



SATZUNG DER GEMEINDE BERG

- zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
für das Gebiet

"ETTISHOFER BRÜHL, ABSCHNITT I - 2.ÄNDERUNG"

Der Gemeinderat der Gemeinde Berg hat in öffentlicher Sitzung am 26.04.2006 die Änderung des Bebauungsplans "Ettishofer Brühl, Abschnitt I - 2. Änderung" aufgrund folgender Rechtsvorschriften als Satzung 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. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) idF vom 24.07.2000 (Gbl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2005 (Gbl. S. 578),
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung - BauNVO) idF vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466),
4. 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 ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 26.04.2006.

§ 2 Bestandteile der Satzung

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.

§ 4 In-Kraft-Treten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Berg, 18.05.2006


Helmut Grieb - Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN TEXTTEIL	GEMEINDE BERG "ETTISHOFER BRÜHL, ABSCHNITT I - 2. ÄNDERUNG"
---------------------------	--

PLANZEICHNUNG (s. zeichn. Teil)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- | | |
|---------------------|--|
| 1.1.
PLANBEREICH | (§ 9 (7) BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, s. zeichn. Teil. |
|---------------------|--|

BEGRÜNDUNGUmweltverträglichkeitsprüfung

Nach den gegebenen Verhältnissen (Größe des Plangebiets, Umfang des Eingriffs) ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung i.S. des § 2a BauGB nicht erforderlich.

Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Ettishofer Brühl wurde im Jahre 1996 aufgestellt und ist zwischenzeitlich realisiert.

Im südöstlichen Bereich soll die bislang als befahrbare Grünfläche zur Bewirtschaftung des Retentionsbeckens geändert werden. Diese Grünfläche soll jetzt zur Straßenerschließungsfläche für das südlich geplante Baugebiet „Ettishofen Süderweiterung“ geändert werden.

Da diese Fläche funktional überwiegend diesem neuen Baugebiet dient, soll es aus dem Bebauungsplan „Ettishofer Brühl“ herausgenommen und dem angrenzenden Bebauungsplan „Ettishofen Süderweiterung“ zugeordnet werden. Dadurch ist es erforderlich den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ettishofer Brühl in diesem Bereich zu ändern.

Die Bewirtschaftung des Retentionsbeckens erfolgt dann über diese Erschließungsstraße.

Planungsverfahren

Die Bebauungsplanänderung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung mit der Änderung nicht berührt sind.

Flächenbilanz

Fläche des bisherigen Geltungsbereiches	60.806 m ²	100 %
Fläche des aus dem Geltungsbereich herausgenommenen Teils	-110 m ²	-0,2 %
neue Fläche des geänderten Bebauungsplanes "Ettishofer Brühl Abschnitt I"	60.696 m ²	99,8 %

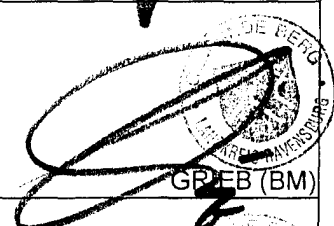
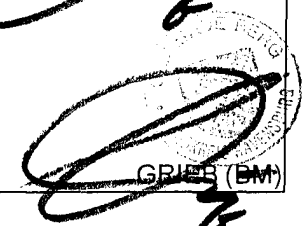
Planungsfolgen

Der aus dem südwestlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommene Teil wird Teil des Bebauungsplanes „Ettishofen Süderweiterung“. Die Änderungsfläche ist bislang zugleich als Ausgleichsfläche dargestellt. Die mit der Änderung erfolgte Reduktion der Ausgleichsfläche wird im angrenzenden Bebauungsplan „Ettishofen Süderweiterung“ bilanziert und ausgeglichen.

Kosten

Der Gemeinde Berg entstehen mit der Änderung dieses Bebauungsplanes keine Kosten. Die aus der Planung genommenen Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

**GEMEINDE BERG, BEBAUUNGSPLAN
"ETTISHOFER BRÜHL, ABSCHNITT I - 2. ÄNDERUNG"**

<u>GEFERTIGT:</u>	KREISPLANUNGSAMT RAVENSBURG Friedenstraße 2, 88212 Ravensburg E-Mail: PL@Landkreis-Ravensburg.de TEL. 0751 / 85-4310 FAX 0751 / 85-4305 26.04.2006	
<u>ANERKENNUNG DES PLANENTWURFS:</u>	GEMEINDERAT DER GEMEINDE BERG 26. APR. 2006	
<u>SATZUNGSBESCHLUSS:</u>	GEMEINDERAT DER GEMEINDE BERG 26. APR. 2006	

G VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLÜSSE GEFASST <u>Änderungs-</u>	§ 2 (1) S. 1 BAUGB § 13	AM 22.02.2006
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DER AUFSTELLUNGS- BESCHLÜSSE ERFOLGT	§ 2 (1) S. 2 BAUGB	AM 09.03.2006
FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG DURCHGEFÜHRT	§ 3 (1) S. 1 BAUGB	AM —
ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE DURCHGEFÜHRT	§ 4 BAUGB	AM 10.03.2006
PLANENTWÜRFE UND AUSLEGUNG VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM
BEKANNTMACHUNG DER ENTWURFSAUSLEGUNG	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM 03.03.2006
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DER ENTWÜRFE FÜR DIE ZEIT VOM 17.03.2006 BIS 18.04.2006 BEI DER GEMEINDEVERWALTUNG BERG	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	
SATZUNGSBESCHLÜSSE VOM GEMEINDERAT GEFASST	§ 10 BAUGB	AM 26. APR. 2006
ÖFFENTL. BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES	§ 10 (3) BAUGB	AM 18.05.2006

A RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (Gbl. S. 521)
4. Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 (S. 58)
5. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (Gbl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1997 (Gbl. 1997, S. 101)

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1♦ § 9 BauGB und BauNVO.

♦1.1. NUTZUNGSART § 9 (1) 1. BauGB i. V. § 1 (3) BauNVO, § 4 , 6, 8. BauNVO.
- Allgemeines Wohngebiet -
Die in § 4 (3) 4. und 5. BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, somit unzulässig (§ 1 (6) 1. BauNVO).

- Mischgebiet -

Im Mischgebiet sind Nutzungen nach § 6 (1) (2) 1 - 6 BauNVO zulässig. Die im § 6 (3) BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, somit unzulässig.

- Eingeschränktes Gewerbegebiet -

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 (1) BauNVO).

Die im § 8 (3) 3. genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, somit unzulässig (§ 6 (1) BauNVO).

♦1.2. NEBENANLAGEN § 9 (1) 2. § 14 (1) S. 3 BauNVO.
In den Bereichen WA₁ bis WA₁₅ sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen als Gebäude i. S. von § 2 (2) LBO nur in folgendem Umfang zugelassen: max. 1 Geräteschuppen bis max. 40 cbm Rauminhalt. Bau-liche Anlagen für die Kleintierhaltung sind in allen Gebieten nicht zugelassen.

- ♦1.3. NUTZUNGSMAB § 9 (1) 1. BauGB, § 16 (2) 1., 2., u. 4., § 16 (5) BauNVO.
Wird im WA₁ bis WA₁₃ und WA₁₅ bestimmt durch die im zeichnerischen Teil eingetragenen maximal zulässigen Werte der Grundfläche (GR) und Geschoßfläche (GF) sowie durch die Geschoßzahl und Höhenbegrenzung (Wand- und Gebäudehöhe)
Diese Werte beziehen sich auf die im zeichnerischen Teil eingetragenen Einzelgrundstücke. Bei Grundstücksteilung darf dieses festgesetzte Maß nicht überschritten werden.
Im GE_E, WA₁₄ und MI werden relative Werte als Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl festgesetzt.
Abweichend von § 19 (4) BauNVO Satz 2 wird für alle Gebiete festgesetzt:
- die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 70 v.H. überschritten werden,
- ♦1.3.1. Innerhalb der geplanten Grundstücksflächen wird die WOHNUNGSZAHL Anzahl der Wohnungen wie folgt beschränkt:
WA₁ bis WA₆ je Gebäude 2 Wohnungen
WA₇ bis WA₈ je Gebäude 1 Wohnung
WA₉ je Gebäude 5 Wohnungen
WA₁₀ bis WA₁₅ je Gebäude 2 Wohnungen
- ♦1.4. GESCHOßZAHL § 9 (2) BauGB, § 16 (2) 3. BauNVO.
maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse i.S. § 2 (5) LBO, s. zeichn. Teil.
- ♦1.5. BAUWEISE § 9 (1) 2. BauGB i.V. mit § 22 (1) BauNVO.
- offene Bauweise - o -
- abweichende Bauweise - a -
Bei der abweichenden Bauweise im GE_E sind Baukörper über 50 m Länge bis max. 70 m Länge zulässig, ansonsten gilt die offene Bauweise.
- ♦1.5.1. GEBÄUDESTELLUNG § 9 (1) 2. BauGB.
Für den Hauptbaukörper s. Eintrag der Firstrichtung im zeichn. Teil. Abweichungen bis ± 5° sind zugelassen.
- ♦1.6. ÜBERBAUBARK. BAUGRUNDST. § 9 (1) 2., 4. BauGB, § 23 BauNVO, s. zeichn. Teil.
Diese ist festgelegt durch Baugrenzen.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze nur in den ausgewiesenen Flächen zulässig.

- ♦1.7. SIGHTFLÄCHEN § 9 (1) 10., § 9 (6) BauGB.
Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung (Bepflanzung, Einfriedung, Nebengebäude, Stellplätze usw.), die eine max. Höhe von 0,7 m überschreitet, freizuhalten.
- ♦1.8. VERKEHRS-FLÄCHEN § 9 (1) 11. BauGB.
öffentlich
Straße, Gehweg, Parkplätze, Verkehrsgrün, s. zeichn. Teil.
privat - private Erschließungsstraße
- ♦1.9. TRAFOSTATION § 9 (1) 12. BauGB.
s. zeichn. Teil, für das örtliche Stromversorgungsunternehmen (Außerhalb der Planungsfläche).
- ♦1.10. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTT. ALS SICHTSCH.WÄLLE § 9 (1) 17 BauGB
Maximale Höhenentwicklung
siehe Eintrag im zeichnerischen Teil.
- ♦1.11. LEITUNGSRECHT § 9 (1) 21. BauGB.
Für Wasser- und Abwasserleitung sowie Wassergräben zur Ableitung des Oberflächenwassers, Gasleitungen, zugunsten des jeweiligen Erschließungsträgers.
- ♦1.12. WASSERAB-LAUFGRÄBEN § 9 (1) 16. BauGB
Das auf den Grundstücken im WA_{1 bis 12} anfallende Oberflächenwasser muß über die Wassergräben dem Regenrückhaltebecken zugeführt werden. Dies gilt nicht für die Grundstücke Plan Nr. WA 10.4, WA 1.3 und WA 2.1/2.2. Die Herstellung der Anlagen zur Wasserableitung (Gräben und Verdolung) erfolgt öffentlich. Diese Flächen sind privat zu unterhalten. Der Wasserabfluß muß dauerhaft möglich sein. Dementsprechend sind diese Flächen von Bäumen, Sträuchern und Stauden usw. freizuhalten. Der Überlauf des Dachflächenwassers von fremden Grundstücken darf nicht gehemmt werden.
- ♦1.13. GRÜNFLÄCHEN U. AUSGLEICHS-FLÄCHEN § 9 (1) 15., 20. BauGB,
s. zeichn. Teil.
privat -p-
öffentlich -ö-
Auf den Grünflächen sind bauliche Anlagen und Einrichtungen grundsätzlich nicht zugelassen, ausgenommen sind die Einrichtungen, die der Bewirtschaftung dieser Flächen dienen. Auf dem öffentlichen Kinderspielplatz sind Einrichtungen wie Spielgeräte, Bänke, Einfriedigungen usw. zulässig.

- ♦1.14. § 9 (1) 25. a), b) BauGB s. zeichn. Teil.
PFLANZGEBOT / Die Pflanzung und Unterhaltung von Bäumen ist bindend.
PFLANZBINDUNG Die Bepflanzung hat mit heimischen Laubbäumen - mindestens 8 m hochwachsend - zu erfolgen (s. Pflanzliste). Die angegebenen Standorte sind bis 4 m veränderbar. Die Abstandsvorschriften des Nachbarrechts sind zu beachten.
Soweit der zeichn. Teil auf den Baugrundstücken keinen Pflanzeintrag enthält, ist je Baugrundstück mind. 1 Stück hochwachsender Baum nach der Pflanzenliste (s. Teil D) zu pflanzen.
Bestehende Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (Siehe Eintrag im zeichnerischen Teil).
- ♦1.15. § 9 (1) 26. BauGB.
GELÄNDEAN- Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit die Herstellung
PASSUNG des Straßenkörpers und des Oberflächenwasserablaufes dies erfordert, sind auf den Baugrundstücken bis zu einer Höhe von 1,00 m zu dulden bzw. herzustellen.
- ♦1.16. § 9 (2) BauGB.
HÖHENLAGE Die Erdgeschoßfußbodenhöhe für WA_1 bis WA_{13+15} (EFH) ist im zeichnerischen Teil eingetragen. Sie kann bis 20 cm verändert werden.
Wegen der vorgesehenen offenen Wasserableitung im WA_{1-12} ist der Schutz der Untergeschosse ist durch bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. erhöhte Lichtschächte). Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe im MI, WA_{14} und GE_E richten sich nach der vorhandenen Geländehöhe. Sie kann bis max. 50 cm darüber (vermittelte Geländehöhe) angeordnet werden.
Die Straßenhöhen und die Höhen der Wasserablaufgräben richten sich nach der Erschließungsplanung. (Siehe Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes).
- ♦1.17. § 9 (7) BauGB.
PLANBEREICH räumlicher Geltungsbereich s. zeichn. Teil.
- ♦1.18. §§ 16 (5), 22 (1), (2), (4), BauNVO .
UNTERSCHIEDL. gekennzeichnet durch Trennungslinie nach 15.14. PlanzV -
FESTSETZUNGEN- Unterscheidung der Nutzungsbereiche, Maß der Nutzung, Dachform, Höhen, s. Nutzungsschablonen im zeichn. Teil.

C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
2♦	§ 9 (4) BauGB i.V. § 74 (5) u. (6) LBO
♦2.1. ALLG. GESTAL- UNGSGRUNDS.	§ 74 (1) 1 LBO, § 13 3 (1) u. (3) 11 LBO Die Außenwände sind zu verputzen und hell zu tönen oder als hell geschlämmtes Mauerwerk auszuführen. Desweiteren sind holzverkleidete Fassaden oder Fassadenteile zulässig. Im GE_E können zusätzlich andere Außenwandverkleidungen ausgeführt werden. An Fassaden und Fassadenteilen sind großflächige glänzende Oberflächen sowie grelle Farben unzulässig.
♦2.2. DÄCHER	§ 74 (1) LBO
♦2.2.1. -FORM	Dachform s. zeichn. Teil, untergeordnete Gebäudeteile können, sofern sie sich an einen Hauptbaukörper anlehnen, mit Pult- oder Flachdächer anschließen. Hauptfirstrichtung (Gebäudestellung) s. zeichn. Teil. Abweichungen von der Gebäudestellung sind bis $\pm 5^\circ$ zulässig. Dem Hauptbaukörper untergeordnete Widerkehren sind zulässig; deren First muß mind. 0,7 m unter dem Hauptfirst liegen. Bei Widerkehren kann die Dachneigung bis 5° verändert werden.
♦2.2.2. -NEIGUNG	s. zeichn. Teil. Bei Dächern nach 2.2.1. sind alle Gebäude inkl. Garagen, überdachte Stellplätze sowie untergeordnete Gebäude und Bauteile mit geneigten Dächern in Form und Material entsprechend denen des Hauptgebäudes zu versehen. Die Dachneigung bei Garagen und überdeckten Stellplätzen kann bis 20° reduziert werden, wenn sie nicht als Einheit mit dem Hauptgebäude zusammengebaut werden. Im WA₇₊₈ gilt hiervon abweichend, daß Garagen und überdachte Stellplätze als Flachdach ausgeführt werden können. Zusammenhängende Garagen und überdachte Stellplätze sind in gleicher Form und gleichem Material herzustellen.
♦2.2.3. -DECKUNG	Hauptbaukörper, Anbauten, Nebenanlagen, Satteldachgaragen sind mit roten oder braunen oder rot bis braun engobierten Dachziegeln oder mit roten oder braun eingefärbten Betondachsteinen zu decken. Ausgenommen Garagen und überdachte Stellplätze im WA₇₊₈. Zusammenhängende Baukörper sind einheitlich einzudecken. Anlagen zur Einsparung von Primärenergie (Sonnenkollektoren / Sonnenvoltaik usw.) sind zugelassen.

- ♦2.2.4.
-EINSCHNITTE sind bis zu 1/3 der dazugehörigen Dachlänge zulässig.
- ♦2.2.5.
-AUFBAUTEN sind bis zu 1/3 der dazugehörigen Dachlänge (bei Dachlängen $\Rightarrow$ 7,5 m) zulässig. Bei Dachlängen $\leq$ 7,5 m bis zu 1/2 der zugehörigen Dachfläche. Dachgauben sind in Einzelgauben mit einer max. Ansichtsbreite bis 2,50 m auszubilden. In der gleichen Dachfläche dürfen nicht gleichzeitig Dacheinschnitte und Dachaufbauten eingebaut werden. Dachgauben sind mit der Dachdeckung des Hauptbaukörpers oder mit Blech einzudecken. (Beim Einbau von Dachaufbauten ist für die Berechnung der Geschöszahl § 2 (5) LBO zu beachten.
- ♦2.3. § 74 (1) 4. , 5. LBO
ANTENNEN + NIE- Die Rundfunk- u. Fernsehantennen sind, unter Berücksichtigung der Empfangstechnik, so anzuordnen und zu gestalten, daß sie optisch weitgehend nicht in Erscheinung treten (z.B. Anordnung im straßenabgewandten Grundstücksbereich, farbliche Angleichung der Satellitenschüssel an den Hintergrund vor dem die Schüssel montiert ist, Gemeinschaftsantennen für mehrere Empfänger).
FREILEITUNGS Wenn der Empfang durch Anschluß an eine Gemeinschaftsanlage, die mehrere Grundstücke versorgt, möglich ist, sind Außenantennen unzulässig.
Sofern der Empfang zusätzlicher Programme erforderlich ist, sind weitere Antennen im dafür notwendigen Umfang als Ausnahme zulässig.
- ♦2.4. § 74 (1) 5. LBO.
EINFRIEDUNGEN sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen im Kreuzungsbereich von Straßen in der Höhe auf 0,7 m über Fahrbahn beschränkt, s. Fests. 1.7. Von der öffentlichen Verkehrsfläche ist mindestens 1 m abzurücken.
In den übrigen Bereichen ist die Ausführung als Drahtzaun oder als Holzzaun zulässig, max. Höhe 1,5 m.
Betonierte oder gemauerte Sockel sind nicht zugelassen.
Bei allen Einfriedungen ist das Gesetz über das Nachbarrecht Baden-Württemberg zu beachten.
- ♦2.5. § 74 (1) 5. LBO.
GELÄNDE Der bestehende Geländeverlauf (s. Höhenlinien im zeichn. Teil) ist höhenversetzt (nach Auffüllung des Erdaushubs) im Bereich der Baugrundstücke grundsätzlich beizubehalten. Max. Anschüttungshöhe 50 cm. Weitere Geländeveränderungen sind nur als Ausnahme (§ 56 LBO) zugelassen zur Anpassung des Geländes an

- die Geschoßebenen
 - die Straße und zur Herstellung der Zufahrts - u. Zugangsflächen
 - die Flächen der Freisitzplätze
 - das Gelände des angrenzenden Grundstücks. Die Erteilung der Ausnahme durch die Baurechtsbehörde ist auf atypische Sonderfälle beschränkt. Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Höhen der Wasserablaufgräben (Sohlhöhe) müssen beibehalten werden. Die Anböschung an die Randbereiche (Nachbargrundstücke, öffentliche Flächen, Wasserablaufgräben) hat nach Regelquerschnitt "Graben für Wasserablauf" zu erfolgen. Abböschung max. 1 : 1,5. (Geländeveränderungen sind anhand von Schnitten in den Bauvorlagen nachzuweisen (§6 Abs. 2 Nr. 3 LBO VVO)).
- Abgrabungen für Garagenzufahrten oder zu Belichtung von Untergeschoßräumen sind nicht zugelassen, ausgenommen hiervon sind Abgrabungen für die Zufahrt zu Gemeinschaftstiefgaragen.

♦2.6. HÖHEN

§ 74 (1) 7. LBO, § 9 (2) BauGB, § 16 (3) 2. BauNVO.
Die Gebäudehöhe ist begrenzt durch die im zeichnerischen Teil eingetragene max. zul. Wand- und Gebäudehöhe. Die Wandhöhe bemißt sich am Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der OK Dachhaut (sog. "Wandhöhe - WH -). Dies gilt auch bei Rücksprüngen. Als Ausnahme kann bei loggienartigen Rücksprüngen (nur an einer Seite offener Bauteil) die WH in der Flucht der traufnäheren Außenwand gemessen werden.
Die Gebäudehöhe (GH) bemißt sich an der OK Firstreiter. Bezugsebene ist jeweils die im Bebauungsplan eingetragene Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (EFH) oder die sich aus Fests. 1.16 ergebende Höhe.

♦2.7. STELLPLÄTZE

§ 74 (2) LBO
Im WA_{1 bis 15} und MI sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze herzustellen.

HINWEISE

GRUNDSTÜCKE	Im zeichnerischen Teil sind nicht verbindlich folgende Elemente enthalten: - die ungefähre Größe der Baugrundstücke - die Planungsnummern der Gebäude, der Planungsvorschlag für das Hauptgebäude - die Grundstücksgrenzen - die Lage der Garagen und Stellplätze im Bauquartier
GRUNDSTÜCKSTEILUNG	Sollten Baugrundstücke innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche geteilt werden, ist zu beachten, daß die Ausnutzungswerte für die jeweiligen Baugrundstücke aufgeteilt werden (Regelung durch Baulast).
ARCHÄOLOGIE	Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen. Die Möglichkeit zur Fundbergung ist einzuräumen.
OBERFLÄCHENWASSER	Das anfallende Oberflächenwasser im WA₁ bis WA₁₂ wird nicht in die öffentliche Kanalisation geführt. Die Bodenversiegelung ist daher auf das unvermeidliche Maß zu beschränken.
OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG	Die Oberflächenbefestigungen auf den Baugrundstücken sind durch Verwendung von Rasengittersteinen, Schotterterrassen, Pflaster mit groben Fugen usw. durchlässig zu gestalten.
BAUGRUBENAUSHUB	Anfallendes Aushubmaterial ist soweit wie möglich auf dem eigenen Grundstück zu verteilen.
GEOLOGIE	Für die Planungsfläche wurde ein geologisches und bautechnisches Gutachten erstellt (AZ 950611 vom 20.12.1995) Dr. Ing. Ullrich, Leutkirch.
HAUSDRAINAGEN	Wegen der vorgegebenen Ableitung des Oberflächenwassers in die Wasserablaufgräben sind im WA₁ bis WA₁₂ Hausdrainagen nur dann zulässig, wenn sie an die Wasserablaufgräben angeschlossen werden können. Die Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht möglich. Es wird deshalb empfohlen, die Keller als sog. wasserdichte Wannen auszubilden.

Als Bäume:

- | | |
|----------------------------------|-----------------------|
| - Feldahorn | (Acer campestre) |
| - Bergahorn | (Acer pseudoplatanus) |
| - Hain-Weißbuche | (Carpinus betulus) |
| - Esche | (Fraxinus excelsior) |
| - Zitterpappel | (Populus tremula) |
| - Vogelkirsche | (Prunus avium) |
| - Traubenkirsche | (Prunus padus) |
| - 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 Büsche/Sträucher:

- | | |
|-----------------------|---------------------|
| - Hartriegel | (Cornus sanguinea) |
| - Haselnuß | (Corylus avellana) |
| - Liguster | (Ligustrum vulgare) |
| - Schlehe | (Prunus spinosa) |
| - Salweide | (Salix caprea) |
| - Wolliger Schneeball | (Viburnum lantana) |
| - Gemeiner Schneeball | (Viburnum opulus) |

Als Kletterpflanzen:

- | | |
|-----------------|--------------------|
| - Waldrebe | (Clematis vitalba) |
| - Gemeiner Efeu | (Hedera helix) |

Als Hecke:

- | | |
|------------------|--------------------|
| - Hain-Weißbuche | (Carpinus betulus) |
|------------------|--------------------|

BEGRÜNDUNG zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ettishofer Brühl Abschnitt 1" der Gemeinde Berg vom 18.11.1998 / 24.03.1999.

Inhalt der Änderung

1. Reduzierung des eingeschränkten Gewerbegebietes GE_E zugunsten eines Allgemeinen Wohngebietes (neu WA 13). Änderung des Mischgebietes MI 1 zum Allgemeinen Wohngebiet, Einplanung eines öffentlichen Kinderspielfeldes. Verschiebung des Sichtschutzwalls zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet in nordwestlicher Richtung.
2. Teilweise Änderung des seitherigen Mischgebietes MI 2 zum WA 14.
3. Umwandlung des Mischgebietes MI 3 zum Allgemeinen Wohngebiet WA 15.
4. Änderung des Allgemeinen Wohngebietes WA 8 im Bereich der Garagen und Stellplätze.
5. Änderung des Allgemeinen Wohngebietes WA 10 (seither Reihenhauserbaugebiet) zu 4 Einzelhauserbauplätzen.
6. Änderungen im Textteil bezüglich der unter Punkt 1 - 5 aufgeführten Änderungen. Präzisierung des Textteils 2.5.
7. Wegfall des offenen Wassergrabens zwischen WA 1 und WA 2.

Notwendigkeit der Änderungen

Zu 1

Die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes an dieser Stelle wurde wegen den zu erwartenden Immissionen aus der bestehenden Landwirtschaft (Hofstelle Hauptstraße 84) vorgenommen. Der Abstand zum Stallgebäude wurde vom Gemeinderat mit 130 m bestimmt. Die Forderung des Grundstückseigentümers nach Brief vom 9.7.95 war 120 m, die Forderung des Landwirtschaftsamtes nach Brief vom 27.9.96 war 100 m. In der geänderten Planung ist ein Abstand von 120 m zugrunde gelegt. Damit ergibt sich die Möglichkeit, die Gewerbegebietsfläche zu reduzieren. Die Nachfrage nach Flächen in einem eingeschränkten Gewerbegebiet ist relativ gering.

Unter Einbeziehung des seitherigen Mischgebietes MI 1 können weitere 7 Bauplätze für Familienwohnheime ausgewiesen werden. Außerdem wird ein öffentlicher Kinderspielfeld in unmittelbarer Lage zum geplanten Standort des Kindergartens auf dem Flurstück 888 (altes Rathaus) eingeplant. In der Begründung zum seither gültigen Bebauungsplan war die Notwendigkeit dieses öffentlichen Kinderspielfeldes beschrieben.

Der seither entlang der Straße "Obstwiesen" vorgesehene Sichtschutzwall (als Ausgleichsfläche und zur optischen Trennung von eingeschränktem Gewerbegebiet und Wohngebiet) wird in etwa gleicher Größe nach Nordwesten verlegt.

Zu 2

Die Fläche des Mischgebietes (seither MI 2) wurde im seitherigen Bebauungsplan so ausgewiesen, weil die zukünftige Nutzung bei der Aufstellung noch unklar war.

Im nordöstlichen Teil wurden 9 Wohngebäude erstellt. Die Nutzung entspricht, wie das übrige Baugebiet, einem WA. Die verbleibende Restfläche soll unter Beachtung des bestehenden Verkehrslärmes auf der Hauptstraße und wegen der bestehenden Pferdehaltung auf dem Grundstück 886/4 weiterhin als Mischgebiet ausgewiesen bleiben. Innerhalb der Mischgebietsfläche wird eine gemischte Nutzung entstehen.

Zu 3

Das seitherige Mischgebiet MI 3 soll zum Allgemeinen Wohngebiet (WA 15) umgewandelt werden. Dies entspricht der umliegenden Nutzung. Die Entfernung zur Hauptstraße beträgt ca. 50 m.

Zu 4

Die Zuteilung der Flächen für Garagen und Stellplätze zu den einzelnen Grundstücken im WA 8 wird durch den Bebauungsplan neu geregelt. Die Erfahrung beim Verkauf der Grundstücke im WA 7 haben gezeigt, daß dies notwendig ist.

Zu 5

Die Nachfrage nach Reihenhaushausgrundstücken ist gering. Im WA 10 sollen 4 Einzelbauplätze für Wohneigenheime hergestellt werden. Zur Erschließung dieser Fläche ist eine Stichstraße herzustellen. Das Haus Nr. 10.4 kann das anfallende Regenwasser nicht in die bestehenden offenen Bäche ableiten. Es wird an das vorhandene Trennsystem angeschlossen.

Zu 6

Der Textteil zum Bebauungsplan macht eindeutige Aussagen zur Geländeanfüllung in den Freibereichen der Grundstücke. Diese Aussagen werden noch näher präzisiert, weil es in der Vergangenheit bei der Durchführung zu Problemen kam.

Zu 7

Der zwischen WA 1 und WA 2 geplante offene Wassergraben kann wegen der vorhandenen Geländehöhen nicht wie geplant ausgeführt werden. Das Oberflächenwasser der Gebäude Plan Nr. 1.3 / 2.1 / 2.2 wird der Mischwasserkanalisation zugeführt.

Planungsvorgaben:

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental weist in seiner neuesten Fassung (Zieljahr 2000) die Planungsfläche als Misch- bzw. Wohngebiet aus. Zwischen der Landstraße L 291 und dem südwestlichen Rand des Planungsgebietes besteht eine Mischgebietsfläche. Diese Mischgebietsfläche setzt sich fort in Richtung Norden bis zum Anschluß der K 7952. Dort sind zum Teil noch landwirtschaftliche Nutzungen vorhanden. Die zu erwartenden Emissionen aus dem landwirtschaftlichen Betrieb nördlich der Staudenstraße verlangen nach Maßgabe des Landwirtschaftsamtes in Ravensburg die Festlegung eines eingeschränkten Gewerbegebiets innerhalb der Planungsfläche.

Im Osten der Planungsfläche besteht in einer Entfernung von ca. 150 m das Vereinssportgelände der Gemeinde Berg.

Notwendigkeit der Aufstellung

Der Bebauungsplan wird erstellt, um dem angemeldeten Bedarf in der Gemeinde Berg, insbesondere für Wohnbedürfnisse, zu dienen. Bei der Gemeinde Berg liegt eine Warteliste für Bauinteressenten vor, die die Zahl der möglichen Baugrundstücke innerhalb der Planungsfläche weit übersteigt.

Außerdem besteht Nachfrage zur Neugründung oder Verlagerung von mittelständischen Gewerbebetrieben.

Mit dem Verkauf der früher landwirtschaftlich genutzten Flächen der Hofstelle im MI_2 an die Gemeinde Berg wurde die Ausweisung eines Baugebietes erst möglich. Die Gemeinde Berg ist mit Ausnahme der Gebiete MI_{2+3} im Besitz der Planungsfläche. Die im Nordosten ausgewiesene Ausgleichsfläche bleibt im privaten Besitz.

Abgrenzung des Planungsgebietes

Im Nordwesten wird das Planungsgebiet durch den nördlichen Rand der Staudenstraße, soweit diese zur Erschließung notwendig ist, abgegrenzt. Im weiteren Verlauf der Staudenstraße ist die südliche Straßenkante die Abgrenzung. Im Nordosten wird die Planungsfläche mit der ausgewiesenen Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 886 begrenzt. Die nördliche und westliche Grenze des Flurstücks 879 bildet die südöstliche Abgrenzung. Im Süden verläuft die Abgrenzung innerhalb des Flurstücks 886 in etwa parallel zur bestehenden Jahnstraße. Diese Restfläche des Flurstücks 886 soll nach Flächennutzungsplan in einem weiteren späteren Bauabschnitt der Bebauung zugeführt werden. Die nördliche und westliche Abgrenzung des Flurstücks 889 sowie die westliche Abgrenzung des Flurstücks 890, der Verlauf der Hauptstraße bilden die südliche Abgrenzung des Planungsgebietes. Die Abgrenzung im Westen entlang des MI_2 , der neuen Erschließungsstraße, entlang des MI_1 und dem einge-

schränkten Gewerbegebiet resultiert aus verschiedenen Grundstückszukäufen bzw. Grundstückstauschgeschäften.

Erschließung

Das Mischgebiet und das allgemeine Wohngebiet werden von der Hauptstraße bei der vorhandenen Zufahrt zur Jahnstraße erschlossen.

Durch das Planungsgebiet führt eine wichtige Versorgungsleitung mit Steuerkabel. Die Lage dieser Leitung bestimmt die Führung der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE. Abzweigend von dieser HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE sind Stichstraßen mit Wendepunkten, ausgebildet als Wohnhöfe zur Erschließung der Baugrundstücke geplant. Diese Wohnhöfe werden untereinander durch einen Fuß- und Radweg verbunden.

Entlang der Hauptstraße, im Bereich des Flurstücks 887 und 888 ist, außerhalb der Planungsfläche die Errichtung einer Bushaltestelle mit Fußwegverbindung zum Planungsgebiet vorgesehen.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet soll separat von der Hauptstraße aus erschlossen werden. Dadurch ist gewährleistet, daß der beim eingeschränkten Gewerbegebiet entstehende Verkehr die Wohnbaugebiete nicht belastet.

Ziele der Planung

Im Interesse des sparsamen Umgangs mit Bauland wurden für die Einzelhausbebauung kleine Grundstücksgrößen gewählt. IM WA_{7+8} wird ein Konzept zu kosten- und flächensparendem Bauen angeboten. Dort sollen zweigeschossige Einfamilienwohnheime auf Grundstücksgrößen mit ca. 300 m², mit gemeinsamer Parkierung im Bereich der Wohnhöfe verwirklicht werden.

Die entlang der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE verlaufende öffentliche Grünfläche mit wallartiger Anschüttung dient dazu, das eingeschränkte Gewerbegebiet gegenüber dem Wohngebiet optisch abzutrennen.

Der Planungsfläche liegt ein Konzept der getrennten Abführung des Oberflächenwassers zugrunde.

Die Versickerung des Oberflächenwassers auf den eigenen Baugrundstücken ist wegen der Bodenbeschaffenheit nicht möglich. Es ist deshalb vorgesehen, im Bereich des $WA_{1 \text{ bis } 12}$ die Oberflächenwässer über private Wassergräben einem natürlich angelegten Regenwassersammelbecken zuzuführen. Diese Gräben werden im Zuge der Erschließung mit den vorgesehenen Sohlhöhen angelegt.

Mit der Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhen und der Straßenhöhen über dem bestehenden Gelände ist es möglich, den größten Teil des anfallenden Bauaushubes auf dem eigenen Grundstück zu verteilen.

Auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes im Bereich der Planungsfläche wird im Moment verzichtet. Die o.g. Wohnhöfe dienen mit als Spielfläche für

Kinder. Ein Bolzplatz besteht in einer Entfernung von ca. 600 m zur Planungsfläche beim Baugebiet Weiler Halde.

Wenn sich weiterer Bedarf an Kinderspielplatzflächen für das Planungsgebiet herausstellen sollte, hat die Gemeinde Berg die Möglichkeit, außerhalb der Planungsfläche vorübergehend im Bereich östlich des Flurstücks 888 (altes Rathaus) einen provisorischen Kinderspielplatz einzurichten.

Auf Wunsch des Gemeinderates der Gemeinde Berg, werden zusätzliche Vorkehrungen zum Schutz gegen die Einwirkung der bestehenden Fluchtlichtanlagen am Sportplatz getroffen. Entlang des Regenrückhaltebeckens wird ein Schutzwall mit hochwachsender Bepflanzung aufgeschüttet. Innerhalb der Ausgleichsflächen werden hochwachsende Streuobstbäume gepflanzt, die die Lichteinwirkungen zum Baugebiet abmindern.

Die Verwirklichung der Planung soll in mindestens 2 Bauabschnitten erfolgen.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Entsprechend der umgebenden Bebauung wird das Planungsgebiet im Westen und Südwesten als Mischgebiet ausgewiesen. Wie o.g. muß die Fläche westlich der HAUPTerschließungsstraße nach Auffassung des Landwirtschaftsamtes in Ravensburg als eingeschränkte Gewerbegebietsfläche ausgewiesen werden. Die Einschränkung des Gewerbegebietes ist so definiert, daß nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der überwiegende Teil der Planungsfläche wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es dient vorwiegend dem Wohnen, deswegen sind die möglichen Ausnahmen nach § 4 (3) 4 und 5 BauNVO nicht zugelassen.

Wegen der Nähe zum allgemeinen Wohngebiet werden im Mischgebietes mögliche Nutzungen nach § 6 BauNVO ausgeschlossen.

Das Gleiche gilt für das Gewerbegebiet, dort werden mit Rücksicht auf die anschließenden Gebiete mögliche Nutzungen nach § 8 BauNVO ausgeschlossen.

Die mit einer Wohnung üblicherweise verbundenen Nebenanlagen sind nicht ausgeschlossen, werden aber im MI und WA - Bereich in Größe und Anzahl begrenzt. Das Nutzungsmaß ist bestimmt durch die maximale Grundfläche und die maximale Geschoßfläche. Es ist im WA₁ bis WA₁₂ jeweils bezogen auf die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Grundstücksgrenzen. Bei der Aufteilung von Grundstücken gilt das Nutzungsmaß für die neu entstehenden Grundstücke als Summe der Einzelflächen zusammen. Für die Bereiche GEE und MI können keine Baugrundstücksgrößen festgelegt werden. Deshalb wird dort die Grund- und Geschoßfläche als relative Zahl angegeben.

Um den Charakter der Familienheimbebauung zu erhalten, wird im WA die maximale Anzahl der Wohnungen innerhalb der Gebäude festgeschrieben. Es soll verhindert werden, daß die mit einer hohen Zahl von Wohnungen verbundene Zahl der Stellplätze weitgehend die Freiflächen der Grundstücke in Anspruch

nehmen würde. Auch der öffentliche Verkehrsraum ist auf einen hohen Anteil ruhenden Verkehrs nicht ausgelegt.

Die offene Bauweise gibt die Möglichkeit, unter Berücksichtigung der im WA festgesetzten Wohnungsanzahl Einzel-, Doppelhäuser oder Reihenhausgruppen zu erstellen.

Die abweichende Bauweise wird im eingeschränkten Gewerbegebiet festgesetzt, dort können eventuell betriebstechnisch bedingt Gebäude über 50 m Länge entstehen. Die maximale Ausdehnung dieser Gebäude wird auf 70 m festgelegt.

Das anfallende Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken muß im Bereich von WA₁₋₁₂ in private Wassergräben abgeleitet werden. Die Lage dieser Wassergräben wird durch ein eingetragenes Leitungsrecht gesichert, die Sohlhöhen im Bebauungsplan festgelegt. Diese Wassergräben sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung auf Dauer freizuhalten, der Abfluß des Oberflächenwassers darf nicht behindert werden. Bei Geländeanschüttungen im Bereich der Baugrundstücke ist auf die Ausbildung des Grabenquerschnitts zu achten.

Für die Planungsfläche wird von der Gemeinde Berg die Anzahl der notwendigen Stellplätze je Wohneinheit festgelegt.

Grünordnung

In den Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan eingearbeitet. Er regelt das Anpflanzen von heimischem Laubgehölz innerhalb der privaten und öffentlichen Flächen. Eine gute Durchgrünung des Planungsgebietes soll dadurch erreicht werden. Innerhalb der Planungsfläche besteht außer landwirtschaftlicher Nutzung eine Streuobstwiese mit ca. 35, zum Teil älteren Bäumen. Die Planung sieht vor, einen Teil dieser Bäume innerhalb der Baugebietsfläche zu erhalten. Diese Bäume wurden eingemessen und mit einem Pflanzeerhaltungsgebot im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes versehen. Eine neue Streuobstwiese wird im Nordosten der Planungsfläche geplant. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im folgenden beschrieben.

BESTANDSBEWERTUNG, EINGRIFFSANALYSE UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN ZUM § 8a BNatSchG

BESTAND UND BESTANDSBEWERTUNG

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

- Relief

Das Plangebiet liegt im Talraum der Schussen westlich des Ortes Ettishofen in leicht nach Südwesten exponierter Lage. Das Gelände fällt von der Staudenstraße in Richtung Ettishofer Ach um durchschnittlich 2,5% ab. Bestimmend für den Oberflächenwasserabfluß sowie die Luftmassenbewegungen ist das Nordwest-Südostgefälle Richtung Ettishofer Ach bzw. Schussen.

- Geologie - Boden

Im Plangebiet stehen Niederterrassenschotter der inneren Würmmoräne an. Als Bodenart ist lehmiger Sand bis sandiger Lehm vorzufinden, als Bodentyp hat sich Parabraunerde ausgebildet.

- Landwirtschaftliche Bodennutzung

Die meist sandig-lehmigen Böden weisen eine Oberbodenauflage von 15 - 40 cm auf. Bezüglich des Anbaues überwiegt die Grünlandnutzung. Eine Teilfläche von ca. 0,7 ha wird momentan als Obstwiese genutzt. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wird ein Streifen ackerbaulich genutzt. Ackerrandstreifen mit Wildkrautflora sind nicht vorhanden. Zur Ertragssteigerung werden Düngemittel eingesetzt.

- Klima - Luft

Das Plangebiet liegt in einer Höhenlage von ca. 444 bis 451 m.ü.NN. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt ca. 7 - 8°C, die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge etwa 900 - 1.000 mm. Die Hauptwindrichtung liegt bei West bis Nord.

Das Gebiet liegt im regionalen Zirkulationssystem der Kaltluft zum Bodensee.

Die vorhandenen offenen Grünlandflächen haben eine Funktion als Kaltluftentstehungszone.

- Wasser

Aufgrund der momentan überwiegenden Nutzung als Grünland bzw. Obstwiese ist für das Grundwasser von keiner wesentlichen Beeinträchtigung auszugehen. Von einer Belastung des Oberflächenwassers durch Düngung ist auszugehen.

- Vegetation und Biotopstrukturen
(Siehe Bestandsplan)

Im Plangebiet befindet sich eine Streuobstwiese mit ca. 35 hochstämmigen Obstbäumen. Diese Bäume sind im Ertragsalter und in gutem Pflegezustand.

An der Staudenstraße existieren innerhalb des Plangebietes 6 große Birnbäume. Diese sind allerdings in pflegebedürftigem Zustand (Auslichtung, Verjüngung erforderlich).

Im Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle (Gebäude Nr. 64) befinden sich hausgärtnerisch geprägte Flächen mit Obst- und Ziergehölzen. Sämtliche restliche Flächen unterliegen einer Nutzung als Grünland bzw. Ackerland.

Sie sind momentan als artenarm einzustufen.

Natürliche potentielle Vegetation für das Plangebiet wäre eine frische Glatt-haferwiese bzw. ein artenarmer Buchen-Eichen-Tannenwald (Oberdorfer, Exkursionsflora von Südwestdeutschland).

- Umgebung
(siehe Bestandsplan)

Im Westen grenzt das Plangebiet an den Ort Ettishofen. Nordwestlich bis nördlich befinden sich eine Streuobstwiese sowie sonstige landwirtschaftliche Flächen. Im Westen existiert eine weitere Streuobstwiese, ebenso im Süden zwischen Jahnstraße und L 291 bzw. Ettishofer Ach.

- Landschaft und Erholung

Großräumig wird das Landschaftsbild geprägt vom Ortsrand Ettishofen im Südwesten, von den Waldflächen "Stauden" im Nordosten des Gebietes sowie vom Gehölzsaum der Ettishofer Ach im Süden des Gebietes. In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes sind die für das Schussental charakteristischen Streuobstflächen, die das Plangebiet fast vollständig umfassen, bestimmend. Das Plangebiet hat momentan keine wesentliche Erholungsfunktion.

EINGRIFFSBEWERTUNG

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

Gemäß § 8a BNatSchG wird aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes "Brühl" entsprechend der örtlichen Situation ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

Durch die geplanten Bau- und Erschließungsmaßnahmen wird eine Fläche von ca. 6 ha betroffen. Davon sind allerdings ca. 1,3 ha als Grünflächen ausgewiesen.

Prognose der Einwirkungen auf die Naturraumfaktoren, entstehende Zielkonflikte:

- Boden

Durch die geplanten Maßnahmen entsteht ein Verlust an Flächen für die Landwirtschaft. Die Option zur anderweitigen Bodennutzung und Umnutzung wird dauerhaft durch Bebauung entzogen.

Für die zur Überbauung (Gebäude, Verkehrsflächen) vorgesehenen Planbereiche entstehen Einwirkungen in Form von Verdichtung und Oberflächenversiegelung.

- Wasser

Einwirkungen in den Wasserhaushalt entstehen durch verstärkten Oberflächenwasserabfluß sowie durch Kanalisierung und Versiegelung von Flächen. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Grundwassersituation ist nicht zu erwarten.

- Klima, Luft

Ein teilweiser Verlust von Kaltluftentstehungsgebieten ist zu erwarten.

- Vegetation, Biotopstrukturen

Durch die Planmaßnahme ist ein teilweiser Verlust des vorhandenen Streuobstbestandes zu erwarten. Ca. 20 Obstbäume (60%) sind von den geplanten baulichen Maßnahmen betroffen. Zudem ist der Verlust von Ackerflächen sowie intensiven Grünlandflächen mit geringem Biotopwert zu erwarten.

- Landschaftsbild und Erholung

Die geplante Baugebietsausweisung bedeutet eine Veränderung der bisher landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft. Der nordöstliche Ortsrand von Ettishofen wird neu ausgebildet.

EINGRIFFSMINDERUNG

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

Nachfolgend aufgeführte eingriffsmindernde Maßnahmen sind vorgesehen:

- Pflanzbindung für zu erhaltende Streuobstbestände
- sinnvolle Wiederverwertung des überschüssigen Aushubmaterials durch Verwendung im Bereich der Baugrundstücke
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Schotterrassen, Kies, Rasengitter, breittugiges Pflaster) im Bereich der Garagenzufahrten, Stellplätze, Gartenweg usw.)
- Sammeln des Regenwassers aus der Dachentwässerung mittels offener Gräben, Zuleitung zu einem Retentionsbecken (ohne Dichtung). Ableitung des Überlaufes in die Ettishofer Ach.

AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Ausgleichsmaßnahmen kompensieren zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Differenzierte Ausweisung von Ausgleichsflächen, Neuanlage einer Streuobstwiese mit regionaltypischem Sortenspektrum, Anlage einer Wildobsthecke.
- Ausweisung von Pflanzgebieten im bebauten Plangebiet.
- Ausweisung eines Grünstreifens mit Pflanzgebieten zwischen geplanter Gewerbegebietsfläche und Wohngebietsbebauung.

ZUSAMMENFASSUNG

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

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

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

Durch geeignete Maßnahmen wie Ableiten und Sammeln des Regenwassers in einem Retentionsteich ist eine erhebliche Minderung des Eingriffes möglich. Die Anlage einer extensiv bewirtschafteten Streuobstwiese minimiert die Bodenverdichtung, Niederschläge werden auf diesen Flächen länger gespeichert.

Mit Durchführung der Planungsmaßnahmen ist der teilweise Verlust einer Streuobstfläche verbunden. Dieser Verlust kann durch Ausweisung einer Ausgleichsfläche und gleichzeitige Anlage einer Streuobstwiese im Randbereich des Plangebietes kompensiert werden.

Die geplante Maßnahme verändert die landwirtschaftliche Kulturlandschaft durch flächige Bebauung. Die Eingrünung des Gebietsrandes mit Großbäumen und die Neuanlage einer Streuobstwiese ermöglicht die Wiederherstellung der vorgefundenen, dem Landschaftsbild entsprechenden Strukturen.

Insgesamt wird mit der Durchführung von eingriffsmindernden und ausgleichenden Maßnahmen im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung die ökologische Wertigkeit des Gebietes erhalten und damit ein Ausgleich des Eingriffes ermöglicht.

Versorgung mit elektrischer Energie, Gas

Die EVS versorgt das Gebiet mit elektrischem Strom, ein Anschluß zur Gasversorgung durch die Stadtwerke Ravensburg ist geplant.

Frischwasserzufuhr und Wasserableitung

Die Frischwasserzufuhr erfolgt über das öffentliche Netz der Gemeinde Berg. Die Wasserableitung ist im Allgemeinen Wohngebiet als Trennsystem, in den übrigen Gebieten als Mischsystem vorgesehen. Das anfallende Oberflächenwasser im Trennsystem wird über ein Regenrückhaltebecken der Ettishofer Ach zugeführt. Sonstige häusliche Abwässer werden der bestehenden öffentlichen Kanalisation der Gemeinde Berg zugeführt.

Bodenordnende Maßnahmen

Zur Durchführung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

Kosten und Realisierung

Der Gemeinde Berg entstehen bei der Durchführung der Planung Kosten in Höhe von DM. Diese sind im Haushaltsplan des Jahres 19.. eingestellt.

Ausmaß und Nutzung

Gesamte Planungsfläche	60.806 m ²	=	100 %
davon WA	26.582 m ²	=	43,7 %
davon MI	7.730 m ²	=	12,7 %
davon GE _E	5.410 m ²	=	8,9 %
Straßenfläche	7.350 m ²	=	12,1 %
private u. öffentliche Grünfläche	13.734 m ²	=	22,6 %

Innerhalb des WA sind:

31 Familienwohnheime	mit max. je	2 WE =	62 WE
5 Mehrfamilienwohnhäuser	mit max. je	5 WE =	25 WE
16 Einfamilienwohnhäuser (Kosten- u. flächensparendes Bauen)	je	1 WE =	16 WE
Gesamt max.			103 WE

GEMEINDE BERG BEBAUUNGSPLAN
"ETTISHOFER BRÜHL, ABSCHNITT I"
mit 1. Änderung vom 18.11.1998 / 25.08.1999 / 10.11.1999

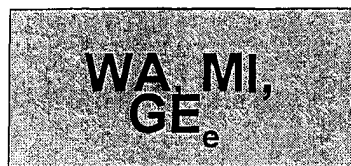
<u>GEFERTIGT:</u>	KREISPLANUNGSAMT RAVENSBURG, PARKSTRASSE. 9, 88212 RAVENSBURG	 (DIP.-ING.)
<u>ANERKENNUNG DES PLANENTWURFS:</u>	GEMEINDERAT DER GEMEINDE BERG 10.11.1999	  SCHWEGLER (Stellvertr. BM)
<u>SATZUNGS- BESCHLUSS:</u>	GEMEINDERAT DER GEMEINDE BERG 10.11.1999	  SCHWEGLER (Stellvertr. BM)
<u>ERKLÄRUNG:</u>	VOM LANDRATSAMT RAVENSBURG WIRD KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVOR- SCHRIFTEN GELTEND GEMACHT (§ 11 (3) S. 2 BAUGB)	

F

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEFASST	§ 2 (1) S. 1 BAUGB	AM	18.11.1998
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUF- STELLUNGSBESCHLUSSES ERFOLGT	§ 2 (1) S. 2 BAUGB	AM	03.12.1998
FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG DURCH- GEFÜHRT	§ 3 (1) S. 1 BAUGB	AM	08.12.1998
ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BE- LANGE DURCHGEFÜHRT (2. Anhörung)	§ 4 BAUGB	AM	21.09.1999
PLANENTWURF UND AUSLEGUNG VOM GE- MEINDERAT BESCHLOSSEN (2. Auslegung)	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM	25.08.1999
SATZUNGSBESCHLUSS VOM GEMEINDERAT GEFASST	§ 10 BAUGB	AM	10.11.1999
BEKANNTMACHUNG DER ENTWURFSAUSLE- GUNG VOM BIS BEI DER GEMEINDEVERWALTUNG BERG	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM	16.09.1999
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFS FÜR DIE ZEIT VOM 24.09. BIS 27.10.1999 BEI DER GEMEINDEVERWALTUNG BERG	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM	----
DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS ERFOLGT	§ 11 (1),(3) BAUGB	AM	15.04.2002
ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG UND IN- KRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES	§ 12 BAUGB	AM	07.03.2002

Erklärung der Festsetzungselemente (§ 2 (4) PlanzV) aufgrund § 2 (8) BauGB
i. V. der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. 12. 1990



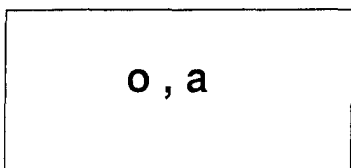
NUTZUNGSART
Allgemeines Wohngebiet

PlanzV 1.1.3.
s.Text 1.1.



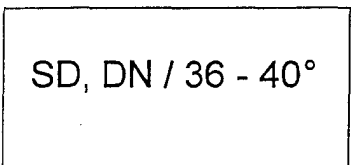
NUTZUNGSMAB
Grundfläche / Geschoßfläche
Grund- / Geschoßflächenzahl

PlanzV 2.2., 2.6.,
2.1., 2.5.
s. Text 1.3.



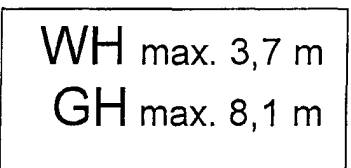
BAUWEISE
offen / abweichend

PlanzV 3.1., 3.3.



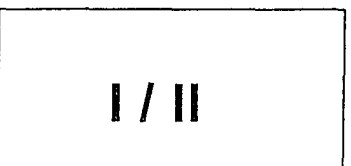
DACHFORM / DACHNEIGUNG
Satteldach,
Dachneigung 36 - 40°

PlanzV § 2 (2) S.2
s. Text 2.2.1.,
2.2.2.



HÖHEN
maximal zulässige Wandhöhe,
maximal zulässige Gebäudehö-

PlanzV 2.8
s. Text 2.6



GESCHOßZAHL
Zahl der Vollgeschosse max. zul. s. Text

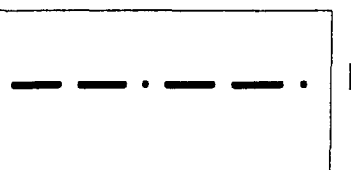
PlanzV 2.7.
s. Text 1.4

BEISPIEL	
WA ₁	I
GR 160 m ²	GF 160 m
a	
SD, DN	36 - 40°
WH max. GH max.	3,7 m 8,1 m

NUTZUNGSSCHABLONE

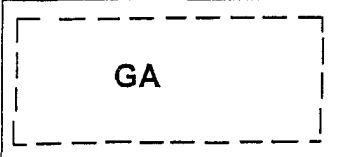
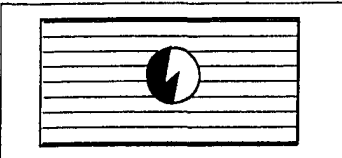
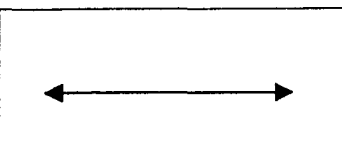
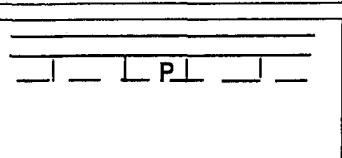
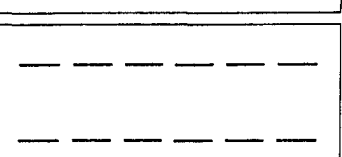
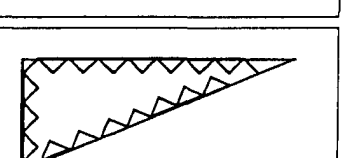
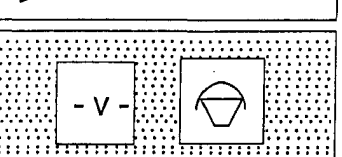
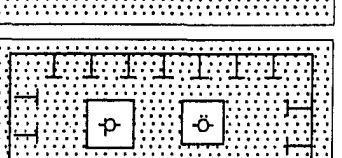
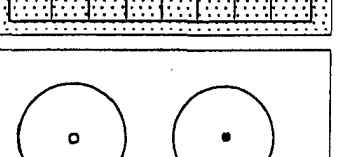
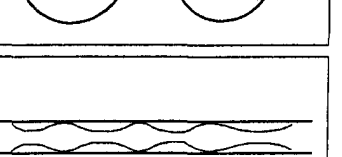
PlanzV § 2 (2) S. 2

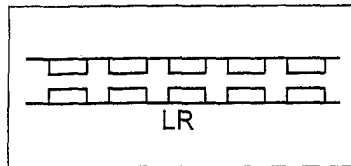
NUTZUNGSART Allgem. Wohngebiet	/ GESCHOßZAHL / I- geschossig max.zul.
GRUNDFLÄCHE max. zul. 160 m ²	/ GESCHOßFLÄCHE / max. zul. 160 m ²
BAUWEISE abweichend	/ HAUSFORM Einzel-, Doppelhäuser
DACHFORM / DACHNEIGUNG	/ 36 - 40° / maximal zulässig
WANDHÖHE max. GEBÄUDEHÖHE max.	/ 3,7 m / 8,1 m



BAUGRENZE

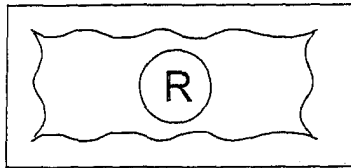
PlanzV 3.5.
s. Text 1.6

	GARAGEN vorgesehene Flächen für Garagen	PlanzV 15.3. s. Text 1.6
	ELEKTRIZITÄT Umformstation	PlanzV 7. s. Text 1.9
	GEBÄUDESTELLUNG (Firstrichtung)	PlanzV § 2(2) S.2 s. Text 1.5.1
	ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHE Parkplätze, Straße,	PlanzV 6.1. s. Text 1.8.
	PRIVAT private Erschließungsstraße	PlanzV § 2 (2) S.2 s. Text 1.8
	FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (Sichtflächen, Freihalteflächen)	PlanzV 15.8. s. Text 1.7
	VERKEHRSGRÜNFLÄCHE ÖFFENTL. KINDERSPIELPLATZ	PlanzV 9. s. Text 1.8
	GRÜNFLÄCHE, AUSGLEICHSFLÄCHE -privat- / -öffentlich	PlanzV 9. s. Text 1.13
	PFLANZGEBOT / PFLANZBINDUNG Bäume	PlanzV 13.2. s. Text 1.14
	LEITUNGSRECHT oberirdisch (als Wassergraben)	PlanzV 10.2. s. Text 1.11



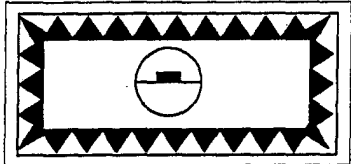
LEITUNGSRECHT unterirdisch

PlanzV 15.5.
s. Text 1.11



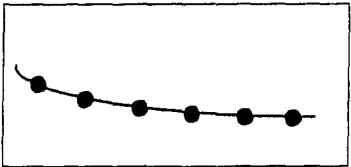
REGENRÜCKHALTEBECKEN

PlanzV 10.2.



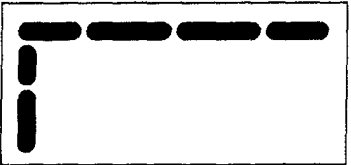
GELÄNDEAUFSCHÜTTUNG
Sichtschutzwall

PlanzV 11.1.
s. Text 1.10



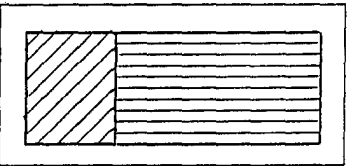
TRENNUNGSLINIE
unterschiedliche Nutzung

PlanzV 15.14.
s. Text 1.18



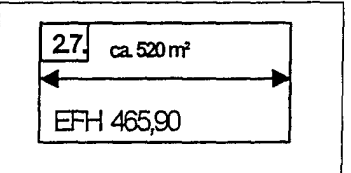
GELTUNGSBEREICH
des Bebauungsplanes

PlanzV 15.13.
s. Text 1.17



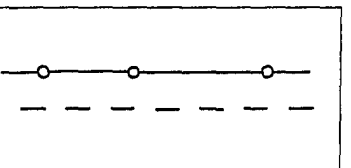
GEBÄUDE
bestehend

DIN 187027.13,



BAUKÖRPER GEPLANT
(unverbindlich) / Planungsnr., Firstrichtung
(verbindl.) / EFH (verbindl.) Grundstücksgröße

PlanzV § 2 (2) S.2



GRUNDSTÜCKSGRENZEN
vorhanden / geplant

DIN 18702, 3.1.5.