In Kraft getreten am: 26. 10. 2006

SATZUNGEN DER GEMEINDE BERG

- zum Bebauungsplan

  und zu
- den örtlichen Bauvorschriften

  für das Gebiet

"ETTISHOFEN SÜDERWEITERUNG"

Der Gemeinderat der Gemeinde Berg hat in öffentlicher Sitzung am 26.07.2006 den Bebauungsplan "Ettishofen Süderweiterung" und die örtlichen Bauvorschriften "Ettishofen Süderweiterung" 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 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224),
2. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) idF vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz v. 29.10.2003 (GBl. S. 695),
3. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) idF vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (Gbl. S. 895),
4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - 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).

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 26.07.2006.

§ 2
Bestandteile der Satzungen

1. Der Bebauungsplan besteht aus dem
   zeichnerischen Teil vom 26.07.2006 und
   textlichen Teil vom 26.07.2006,
   jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB und

2. den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO mit
   zeichnerischen Teil vom 26.07.2006 und
   textlichen Teil vom 26.07.2006

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

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

entgegen Ziff. 2.1.	die Dachgestalt (Dachform, -Neigung, -Aufbauten) abweichend ausführt
entgegen Ziff. 2.2.	den Umfang der Stellplätze nicht herstellt
entgegen Ziff. 2.3.	den Geländeverlauf abweichend ausführt
entgegen Ziff. 2.4.	die Einfriedigungen abweichend ausführt
entgegen Ziff. 2.5.	Niederspannungsleitungen nicht unterirdisch verkabelt.
Entgegen Ziff. 2.6.	Das Oberflächenwasser abweichend abführt.

§ 4
Inkrafttreten

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

Berg, den 26. JULI 2006

Grieb
(Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN TEXTTEIL	GEMEINDE BERG "ETTISHOFEN SÜDERWEITERUNG"

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) 4. und 5. BauNVO genannten Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, somit unzulässig.

1.1.1.
- NEBENANLAGEN

(§ 14 (1) S. 3. BauNVO)
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist als Nebenanlage pro Baugrundstück max. 1 Nebengebäude bis max. 40 m³ umbauter Raum zugelassen.
Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind ausgeschlossen.

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 Gebäudehöhen, 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). Dies gilt nicht für die Baugrundstücke Nr. 3, 9, 10.

1.3.
BAUWEISE

(§ 9 (1) 1. BauGB i.V § 22 (1) BauNVO)
- offene Bauweise - o -

1.3.1.
- HAUSFORM

(§ 9 (1) 2. BauGB i.V § 22 (1) BauNVO)
nur Einzel- und Doppelhäuser

1.4.
HÖHEN

(§ 9 (2) BauGB)
Die Höhenlage für die Hauptgebäude wird wie folgt festgesetzt:

1.4.1.
- HÖHENLAGE

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf max. 0,4 m über dem höchsten Punkt des vorhandenen Geländes im Bereich der Überbauung liegen.
Für bestehende Gebäude ist die vorhandene Erdgeschossfußbodenhöhe maßgebend.
Zur Höhenbegrenzung der Gebäude s. Text 1.5.2. .

1.4.2.
- GEBÄUDEHÖHEN

(§ 9 (1) 1. BauGB, § 18 (1) BauNVO)
Die Höhe der baulichen Anlagen (max. zulässige Höhe) ist begrenzt durch die im zeichn. Teil eingetragene Wand- und Gebäudehöhe (WH / GH).
Die Wandhöhe bemisst sich am Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der Oberkante Dachhaut, die Gebäudehö-

he bemisst sich an der Oberkante Firstreiter bzw. Bedachungsmaterial.

Bezugshöhe ist die nach Ziff. 1.4.1 bzw. bei dem bestehenden Gebäude die in den Bauvorlagen gegebene EFH.

1.5.
GELÄNDEANPASSUNG

(§ 9 (1) 20. BauGB)
Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie die Herstellung des Straßenkörpers dies erfordert, sind auf den Baugrundstücken bis zu einer Höhe von 0,7 m und einer Tiefe von 1,0 m zu dulden bzw. herzustellen.

1.6.
GRÜNFLÄCHE

(§ 9 (1) 15. BauGB)
s. zeichn. Teil
öffentlich - ö -

1.7.
AUSGLEICHS-FLÄCHE / AUSGLEICHS-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 Pflanzgeboten im Bereich der Bebauung, s. Ziff. 1.11.
- Pufferung und Versickerung des Oberflächenwassers s. Fests. 2.6.
- Ausgleichsfläche, in diesem Bereich haben geeignete Pflanzmaßnahmen sowie eine extensive Bewirtschaftung dieser Fläche zu erfolgen.

1.7.1.
- BODENVERSIEGELUNGEN

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

1.7.2.
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DES BODENS

(§ 9 (1) 20. BauGB)
Dachdeckungen aus unbeschichteten Metalldächern wie Kupfer, Zink, Titanzink, Blei usw. sind nicht zugelassen, da sie zu Metallbelastungen im Niederschlagswasser führen.
Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Dachrinne, Fallrohre, Verwahrungen können diese Materialien verwendet werden.

1.8.
ÜBERBAUBARKEIT BAUGRUNDSTÜCK

(§ 9 (1) 2. BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
ist festgelegt durch Baugrenzen, s. zeichn. Teil.
Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

1.9.
VERKEHRSFLÄCHE

(§ 9 (1) 11. BauGB)
öffentlich, s. zeichn. Teil - Straße, Parkplätze, Fußweg -

1.9.1.

(§ 9 (1) 11. BauGB)

- ZU- UND ABFAHRTS-VERBOT — Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, s. zeichn. Teil.

1.10.
PFLANZUNGEN

(§ 9 (1) 25. BauGB)
Auf den Grundstücken muss je 300 m² Baugrundstücksfläche 1 hochwachsender Baum (mindestens 8 m hochwachsend) gepflanzt werden. Für diese nach dem Bebauungsplan geforderte Bepflanzung ist ausschließlich heimisches Laubgehölz maßgebend (s. Pflanzliste).

1.11.
LEITUNGSRECHT

(§ 9 (1) 21. BauGB)
s. zeichn. Teil
Wasserver- und Entsorgungsleitungen zugunsten des Erschließungsträgers, der Gemeinde Berg.

1.12.
PLANBEREICH

(§ 9 (7) BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, s. zeichn. Teil.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2. (§ 74 LBO - BW)

2.1.
DACHGESTALT

(§ 74 (1) LBO)

2.1.1.
- DACHFORM

s. zeichn. Teil
Satteldach (nur Hauptgebäude)
Untergeordnete Bauteile können als Flachdach ausgeführt werden.

2.1.2.
- DACHNEIGUNG

s. zeichn. Teil.
25 – 40°(nur Hauptgebäude)

2.1.3.
- DACHAUFBAUTEN

(§ 74 (1) LBO)
Als Dachaufbauten sind Dachgaupen zulässig. Die Gesamtbreite der Gaupen darf ⅓ der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

2.2.
STELLPLÄTZE

(§ 74 (2) 2. LBO)
Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze herzustellen. Bei Wohnungen unter 70 m² Wohnfläche ist mind. 1 Stellplatz je Wohnung herzustellen.

2.3.
GELÄNDE

(§§ 74 (1) 3., (3) 1. LBO).
(s. auch § 10 LBO). Der bestehende Geländeverlauf bzw. der Geländeverlauf nach Abschluss der öffentlichen Erschließungsarbeiten ist grundsätzlich beizubehalten. Geländeveränderungen sind erforderlich und herzustellen:
- zur Angleichung des Geländes an die öffentlichen Verkehrsflächen und,
- zur Unterbringung des Erdaushubs. Für die Unterbring-

ung des Erdaushubs sind Geländeaufschüttungen bis max. 0,3 m Höhe erlaubt. Diese Aufschüttungen müssen über die gesamte Freifläche des Baugrundstückes gleichmäßig verteilt werden.

Darüber hinaus sind Geländeveränderungen nur zugelassen zur Anpassung des Geländes an die
- Straßen zur Herstellung der Zufahrts- und Zugangsflächen
- Flächen für Freisitzplätze

Im Abstand von 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche sind keine Geländeveränderungen zugelassen.
Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
Im Übrigen sind die Vorschriften des Nachbarrechts zu beachten.

2.4. EINFRIEDIGUNG

(§ 74 (1) 3. LBO)
entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Höhe auf max. 0,7 m beschränkt.

2.5. NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN

(§ 74 (1) 5. LBO)
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

2.6. NIEDERSCHLAGSWASSER AUF PRIV. GRUNDSTÜCKEN

(§ 74 (3) 2. LBO)
Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist über die öffentliche Abwasserkanalisation (Trennsystem) dem öffentlichen Retentionsbecken zuzuleiten.
Die Versickerung über einen Sickerschacht ist nicht zulässig.

Zisternen mit geregeltem Überlauf sind zulässig.

HINWEISE zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

ARCHÄOLOGIE

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.

STROMVERSORGUNG

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Anlagen für die Stromversorgung (Kabelverteilerschränke) zu dulden

SCHALLSCHUTZ

Die Untersuchungen zum Schallschutz haben ergeben, dass keine passiven oder aktiven Lärmschutzmaßnahmen gefordert werden. Es wird trotzdem empfohlen, bei den Gebäuden Planung Nr. 3, 4, 9 – 12 passive Lärmschutzmaßnahmen z.B. an Fenstern und Außenwänden vorzusehen.

HINWEISE zu den örtlichen Bauvorschriften

STELLPLÄTZE / GARAGEN	Diese sind im Bebauungsplan nicht ausgewiesen. Sie sind bei der Gebäudeplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren zu klären.
GELÄNDESCHNITTE	In den örtlichen Bauvorschriften ist in Ziff. 2.3. der Geländeverlauf geregelt. Das Beachten dieser Festsetzung erfordert regelmäßig, dass in den Bauvorlagen die Geländeschnitte mit dem vorhandenen und dem geplanten Gelände, einschließlich des Anschlusses an alle angrenzenden Grundstücke, dargestellt sind (§ 2 (3) 1. LBOVVO). Zudem wird auf die Forderung des § 6 (2) 3. LBOVVO verwiesen, wonach an den Eckpunkten der Außenwände das künftige Gelände darzustellen ist.
OBERFLÄCHENWASSER	Um das anfallende Niederschlagswasser zu reduzieren, wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht empfohlen, die Bodenversiegelung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken. Zur Flächenbefestigung sind deshalb Verfahren anzuwenden, die den Boden wenigstens teilweise offen halten – z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen-. Die Verpflichtung zur schadlosen Ableitung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken obliegt dem Grundstückseigentümer. Im Übrigen wird auf das Wassergesetz Baden-Württemberg § 81 (1, 2, 3) hingewiesen.
ERDAUSHUB	Anfallender Erdaushub soll, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück verteilt werden.
NIEDERSCHLAGSWASSER	Auf Flächen, deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten usw. sind nicht zulässig.
REDUZIERUNG DES METALLGEHALTES IM REGENWASSER	Dachinstallationen wie Verwahrungen, Dachrinnen, Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titanzink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Regenwasser. Wünschenswert wäre eine Verwendung von anderen Materialien wie z.B. Aluminium, beschichtetem Zink oder Kunststoff.
BODENBESCHAFFENHEIT	Im angrenzenden Baugebiet „Ettishofer Brühl" wurde ein geologisches und bautechnisches Gutachten erstellt (AZ 950611 vom 20.12.1995) Dr. Ing. Ullrich, Leutkirch. Im Planungsgebiet werden zusätzlich von der Fa. Baugrund Süd zwei Schürfungen hergestellt. Die Ergebnisse sind beim Bauamt der Gemeinde Berg einzusehen.
DRAINAGEN	Drainagen sind nur zulässig wenn: - kein Grundwasser abgesenkt wird, und - der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig.

PFLANZLISTE:

als Bäume: (verbindlich)

- Feldahorn (Acer campestre)
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Hain-Weißbuche (Carpinus betulus)
- Esche (Fraxinus excelsior)
- Zitterpappel (Populus tremula)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Traubenkirsche (Prunus padus)
- Wildbirne (Pyrus communis)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Gemeine Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Apfel / Hochstämme (in Lokalsorten)
- Birnen / Hochstämme (in Lokalsorten
- Zwetschgen / Hochstämme
- Kirschbaum / Hochstämme
- Walnuss / Hochstämme / Sämlinge

als Sträucher: (unverbindlich)

- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Haselnuss (Corylus avellana)
- Liguster, immergrün (Ligustrum vulgare atrov.)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Salweide (Salix caprea)
- Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

als Kletterpflanzen: (unverbindlich)

- Gemeiner Efeu (Hedera helix)

als Hecke: (unverbindlich)

- Hain-Weißbuche (Carpinus betulus)

BEGRÜNDUNG zu den planungsrechtlichen Festsetzungen:

Umweltbericht
Im Umweltbericht sind die Maßnahmen nach § 1 a BauGB beschrieben.

Erforderlichkeit der Planaufstellung
In Berg besteht eine Nachfrage nach Bauplätzen für den privaten Einfamilienhausbau. Dem soll dieser Bebauungsplan Rechung tragen.

Im Plangebiet sollen Familienhäuser entstehen. Die geplante Bebauung orientiert sich weitgehend in seiner Struktur (Form, Größe und Gebäudegestalt, Höhen) an der umgebenden, vorhandenen Bebauung.

Planungsvorgaben
Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental ist die Planungsfläche als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Im Plangebiet sollen Einfamilienhäuser entstehen. Die geplante Bebauung orientiert sich weitgehend in seiner Struktur (Form, Größe und Gebäudegestalt, Höhen) an der umgebenden, vorhandenen Bebauung, insbesondere am nördlich angrenzenden Baugebiet „Ettishofer Brühl, Abschnitt I". Die Straßenerschließung soll über die Anliegerstraße „In den Obstwiesen" erfolgen. Eine Zufahrt über die Jahnstraße soll weitgehend vermieden werden.

Abgrenzung der Aufstellung
Das Baugebiet liegt im Ortsteil Ettishofen. Im Süden wird das Plangebiet durch die zum Sportplatz führende Jahnstraße begrenzt, im Osten durch den Sportplatz, im Norden durch die vorhandene Anliegerstraße „In den Obstwiesen", im Westen durch die vorhandenen Gebäude an der Anliegerstraße „In den Obstwiesen" die an die Hauptstraße (L 291) anbindet. Die Abgrenzung zu den Flurstücken 1655/2 und 1655/3 richtet sich nach dem Bebauungsplan „Ettishofer Brühl".

Erschließung
Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Anliegerstraße „In den Obstwiesen", die bislang das Baugebiet „Ettishofer Brühl, Abschnitt I" erschließt. An diese Straße „Ettishofer Brühl" wird ein Erschließungsring angebunden, der die geplante Bebauung erschließt. Zur Durchführung dieser Maßnahme muss die im Bebauungsplan „Ettishofer Brühl Abschnitt I" bestehende Zufahrt zum Retentionsbecken zur Straßenfläche umgewandelt werden (Fläche ca. 110 qm).

Das Oberflächenwasser wird im Trennsystem in das vorhandene, nördlich der Planungsflächen anschließende Retentionsbecken geführt. Bei der Dimensionierung dieses Beckens wurde die Fläche des Bebauungsplanes „Ettishofen Süderweiterung" mit eingerechnet.

Immissionen
Von der Firma ISIS wurde am 23.05.2005 ein Schallgutachten erstellt, das bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden kann. Hierin ist u.a. folgendes zu entnehmen:

> Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von maximal 3 db(A) sind am südwestlichen Rand des Baugebietes zu erwarten. Ab Lärmpegel III besteht die Nachweispflicht des passiven Schallschutzes. Die Anforderungen an Lärmpegelbereich II werden in der Regel mit üblichen Bauteilen erfüllt.

Die Lärmeinwirkungen der L 291 auf das Baugebiet wurden zudem in Form von Rasterlärmkarten für den Zeitbereich tags und die Geschoßlage EG berechnet. Aus den Rasterlärmkarten wurde ein Isophonenplan abgeleitet. Der Zeitbereich tags ist hier angesichts des „Aufenthaltes im Freien" als kritischer Zeitbereich anzusehen.

Der Plan 02 lässt Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes für Allgemeine Wohngebiete (tags: 55 dB(A)) nur am südwestlichen Rand des Baugebietes erkennen.

Zur Kompensation der Überschreitungen wurden aktive Lärmschutznassnahmen in Form von Lärmschutzwällen dimensioniert. Die Länge der Wälle beträgt ca. 70 m mit Beginn am Anschluss „In den Obstgärten". Die Höhe beträgt 2 m oder 3 m über dem Niveau der Straße.

Angesichts der vorliegenden Ergebnisse und aus Gründen der Verhältnismäßigkeit sowie aus städtebaulichen Gesichtspunkten erscheinen aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang der L 291 nicht zweckmäßig.

Da die zu erwartenden Lärmeinwirkungen keine besonderen Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm bedingen, erscheint ein Verzicht auf den Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau- auch ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen vertretbar.

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Ausweisung des Baugebietes.

Zum Schutz gegen die östlich angrenzende Sportanlage ist ein Sicht- und Blendschutzwall mit 2 m Höhe vorgesehen.

Festsetzungselemente

Der Bebauungsplan beschränkt sich in den Festsetzung auf die wesentlichen Festsetzungselemente die ein qualifizierter Bebauungsplan erfordert sowie noch ein geordnetes Siedlungsbild gewährleisten soll. Der Vorteil des größeren Gestaltungsspielraum in der Planung ist allerdings damit verbunden, dass auch die Nachbargrundstücke diesen Spielraum haben und dadurch weitgehend offen ist, wie die Bebauung des Nachbargrundstücks künftig aussieht (z.B. Stellung des Hauptgebäudes, Lage der Garage)

Festgesetzt sind: Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet bei dem Nutzungen von Gartenbaubetrieben und Tankstellen ausgeschlossen sind.

Das Maß der Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Dies bedeutet, dass 30% des Baugrundstücks überbaut werden können, zuzüglich der Überschreitung von Stellplatzen, Garagen und Zufahrten um 50% von der GRZ von 0,3. Für die kleineren Baugrundstücke (kleiner als 400 qm) wurde die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 erhöht. Damit werden die Höchstgrenzen der Ausnutzung nach BauNVO erreicht.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde großflächig durch einen Baustreifen festgesetzt. Innerhalb dieses Baustreifens ist das Hauptgebäude zu erstellen (Zur Nachbargrenze sind die Abstandsvorschriften nach der LBO einzuhalten). Garagen, Stellplätze und Zufahrten können auch außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche erstellt werden. Die Beschränkungen im Bauwich nach LBO sind zu beachten.

Möglich sind im gesamten Baugebiet Einzel- und Doppelhäuser. Sollten von der im Plan nicht verbindlich vorgeschlagenen Bebauung abgewichen werden ist zu prüfen, ob eine Bebauung mit den erforderlichen PKW Stellplätzen realisierbar ist.

Bauweise ist die Offene Bauweise, die fordert, dass zu den Grundstücksgrenzen die in der LBO geforderten Abstände eingehalten werden.

Für die Höhenlage sowie die Höhenentwicklung (Wand- und Gebäudehöhen) trifft der Bebauungsplan Festsetzungen.

Kosten

Der Gemeinde Berg entstehen bei der Durchführung der Planung Kosten in Höhe von ca. 350.000,-- €. Diese werden im Haushalt des Jahres 2006/ 2007 bereitgestellt.

Flächenbilanz

	Flächengehalt ha	Anteil %
Bauflächen	0,72	84,7
Verkehrsflächen	0,08	9,4
Grünflächen	0,05	5,9
Gesamtfläche	0,85	100,0

UMWELTBERICHT

1.	**Beschreibung der Planung**	⇩
1.1.	Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes (Kurzdarstellung)	s. Begründung
1.2.	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen im Bereich Ettishofen zurzeit nicht.
1.3.	Beschreibung der Festsetzungen des Planes	s. Textteil Bebauungsplan
2.	**Beschreibung wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde** (Prüfmethoden)	⇩
2.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	Die Betrachtungen beziehen sich auf das B-Plangebiet und dessen unmittelbare Anschlußbereiche.
2.2.	Angewandt Untersuchungsmethoden	Inaugenscheinnahme vor Ort. Auswertung der Angaben aus dem FNP/ Landschaftsplan.
2.3.	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	keine
3.	**Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung**	⇩
3.1.	Anlagebedingte Wirkfaktoren	Emissionen durch Fahrzeuge. In der Kumulation zu vorhandenen Belastungen nicht erheblich.
3.2.	Baubedingte Wirkfaktoren	Baustellenverkehr- und Emissionen. Zeitlich begrenzt.
3.3.	Betriebsbedingte Wirkfaktoren	Keine
4.	**Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung** (die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele bei der Aufstellung berücksichtigt wurden)	Für das bestehende Baugebiet Ettishofen Süd wurden Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Der FNP sieht keine expliziten Maßnahmen für die Erweiterung vor.
5.	**Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes** (Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes)	⇩
5.1.	Schutzgut Mensch	Durch derzeitige Nutzung als Ackerfläche sind Geruchs- und Staubimmissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung gegeben.
5.2.	Schutzgut Tiere	Seltene Arten sind nicht kartiert.
5.3.	Schutzgut Pflanzen	Ackerfläche zurzeit mit Mais bestockt. Keine seltenen

		Pflanzen vorhanden.
5.4.	Schutzgut Boden	Belastung des Bodens durch Düngereinträge. Bodenbildung als Parabraunerde mit mittlerem bis hohem Puffervermögen.
5.5.	Schutzgut Wasser	Keine Oberflächengewässer im Gebiet vorhanden. Grundwasserstand noch nicht bekannt.
5.6.	Schutzgut Klima / Luft	Keine klimatischen Auswirkungen auf Grund der geringen Gebietsgröße.
5.7.	Schutzgut Landschaft	Kein seltener Landschaftsbestandteil. Die Fläche ist landwirtschaftlich genutzt. Die geplante Bebauung schließt an den Bestand an.
5.8.	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	Keine Kultur und Sachgüter im Gebiet vorhanden.
5.9.	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	Keine besondere Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern.
6.	**Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung**	⇩
6.1.	Schutzgut Mensch	Vgl. Begründung Immissionen Schallgutachten: Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete am südwestlichen Rand des Baugebietes.
6.2.	Schutzgut Tiere	Kein erheblicher Eingriff in Tierbestände.
6.3.	Schutzgut Pflanzen	Kein erheblicher Eingriff in Pflanzenbestände, da ackerbaulich genutzt.
6.4.	Schutzgut Boden	Durch die Planung werden keine seltenen Bodentypen betroffen. Ein Eingriff in den Bodenhaushalt wird durch die geplante Bebauung vorbereitet. Der Bodenverlust an sich kann nicht ausgeglichen werden, wohl können durch Kompensationsmaßnahmen bestehende Bodenfunktionen verbessert werden.
6.5.	Schutzgut Wasser	Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Einflüsse auf das Grundwasser sind auf Grund der geringen Gebietsgröße auszuschließen. Im bereits fertiggestellten Baugebiet sind keine Einflüsse auf- oder durch das Grundwasser bekannt geworden. Die verminderte Versickerungsleistung durch die geplante Bebauung ist in den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (Retentionsmaßnahmen, offenporige Beläge)
6.6.	Schutzgut Klima / Luft	Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizanlagen sind auf Grund seiner geringen Größe und offenen Bauweise nicht zu erwarten.
6.7.	Schutzgut Landschaft	Landschaftsprägende Elemente der Kulturlandschaft sind durch die geplante Bebauung nicht betroffen. Die geplante Bebauung schließt am vorhandenen Gebäudebestand an und der Siedlungsrand wird in Richtung Süden erweitert.
6.8.	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	Durch die Neubebauung wird der Ortsrand nach Süden vorgeschoben. Bauhistorische Zusammenhänge werden nicht gestört.
6.9.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchfüh-	Mit der Planung sind die zuvor beschriebenen Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Verwirklichung der

	rung (Nullvariante) der Planung	Planung können auf der Grundlage der Durchführung der Eingriffsmindernden- und der Ausgleichsmaßnahmen die Eingriffe in Natur und Landschaft, bis auf den Verlust vom Bodenkörper, ausgeglichen werden. Eine Verschlechterung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung ist nicht zu erwarten. Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die intensive landwirtschaftliche Nutzung des Gebietes erhalten. Eine Verbesserung des Umweltzustandes bezüglich der Entwicklung des Artenpotentiales und der Belastung durch Düngereinträge ist nicht zu erwarten. Bei der Durchführung einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung sind ebenfalls auch keine Verschlechterungen der Standortbedingungen zu erwarten.
7.	**Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**	⇩
7.1.	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung	Die Festsetzung einer offenen Bauweise sorgt für gute Durchlüftung des Gebietes und eine lockere Einfügung in die Umgebung. Offenporige Beläge erhöhen die Versickerungsleistung. Durch Pflanzgebote auf den privaten Grünflächen wird die Durchgrünung des Gebietes verbessert.
7.2.	Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	Dauerhafte Überbauung führt zum Verlust von Bodenkörper.
7.3.	Ausgleichsmaßnahmen	Oberflächenwässer werden im Trennsystem dem vorhandenen Retentionsteich zugeführt. Der Sicht- und Blendschutzwall wird mit heimischen Gehölzen Bepflanzt und setzt damit die bereits eingewachsene Heckenstruktur am Retentionsteich fort. Durch die Planung werden ca. 150 m² bestehende Ausgleichsfläche (Zufahrt zum Retentionsteich) betroffen. Als Ersatz hierfür werden an der Ostseite des Blendschutzwalles 10 Obstbäume in Lokalsorten gepflanzt. Die gesamte Pflanzung bildet dann auch einen Biotopverbund zwischen den neu gepflanzten Obstbäumen am Nordrand des bestehenden Baugebietes und der Streuobstwiese im Süden an der L 291.
7.4.	Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation	Der Verlust des Bodenkörpers kann nicht ersetzt werden. Durch die Anlage von privaten Grünflächen und der Ausgleichsfläche, wird jedoch die vorbelastete Bodenstruktur verbessert. Durch die Pflanzung von heimischen Gehölzen am östlichen Gebietsrand wird der Biotopverbund verbessert und die Strukturvielfalt im Gebiet erhöht. Durch die Ableitung der Oberflächenwässer in den Retentionsteich werden Versickerungsverluste ausgeglichen.
8.	**Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt** (Monitoring)	Kein Monitoring notwendig.
9.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	Der Bebauungsplan „Ettishofen Süd Erweiterung" sieht

		ein Allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise auf einer Fläche von ca. 0,85 ha vor. Die Bebauung erfolgt mit Einzel- und Doppelhäusern. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Zufahrt zum bestehenden Wohngebiet „Ettishofen Süd". Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden in der Eingriffsregelung bilanziert und bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe werden im Umweltbericht erläutert: - Anpflanzung eines Gehölzgürtels am Sichtschutzwall. - Anpflanzung von Obstbäumen als Ersatz für beanspruchte Ausgleichsfläche aus dem bestehenden Gebiet. (Pflegezufahrt zum Retentionsteich). - Retention der Niederschlagswässer. - Festsetzung von Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken. Auf die Beeinträchtigung des Bodenkörpers kann mit Pflanzmaßnahmen und der Anlage von privaten Grünflächen reagiert werden. Ebenfalls kann die Versiegelung durch die Anwendung offenporiger Beläge minimiert werden. Zusammenfassend ist zu festzustellen dass, bei der Berücksichtigung aller Ausgleichsmaßnahmen, durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
10.	Erklärung zum Umweltbericht	
	• Darstellung der Umweltbelange und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan	
	• Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan	
	• Darstellung der Ergebnisse der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	

BEGRÜNDUNG zu den örtlichen Bauvorschriften:

Ortsbild:

Für eine positive Gestaltung des Ortsbildes werden örtliche Bauvorschriften insbesondere zu Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Gelände getroffen.

Dachgestalt:

Wesentliches Gestaltungselement einer Siedlung stellt die Dachlandschaft dar. Um ein einheitliches 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.

Die örtlichen Bauvorschriften fordern 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.

Geländegestalt:
Die Geländegestalt soll grundsätzlich erhalten bleiben. Dies ist von Bedeutung für das Erscheinungsbild des gesamten Baugebietes in der umgebenden Bebauung, 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 Geländeveränderungen erforderlich sind, wie durch das Unterbringen des Aushubmaterials, hat dies gleichmäßig zu erfolgen (Verteilen des Aushubmaterials auf der gesamten Freifläche des Baugrundstücks).

Stellplätze:
Um den erforderlichen Stellplatzbedarf außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche erfüllen zu können, wird im Bebauungsplan gefordert, dass pro Wohnung ab einer bestimmten Größe mindestens 2 Stellplätze auf den privaten Grundstücken ausgewiesen werden.
Die Lage Ettishofens bedingt einen erhöhten Stellplatzbedarf. Der öffentliche Nahverkehr in Berg zum Oberzentrum Ravensburg-Weingarten und in das Umland erfolgt im Gegensatz zu den Gemeinden die im Schussental auf der Achse Untereschach - Baindt liegen oder im Vergleich zu Ballungs- und Verdichtungsräumen nicht im Zeittakt so dicht, 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.
Der Straßenraum ist vom ruhenden Verkehr weitgehend freizuhalten, da in der Straße die Hydrantenschächte für den Notfall bei Brandeinsätzen rasch zugänglich sein müssen. Zudem wären im Winter Schwierigkeiten gegeben, wenn beim Winterdienst der geräumte Schnee durch parkende Kraftfahrzeuge nur mit erheblicher Behinderung gelagert werden könnte. Es wäre im Notfall für Einsatzfahrzeuge die Zugänglichkeit erheblich beeinträchtigt.

Niederspannungsfreileitungen

Zur Sicherung eines geordneten Siedlungs- und Landschaftsbild wird ebenfalls das Erfordernis gesehen, dass Niederspannungsfreileitungen nicht frei geführt, sondern unterirdisch verlegt werden.

Bodenbeläge

Um das Versickern des Oberflächenwassers zu ermöglichen wird die Verwendung von versickerungsoffenen Bodenbelägen gefordert. Dadurch kann dieses Wasser versickern und dem Grundwasser zugeführt werden, zudem werden die Bäche nicht mit schnell abfließendem Wasser belastet.

GEMEINDE BERG,
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG SOWIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
"ETTISHOFEN SÜDERWEITERUNG"

BEBAUUNGSPLAN GEFERTIGT:	KREISPLANUNGSAMT RAVENSBURG Friedenstraße 2, 88212 Ravensburg E-Mail: PL@Landkreis-Ravensburg.de TEL. 0751 / 85-4310 FAX 0751 / 85-4305 26.07.2006	LUTZ (Dipl.-Ing.)
GRÜNORDNUNG GEFERTIGT:	ROLF DENI FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT Bachstraße 36, 88214 Ravensburg E-Mail: RolfDeni@t-online.de http://www.gartenarchitektur-deni.de/freiraumpl.htm TEL.: 0751 / 13260 FAX: 0751 / 13292	DENI (Dipl.-Ing.)
ANERKENNUNG DES PLANENTWURFS:	GEMEINDERAT DER GEMEINDE BERG 26. JULI 2006	GRIEB (BM)
SATZUNGSBESCHLUSS:	GEMEINDERAT DER GEMEINDE BERG 26. JULI 2006	GRIEB (BM)

G VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLÜSSE GEFASST (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 2 (1) S. 1 BAUGB § 74 (1) LBO	AM	11. JAN. 2005
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DER AUFSTELLUNGS-BESCHLÜSSE ERFOLGT (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 2 (1) S. 2 BAUGB	AM	20. JAN. 2005
FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG DURCHGEFÜHRT (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 3 (1) S. 1 BAUGB	AM	01. FEB. 2005
ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE DURCHGEFÜHRT (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 4 BAUGB	AM	19. MAI 2005
PLANENTWÜRFE UND AUSLEGUNG VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM	22. FEB. 2006
BEKANNTMACHUNG DER ENTWURFSAUSLEGUNG (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM	09. MRZ. 2006
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DER ENTWÜRFE FÜR DIE ZEIT (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften) VOM 17.03.06 BIS 18.04.06 Erneute Auslegung: BEI DER GEMEINDEVERWALTUNG BERG 26.05. - 27.06.06	§ 3 (2) S. 1 BAUGB		
SATZUNGSBESCHLÜSSE VOM GEMEINDERAT GEFASST (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 10 BAUGB § 74 (1) LBO	AM	26. JULI 2006
ÖFFENTL. BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTL. BAUVORSCHRIFTEN	§ 10 (3) BAUGB	AM	26. OKT. 2006