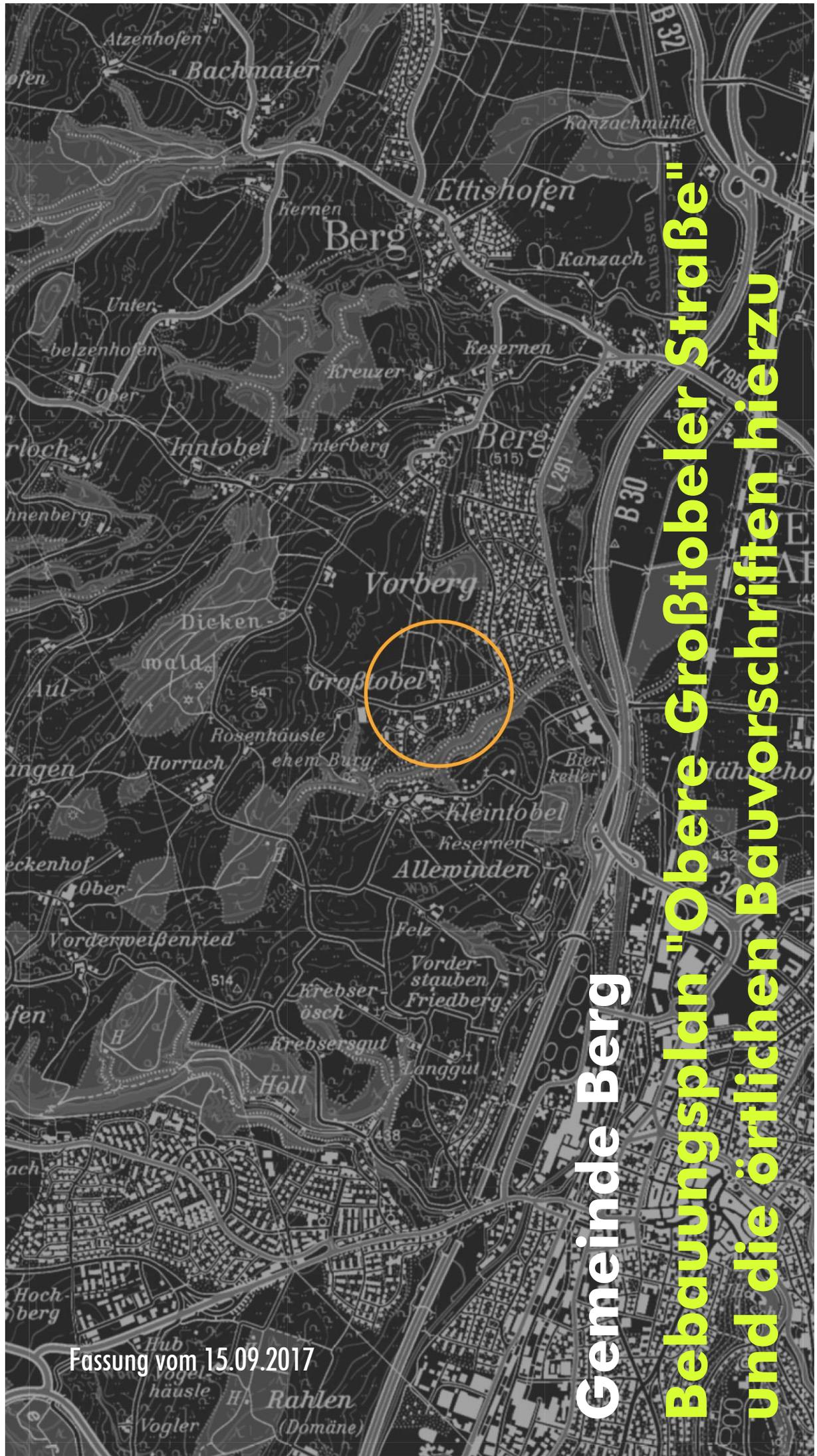


Versiegelte Originalfassungen tragen auf der Kunststoff-Bindeleiste folgende Prägung:

Büro Sieber  
Originalfassung

[www.buerosieber.de](http://www.buerosieber.de)

Fassung vom 15.09.2017



# Gemeinde Berg Bebauungsplan "Obere Groftobeler Straße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	11
4	Hinweise und Zeichenerklärung	13
5	Satzung	19
6	Begründung – Städtebaulicher Teil	21
7	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	34
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	39
9	Begründung – Sonstiges	41
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	44
11	Begründung – Bilddokumentation	45
12	Verfahrensvermerke	46

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99)
- 1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
- 1.7 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585)
- 1.8 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)

**Allgemeines Wohngebiet**

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Fernmeldetechnische Hauptanlagen sowie Haupt- oder Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO). Die Zulässigkeit von fernmeldetechnischen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO wird dahin gehend modifiziert, dass Mobilfunkanlagen unzulässig sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**Grundflächenzahl** als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablone)

**Geschoßflächenzahl** als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 2 u. § 20 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.1. PlanZV; siehe Typenschablone)

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 % überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.5 Z ...

**Zahl der Vollgeschoße** als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablone)

2.6 WH .... m ü. NN

**Maximale traufseitige Wandhöhe über NN**

Die maximale traufseitige Wandhöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:

- bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)
- bei Hauptgebäuden mit Pultdach an der Seite der Dachtraufe (niedrigere Seite der beiden horizontal verlaufenden Dachabschluss-Seiten) am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen); Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.

Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "WH über NN" liegen, ist eine "effektive WH über NN" entsprechend den Anteilen der Traufen, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.7 FH .... m ü. NN

**Maximale Firsthöhe über NN**

Die maximale Firsthöhe über NN darf an keiner Stelle des Haupt-

gebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:

- bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach am höchsten Punkt des Firstes
- bei Hauptgebäuden mit Pultdach an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion (einschließlich Dachüberstand) mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 1,50 m unterschritten werden; Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "FH über NN" liegen, ist eine "effektive FH über NN" entsprechend den Anteilen der Firste, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.8 0

### Offene Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Typenschablone)

2.9



Nur **Einzelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV; siehe Typenschablone)

2.10



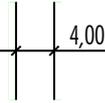
### Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

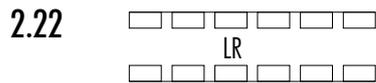
2.11 **Richtung der Firstseiten von Pultdach-Hauptgebäuden**

Hauptgebäude mit Pultdach sind so zu errichten, dass die Senkrechte auf die Firstseite (d.h. die höhere der traufseitigen Wände) um mindestens 70° von der Nordrichtung abweicht (vgl. hierzu auch Skizze in der Begründung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.12  Umgrenzung von Flächen für Garagen und/oder Carports; Garagen und/oder Carports sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.13 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der Flächen für Garagen und/oder Carports zulässig.  
  
Hinweis zur Regelung der Zulässigkeit von fernmeldetechnischen Haupt- und Nebenanlagen sowie zu den Haupt- und Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO siehe unter dem Punkt "Allgemeines Wohngebiet".  
  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.14 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt 2 pro Einzelhaus.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 2.15  **Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.16  **Verkehrsflächen als Begleitfläche;** für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.).  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.17  **Straßenbegrenzungslinie** mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.18 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.19 Umgang mit Niederschlagswasser** In dem Baugebiet ist das Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, über den neu herzustellenden Regenwasserkanal in Richtung Süden, in einen ehemaligen Löschwasserteich der Hofstelle "Roth" einzuleiten.  
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 2.20**  **Rückhaltebereich**  
In dem Bereich ist das Regenwasser aus der öffentlichen Verkehrsfläche zurück zu halten und von dort aus in den südlich verlaufenden Tobelbach einzuleiten. Der Rückhaltebereich ist mit einem bewachsenen Bodenfilter anzulegen, landschaftsgerecht einzubinden und zu begrünen. Ein Dauerstau ist nicht zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.21 Bodenbeläge in dem Baugebiet** In dem Baugebiet (private Grundstücke) sind für  
— Stellplätze und  
— Zufahrten und andere untergeordnete Wege  
ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



**Leitungsrecht** zu Gunsten der Gemeinde Berg für die Herstellung und Unterhaltung eines Regenwasser-Kanals

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.23 **Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5% der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 400 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

**Bäume 1. Wuchsklasse**

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Zitter-Pappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

**Bäume 2. Wuchsklasse**

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea

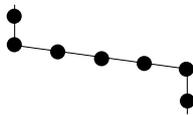
**Sträucher**

Roter Hartriegel  
Gewöhnlicher Hasel  
Pfaffenhütchen  
Gewöhnlicher Liguster  
Alpen-Heckenkirsche  
Heckenkirsche  
Schlehe  
Echter Kreuzdorn  
Hunds-Rose  
Schwarzer Holunder  
Wolliger Schneeball  
Gewöhnlicher Schneeball

Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Euonymus europaeus  
Ligustrum vulgare  
Lonicera alpigena  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Rhamnus cathartica  
Rosa canina  
Sambucus nigra  
Viburnum lantana  
Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.24



**Abgrenzung** ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.25



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Obere Großtobeler Straße" der Gemeinde Berg.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Obere Großtobeler Straße" der Gemeinde Berg.

(§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.2

Dachformen

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten für Dächer von Hauptgebäuden.

Neben den vorgeschriebenen Dachformen sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Gaupen, Eingangsüberdachungen, etc.) sowie für Garagen und sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen, etc.) andere Dachformen zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.3

SD/PD/WD

**Dachform** alternativ Satteldach, Pultdach, Walmdach (letzteres auch als Zelt Dach oder so genanntes Krüppelwalmdach zulässig)

Für die Dachform Pultdach gilt folgende Definition: Mindestens 75% aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes müssen zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.4

DN ...°-...°

**Dachneigung;** Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes sowie für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand).

Aufgrund der für die entsprechenden Dachformen unterschiedlich festgesetzten Dachneigungen gilt, dass Hauptgebäude mit Pultdach solche sind, bei denen mindestens 75% ihrer Dach-Ebenen parallel sind.

Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### 3.5 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden
- Garagen sowie
- sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt

sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metall-Oberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung) sowie glänzenden bzw. spiegelnden Oberflächen (z.B. engobierte Dachpfannen) zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### 3.6 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

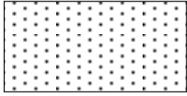
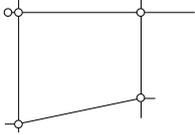
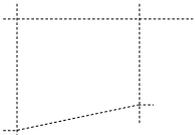
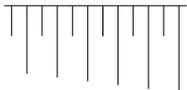
Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### 3.7 Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in den Baugebieten beträgt zwei. Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

- 4.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.3  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)
- 4.4 Nr. ....;....m<sup>2</sup> **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)
- 4.5 1 4 2 1 / 3 **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 4.6  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 4.7  **Vorhandene Böschung** (siehe Planzeichnung)
- 4.8 **Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen** Innerhalb des Baugebiets sind insgesamt sechs Nistkästen für den Feldsperling verteilt an Stangen in einer Höhe von 3,00 m zu installieren, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Zudem sind im räumlichen Umfeld des Baugebiets drei Fledermaus-Flachkästen

an geeigneten Standorten anzubringen und zu erhalten.

Für die Anbringung von Nist- bzw. Quartierhilfen auf Privatgrund innerhalb und außerhalb des Plangebietes ist eine vertragliche Sicherung mit dem jeweiligen Eigentümer notwendig. Auf öffentlichen Flächen reicht eine Selbstverpflichtungserklärung der Gemeinde aus.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### 4.9 Natur- und Artenschutz

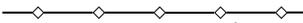
Für die Außenbeleuchtung sollten nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante verwendet werden. Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Es sollten nur Photovoltaik-Module verwendet werden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

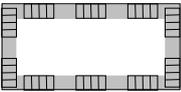
Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen gesichert werden. Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, müssen vorhandene Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden.

4.10   
Regenwasser-Kanal

**Geplanter Regenwasser-Kanal** unterirdisch (siehe Planzeichnung)

4.11   
Telekommunikationslinie  
Telekom

**Vorhandene Telekommunikationslinie der Telekom** unterirdisch (siehe Planzeichnung)

- 4.12  **Vorhandene Leitung der Netze BW** unterirdisch (siehe Planzeichnung)
- 4.13  **Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier geschützte Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG, außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);
- 4.14 **Niederschlagswasserbeseitigung**
- Im Rahmen der Erschließungsplanung ist zu prüfen, wie Hang- und Niederschlagswasser schadlos abgeleitet werden kann. Wird das Niederschlagswasser in einen Vorfluter eingeleitet, so muss eine Retention (vorübergehende Speicherung von Regenwasser um die Abflussspitzen zu verringern) gemäß A 117 dimensioniert und erstellt werden. Das Volumen kann auch über den vereinfachten Ansatz  $3 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2 A_{\text{red}}$  ermittelt werden.
- 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, sind nicht zulässig.
- Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig.
- Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.
- 4.15 **Bodenschutz**
- Um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen wird empfohlen, ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen. Das Bodenmanagementkonzept sollte folgende Punkte umfassen: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens; Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont); Mengenangaben bezügl. künftiger Verwendung des Bodens; direkte Verwendung (im Baugebiet, außerhalb des Baugebietes); Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung; Zwischenlagerung (Anlage von

Mieten nach der DIN 19731); Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen; Ausweisung von Lagerflächen sowie Ausweisung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung). Informationen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält der Flyer "Bodenschutz beim Bauen", der als pdf auf der Homepage des Landratsamtes Ravensburg verfügbar ist.

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

#### 4.16 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

#### 4.17 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Das Planungsgebiet liegt im Prüffallgebiet "historischer Ortskern Großtobel". In bisher unbebauten bzw. nicht unterkellerten Bereichen können sich im Boden mittelalterliche bis frühneuzeitliche Siedlungsstrukturen erhalten haben, bei denen es sich ggf. um Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG handelt und deren undokumentierte Zerstörung nach § 8 DSchG unzulässig wäre.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde o-

der dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (gem. §20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)). Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Zum Schutz vor Starkregenereignissen sollte die EFH-Höhe 0,10 m oberhalb des Straßenniveaus der Erschließungsstraße angeordnet sowie die Lichtschächte für Kellerfenster wasserdicht ausgeführt werden.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde Berg behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungs-Straße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Ge-

ruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

#### **4.18 Plangenaugigkeit**

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgößen etc.). Weder die Gemeinde Berg noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

#### **4.19 Lesbarkeit der Planzeichnung**

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskette und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Gemeinde Berg den Bebauungsplan "Obere Großtobeler Straße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 18.10.2017 beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Obere Großtobeler Straße" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 15.09.2017.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan "Obere Großtobeler Straße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 15.09.2017. Dem Bebauungsplan sowie den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 15.09.2017 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

- zu Dachformen
- zur Dachneigung
- zu Materialien
- zu Farben
- zur Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

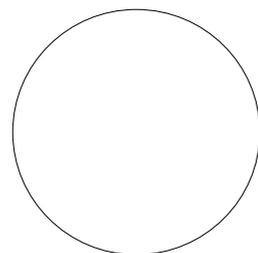
nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

#### §4 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Obere Großtobeler Straße" sowie die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Berg, den .....

.....  
(Helmut Grieb, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

## 6.1 Allgemeine Angaben

### 6.1.1 Zusammenfassung

- 6.1.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im südwestlichen Bereich der Gemeinde Berg, im Ortsteil "Großtobel".
- 6.1.1.2 Die Gemeinde Berg sieht einen Bedarf an Wohnbauflächen für die ortsansässige Bevölkerung. Um diesen Bedarf nachzukommen und ausreichend Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen soll auf der zu überplanenden Fläche ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.
- 6.1.1.3 Die Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.
- 6.1.1.4 Das Plangebiet schließt an die vorhandene Wohnbebauung der Ortsteile "Großtobel" und "Hof" an und stellt den Lückenschluss zwischen der Bebauung der "Steigäcker Straße" und dem "Siegelweg" dar. Das Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.
- 6.1.1.5 Die Planungsrechtliche Vorschriften sowie die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich am bereits vorhandenen Wohnbestand in der Umgebung des Plangebietes.
- 6.1.1.6 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Obere Großtobeler Straße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.7 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Obere Großtobeler Straße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

### 6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im südwestlichen Bereich der Gemeinde Berg, im Ortsteil "Großtobel".
- 6.1.2.2 Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im Norden schließt das Gebiet an die "Großtobeler Straße" und die Wohnbebauung entlang der Straße "Hof" an. Östlich wird das Plangebiet durch eine Böschung und die der angrenzenden Wohnbebauung entlang der "Steigäckerstraße" (ca. 16m Entfernung) begrenzt. Westlich des Geltungsbereiches befindet sich

in einiger Entfernung die Bebauung entlang des "Siegelweg" in Form einer Hofstelle (Pferdepen- sion). Die Erschließung des Gebietes soll von Norden über die "Großtobeler Straße" erfolgen.

6.1.2.3 Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 1421.

## **6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

### **6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Lage am westlichen Rand des Schussen-Tales inner- halb des Naturraums "Bodenseebecken" geprägt.

6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude oder Anlagen.

6.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein mäßiges Gefälle von Westen nach Osten auf, die Geländeneigung bewegt sich in einem Bereich um 8,6%. Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs zieht sich eine markante Böschung mit einem Höhenversatz von ca. 5,00 m.

### **6.2.2 Erfordernis der Planung**

6.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) mit vier Wohnbaugrundstücken. Der Bedarf ergibt sich aus der konkreten Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung nach Wohnraum innerhalb der Gemeinde "Berg". Durch die Nähe der Gemeinde "Berg" zur Stadt "Ravensburg" sowie den guten infrastrukturellen Bedingungen (Kin- dergärten, Grundschule, Arztpraxen und Lebensmittelmarkt) kann mit einem Bevölkerungszu- wachs gerechnet werden. Da es innerhalb des Gemeindegebietes keine ausreichenden Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Potentiale zur Nachverdichtung gibt, welche diese kurzfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten, erwächst der Gemeinde das Erfordernis bau- leitplanerisch steuernd einzugreifen, vor allem unter der Vorgabe den Wegzug der ortsansässigen Bevölkerung aus dem Ortsteil zu verhindern.

### **6.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben**

6.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden- Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

– 2.2.3.1 Die Inanspruchnahme von Freiräumen für Siedlungszwecke ist auf das unbe- dingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potentiale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen.

– 2.2.3.2 Siedlungsentwicklung und Städtebau sind auf die Erfordernisse einer günsti-

- gen Erschließung und Bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel auszurichten. Neubauf Flächen sind vorrangig in Entwicklungsachsen auszuweisen und auf Siedlungsbereiche und Siedlungsschwerpunkte mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr [...] zu konzentrieren.
- 2.2.3.3 Auf flächen- und energiesparende Bau- und Erschließungsformen bei angemessen dichter Bebauung, insbesondere an Haltepunkten des öffentlichen Nahverkehrs, sowie auf eine ausgewogene Mischung verschiedener Nutzungen und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten, Infrastruktur- und Erholungseinrichtungen ist hinzuwirken.
  - 2.6.4 Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung soll die Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden. Zwischen den Entwicklungsachsen sollen ausreichende Freiräume erhalten werden.
  - 2.6.4.1 In den Verdichtungsräumen und den Randzonen um die Verdichtungsräume soll die Siedlungsentwicklung so konzentriert und geordnet werden, dass in den Entwicklungsachsen kleinräumig abgestimmte Zuordnungen von Wohn- und Arbeitsstätten, Verkehrs- und Versorgungsinfrastrukturen und wohnortnahen Freiflächen erreicht sowie Überlastungs-Erscheinungen abgebaut werden. Bandartige Siedlungsentwicklungen sollen durch eine gegliederte Folge von Siedlungen und Freiräumen vermieden werden.
  - 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
  - 3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. [...]
  - 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
  - 5.1.1 Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu si-

chern.

- 5.3.2 Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.
  - Karte zu 2.1.1 Darstellung als Verdichtungsraum.  
"Raumkategorien"
- 6.2.6.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:
- 2.2.1 Die Siedlungsentwicklung, der Ausbau der Infrastruktur und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist vorrangig auf die Siedlungsbereiche im Zuge der Entwicklungsachsen und der regional bedeutsamen Verkehrsverbindungen zu konzentrieren.
  - 2.3.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Gemeinde "Berg" als Siedlungsbereich. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig in den Siedlungsbereichen [...] zu konzentrieren. In diesen Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze für die Bevölkerung im Einzugsgebiet sowie ausreichend Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.
- 6.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 6.2.3.4 Der Gemeindeverband "Mittleres Schussental" verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integrierten landschaftsplanerischen Aussagen. Die überplanten Flächen werden hierin als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Da die im Bebauungsplan "Obere Großtobeler Straße" getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Diese Berichtigung wird von dem Gemeindeverwaltungsverband "Mittleres Schussental" durchgeführt.
- 6.2.3.5 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).

6.2.3.6 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

## 6.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

6.2.4.1 Der Bereich erscheint für eine Wohnbebauung geeignet, da er an die vorhandene Wohnbebauung der Ortsteile "Großtobel" und "Hof" nahtlos anschließt und einen Lückenschluss zwischen der Bebauung der "Steigäcker Straße" und dem "Siegelweg" darstellt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur ergibt sich somit eine sinnvolle Ergänzung und Abrundung der Bebauung in diesem Bereich und vermeidet zudem eine Zersiedlung der Landschaft in den Randbereichen des Gemeindegebietes. Das Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.

6.2.4.2 Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Obere Großtobeler Straße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wurde ursprünglich im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB begonnen, nach der Novellierung des Baugesetzbuches jedoch auf das Verfahren gem. §13b BauGB umgestellt. Im Rahmen des bereits durchgeführten Behördenunterrichtungs-Termins gemäß §4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen die Möglichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Obere Großtobeler Straße" im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB diskutiert, auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. §1a Abs. 2 BauGB und der Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen hingewiesen, sowie auf die Belange des Natur- und Artenschutzes. Weiterhin wurde auf die Vorgaben zur Entwässerung, insbesondere in Hinblick auf die Böschung an der östlichen Grenze des Baugebietes verwiesen.

6.2.4.3 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.

6.2.4.4 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche und zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.

6.2.4.5 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des §30 Abs.1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrn stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnissgabeverfahren gem. §51 LBO).

6.2.4.6 Die Aufstellung des Bebauungsplanes " Obere Großtobeler Straße " und die örtlichen Bauvorschriften hierzu erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. §13b BauGB i.V.m.

§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- die zulässige Grundfläche liegt bei ca. 725m<sup>2</sup> überbaubarer Grundfläche und folglich unter 10.000 m<sup>2</sup>.
- bei dem Vorhaben handelt sich um die Schaffung von Baurecht für die Zulässigkeit von Wohnnutzung. Es ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

6.2.4.7 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

## 6.2.5 Räumlich-strukturelles Konzept

6.2.5.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab, das neu geplante Wohngebiet städtebaulich sinnvoll an die umgebende Siedlungsstruktur anzubinden. Insbesondere werden mögliche Nutzungskonflikte auf Grund von Geruchsmissionen, welche von den sich im Norden und Westen befindlichen landwirtschaftlichen Betrieben ausgehen, berücksichtigt. Weiterhin wurde der Umgang mit dem anfallenden Hang- und Niederschlagswasser im Zuge der Erschließung behandelt.

## 6.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften

6.2.6.1 Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Obere Großtobeler Straße" ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

6.2.6.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes sowie der beiden Zonen Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) können die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar.
- Grundsätzlich ausgeschlossen werden im Allgemeinen Wohngebiet (WA) fernmeldetechnische Hauptanlagen sowie Haupt- oder Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO). Die Zulässigkeit von fernmeldetechnischen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2

BauNVO wird dahin gehend modifiziert, dass Mobilfunkanlagen unzulässig sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO). Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre. Dem Gedanken einer flächendeckenden Versorgung mit Mobilfunkanlagen im Gemeindegebiet, speziell im Siedlungsbereich des Hauptortes von Berg, kann auch ohne eine detaillierte Untersuchung der funkttechnischen Zusammenhänge entsprochen werden. Dies ist insbesondere dadurch gewährleistet, dass innerhalb des Ortsteils auch in vertretbarer Nähe zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Baugebiete vorhanden oder festgesetzt sind, in denen solche Anlagen generell zulässig sind und in denen keine Einschränkungen ihrer Zulässigkeit gelten oder geplant sind. Ferner werden Hauptanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO in dem Allgemeinem Wohngebiet ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden.

- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

6.2.6.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

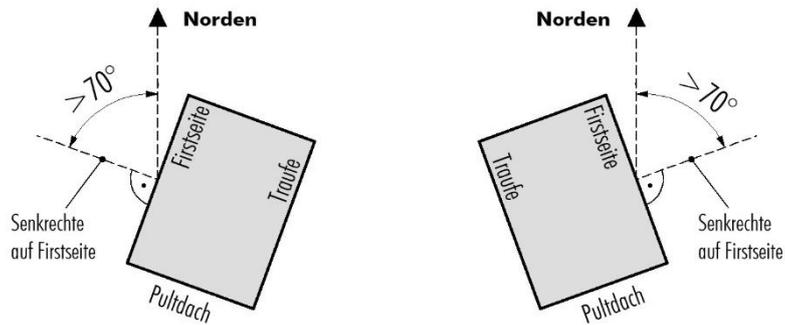
- Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,30 als Höchstmaß im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,30 befindet sich im Rahmen der im § 17 BauNVO definierten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete (WA) und orientiert sich an den Vorgaben der nach Osten anschließenden Bebauung. Weiterhin stellt er eine für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzung dar.
- Die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl von 0,60 als Höchstmaß im Allgemeinen Wohngebiet (WA) befindet sich innerhalb der im § 17 BauNVO angegebenen Obergrenze für Allge-

meine Wohngebiete (WA) und stellt sicher, dass die Bauherren die Ausführung der Gebäude möglichst flexibel gestalten können.

- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbekken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).
- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben. Im Rahmen der Festsetzung wird gleichzeitig den topografischen Gegebenheiten sowie der Abstufung hinsichtlich der vorgesehenen Nutzung im Plangebiet Rechnung getragen. Somit können Gebäude talseitig mit bis zu drei Geschoßebenen, mit jedoch nur zwei Vollgeschossen in Erscheinung treten. Auf Grund des teilweise bis zu 3,00 m großen Höhenunterschiedes zwischen der westlich und östlich ausgerichteten Grundstücksgrenze ist es somit möglich, Gebäude auch mit teilweise belichtbaren Untergeschossen zu errichten. Somit werden durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse Fehlentwicklungen durch Abgrabungen vermieden. Die maximale Höhenentwicklung von Gebäuden ist jedoch ausschließlich über die zulässige Wand- und Firsthöhe geregelt. Die mögliche Zahl der Vollgeschosse ist hierfür nicht aussagekräftig.
- Die gleichzeitige Festsetzung von maximalen First- und maximalen traufseitigen Wandhöhen über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die Festsetzung der First- und Wandhöhen über NN wird gewählt, da somit einerseits in allen Bereichen die First- bzw. Wandhöhen abschließend geregelt sind, da ein eindeutig definierter Bezugspunkt zu Grunde gelegt wird und andererseits in der Einteilung der Grundstücke die nötige Flexibilität gewährleistet werden kann. Wenn z.B. ein Grundstück sich

jeweils zur Hälfte innerhalb zwei verschiedener Höhen-Festsetzungen befindet, so wird die maximal zulässige First- bzw. Wandhöhe über NN durch lineare Interpolation der beiden zulässigen First- und Wandhöhen ermittelt. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden somit auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die dargestellten Höhenlinien eindeutig erkenntlich. Die festgesetzten First- und Wandhöhen stehen in direktem Bezug zur angrenzenden Bebauung. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird. Ebenfalls werden Festsetzungen getroffen, die auf Grund der zulässigen Dachformen im Plangebiet Fehlentwicklungen vermeiden und die Möglichkeiten der Umsetzung dieser Dachformen hinsichtlich einzuhaltender First- und Wandhöhen eindeutig bestimmen. Dies trifft insbesondere auf das Pult- und Flachdach zu.

- 6.2.6.4 Die festgesetzte offene Bauweise kann nur als Einzelhaus umgesetzt werden.
- 6.2.6.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig, zudem sind in geeigneten Bereichen Flächen für Garagen festgesetzt. Deren Anordnung ist auf die nötige Immissionsschutzfestsetzung sowie die Erschließung hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen.
- 6.2.6.6 Die höhere der traufseitigen Wände von Pultdach-Hauptgebäuden darf nicht nach Norden gerichtet sein, um das nördlich anschließende Grundstück, vor allem in den Winter-Monaten, ungünstig zu verschatten. Außerdem ist der Wärme- und Lichtgewinn für Pultdach-Gebäude umso höher, wenn die höhere der traufseitigen Wände in die südliche Richtung ausgerichtet ist, da dadurch eine größere Fläche bestrahlt wird.



- 6.2.6.7 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) bzw. außerhalb der Flächen für Garagen und/oder Carports zulässig. Darüber hinaus wird für die privaten Gärten die Zulässigkeit von Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Auf eine Regelung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen über die in den §§ 12, 14, und 23 BauNVO getroffenen Regelungen hinaus wird verzichtet. Mobilfunkanlagen (fernmeldetechnische Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO) sowie Haupt- und Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO werden bereits im Rahmen der Festsetzung der Gebietstypen grundsätzlich ausgeschlossen.
- 6.2.6.8 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund des starken Bezuges zu den naturnahen Räumen sowie des städtebaulichen Umfeldes wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Plangebiet kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Sie verhindert auch das Entstehen von überwiegend freizeitgenutzten Zweitwohnungen (Ferienwohnungen). Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Topographie sowie die Erschließungs-Situation.
- 6.2.6.9 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

## 6.2.7 Infrastruktur und Gemeinbedarfsflächen

- 6.2.7.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.
- 6.2.7.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil

sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

- 6.2.7.3 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Ortes zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).

## **6.2.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

- 6.2.8.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die "Großtobeler Straße", welche in die Landes-Straße 291 ("Ravensburger Straße") einmündet, ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die Landes-Straße 291 ("Ravensburger Straße") besteht eine Anbindung an die Bundes-Straße 30 (Friedrichshafen – Bad Waldsee) sowie an die Bundes-Straße 32 (Wangen – Bad Saulgau). Dadurch sind überregionale Anbindungen sowie die Anbindung an die Autobahn 96 bzw. die Europa-Straße 54 gegeben.
- 6.2.8.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle des Stadtbusse Ravensburg – Weingarten im Bereich der Kreuzung "Schubertweg" und "Großtobeler Straße" mit der Linie 10 in fußläufiger Entfernung zum Baugebietes gegeben.
- 6.2.8.3 Die Planung berücksichtigt die bereits vorhandenen Fahrrad- und Fußwege, diese reichen zur Anbindung des geplanten Baugebietes aus.
- 6.2.8.4 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Stichstraße (Breite 4,00 m) mit Wendeanlage. Der Regelquerschnitt der Stichstraße sowie die Bemessung der Wendeanlage und der Abrundungen im Bereich der Einmündung zur "Großtobeler Straße" sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen und werden für die Anbindung der vier Grundstücke seitens der Gemeinde Berg als ausreichend angesehen.

## **6.2.9 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz**

- 6.2.9.1 Auf das Plangebiet wirken die Gewerbelärm-Immissionen und Geruchsmissionen der südwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Hofstelle ein. Daher wurde vom Büro Sieber eine schalltechnische Untersuchung der im Plangebiet zu erwartenden Gewerbelärm-Immissionen (Fassung vom 05.08.2016), sowie durch das Büro iMA Richter Röckle ein Gutachten bezüglich den zu erwartenden Geruchsmissionen (Fassung vom 23.06.2016) durchgeführt. Die Untersuchungen haben ergeben, dass im Plangebiet keine Konflikte bezüglich Lärm zu erwarten sind. Die Geruchsmissionen der landwirtschaftlichen Hofstelle liegen im größten Teil des Plangebietes unterhalb des für Wohngebiete geltenden Immissionswerts von 10 % Geruchsstunden pro Jahr. Nur am Nordwestrand des Plangebietes wird eine Häufigkeit von 10 % pro Jahr überschritten. In diesen Bereichen sollte keine Wohnbebauung errichtet werden. Auf Wunsch des Vorhabenträgers soll aber auch dieser Bereich für Wohnnutzung genutzt werden. Aus diesem Grund wurden Berechnungen unter Berücksichtigung von Minderungsmaßnahmen durchgeführt. Als Minderungsmaßnahme

wird angesetzt, dass das Festmistlager des landwirtschaftlichen Betriebes nach der täglichen Befüllung umgehend abgedeckt wird. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahme ist nur im nördlichen Bereich der Zufahrt mit geringfügigen Überschreitungen zu rechnen, die Bereiche für Wohnbebauung sind konfliktfrei (Ergebnisbericht vom 14.12.2016). Die Umsetzung dieser Maßnahme ist in einem Vertrag zwischen dem Betreiber der landwirtschaftlichen Hofstelle und der Gemeinde Berg sicherzustellen.

- 6.2.9.2 Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten.
- 6.2.9.3 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

## **6.2.10 Wasserwirtschaft**

- 6.2.10.1 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 6.2.10.2 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- 6.2.10.3 Entsprechend den Vorgaben des Wassergesetzes für Baden - Württemberg ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder Rückhaltung möglichst ortsnah in ein oberirdisches Gewässer abzuleiten. Für die geplante Bebauung ist die Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Das Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen sowie der größte Teil der geplanten Erschließungsstraße wird über einen neuen Regenwasserkanal in Richtung Süden, in einen ehemaligen Löschwasserteich der Hofstelle "Roth" eingeleitet. Um eine Rückhaltung für das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser zu erreichen, wird der Wasserspiegel entsprechend dem erforderlichen Speichervolumen erhöht. Bei einem Ortstermin am 11.10.2016 mit dem SG 404 Oberflächengewässer und dem SG 408 Abwasser / Grundwasser / Abbauvorhaben wurde das in Frage kommende, südöstlich der geplanten Bebauung gelegene Grundstück (Flst.1421) besichtigt. Dabei wurde die Nutzung des ehemaligen Löschwasserteichs für eine Pufferung des zusätzlichen Niederschlagswassers gegenüber einem Retentionsbecken an anderer Stelle klar favorisiert. Der Grund für diese Entscheidung ist die topographische Lage sowie ein bereits vorhandener natürlicher Abflussgraben zum Tobelbach. Die Starkregenproblematik wurde seitens der Gemeinde Berg und des beteiligten Erschließungsplanungsbüros Marschall & Klingenstein überprüft und das Entwässerungskonzept in dem Punkt angepasst, um eine Gefährdung der Untertlieger zu minimieren. Das Konzept sieht vor, die ursprünglich nach Osten geneigte Erschließungsstraße nach Westen zu neigen. Damit kann künftig das bei Starkniederschlägen anfallende und nicht in die Einlaufschächte abgehende Wasser südlich in den Tobel abgeleitet werden.

Bei Starkregenereignissen wird das von den Straßeneinläufen nicht mehr aufgenommene Wasser in vorgenanntes Flurstück 1421/3 einlaufen. Dieses ist hinsichtlich vom Längs- und Quergefälle mit einem Gefälle nach Süden und Westen von mindestens 2,5%, ausgehend von der Oberkante der Straßen-randbegrenzung herzustellen. Es muss jederzeit der ungehinderte Ablauf möglich sein. Die entsprechende Fläche wird als Festsetzung in den Textteil und die Planzeichnung übernommen, um die Funktion zu sichern. Weiterhin wird die Begründung mit dem Hinweis ergänzt, dass die EFH-Höhen 0,10 m oberhalb des Straßenniveaus angeordnet werden und Lichtschächte für Kellerfenster wasserdicht ausgeführt werden sollten, um eventuell anfallendes Niederschlagswasser am Gebäude vorbeizuführen. Die genaue Ausführung wird im Zuge des Wasserrechtsverfahrens behandelt.

6.2.10.4 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

## 6.2.11 Geologie

6.2.11.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

**7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13b BauGB****7.1.1 Umweltprüfung**

7.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Obere Großtobeler Straße" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

**7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung**

7.1.2.1 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Obere Großtobeler Straße" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

**7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)****7.2.1 Bestandsaufnahme**

7.2.1.1 Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche Freifläche innerhalb des bebauten Bereichs des Ortsteils "Großtobel". Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt und ist als Streuobstwiese von mehreren Obstbäumen bestanden. Das Gelände fällt in Richtung Südosten ab. Südlich des Plangebietes verläuft gemäß Raumnutzungskarte des Regionalplanes ein Regionaler Grünzug innerhalb des Tobels des Tobelbachs. Dieser ist durch die vorliegende Planung jedoch nicht berührt.

7.2.1.2 Landschaftsplan: Der landschaftsplanerische Teil der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2000 befasst sich mit dem überplanten Bereich dahingehend, dass dieser im Jahr 1991 als Streuobstwiese erfasst und im Bestandsplan ("Bestandsaufnahme Arten- und Biotopschutz") als solche dargestellt wurde. Dem entsprechend wird in einem weiteren Plan ("Empfehlungen Arten- und Biotopschutz") empfohlen, die Streuobstwiese zu erhalten ("Sicherungsfläche"). Auf Grund der innerörtlichen Lage wird jedoch seitens der Gemeinde Berg an dieser Stelle einer Wohnbebauung der Vorrang gegeben. Die Erhaltung des Streuobstbestandes an dieser Stelle ist somit nicht mehr Ziel der Gemeinde. Nach Ansicht der Gemeinde ist es nicht zielführend, den Landschaftsplan nur in einem Teilbereich zu ändern. Von einer Änderung im Zusammenhang dieses Bebauungsplanverfahrens wird daher abgesehen. Stattdessen soll der Landschaftsplan zu

gegebener Zeit im Ganzen fortgeschrieben werden.

- 7.2.1.3 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine intensiv genutzte Weide (Pferdekoppel), deren Artenvielfalt auf Grund der Nutzung gering ist. Im Plangebiet sind ein junger und ein alter Obsthochstamm vorhanden. Im Rahmen der Untersuchungen zur Fledermausfauna wurden folgende Arten nachgewiesen: Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Rauhauffledermaus (*Pipistrellus nathusii*) und Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*). Es gelangen keine Nachweise von Fledermaus-Quartieren im Eingriffsbereich. Im Untersuchungsgebiet wurden während der avifaunistischen Kartierung insgesamt 26 Vogelarten nachgewiesen, darunter einige wertgebende Vogelarten (Feldsperling, Girlitz, Grauschnäpper, Grauspecht, Grünspecht, Haussperling, Mehlschwalbe, Rauchschnäpper, Schwarzmilan und Star), die das Gebiet als Brutlebensraum oder als Nahrungshabitat nutzen. Darüber hinaus gelangen keine Nachweise von weiteren, artenschutzrechtlich relevanten Arten innerhalb des Plangebietes (z.B. Reptilien, Amphibien, etc.).
- 7.2.1.4 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Schutzgebiete und geschützte Biotop liegen nicht innerhalb des Plangebiets. Etwa 15 m nordwestlich, jenseits der "Großtobeler Straße" befindet sich das geschützte Offenland-Biotop "Gehölze um Großtobel" (Biotop-Nr. 1-8123-436-7025). Etwa 80 m südlich des Plangebietes beginnt das geschützte Wald-Biotop "Tobel S Berg" (Biotop-Nr. 2-8123-436-2168). Etwa 115 m südwestlich des Plangebiets befindet sich das Biotop "Feuchfläche bei Großtobel" (Biotop-Nr. 1-8123-436-0422). Weitere Schutzgebiete/Biotop sind von der Planung nicht berührt.
- 7.2.1.5 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturraums "Bodenseebecken" innerhalb des voralpinen Moor- und Hügellandes. Gemäß Bodenübersichtskarte von Baden-Württemberg (1:200.000) handelt es sich bei den vorkommenden Böden überwiegend um Parabraunerde. Die Fläche ist überwiegend unversiegelt, sodass die Bodenfunktionen weitgehend unbeeinträchtigt erfüllt werden können. Die Funktionserfüllung der Böden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer für Schadstoffe ist als hoch eingestuft, die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist als mittel eingestuft. Da das Gebiet Teil einer Jungmoränenlandschaft ist, ist mit kleinräumig wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen.
- 7.2.1.6 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Über den Grundwasserflurabstand liegen keine Informationen vor. Aus hydrogeologischer Sicht gehört der Untergrund des Plangebiets überwiegend zu den quartären Becken- und Moränensedimenten, die als Grundwassergeringleiter einzustufen sind. Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Plangebiets. Etwa 140 m südlich des Plangebiets verläuft der "Kleintobelbach", ein Gewässer 2. Ordnung. Eine Hochwassergefahr ist innerhalb des Plangebietes nicht gegeben.
- 7.2.1.7 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Die bestehenden Gehölze produzieren Frischluft und wirken Temperatur regulierend. Über den offenen Flächen des Plangebietes kann sich bei entsprechenden Wetterlagen in geringem Umfang Kaltluft bilden. Entstandene Kaltluft fließt dem Gefälle folgend in Richtung des To-

bels des "Kleintobelbachs" ab und hat daher für bebaute Bereiche keine Relevanz.

- 7.2.1.8 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Der innerhalb des Plangebiets bestehende Streuobstbestand ist als typisches Element der umgebenden Kulturlandschaft für das Landschaftsbild von Bedeutung. Das Plangebiet ist jedoch im Osten und Westen von bestehender Bebauung umgeben. Es schließt im Osten direkt an bereits bebaute Bereiche an. Das Gebiet ist von der Umgebungsbebauung sowie von der "Großtobeler Straße" und von den südlichen Offenflächen aus einsehbar. Das Gebiet weist auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung keine Erholungseignung auf, ist jedoch als landschaftstypischer Streuobstbestand Teil der umgebenden Landschaft, die den Ortsansässigen der Naherholung dient.

## 7.2.2 Auswirkungen der Planung

- 7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der Baukörper geht die Weidefläche innerhalb des Plangebiets als Lebensraum verloren. Möglicherweise gehen die beiden Obsthochstämme verloren. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass Einzeltiere der Zwergfledermaus Spalten am einzigen Obsthochstamm im Plangebiet gelegentlich zum Überfliegen nutzen, sind vorsorglich Fledermauskästen als Ersatz vorzusehen. Zur Vermeidung der Tötung von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sind Gehölzfällungen im Zeitraum zwischen Anfang November und Ende Februar vorzunehmen. Durch das Vorhaben wird ein nachgewiesenes Brutvorkommen des Feldsperlings beeinträchtigt. Daher sind Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen für diese Art umzusetzen. Einige, teils auch wertgebende Spezies nutzen den Bereich gelegentlich als Nahrungshabitat. Hinsichtlich keiner dieser Arten (z.B. Mehlschwalbe etc.) konnte jedoch eine essenzielle Funktion des Geltungsbereiches als Nahrungshabitat erkannt werden. Durch Umsetzung der Planung lässt sich daher keine Beeinträchtigung der Avifauna ableiten. Eine erhebliche Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen bzw. ein Eintritt von Verbotstatbeständen ist bei Umsetzung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahme nicht zu erwarten.
- 7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Durch die vorliegende Planung wird der unbebaute Korridor zwischen den Biotopen "Feuchthfläche bei Großtobel" und "Gehölze um Großtobel" von etwa 80 m Breite auf 45 m Breite verschmälert. Innerhalb dieses Korridors (außerhalb des Plangebiets) verläuft ein schmaler Suchraum des Fachplans Landesweiter Biotopverbund, der zwei geschützte Biotop verbindet. In dem verbleibenden Korridor sind weiterhin Gehölzstrukturen in Form von Obsthochstämmen vorhanden, sodass die Verbindung bestehen bleibt. Eine erhebliche Beeinträchtigung der beiden Biotop ist durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.
- 7.2.2.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flä-

chen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt noch gering, da es sich voraussichtlich lediglich um vier Baugrundstücke handelt.

- 7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Versiegelung wird die Versickerungsleistung der betroffenen Flächen eingeschränkt. Spürbare Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate bzw. den lokalen Wasserhaushalt sind dadurch jedoch auf Grund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Das Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen sowie der größte Teil der geplanten Erschließungsstraße werden über einen neuen Regenwasserkanal in Richtung Süden, in einen ehemaligen Löschwasserteich der Hofstelle "Roth" eingeleitet. Um eine Rückhaltung für das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser zu erreichen, wird der Wasserspiegel entsprechend dem erforderlichen Speichervolumen erhöht. Die genaue Ausführung wird im Zuge des Wasserrechtsverfahrens behandelt. Zum Umgang mit einem möglichen Hangwasserzufluss siehe den Punkt 6.2.10 "Wasserwirtschaft" in der städtebaulichen Begründung.
- 7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Rodung der Obstbäume entfällt deren Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.
- 7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Auf Grund der eingeschränkten Einsehbarkeit des Plangebiet und in Verbindung mit den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (beschränkte Gebäudehöhen, Pflanzgebote) ist der Eingriff in das Landschaftsbild als gering zu bewerten.

### **7.2.3 Konzept zur Grünordnung**

- 7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 7.2.3.2 Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl (pro 400 m<sup>2</sup> mindestens 1 Laubbaum) von Gehölzen zu pflanzen. Dadurch wird eine Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet.
- 7.2.3.3 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage aller Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber nicht-heimischen Gehölzen vorgezogen werden.

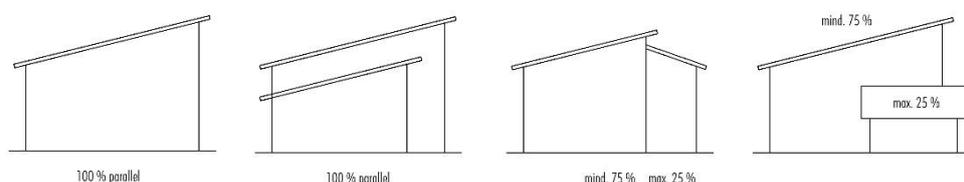
- 7.2.3.4 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen.
- 7.2.3.5 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B Ziersträucher), wird auf max. 5% der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 7.2.3.6 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.
- 7.2.3.7 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 7.2.3.8 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 7.2.3.9 Die Höhen der Gebäude werden so festgesetzt, dass die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes minimiert werden können.

### 7.3 Örtliche Bauvorschriften

#### 7.3.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 7.3.1.1 Als Dachformen werden Satteldach, Pult- und Walmdach zugelassen. Diese Festlegung ermöglichen den Bauherren ein breites Spektrum bei der Gestaltung der Dachformen und orientieren sich an dem umgebenden Bestand. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgauben, Garagen und Nebengebäude. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

Die ausführliche Definition des Pultdaches kann im Baugenehmigungsverfahren die Entscheidung erleichtern, ob es sich bei dem Dach eines Vorhabens um ein Pultdach handelt und ob demnach die sonstigen Festsetzungen zum Pultdach greifen (Firsthöhe und Dachneigung). Um ein Pultdach handelt es sich, wenn mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sind. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.



- 7.3.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung der maximalen traufseitigen Wandhöhen über NN sowie der maximalen Firsthöhen über NN ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten. Solaranlagen auf Flachdächern dürfen nicht aufgeständert werden, um keine negativen Entwicklungen hinsichtlich der Gestaltung und der Fernwirkung dieser Elemente auf Flachdächern zu erhalten.
- 7.3.1.3 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

## **7.4 Sonstige Regelungen**

### **7.4.1 Stellplätze und Garagen**

- 7.4.1.1 Die Vorschriften zur Anzahl der Stellplätze sind als Ergänzung der gesetzlichen Vorschriften und als eine auf die individuelle Bedarfssituation zugeschnittene Regelung erforderlich. Der erhöhte Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung wird mit der ländlich geprägten Umgebung, dem entsprechend geringen Angebot des öffentlichen Nahverkehrs und den eng bemessenen Verkehrsflächen begründet. Die beiden ersten Faktoren führen dazu, dass Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Gleichzeitig sind die Verkehrsflächen so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Die Belange des ruhenden Verkehrs sind insoweit berücksichtigt, als dass für den Besucherverkehr ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Es wurde hoher Wert auf eine wirtschaftlich bemessene Erschließung und eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen gelegt. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Somit erfolgt die Regelung, um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen.

## 8.1 Umsetzung der Planung

### 8.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

8.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

8.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

### 8.1.2 Wesentliche Auswirkungen

8.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner zu versorgen.

8.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen), sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

## 8.2 Erschließungsrelevante Daten

### 8.2.1 Kennwerte

8.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,29 ha

8.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	0,24	82,76 %
Öffentliche Verkehrsflächen (Straßen, Begleitgrün)	0,05	17,24 %

8.2.1.3 Voraussichtliche Mindest-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 4

8.2.1.4 Voraussichtliche Maximal-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 8

8.2.1.5 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 16,67

8.2.1.6 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5): 10

## **8.2.2 Erschließung**

8.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Kanalisation

8.2.2.2 Niederschlagswasser wird in den vorhandenen ehemaligen Löschwasserteich "Tobel" abgeleitet.

8.2.2.3 Wasserversorgung durch Anschluss an: Wasserversorgungsleitung der Gemeinde Berg

8.2.2.4 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

8.2.2.5 Stromversorgung durch Anschluss an: EnBW Regional AG, Biberach

8.2.2.6 Gasversorgung durch: TWS Netz GmbH, Ravensburg

8.2.2.7 Müllentsorgung durch: aktuell durch die Gemeinde Berg, künftig voraussichtlich durch den Landkreis Ravensburg

8.2.2.8 Die Gemeinde "Berg" hat die Erschließung im Baugebiet auf den Eigentümer übertragen. Die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen sowie die Kostenübernahme wird über den zwischen der Gemeinde "Berg" und dem Eigentümer geschlossenen Erschließungsvertrag geregelt.

## **8.3 Zusätzliche Informationen**

### **8.3.1 Anhang**

8.3.1.1 Folgende Unterlagen befinden sich im Anhang

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Obere Großtobeler Straße"
- Gutachten zu den Geruchsemissionen und -immissionen im Zusammenhang mit der Entwicklung der Bebauungspläne "Obere Großtobeler Straße" und "Hof" in 88276 Berg
- Ergänzendes Gutachten zur Abschätzung der Geruchsmissionen im Bebauungsplanbe-  
biet "Obere Großtobeler Straße" vom 14.12.2016

### **8.3.2 Planänderungen**

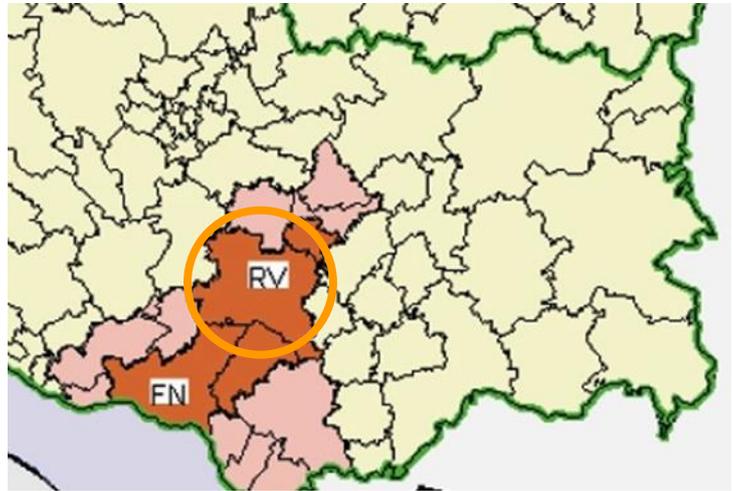
8.3.2.1 Bei der Planänderung vom 15.09.2017 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 18.09.2017 wie folgt Berücksichtigung:

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 15.09.2017) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentli-

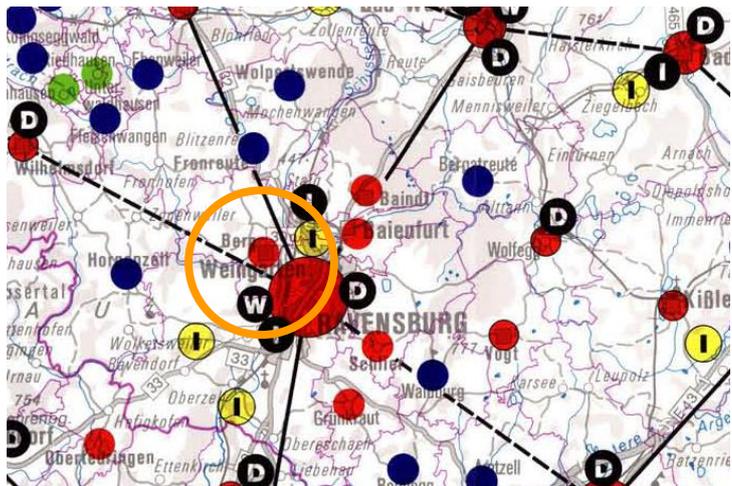
chen Sitzung des Gemeinderates vom 18.19.2017 enthalten):

- Festsetzung einer Fläche zur Ableitung des Niederschlagswassers bei Starkregenereignissen in der Planzeichnung und im Textteil
- Aufnahme eines Hinweises zur EFH-Höhe und zur Ausführung von wasserdichten Lichtschächten für Kellerfenster

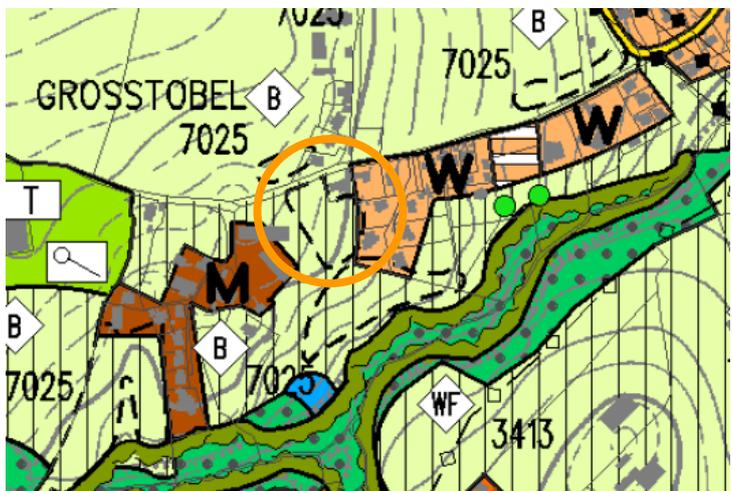
Landesentwicklungsplan  
Baden-Württemberg  
2002, Karte zu 2.1.1  
"Raumkategorien"; Dar-  
stellung als "Verdich-  
tungsraum"



Ausschnitt aus dem Regi-  
onalplan Bodensee-  
Oberschwaben 1996,  
Karte "Siedlung", Darstel-  
lung als Siedlungsbereich  
(Siedlungsschwerpunkt)"



Auszug aus dem rechts-  
gültigen Flächennut-  
zungsplan, Darstellung  
als Flächen für die Land-  
wirtschaft



Blick von Süden auf das  
Plangebiet



Blick nach Südwesten auf  
das Plangebiet



Blick auf den Bereich der  
Zufahrt ins Plangebiet



**11.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 28.06.2017. Der Beschluss wurde am 06.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Berg, den .....

.....  
(Helmut Grieb, Bürgermeister)

**11.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Der Öffentlichkeit wurde gem. § 13 b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 13.07.2017 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 06.07.2017).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 14.07.2017 bis 16.08.2017 (Billigungsbeschluss vom 28.06.2017; Entwurfsfassung vom 30.05.2017; Bekanntmachung am 06.07.2017) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Ferner wurde zu der Entwurfsfassung vom 15.09.2017 (Billigungsbeschluss vom 18.09.2017; Bekanntmachung am 21.09.2017) der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Berg, den .....

.....  
(Helmut Grieb, Bürgermeister)

**11.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde abgesehen (gem. § 13 b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 10.07.2017 (Entwurfsfassung vom 30.05.2017; Billigungsbeschluss vom 28.06.2017) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ferner wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfsfassung vom 15.09.2017 (Billigungsbeschluss vom 18.10.2017; Anschreiben vom 21.09.2017) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a

Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB).

Berg, den .....  
(Helmut Grieb, Bürgermeister)

#### 11.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 18.10.2017 über die Entwurfsfassung vom 15.09.2017.

Berg, den .....  
(Helmut Grieb, Bürgermeister)

#### 11.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Obere Großtobeler Straße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 15.09.2017 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 18.10.2017 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Berg, den .....  
(Helmut Grieb, Bürgermeister)

#### 11.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Obere Großtobeler Straße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Berg, den .....  
(Helmut Grieb, Bürgermeister)

#### 11.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental wurde gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Obere Großtobeler Straße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Berg, den .....  
(Helmut Grieb, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 30.05.2017

Plan geändert am: 15.09.2017

Planer:

.....

Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. Dipl. Geogr. M. Baumeister)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.