



SATZUNG DER GEMEINDE BERG

- zum Bebauungsplan
und zu
- den örtlichen Bauvorschriften
für das Gebiet

" Z I E G E L H Ü T T E "

Der Gemeinderat der Gemeinde Berg hat in öffentlicher Sitzung am 26.04.2006 den Bebauungsplan "Ziegelhütte" und die örtlichen Bauvorschriften "Ziegelhütte" aufgrund folgender Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

1. § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) idF 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 27.08.2005 (Gbl. S. 578),
4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung - BauNVO) idF vom 23.01.1990 (BGBl I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl I, S. 466),
5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV '90) vom 18.12.1990 (BGBl I, 1991 S. 58).
6. Die Gemeinde macht von der Übergangsregelung nach § 244 Abs. 2 BauGB gebrauch.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 26.04.2006

§ 2

Bestandteile der Satzungen

1. Der Bebauungsplan besteht aus dem
 - zeichnerischen Teil vom 26.04.2006 und
 - textlichen Teil vom 26.04.2006
 jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB.
2. Die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO bestehen aus dem
 - zeichnerischen Teil vom 26.04.2006 und
 - textlichen Teil vom 26.04.2006

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) 2. LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften

- entgegen 2.1. die Geländegestalt abweichend ausführt,
- entgegen 2.2. die Einfriedung abweichend ausführt,
- entgegen 2.3. das Niederschlagswasser nicht dem Vorfluter zu-leitet.

§ 4

Inkrafttreten

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

Berg, den 18.05.2006

Helmut Grieb - Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG
TEXTTEILGEMEINDE BERG
"ZIEGELHÜTTE"PLANZEICHNUNG, s. zeichn. TeilPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. (§ 9 BauGB und BauNVO)
- 1.1. NUTZUNGSART (§ 9 (1) 1. BauGB i.V. §§ 6, 8 BauNVO, § 1 (4) (9) BauNVO)
Gewerbegebiet - eingeschränkt - GEE -
 Zulässig sind nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die in § 8 (3)1 genannten Ausnahmen (Wohnungen ...) sind allgemein zulässig.
Mischgebiet - MI -
 Zulässig sind:
 Die in § 6 (2) 1. u. 2. (Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude) sowie die in § 6 (3) genannten Einzelhandelsbetriebe.
 Im gesamten Bereich des Bebauungsplanes sind die nach § 8 (3) 3. und 6 (3) BauNVO als Ausnahme zugelassenen Vergnügungsstätten ausgeschlossen, somit unzulässig.
- 1.2. NUTZUNGSMASS (§ 9 (1) 1. BauGB, § 16 (2) 1., 2. und 4. BauNVO)
 Grundflächenzahl -GRZ-, s. zeichnerischer Teil.
 (Im Bebauungsplan festgesetzte Grünflächen können nicht in die Berechnung des Nutzungsmaßes einbezogen werden.)
- 1.3. HÖHEN (§ 9 (2) BauGB)
 - HÖHENLAGE Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist auf max. 0,8 m über dem höchsten Punkt des angrenzenden vorhandenen bzw. aufzufüllenden Geländes (s. Fests. 2.3.) im Bereich des geplanten Baukörpers festzusetzen.
- 1.3.1. - GEBÄUDEHÖHEN (§ 9 (1) BauGB, §§ 16 (2) 4., 18 (1) BauNVO)
 Die Höhe der baulichen Anlagen ist begrenzt durch die max. zulässige Traufhöhe (s. Eintrag im zeichn. Teil).
 Die Traufhöhen werden gemessen von der festzulegenden Erdgeschoß - Fußbodenhöhe (s. Fests. 1.3.) bis zum Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachfläche, bei Flachdach OK Attika.
 Bei Pultdächern kann das angegebene Maß um 2 m an der höchsten Seite des Daches überschritten werden.
- 1.4. BAUWEISE (§ 9 (1) 2. BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
 offene Bauweise -o-
- 1.5. ÜBERBAUBARE (§ 9 (1) 2. BauGB i.V. §§ 14, 23 BauNVO)
 GRUNDSTÜCKSFL. Diese ist festgelegt durch Baugrenzen s. zeichn. Teil und Hinweis „Altlast“. Im Bereich der Altlast ist bei Errichtung von Gebäuden die Sanierungsplanung für die Altlast zu beachten.
 Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen sind

auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt nicht für die Abstandsfläche zur bestehenden Altlast Nr. 17 E3 – 4 Su

Im Bereich der „Fläche zum Anpflanzen“ sind bauliche Anlagen, die auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, nur zugelassen wenn Anpflanzung und Wuchs von Bäumen und Sträuchern nicht behindert werden.

1.6. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 (1) 15. BauGB)

s. zeichn. Teil, öffentlich -ö-, als Ausgleichsflächen u. zur Grüneinbindung der Bebauung gegen die freie Landschaft.

Bauliche Anlagen und Einrichtungen für die Ableitung des Oberflächenwassers sind auch in den Grünflächen zugelassen.

1.7. AUSGLEICHSMASSNAHMEN

(§ 9 (1) 20. BauGB)

Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 1 a (3) BauGB s. zeichn. Teil. Bauliche Anlagen sind darin nur zulässig, wenn sie ausschließlich der Herstellung oder Unterhaltung dieser Flächen dienen.

1.7.1. - DACHDECKUNG

(§ 9 (1) 20. BauGB)

Zur Dachdeckung sind unbeschichtete Metalldächer nicht zugelassen.

1.7.2. - Bodenversiegelung

Bodenversiegelungen innerhalb der Grundstücksflächen sind weitgehend zu vermeiden. Für PKW-Stellplätze sind sickerfähige Belagsmaterialien zu verwenden.

1.8. BÄUME UND STRÄUCHER

(§ 9 (1) 25. a und b BauGB)

Pflanzgebot: im zeichn. Teil als flächiges Pflanzgebot dargestellt.

Auf den noch nicht bebauten Grundstücken ist je 500 qm Grundstücksfläche ein hoch wachsender Baum zu pflanzen. Die Baumart ist aus der Pflanzliste zu wählen.

Pflanzbindung: Die im Plan dargestellten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Pflanzart nach Pflanzliste).

1.9. LEITUNGSRECHT WASSERABLAUF- FLÄCHEN

(§ 9 (1) 21. BauGB)

LR-1 Abwasserleitung zugunsten der Gemeinde Berg,

LR-2 Leitung zur Ableitung des Oberflächenwassers zugunsten der oberliegenden Grundstücke,

GR-FR-LR-3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Berg.

- 1.10. PLANBEREICH (§ 9 (7) BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes s. zeichn. Teil.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2. (§ 74 / § 74 (7) LBO - BW)
- 2.1. GELÄNDEGESTALTUNG (74 (1) 1. u. 2. LBO)
S. zeichn. Teil.
Soweit im Bebauungsplan Geländeänderungen gefordert sind, sind diese innerhalb des gekennzeichneten Bereiches über die gesamte Fläche, entsprechend dem Eintrag (Höhenpunkte), herzustellen. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist das Gelände höhengleich anzuschließen. Ansonsten ist der vorhandene (natürliche Geländeverlauf) beizubehalten
- 2.2. EINFRIEDUNG (74 (1) 3. LBO)
ist zugelassen als Drahtzaun, oder Doppelstabgittermatten, naturnah eingepflanzt ohne Sockelmauer; Höhe max. 2,3 m.
- 2.3. NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG (§ 74 (4) 2. LBO)
Das auf den Baugrundstücken anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist über das Trennwassersystem in den Vorfluter zu leiten. Für die neu zu bebauenden Grundstücke wird die Zwischenschaltung von Versickerungsflächen oder Retentionsflächen in Form von Becken oder Zisternen mit zwangsentleerbaren Volumenbauteil gefordert. Diese Anlagen sind auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Die Ableitung von Zisternen oder Retentionsflächen darf 0,1 l/sec je 100 qm befestigter Fläche nicht überschreiten.

HINWEISE

<u>ARCHÄOLOGIE</u>	Hingewiesen wird auf die Regelungen des § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG): Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesdenkmalamtes unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.
<u>OBERFLÄCHENWASSER</u>	Zur Reduzierung der Ableitung des Niederschlagswassers wird empfohlen, die Bodenversiegelung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken. Zur Flächenbefestigung sind deshalb vorzugsweise Verfahren anzuwenden, die den Boden wenigstens teilweise offen halten (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen usw.) Durchlässige Befestigungen sind allerdings nicht geeignet bzw. zulässig für Flächen auf denen mit dem Anfall von wassergefährdenden Stoffen und deshalb mit Grundwasserverunreinigungen zu rechnen ist. Sie sind deshalb insbesondere ungeeignet für Umschlag-, Lade- und Waschflächen. Auf Flächen, deren Niederschlagswasser über die Regenkanalisation geleitet bzw. versickert wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten sind nicht zulässig.
<u>GRUNDWASSERDICHTHE UNTERGESCHOSSE, KELLERENTWÄSSERUNG, RÜCKSTAU- THEMATIK</u>	Auf Grund der Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung können Vernässungen des Arbeitsraumes nicht ausgeschlossen werden. U.a. aus der Abwassersatzung der Gemeinde Berg ergibt sich die Verpflichtung zur Rückstausicherung der Anschlüsse ans öffentliche Kanalnetz.
<u>ERDAUSHUB MUTTERBODEN</u>	/ Anfallender Erdaushub soll, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück verteilt werden. Die Ablagerung von Mutterboden oder das Befahren dieser Flächen während der Bauzeit ist nicht zulässig.
<u>UNTERIRDISCHE LEITUNGEN</u>	Im Plangebiet existieren Leitungen, die lediglich mit Grunddienstbarkeiten gesichert sind und Leitungen bei denen Leitungsrechte festgesetzt sind. Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben und die Leitungen zu schützen. Erforderliche Verlegungen gehen zu Lasten des Veranlassers.
<u>ALTLAST</u>	Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Altlast, gekennzeichnet mit der Nr. 17 E3 - 4 SU. Die Abgrenzung dieser Altlast erfolgt aufgrund von Bohrungen aus den Jahren 2003 und 2005. Innerhalb der Abstandsfläche zwischen Altlast und Baugrund muss jederzeit die Möglichkeit zur Errichtung und Unterhaltung von Grundwassermessstellen gegeben sein. Untersuchungen bzw. Sanierungsmaßnahmen dürfen durch spätere Baumaßnahmen nicht behindert werden. Die

erforderlichen weiteren Maßnahmen der Altlastenuntersuchung bzw. einer eventuellen Sanierung müssen vom Eigentümer der Grundstücke 1291/16 und 1292/20 ohne Schadenersatzansprüche akzeptiert werden.

Möglich ist, dass die im Plan eingetragene Abgrenzung bei einer detaillierteren Untersuchung zu geänderten Ergebnissen führt. In diesem Bereich ist deshalb vor einer Bebauung eine detaillierte Baugrunduntersuchung erforderlich.

BAUGRUND

Innerhalb der Abstandsfläche zwischen Altlast und Baugrund muss jederzeit die Möglichkeit zur Errichtung und Unterhaltung von Grundwassermessstellen gegeben sein. Wegen der sehr unterschiedlichen, teilweise auch schwierigen Baugrundverhältnisse wird auf das ingenieurgeologische Gutachten des Büros Ulrich / Leutkirch vom 25.03.1993 hingewiesen.

DRAINAGEN

Sind nur zulässig, wenn

1. kein Grundwasser abgesenkt wird und
2. der Ablauf der Drainage ein oberirdisches Gewässer einleitet.

PFLANZENLISTEN

PFLANZLISTE

(Beispiele heimischer Gehölzarten)

als Bäume:
(verbindlich)

- | | | |
|------------------|--|----------------------|
| - Gemeine Esche | | (Fraxinus excelsior) |
| - Roterle | | (Alnus glutinosa) |
| - Traubenkirsche | | (Prunus padus) |
| - Stieleiche | | (Quercus robur) |
| - Sommerlinde | | (Tilia platyphyllos) |
| - Eberesche | | (Sorbus aucuparia) |
| - Salweide | | (Salix caprea) |
| - Silberweide | | (Salix alba) |
| - Zitterpappel | | (Populus tremula) |
| - Spitzahorn | | ((Acer platanoides) |

als Sträucher:
(unverbindlich)

- | | | |
|----------------------|--|-----------------------|
| - Wasserschneeball | | (Viburnum opulus) |
| - Rainweide | | (Ligustrum vulgare) |
| - Faulbaum | | ((Rhamnus frangula) |
| - Schwarzer Holunder | | (Sambucus nigra) |
| - Kreuzdorn | | (Rhamnus catharticus) |
| - Heckenkirsche | | (Lonicera xylosteum) |
| - Korbweide | | (Salix viminalis) |
| - Purpurweide | | (Salix purpurea) |
| - Grauweide | | (Salix cinerea) |
| - Reifweide | | ((Salix daphnoides) |
| - Ohrweide | | (Salix aurita) |

als Kletterpflanzen:
(unverbindlich)

- | | | |
|-----------------|--|--------------------|
| - Efeu | | (Hedera helix) |
| - Waldrebe | | (Clematis vitalba) |
| - Wilder Hopfen | | (Humulus lupulus) |

BEGRÜNDUNG zum planungsrechtlichen Teil:

Planungsablauf

Bereits seit 1990 wurden erste Planungen für den Bereich Ziegelhütte erarbeitet. Im Jahre 1992 erfolgte die Anhörung Träger Öffentlicher Belange sowie die Auslegung des Planes. Auf dieser Grundlage wurde dann die öffentliche Erschließung hergestellt sowie Baugenehmigungen in diesem Bereich erteilt. Zur Rechtskraft gelangte der Plan jedoch, wegen förmlicher Mängel beim Planaufstellungsverfahren, bislang nicht.

Nunmehr wird der Plan mit einer veränderten Abgrenzung und Festsetzungen im Verfahren weiter geführt. Die jetzige Abgrenzung des Planes beschränkt sich auf die Bauflächen, die von der für die Bebauung neu hergestellten Straße ‚Ziegelwiese‘ erschlossen werden sowie Grünflächen im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes, die teilweise dem Regenwasserablauf dienen.

Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental beinhaltet die Planungsfläche als Mi (Mischgebiet).

Erfordernis der Aufstellung / Ziele der Planung

Die Planung soll zum Abschluss gebracht werden und klare Rechtsverhältnisse zur Zulässigkeit und Nutzung der Flächen geschaffen werden. Mit den in den Jahren 2003 und 2005 erfolgten Bohrungen kann die Lage der altlastenverdächtigen Fläche klar abgegrenzt werden.

Beschreibung der Planungsfläche

Die Planungsfläche ist in den 90er Jahren aufgrund des Verfahrensstandes nach § 33 BauGB größtenteils bebaut worden.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind noch ca. 6000 qm Bauplatzfläche unbebaut. Die Erschließungen sind fertig gestellt, dies gilt auch zum Teil für die notwendigen Aufschüttungen an den noch nicht bebauten Grundstücken.

Erschließung

Das Gebiet wird über einen Erschließungsstich, der in einem Wendehammer mündet erschlossen. Dieser Erschließungsstich ist direkt an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden, über die L 291 (Ravensburg – Fronhofen).

Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen, Natur und Landschaft.

Ziel der Freiflächenplanung ist die Einbindung der Bebauung in die Landschaft soweit, die Schaffung von Grünstrukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sowie die Durchführung von Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz der Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die Grünordnung ist in den Bebauungsplan eingearbeitet. Vorgesehen ist auf den noch nicht bebauten Grundstücken je 500 qm Grundstücksfläche einen hoch wachsenden Baum zu pflanzen.

Festsetzungselemente im Bebauungsplan

- NUTZUNGSART Vergnügungsstätten werden im gesamten Planungsgebiet ausgeschlossen, damit insbesondere in den Nachtstunden kein wesentlich erhöhtes Verkehrsaufkommen entsteht und die Nachtruhe der teilweise vorhandenen Wohnungen stört.

- NUTZUNGSMAß Der Bebauungsplan regelt das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) sowie der festgesetzten maximalen Wandhöhen.

- ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden großflächig ausgewiesen. Dadurch ist der für wechselnde Planungsanforderungen erforderliche Spielraum gegeben. Im gesamten Bereich der Bauflächen (sowohl überbaubare als auch nicht überbaubare Grundstücksfläche) sind entsprechend § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO zugelassen.

Umfang und Nutzung

Fläche innerhalb des Geltungsbereiches	2,19 ha	100,0 %
davon: Gewerbegebietsfläche	1,51 ha	68,9 %
Mischgebietsfläche	0,15 ha	6,9 %
Verkehrsfläche inkl. Verkehrsgrün	0,21 ha	9,6 %
Grünfläche öffentl.	0,32 ha	14,6 %

Versorgung mit Gas, Strom

Das Planungsgebiet wird durch die EnBW mit Strom versorgt.

Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete sind von dieser Planung nicht betroffen.

Wasser Ver- und Entsorgung

Das Schmutzwasser wird über das vorhandene Kanalnetz der Kläranlage zugeführt. Das Kanalnetz wie auch die Kläranlage sind ausreichend dimensioniert so dass das Ableiten und die Reinigung des Schmutzwassers gesichert sind.

Um das Kanalnetz und die Kläranlage nicht unnötig zu belasten, wird das Oberflächenwasser aus den bereits bebauten Grundstücken direkt in den Vorfluter geleitet. Für die neu hinzukommenden, bebaubaren Grundstücke muss das Oberflächenwasser gepuffert oder wenn möglich teilweise versickert werden, bevor es dem Vorfluter zugeführt wird.

Die Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene Frischwasser-Leitungsnetz der Gemeinde. Es ist gewährleistet, dass das Wasser am Übergabepunkt zum privaten Netz in dem Druck geliefert wird, der für eine einwandfreie Deckung des üblichen Bedarfes im Gebiet erforderlich ist.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über das vorhandene Wasserversorgungsnetz. Nach Angabe der Gemeinde ist die Löschwasserversorgung ausreichend.

Gewässer

Der im Plangebiet verlaufende Bach wurde im Zuge der Erschließung offen gelegt. In diesen Bach wird das Oberflächenwasser geführt.

Bodenordnende Maßnahmen

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Kosten

Der Gemeinde Berg entstehen bei der Durchführung der Planung Kosten in Höhe von €.

BEGRÜNDUNG zu den örtlichen Bauvorschriften:Geländegestalt

Um die Entwässerung im natürlichen Gefälle in das vorhandene Kanalnetz führen zu können, war es erforderlich die Erschließungsstrasse in der jetzt ausgeführten Höhe zu führen. Die Entwässerung der Gebäude wie auch der Anschluss der Baugrundstücke an die Erschließungsstraße und wegen der Gefahr von Überschwemmungen der Schussen ist es erforderlich, den überwiegenden Teil des Geländes entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplanes höher zu setzen.

Einfriedigung

Nicht vorstellbar ist, dass auch gegen die angrenzende freie Landschaft beliebige Einfriedigungen erfolgen wie z.B. Betonpfähle oder Mauern. Aus diesem Grund wurde eine Regelung zur Art der Einfriedigungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Nach den gesetzlichen Vorgaben ist grundsätzlich eine modifizierte Entwässerung (Oberirdische Ableitung, Versickerung) durchzuführen. Da die Voraussetzungen hierfür gegeben sind, wird das Oberflächenwasser über eine getrennte Leitung in den Vorfluter geleitet.

Für die neu hinzukommenden Baugrundstücke muss das Oberflächenwasser zur Einleitung in den bestehenden Vorfluter gepuffert oder versickert werden.

BESTANDSBEWERTUNG, EINGRIFFSANLYSE UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN ZUM § 1 A BAUGBBESTAND UND BESTANDSBEWERTUNG (Stand April 2005)

Die Bewertung der betroffenen Landschaftsteile vor dem geplanten Eingriff wird nachfolgend anhand der Umweltbereiche Boden, Wasser, Flora und Fauna sowie bezüglich des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion aufgezeigt. Die Bewertung bezieht sich hauptsächlich auf bisher unbebaute Teile des Plangebietes.

- Geologie/Boden

Der Planungsbereich liegt in der Talau der Schussen (Schwemmland mit Ablagerungen). Vorherrschende Bodenart ist toniger Lehm bis anlehmiger Sand, als Bodentypen sind Parabraunerden mit geringer Entkalkungstiefe sowie Grundwasserböden anzunehmen. Im nördlichen Bereich des Plangebietes be-

findet sich eine Altlastfläche mit einer Ausdehnung von ca. 400 qm (ehemalige Lehmgrube; mit Müll verfüllt). Im gesamten Plangebiet sind natürliche Bodenhorizonte durch Überbauung, Erschließung, Gewässerverlegung bzw. -ausbau sowie Auffüllungen gestört.

- Wasser

Das Plangebiet wird bereits weitgehend baulich genutzt, auch die Erschließung ist vorhanden. Im südlichen Bereich verläuft der renaturierte Unterdiepoltshofener Bach, dort existieren auch naturnah gestaltete öffentliche Grünflächen. Im Osten tangiert ein Überschwemmungsgebiet der Schussen das Plangebiet.

Die zur weiteren Bebauung vorgesehenen Restflächen (4 Flurstücke) liegen momentan brach. Von einer Belastung des Oberflächenwassers in geringem Umfang kann hier ausgegangen werden (erfolgter Oberbodenabtrag, Ablagerungen).

- Flora, Fauna, Biotope

Auf den bereits baulich beanspruchten Flächen existiert gärtnerische Bepflanzung.

Im südlichen Bereich des Plangebietes liegen naturnah gestaltete Flächen, u.a. entlang des Unterdiepoltshofener Baches. Die Renaturierung dieses Gewässers erfolgte bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens (Flurstücke 1291/4 und Teil von Flurstück 1292/1).

Im Bereich des Plangebietes befinden sich noch 4 unbebaute Grundstücke.

Flurstück 1292/15: ehemals Wiese, Weide
(2.682 qm) brachliegend, Oberboden abgetragen, Reste von Weidengebüsch

Flurstück 1292/16: brachliegende Wiese, vernässt und eutrophiert,
(1.850 qm) an den Randbereichen sukzessiver Weidenbewuchs

Flurstück 1292/16: brachliegende Fläche, Ablagerungen (Müll,
(2.055 qm) Grünmüll) teilweise Altlastfläche

Flurstück 1292/20: brachliegende Fläche, Ablagerungen
(1.200 qm) (Erdaushub, Grünmüll) Altlastfläche

- Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt im Dreieck Landstraße 291 / Kreisstraße 7950 im Bereich des Ortsteiles Kasernen (Gemeinde Berg). Das Gebiet ist geprägt von vorhandener Streubebauung mit unterschiedlichster Nutzung (Gewerbetriebe, aufgelassene Hofstellen, Wohnbebauung). In der Fernwirkung ist das Plangebiet wenig einsehbar.

- Erholung

Das Plangebiet hat keine wesentliche Erholungsfunktion. Zudem sind Störungen in Form von Lärm- und Abgasemission durch die L 291 bzw. B 30 vorhanden.

EINGRIFFSBEWERTUNG

Der Bestandsaufnahme und -bewertung sind Art und Umfang der zu erwartenden Eingriffe gegenüber zu stellen.

Gemäß § 1 a BauGB wird aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend der örtlichen Situation Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha. Von dieser Fläche sind durch Überbauung, Erschließung und grünordnerische Maßnahmen 1,42 ha bereits beansprucht. **Die nachfolgende Eingriffsbewertung beschränkt sich auf die bisher nicht bebauten Flurstücke 1292/15, 1292/19, 1292/16 und 1292/20.**

PROGNOSE DER EINWIRKUNGEN AUF DIE NATURRAUMFAKTOREN, ENTSTEHENDE KONFLIKTE

- Boden
In den zur Bebauung vorgesehenen Planbereichen entstehen Einwirkungen durch Auffüllung, Überbauung, Versiegelung und Verdichtung. Aufgrund der bestehenden Situation ist die Eingriffserheblichkeit gering.
- Wasser
Einwirkungen in den Wasserhaushalt entstehen durch verstärkten Oberflächenwasserabfluss und Kanalisierung. Eine weitere Beeinträchtigung der Grundwasserverhältnisse ist nicht zu erwarten.
- Flora, Fauna, Biotop
Die zur weiteren Überbauung vorgesehenen Bereiche sollen aufgefüllt werden. Der Verlust an Biotoppotential auf den Flurstücken 1292/15, 1292/16 und 1292/20 ist gering bis sehr gering.
Im Bereich des Flurstücks 1292/19 werden Flächen von mittlerem Biotoppotential beansprucht.
- Landschaftsbild
Die geplanten Maßnahmen bewirken keine wesentliche Veränderung der bestehenden Situation. Die geplanten baulichen Anlagen runden die Gesamtsituation ab.

EINGRIFFSMINDERUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Es besteht grundsätzlich die Pflicht, vermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt zu unterlassen, sowie nicht zu vermeidbare Eingriffe auszugleichen. Eingriffsmindernde Maßnahmen gleichen die zu erwartende Störungen im Naturhaushalt nicht aus, können aber deren Erheblichkeit reduzieren. Ausgleichsmaßnahmen sollen die abzusehenden Eingriffe in Natur und Landschaft kompensieren.
Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

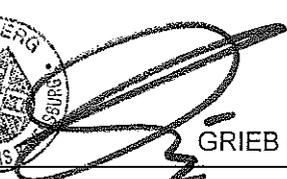
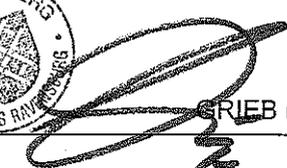
- Pflanzbindung für zu erhaltende Gehölze
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Schotterrasen, Kies, Rasengitter, Rasenpflaster etc.) im Bereich der PKW-Stellplätze

- sinnvolle Wiederverwertung des überschüssigen Aushubmaterials durch Verwendung im Bereich der Baugrundstücke einschließlich Sicherstellung des Oberbodens
- Ausweisung von Pflanzgebieten

AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Im Süden des Plangebietes wird eine Ausgleichsfläche im Umfang von ca. 1900 qm ausgewiesen. In diese Fläche integriert ist der Verlauf des Unterdiepoltshofener Baches, dieser wurde bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens renaturiert. In einer Stellungnahme des Umweltamtes, Fachbereich Naturschutz vom 25.09.2002, wird die Renaturierung des Unterdiepoltshofener Baches als ausreichende Ausgleichsmaßnahme für die entstehenden Eingriffe gewertet.

**GEMEINDE BERG,
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG SOWIE
ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
"ZIEGELHÜTTE"**

<u>GEFERTIGT:</u>	KREISPLANUNGSAMT RAVENSBURG Friedenstraße. 2, 88212 Ravensburg E-Mail: PL@Landkreis-Ravensburg.de TEL. 0751 / 85-4310 FAX 0751 / 85-4305	 LUTZ (Dir. Ing. FH))
<u>ANERKENNUNG DES PLAN- ENTWURFS:</u>	GEMEINDERAT DER GEMEINDE BERG 26. APR. 2006	  GRIEB (BM)
<u>SATZUNGSBESCHLUSS:</u>	GEMEINDERAT DER GEMEINDE BERG 26. APR. 2006	  GRIEB (BM)

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLÜSSE GEFASST (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 2 (1) S. 1 BAUGB § 74 (7) LBO	AM	07.02.1990
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DER AUFSTELLUNGS- BESCHLÜSSE ERFOLGT (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 2 (1) S. 2 BAUGB	AM	23.02.1990
FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG DURCHGEFÜHRT (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 3 (1) S. 1 BAUGB	AM	20.03.1990
ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE DURCHGEFÜHRT (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 4 BAUGB	AM	08.03.2006
PLANENTWURF UND AUSLEGUNG VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM	22.02.2006
BEKANNTMACHUNG DER ENTWURFSAUSLEGUNG (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM	09.03.2006
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DER ENTWÜRFE FÜR DIE ZEIT (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften) VOM 17.03.2006 BIS 18.04.2006 BEI DER GEMEINDEVERWALTUNG BERG	§ 3 (2) S. 1 BAUGB		
SATZUNGSBESCHLUSS VOM GEMEINDERAT GEFASST (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 74 (7) LBO / § 10 BAUGB	AM	26. APR. 2006
ÖFFENTL. BEKANNTMACHUNG U. INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES U. DER ÖRTL. BAUVORSCHRIFTEN	§ 10 (3) BAUGB	AM	18.05.2006

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG

1. Art der baulichen Nutzung

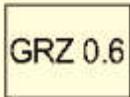


Mischgebiete

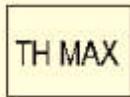


Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

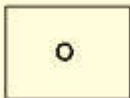


Grundflächenzahl



maximal zulässige Traufhöhe

3. Bauweise, Baugrenzen



offene Bauweise



Baugrenze

4. Verkehrsflächen

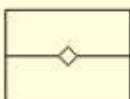


Straßenverkehrsflächen



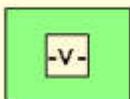
Gehweg

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

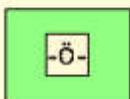


Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch

6. Grünflächen



Verkehrsgrün (Begleitgrün)



Öffentliche Grünfläche

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



Wasserflächen



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



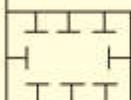
Überschwemmungsgebiet

8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

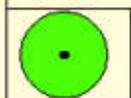


Flächen für Aufschüttungen
Anfüllhöhe x 437.90

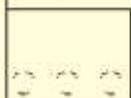
9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



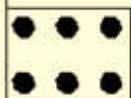
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Bäume erhalten

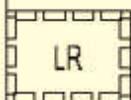


Fläche zum Anpflanzen



Fläche mit Pflanzbindung

10. Sonstige Planzeichen



Mit Leitungs rechten zu belastenden Flächen



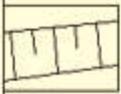
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(Strassenabstandsfläche)



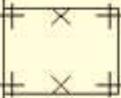
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften



Abgrenzung der Planfläche nach ursprünglichem Bebauungsplan von 1992



Böschung



Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

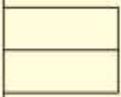
SD

Satteldach

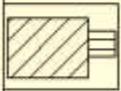
DN

Dachneigung

WEITERE DARSTELLUNGEN



Flurstücksgrenze vorhanden



Gebäude bestehend

LANDKREIS

RAVENSBURG

GEMEINDE

BERG

BEBAUUNGSPLAN

MIT GRÜNORDNUNG UND ÖRTL. BAUVORSCHRIFTEN

"ZIEGELHÜTTE"

GEFERTIGT:

LANDRATSAMT RAVENSBURG
KREISPLANUNGSAMT

FRIEDENSTR.2 , 88212 RAVENSBURG
TEL. 0751/85-4310/ FAX 85-4305
pl@landkreis-ravensburg.de

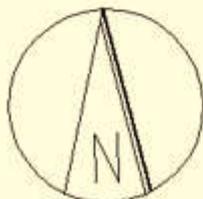
RAVENSBURG, DEN
26. 04. 2006

-G.LUTZ-(DIPL.-ING.)

ANERKANNT:

BERG, DEN

-GRIEB- (BÜRGERMEISTER)



NORDEN
M 1:500