltenden Insektenarten Feldgrille, Schachbrett und Hauhechelbläuling. Das engere Plangebiet und der umgebende Waldgürtel kann als Brutrevier insbesondere von Insekten und Höhlenbrütern, aber auch als Lebensraum für Fledermäuse genutzt werden.

#### **Floristische und faunistische Bestandsaufnahme sowie naturschutzfachliche Beurteilung**

(W. Löderbusch, 25.06.2012) / (Zusammenfassung / der vollständige Bericht liegt der Gemeinde vor)

Das Plangebiet östlich der Tobelstraße wird derzeit als pferdebeweidetes Grünland genutzt, im nördlichen Teil mit Resten einer Streuobstwiese. Die Weidefläche ist mäßig artenreich, im nördlichen Teil wechselhaft und lokal etwas zertreten. Die über die Weide verteilten Apfel- und Birnbäume sind zum Teil anbrüchig, viele weisen kleinere Fäulnishöhlen, Stamm- und Rindenschäden auf. An die Pferdeweide grenzt im Norden ein Wohngarten mit altem Baumbestand an, im Westen die Tobelstraße mit Einfamilienhausbebauung, im Süden der bewaldete Tobel des Tobelbaches (§ 30-Biotop 8123-436-2168) und im Osten ein schmaler Gehölzläufer dieses Tobels.

#### Ergebnisse, Bewertung und Empfehlungen

Vegetation: Bei der floristischen Bestandsaufnahme wurden ausschließlich anspruchslose Arten des mehr oder weniger intensiv genutzten (Weide-) Grünlands und seiner Brachestadien kartiert. Wertgebende (geschützte, gefährdete oder seltene) Pflanzenarten wurden nicht gefunden. Das Grünland lässt sich keinem nach § 30 geschützten Biotoptyp und keinem FFH-Biotoptyp zuordnen.

Vögel: Im Gebiet und im unmittelbaren Umfeld wurden 29 Vogelarten beobachtet, davon sind 7 Arten Brutvögel oder brutverdächtig (Amsel, Buchfink, Feldsperling, Grünspecht, Star, Stieglitz, Zilpzalp). Die übrigen brüten im unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereich oder in den angrenzenden Gehölzen und nutzen die überplante Streuobstwiese als Teil ihres Nahrungsreviers. Bis auf Stieglitz und Feldsperling gehören diese Arten zu den anspruchslosen und häufigsten Arten in der Kulturlandschaft und des Siedlungsrandes im Bodenseegebiet. Der Feldsperling dürfte im umgebenden Siedlungsbereich geeignete Brutplätze finden, so dass der Verlust der betreffenden Baumhöhle im Gebiet keine nachhaltige Beeinträchtigung darstellt. Für den Stieglitz sind geeignete Habitatstrukturen in der unmittelbaren Umgebung ausreichend vorhanden. Generell kommen alle sieben Arten mit den Habitatbedingungen im Siedlungsbereich zurecht und werden durch die geplante Bebauung nicht nennenswert beeinträchtigt, da geeignete Ausweichmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung ausreichend vorhanden sind. Der streng geschützte Grünspecht nutzt die Weideflächen zumindest gelegentlich als Nahrungsgebiet. Der Wegfall der Fläche als Nahrungshabitat stellt für den Grünspecht keine nennenswerte Beeinträchtigung dar, da die Qualität der Fläche als Nahrungsraum suboptimal ist und geeignete Flächen in der Umgebung (vor allem im Westen) vorhanden

sind. Eine relevante Beeinträchtigung des Grünspechts durch das Vorhaben ist mit Sicherheit auszuschließen.

Fledermäuse: Im Gebiet und in der unmittelbaren Umgebung wurden 3 Fledermausarten beobachtet. Die Tiere nutzen das Gebiet sporadisch als Jagdrevier. In den wenigen potentiell geeigneten Baumhöhlen wurden keine Fledermäuse festgestellt. Eine gelegentliche Nutzung dieser Höhlen als Quartier ist nicht völlig ausgeschlossen, aber wenig wahrscheinlich. Baumrodungen sollten gegebenenfalls im Winter erfolgen, um eine Beeinträchtigung von Fledermäusen im Tagesquartier sicher zu vermeiden. Manche Fledermausarten jagen regelmäßig in der Nähe von Laternen, um deren insektenanlockende Wirkung auszunutzen. Dies führt zu deutlichen Verlusten bei den Insektenpopulationen und mit der Zeit zu einer Beeinträchtigung des Nahrungsangebots für Fledermäuse. Es sollten im Außenbereich insektenfreundliche Leuchten verwendet werden. Unter den genannten Voraussetzungen ist eine erhebliche Beeinträchtigung von Fledermäusen auszuschließen.

Insekten: Für das Vorkommen anspruchsvoller Tagfalter- oder Insektenarten ist die Grünlandnutzung zu intensiv. Bei den Begehungen wurden keine wertgebenden Tagfalterarten beobachtet.

Von den etwas anspruchsvolleren Arten des nicht allzu intensiven Grünlandes könnten eventuell der Silbergrüne Bläuling, und die Guldene Acht vorkommen. Für das Vorkommen des Schachbretts dürfte die Fläche zu nährstoffreich sein. Angesichts der Standortbedingungen (frisch und nährstoffreich) und der Vegetation sind Vorkommen von seltenen oder gefährdeten Tagfalterarten unwahrscheinlich. Die in Oberschwaben deutlich zurückgehende Feldgrille wurde nicht beobachtet, Vorkommen sind aber nicht völlig ausgeschlossen. In der Stammhöhle des auf Flurstück 1425/5 unmittelbar an der Straße stehenden Apfelbaumes wurden Larven und erwachsene Tiere des Balkenschröters gefunden. Einige Exemplare dieser nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützten Käferart wurden außerdem an einem Stumpf im südlichen Teil der Fläche und in den gelagerten Stämmen der 2011/2012 gefällten Bäume gefunden. Der direkt an der Tobelstraße stehende, morsche Apfelbaum sollte nach Möglichkeit erhalten bleiben. Falls er gefällt werden muss, sollte er unzerteilt in eine geeignete Fläche verbracht werden, um das Vorkommen des geschützten Balkenschröters zu erhalten und als Ausgangspunkt für die Besiedelung weiterer anbrüchiger Bäume zu dienen. (Siehe auch Hinweis Nr. 7).

#### Artenschutz

Durch die Planung kommt es nicht zu einem Verstoß gegen § 44 BNatSchG (Besonderer Artenschutz). Ein Ausnahmeverfahren gem. §45 BNatSchG ist nicht erforderlich. Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen. Die Verbotsregelungen des allgemeinen Artenschutzes (§ 39 BNatSchG, Tötungsverbot wildlebender Tiere, Verbot der Beeinträchtigung von Lebensstätten etc. sind unmittelbar geltendes Recht und sind bei der Umsetzung der Planung (insbesondere bei Baumrodungen) zu beachten.

Mit ca. 8 im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans zu fällenden Obstbäumen wird nur ein geringer Anteil der vorhandenen Streuobstwiesen südlich der Ortslage überbaut. Es kommt durch die Planung lediglich zum Verlust von Nahrungs- und Teilhabitaten von Vögeln und Fledermäusen. Nahrungsgäste können infolge der Ausweitung der baulichen Nutzung verdrängt werden und müssten auf benachbarte Bereiche in der freien Landschaft ausweichen. Es stehen in erreichbarer Umgebung geeignete Ersatzlebensräume zur Verfügung. Die Naturraumfunktionen werden auch in Zukunft im räumlichen Zusammenhang erfüllt. Es sind Neupflanzungen von standortheimischen Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Durch Minderungsmaßnahmen wie insektenfreundliche Beleuchtung bzw. Photovoltaikanlagen mit gering reflektierenden Oberflächen können mittelbare Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung der Anlockung nachtaktiver Insekten auch aus den benachbarten Gehölzflächen dürfen in den Außenanlagen nur insektenfreundliche Lampen verwendet werden. Die Reflexion polarisierten Lichts von Photovoltaikmodulen könnte einige Wasserinsekten zur Eiablage anregen.

### Boden

Im Planbereich steht die gering wasserdurchlässige Obere Süßwassermolasse relativ hoch an. Im Plangebiet wird eine Bodenversiegelung von ca. 2260 qm planungsrechtlich vorbereitet. Ein erheblicher Anteil dieser Versiegelung wäre auch bisher mit Vorhaben nach § 34 BauGB zulässig gewesen. Durch die Planung wird gegenüber der bisherigen Zulässigkeit von Bauvorhaben ein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden begründet. Dieser lässt sich schätzungsweise mit 500-700 qm quantifizieren. Demgegenüber wird auf ca. 635 qm eine private Grünfläche festgesetzt, die extensiv zu bewirtschaften ist. Weitere gärtnerisch genutzte Grünflächen entstehen auf den Baugrundstücken. Es handelt sich im Plangebiet nicht um Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt. Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Private Stellplätze werden mit offenen Belägen zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit ausgeführt. Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf für Eingriffe in das Schutzgut Boden besteht nicht.

### Wasser

Der südlich des Plangebietes fließende Kleintobelbach ist hier im Oberlauf ein kleines Gewässer mit hoher Empfindlichkeit. Um Beeinträchtigungen des Gewässerhaushalts und Abflussspitzen durch die Einleitung von Niederschlagswasser (hydraulischer Stress, übermäßige thermische Belastungen, Sohl- und Seitenerosion etc.) zu verhindern, werden ausreichende Retentionsvolumen zur Rückhaltung des Regenwassers auf den Privatgrundstücken vorgehalten und eine entsprechende Drosselung des Abflusses vorgenommen. Bezüglich der Auswirkungen auf den Tobelbach spielt die zusätzliche Bebauung im Verhältnis zum Gesamteinzugsgebiet nur eine untergeordnete Rolle. Der thermische Stress für den Tobelbach aus der Neubebauung dürfte sich auf Grund der Retentionsanlagen und dem Verhältnis des Einzugsgebietes zur geplanten Bebauung nur sehr gering auswirken. Durch die zusätzliche Drosselwassermenge ist keine Auswirkung hinsichtlich einer stärkeren Erosion der bestehenden natürlichen Abflussmulde auf dem Flst.Nr. 1424/1 zu erwarten. Auch bei Regenereignissen, die über dem 5-jährigen Bemessungsregen liegen wird sich die jetzige Situation nicht maßgeblich verschlechtern.

(Berechnungen zum Entwässerungskonzept, Ing. Büro Marschall & Klingenstein, 06/2012).

Die Umsetzung des Bebauungsplans verursacht keine relevante Beeinträchtigung des Wasserhaushalts.

### Klima und Luft

Frischlufschneisen werden durch die Planung nicht betroffen. Erhebliche Auswirkungen auf das Klima sind nicht zu erwarten.

### Landschafts- bzw. Ortsbild / Erholungseignung / menschliche Gesundheit

Die geplante Bebauung fügt sich in ihrer Struktur in die umgebende Bebauung ein und ergänzt diese. Störungen des Siedlungsgefüges und des Ortsbildes sind aufgrund der Festsetzungen und der Realisierung der Planung nicht zu erwarten. Die Bebauung entfaltet keine Fernwirkung. Die Fläche war bisher nicht öffentlich als Erholungsfläche zugänglich. Der Wegfall als landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. als Garten- und Obstbauland erscheint angesichts des Gewinns an Bauflächen akzeptabel. Negative Wirkungen auf die menschliche Gesundheit infolge der Realisierung der Planung werden nicht gesehen.

### Fazit

Es ist keine besondere Bedeutung der Flächen für die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima sowie als Lebensraum für freilebende Tiere und Wildpflanzen anzunehmen. Da Bauvorhaben in ähnlicher Größenordnung nach § 34 BauGB bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplans zulässig waren, ist eine relevante zusätzliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts und des Orts- und Landschaftsbildes infolge der Planung nicht erkennbar. Für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasserhaushalt und Klima/Luft und für Menschen ist unter Anrechnung der geplanten grünordnerischen Festsetzungen keine relevante Beeinträchtigungen zu erwarten. Weitere Ausgleichsforderungen für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bestehen nicht. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

**4. Begründung zu den Örtliche Bauvorschriften**

Die getroffenen örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und Freianlagen sind notwendig, damit das gestalterische Einfügen der künftigen Gebäude in das ländliche Orts- und Landschaftsbild gesichert werden kann. Der Regelungsumfang bleibt begrenzt, um für die individuelle Gestaltung der Bebauung dennoch genügend Spielraum zu erhalten.

Die örtlichen Bauvorschriften zur Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Dachdeckung entsprechen der benachbarten Wohnbebauung. Die Festsetzungen unterstützen überdies die Forderung nach energiesparenden Bauweisen mit kompakten Außenhüllen. Die Regelungen zur Gestaltung unbebauter Flächen dienen dem Erhalt des dörflich geprägten Orts- und Landschaftsbildes und reduzieren die Eingriffe in den natürlichen Geländeverlauf. Die Begrenzung der Höhe der Einfriedungen und der Ausschluss von Mauern als Einfriedungen dienen ebenso dem Erhalt eines dörflich geprägten und regionaltypischen Ortsbildes.

Die Erhöhung der Zahl nachzuweisender Stellplätze auf Privatgrundstücken ist notwendig, da der Mobilitätsgrad aufgrund der Lage der Infrastruktur und der Arbeitsplätze erfahrungsgemäß entsprechend hoch ist. Zudem existiert lediglich ein begrenztes Angebot an öffentlichem Personennahverkehr. Die Haushalte sind i.d.R. mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Die Erschließungsflächen sind dagegen sparsam bemessen. Die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind kaum vorhanden.

Begründung

aufgestellt:

Berg, den

.....  
KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH

.....  
Bürgermeister Grieb

## **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.07.2011
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 in der Fassung vom 25.01.2012
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Art. 28 VO vom 25.01.2012

## **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB I. V. M. BAUNVO**

### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9(1) 1 BauGB**

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO**

Zulässig sind gem. § 4 (2) Nr. 1 bis 3 BauNVO:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß §1(6) BauNVO sind die in § 4(3) BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### **1.2 Grundflächenzahl § 16 und §19 BauNVO**

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß den Eintragungen im Lageplan. Die angegebenen Werte sind Obergrenzen. Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden.

#### **1.3 Wandhöhe § 16, § 18 BauNVO**

Die max. traufseitige Wandhöhe (WH) ist begrenzt gemäß Eintragung in der Nutzungsschablone im Lageplan. Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Wand mit der Geländeoberfläche. Als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachhaut (höchster Punkt).

#### **1.4 Zahl der Vollgeschosse § 16, § 20 BauNVO**

Die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß Eintragung im Lageplan.

### **2. Bauweise § 9(1)2 BauGB i.V.m § 22 BauNVO**

#### **2.1 Es ist die offene Bauweise festgesetzt.**

Zulässig sind gemäß Eintragung in der Nutzungsschablone nur Einzelhäuser.

#### **2.2 Die Hauptfirstrichtung ist gemäß Eintragung im Lageplan festgesetzt.**

Abweichungen von max. 5° sind zulässig.

**3. Überbaubare bzw. nicht überbaubare Grundstückflächen § 9(1) Ziffer 2+10 BauGB**

Die überbaubare und nichtüberbaubare Fläche ergibt sich aus der Festsetzung von Baugrenzen im Lageplan (§ 23(3) BauNVO). Die Baugrenze wird abweichend von § 4 (3) LBO im Waldabstand festgesetzt (§ 9(1) 2a BauGB).

**4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze**

Bauliche Nebenanlagen i.S. von § 14(1) BauNVO sowie Garagen, Stellplätze, Carports sowie deren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**5. Verkehrsflächen §9(1) 11 BauNVO**

Private Verkehrsflächen gemäß Eintragungen im Lageplan.

**6. Führung von Versorgungsleitungen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte §9(1) 13 und 21 BauGB**

6.1 Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen Niederspannungsfreileitungen sind im Geltungsbereich unzulässig.

6.2 Im Lageplan sind die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen festgesetzt. Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und zugunsten der Allgemeinheit (Regenwasserkanal bzw. Abwasserentsorgung) bzw. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit (Erschließungsstraße, Regenwasserkanal, Druckwasserleitung).

**7. Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft § 9 (1) 20 BauGB i.V.m § 9(1) 25a BauGB****7.1 Private Grünflächen**

Im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen sind nur dem Nutzungszweck dienende bauliche Anlagen zulässig.

**7.2 Baumpflanzungen**

Im Bereich der im Lageplan festgesetzten Pflanzgebote ist eine Pflanzung von standortheimischen Laubbäumen bzw. hochstämmigen Obstbäumen und heimischen Sträuchern vorzunehmen. Die Baumstandorte können vom Planeintrag um bis zu 5 m abweichen, wenn die Anzahl der Bäume auf dem Baugrundstück unverändert bleibt. Die Erhaltung vorhandene Bäume wird angerechnet. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch standortheimische Laubbäume bzw. hochstämmige Obstbäume zu ersetzen.

**7.3 Schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers**

a) Das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser von Dächern und versiegelten Flächen ist in private Anlagen einzuleiten. Diese Anlagen (Sammlung, Vorbehandlung, Retention, ggf. Versickerung und Ableitung) sind entsprechend dem Stand der Technik zu bemessen, herzustellen und zu betreiben.

*Hinweis: Die Versickerung muss über eine mind. 30 cm mächtige Bodenschicht erfolgen. Dimensionierung von Sickeranlagen gemäß A 138 / Retentionsanlagen gemäß A 117. Das erforderliche Volumen in Abhängigkeit von der versiegelten Fläche kann auch über den vereinfachten Ansatz  $3 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2 A_{red}$  erfolgen.*

b) Die dauerhafte Funktionsfähigkeit der privaten Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen. Eine Ableitung des Notüberlaufs in den Regenwasserkanal ist nur zulässig, wenn ein ausreichendes Retentionsvolumen auf dem Grundstück nachgewiesen werden kann.

7.4 Stellplätze, Lagerflächen sowie Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (z.B. Pflaster mit breiten Fugen, Kiesbeläge, Rasenpflaster oder wassergebundene Decken).

- 
- 7.5 Für die Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche Leuchten mit niedriger Masthöhe von 4,5 m zulässig.

Hinweis: Insektenfreundliche Leuchten sind insektendicht und besitzen einen engen Abstrahlwinkel nach unten. Insektenfreundliche Leuchtmittel strahlen nur geringe blau und UV-Anteile ab (z.B. Natriumdampfhochdruck- oder LED-Lampen). Es ist auf möglichst kurze Betriebszeiten zu achten.

- 7.6 Photovoltaikanlagen sind nur mit gering reflektierender Oberfläche zulässig.

Hinweis: Die Maßnahme dient dem Schutz von Insekten, die von polarisiertem Licht angelockt werden. Nach dem gegenwärtigen Stand der Technik reflektieren monokristalline Module weniger als 8% Licht. Dies kann durch entspiegelte Oberflächen, Strukturglas und Kreuzmuster erreicht werden (Solarzellen mit nicht-polarisierender, weißer Umrandung und weißem Gitter). Elemente aus mattem Strukturglas besitzen gegenüber Floatglas deutliche Vorteile auf.

## B. HINWEISE

### 1. Bodenschutz / Altlasten

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Bodenaushub und Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (Prinzip des Massenausgleichs). Wird bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Erdmaterial angetroffen, so ist diese entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" und die DIN 18915 und DIN 19731 zu beachten. Humoser Oberboden ist zu sichern und trapezförmig zu lagern in Mieten mit max. 1,5 m Höhe. Bei einer Lagerung länger als 6 Wochen in der Vegetationsphase ist die Miete einzugrünen. Bei Bodenaushub ist der kulturfähige Unterboden (0,3 – 1,0 m Tiefe) getrennt zu gewinnen und in Mieten zu lagern. Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind fachgerecht weiterzuverwenden.

Der Gemeinde sind innerhalb des Plangebietes keine Altlasten bekannt.

### 2. Regenwasserableitung, Belange des Grundwasserschutzes

Die Ausweisung neuer Bauflächen darf nicht zu einer wesentlichen Abflussverschärfung in dem als Vorfluter dienenden Gewässer, hier dem Kleintobelbach, führen. Grundsätzlich sind Maßnahmen zur Reduzierung bzw. zur Verlangsamung des Oberflächenwasserabflusses vorzusehen (§ 55 Abs.2 WHG, § 3 a Abs.2 und 45 b Abs.3 WG). Möglichkeiten der Minderung sind u.a. Bodenversiegelungen nur im notwendigen Umfang, wasserdurchlässige Beläge, Dachbegrünungen, Retention des Niederschlagswassers auf dem Privatgrundstück und gedrosselter Ablauf in den Vorfluter.

Auf Flächen, deren Niederschlagswasser modifiziert entwässert wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, Herbizidanwendung etc. sind nicht zulässig. Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig.

Nicht beschichtete Metaldächer aus Kupfer, Zink, Blei erhöhen den Gehalt der Schwermetalle im Dachflächenabfluss. Deshalb sind sie in Baugebieten mit Versickerung nicht zulässig. Als alternative Materialien können Aluminium, beschichtetes Zink oder Kunststoffteile verwendet werden.

Die Konkretisierung von Retentions- bzw. ggfs. Versickerungsanlagen erfolgt im Rahmen der Gebäudeplanung. Es wird den Bauherren empfohlen, die Versickerungsfähigkeit des Bodens durch ein Baugrundgutachten ermitteln zu lassen. Die Dimensionierung und Gestaltung von evtl. Sickeranlagen ist der A 138 (Dt. Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) zu entnehmen. Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Sickeranlage. Es spricht jedoch nichts gegen den Einbau einer Zisterne mit Überlauf in eine Versickerungsanlage.

Bevor Niederschlagswasser in den Vorfluter (Kleintobelbach) eingeleitet wird, muss eine Retention (vorübergehende Speicherung von Regenwasser zur Verringerung der Abflussspitzen) nach dem Stand der Technik (siehe A 117, Dt. Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) dimensioniert und erstellt werden. Das Volumen kann auch in Abhängigkeit von der versiegelten Fläche über den vereinfachten Ansatz  $3 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2 A_{\text{red}}$  ermittelt werden. Niederschlagswasser darf erlaubnisfrei in den Vorfluter eingeleitet werden, wenn es schadlos über eine Retention eingeleitet wird.

### 3. Belange des Denkmalschutzes

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) ist das Regierungspräsidium Tübingen, Referat Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

**4. Baugrund**

Im Planbereich steht die gering wasserdurchlässige Obere Süßwassermolasse relativ hoch an. Zur Erkundung objektbezogener Baugrundeigenschaften wird empfohlen, ein geotechnisches Gutachten mit Beschreibung der Baugrundsichtung, der Bodenkennwerte und der Grundwasserverhältnisse erstellen zu lassen.

**5. Belange der Landwirtschaft**

In der Nähe des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Auf die zu erduldenen unvermeidlichen Emissionen infolge der ordnungsgemäß betriebenen Landwirtschaft wird hingewiesen. Andererseits müssen landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen des Zumutbaren auf nahegelegene Wohnnutzungen Rücksicht nehmen.

Für den Bebauungsplan wurde seitens des Landwirtschaftsamtes eine Abstandsberechnung durchgeführt, die den nördlich gelegenen Pferdebetrieb und einen weiteren Betrieb mit Tierhaltung berücksichtigt. Aus der Berechnung resultieren keine erhöhten Abstandserfordernisse zulasten der geplanten Wohnbebauung. Die Wohnbebauung westlich der geplanten Baufläche ist vom Charakter her bereits jetzt als Wohngebiet anzusehen. Mit dem vorgesehenen Baugebiet rücken keine Wohngebäude näher an die landwirtschaftliche Hofstelle als dies bereits jetzt der Fall ist. Insofern bestehen seitens des Landwirtschaftsamtes keine Einwände gegen den Bebauungsplan

**6. Belange der Forstwirtschaft / Waldabstand**

Im Bebauungsplan ist der Gefahrenbereich des Waldes (30 m gem. § 4(3) LBO) dargestellt. Dieser Waldabstand wird durch die Bebauung um ca. 5 m unterschritten. Eine direkte Zugänglichkeit für evtl. erforderliche Sicherungsmaßnahmen im Bereich der Waldtraufe ist im Grundbuch durch ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht gesichert. Es liegt darüber hinaus eine Haftungsverzichtserklärung zu Lasten des Grundstückseigentümers des Flurstücks 1424/9 vor. Es wird im Grundbuch eingetragen, dass der Eigentümer des dienenden Grundstücks (Flst.Nr. 1424/9) sämtliche Einwirkungen durch Baumwurf aus dem Wald, der auf dem Grundst. Flst.Nr. 1424/1 steht, zu dulden hat, und auf entsprechende Entschädigungsansprüche verzichtet. Gebäudeteile, die den Waldabstand von 30 m unterschreiten, sind entsprechend der Gefahrensituation statisch zu dimensionieren.

**7. Belange des Artenschutzes**

In der Stammhöhle des auf Flurstück 1425/5 unmittelbar an der Straße stehenden Apfelbaumes wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung Larven und erwachsene Tiere des Balkenschröters gefunden. Es handelt sich um eine nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützte Käferart. Der direkt an der Tobelstraße stehende, morsche alte Apfelbaum sollte nach Möglichkeit erhalten bleiben. Falls er gefällt werden muss, ist zur Erhaltung der Fortpflanzungs- und Ruhestätte des Balkenschröters sicherzustellen, dass der Baumstamm (Totholzstamm) unzerteilt an den Gehölzrand zum Wald verbracht wird und mindestens 5 Jahre dort liegen bleibt. Die Maßnahme dient dazu, das Vorkommen des geschützten Balkenschröters zu erhalten und einen Ausgangspunkt für die Besiedelung weiterer anbrüchiger Bäume zu schaffen. Die Verbotsregelungen des allgemeinen Artenschutzes (§ 39 BNatSchG Tötungsverbot wildlebender Tiere, Verbot der Beeinträchtigung von Lebensstätten etc). sind unmittelbar geltendes Recht und bei der Umsetzung der Planung (insbesondere bei unvermeidlichen Baumrodungen) zu beachten.

Textlicher Teil

aufgestellt:

Berg, den

.....  
KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH.....  
Bürgermeister Grieb

## C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 74 LBO

### Hinweis:

Der Lageplan des Bebauungsplans ‚Tobelstraße‘ enthält als solche gekennzeichnete Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO. Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 Abs. 1 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften Nr. 1-3 (Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Gestaltung der unbebauten Flächen und Einfriedungen sowie Stellplatzanforderungen) zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) Nr. 1 LBO

#### 1.1 Dachform

Zulässig sind nur Satteldächer. Davon abweichende Dachformen sind zulässig für untergeordnete Gebäudeteile sowie für Garagen, Carports und Nebengebäude unter 35 qm Grundfläche.

#### 1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung ist in der Nutzungsschablone im Lageplan eingetragen. Davon abweichende Dachneigungen sind zulässig für untergeordnete Gebäudeteile sowie für Garagen, Carports und Nebengebäude unter 35 qm Grundfläche.

#### 1.3 Dachaufbauten

Im Plangebiet sind Gaupen und pro Gebäude max. ein Nebengiebel (Zwerchhaus / Widerkehr) zulässig. Dabei gilt folgendes:

- Gaupen sind nur bei Dächern mit einer Dachneigung von mind. 30 Grad zulässig.
- Je Dachseite ist nur eine Gaupenform zulässig.
- Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und Nebengiebel darf in der Summe maximal 50% der Trauflänge der zugehörigen Dachseite betragen.

#### 1.4 Dachdeckung

Die Dachdeckungen sind aus nicht reflektierenden Materialien herzustellen. Reflektierende Dachdeckungen sind nur zulässig zum Zwecke der Sonnenenergienutzung. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind auf Hauptgebäuden nur als Indach- oder Aufdachlösung und nur planparallel zur Dachfläche zulässig.

### 2. Anforderungen an die Gestaltung unbebauter Flächen und Einfriedungen § 74(1) Nr. 3 LBO

Der natürliche Geländeverlauf ist soweit wie möglich zu erhalten.

Abgrabungen sind nur zulässig bis max. 1,0 m in Bezug auf das Bestandsgelände.

Geländeauffüllungen sind nur zulässig bis max. 1,0 m in Bezug auf das Bestandsgelände

Entlang von Verkehrsflächen ist die zulässige Höhe der Einfriedigungen auf max. 1,25 m über der angrenzenden Verkehrsfläche begrenzt. Mauern als Einfriedung sind unzulässig.

### 3. Stellplatzanforderung gem. § 74(2)

Für jede Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.

Örtliche Bauvorschriften

aufgestellt:

Berg, den

.....  
KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH

.....  
Bürgermeister Grieb

# VERFAHRENSVERMERKE

---

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 2(1) BAUGB 25.01.2012

BILLIGUNG DES ENTWURFES DES BEBAUUNGSPLANS  
UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS DURCH DEN GEMEINDERAT 25.01.2012

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DER OFFENLAGE § 3(2) BAUGB 01.03.2012

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANENTWURFS  
MIT BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3(2) BAUGB 08.03. - 10.04.2012

SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DEN GEMEINDERAT GEMÄSS § 10 BAUGB 12.12.2012

BERG, DEN 13.12.2012

.....  
BÜRGERMEISTER

---

AUSFERTIGUNG:  
DER TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE INHALT DES BEBAUUNGSPLANES  
STIMMT MIT DEM SATZUNGSBESCHLUSS VOM 12.12.2012 ÜBEREIN.  
DAS VERFAHREN WURDE ORDNUNGSGEMÄSS DURCHGEFÜHRT.

BERG, DEN 13.12.2012

.....  
BÜRGERMEISTER

---

RECHTSKRÄFTIG DURCH ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG  
GEMÄSS § 10(3) BAUGB 20.12.2012

BERG, DEN 20.12.2012

.....  
BÜRGERMEISTER

---

DIESE FERTIGUNG STIMMT MIT DER  
PLANURKUNDE (1. FERTIGUNG) ÜBEREIN.  
BESTÄTIGT.

BERG, DEN 20.12.2012

.....  
BÜRGERMEISTER

Gemeinde:

**Berg**

Name:

**Tobelstraße**

| BP/VBP    | örtl. Bauvorschriften<br>Satzungsbeschluss ab 01.01.1996 | Änderungen u. Erweiterungen | Satzungsbeschluss | In Kraft getreten |
|-----------|--|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>BP</b> | -  |                             | <b>12.12.2012</b> | <b>20.12.2012</b> |

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

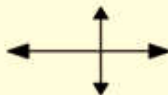
(siehe Einschriebe in der Nutzungsschablone)

|          |  |
|----------|--|
| GRZ .... | Grundflächenzahl (Höchstgrenze) § 16 + 19 BauNVO           |
| WH ....  | traufseitige Außenwandhöhe (Höchstgrenze) § 16 + 18 BauNVO |
| II       | Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) § 16 BauNVO          |

## BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE



offene Bauweise § 22(2) BauNVO  
nur Einzelhäuser zulässig



Hauptfirstrichtung (siehe Text)



Baugrenze § 23 BauNVO

## VERKEHRSFLÄCHEN



private Verkehrsfläche § 9(1)11 BauGB  
(Widmung für den öffentlichen Verkehr)

## GRÜNFLÄCHEN / NUTZUNGSREGELUNGEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



Private Grünfläche § 9(1) 15  
Nutzgarten / Ziergarten / Streuobstwiese

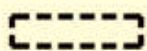


Pflanzgebot § 9(1) 25 BauGB  
Laubbäume / Strauchpflanzung (siehe Text)

## SONSTIGE PLANZEICHEN (verbindliche Festsetzungen)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung  
§ 9(7) BauGB

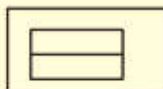


Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und  
zugunsten der Allgemeinheit (Regenwasserkanal, Abwasserentsorgung) bzw.  
Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit (Regenwasserkanal,  
Druckwasserleitung, Grundstückerschließung)  
Geh- und Fahrrecht zugunsten Flstck.Nr. 1424/1 (Forstbetrieb)

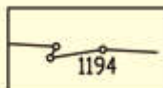
## HINWEISE



Bestehende Gebäude, Hausnummer



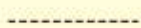
Gebäude (Planungsvorschlag)



Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



Hinweis zum Artenschutz siehe Text  
Apfelbaum (ungefährer Standort)



Hinweis zum Waldabstand siehe Text

## Nutzungsschablone

|   |   |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 |   |
| 6 |   |

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

3 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

4 BAUWEISE

5 HÖHENFESTSETZUNG

WH = AUSSENWANDHÖHE

6 DACHFORM , DACHNEIGUNG

(ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN)