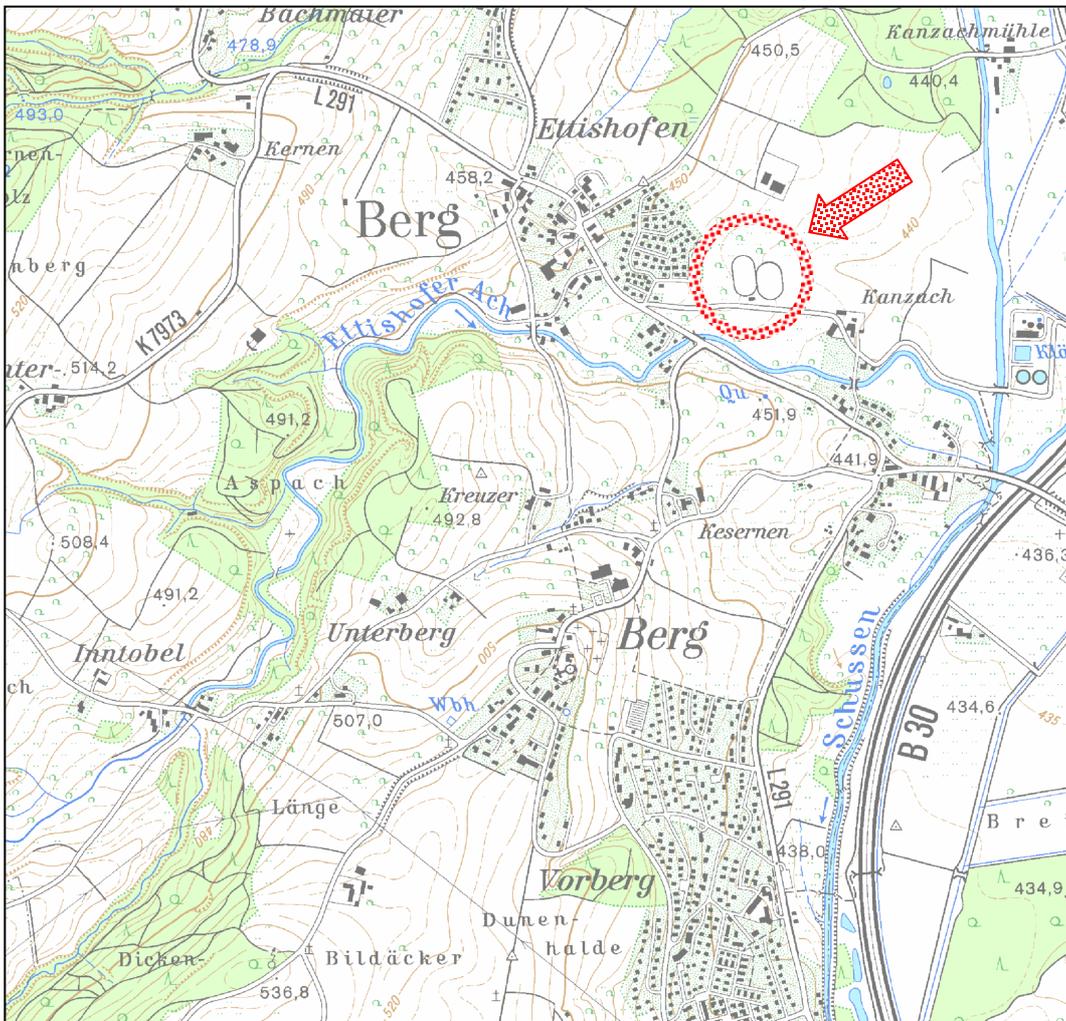


E N T W U R F

SATZUNGEN DER GEMEINDE BERG

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

"SPORTSTÄTTEN ETTISHOFEN, 1. ÄNDERUNG"



Der Gemeinderat der Gemeinde Berg hat in öffentlicher Sitzung am 07.05.2008 den Bebauungsplan "Sportstätten Ettishofen, 1. Änderung" und die örtlichen Bauvorschriften "Sportstätten Ettishofen, 1. Änderung" aufgrund folgender Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

1. § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) idF vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316),
2. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) idF vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz v. 25.04.2007 (GBl. 9 / S. 252),
3. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) idF vom 24.07.2000 (Gbl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (Gbl. S. 20),
4. 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),
5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV '90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991 S. 58).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 07.05.2008.

§ 2 Bestandteile der Satzungen

1. Der Bebauungsplan besteht aus dem
 - zeichnerischen Teil vom 07.05.2008 und
 - textlichen Teil vom 07.05.2008,jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB.
2. Die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO bestehen aus dem
 - zeichnerischen Teil vom 07.05.2008 und
 - textlichen Teil vom 07.05.2008.

§ 4 Inkrafttreten

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

Berg, den

Helmut Grieb - Bürgermeister

Inhaltsübersicht	Seite
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	5
1.1. NUTZUNGSZWECK	5
1.2. NUTZUNGSMASS	5
1.3. HÖHENLAGE	5
1.3.1. - GEBÄUDEHÖHEN.....	5
1.4. BAUWEISE	5
1.5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFL.	5
1.5.1. FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE / NEBENANL.	6
1.6. VERKEHRSFLÄCHE	6
1.7. PLANBEREICH	6
2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	6
2.1. AUSSENWÄNDE	6
2.2. NIEDERSCHLAGSWASSER	6
2.3. EINFRIEDIGUNG	6
2.4. WERBEANLAGEN	6
HINWEISE zu planungsrechtlichen Festsetzungen	6
HINWEISE zu örtlichen Bauvorschriften	7
BEGRÜNDUNG DER 1. ÄNDERUNG	8
BEGRÜNDUNG zur Änderung der örtlichen Bauvorschriften:	10
BEGRÜNDUNG vom 30.8.1978:.....	14

BEBAUUNGSPLAN TEXTTEIL	GEMEINDE BERG "SPORTSTÄTTEN ETTISHOFEN, 1. ÄNDERUNG"
---------------------------	---

(PLANZEICHNUNG, s. zeichn. Teil)

1.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
----	----------------------------------

- 1.1. NUTZUNGSZWECK (§ 9 (1) 15., 19. BauGB)
Grünfläche öffentlich - Sportanlage
 die Grünfläche gliedert sich in:
- Grünfläche mit Bäumen und Büschen. Zulässig sind in diesem Bereich Nutzungen und Zubehöranlagen (z.B. Ballfanggitter, Tore, Bandenwerbung, Fahnenmasten, Flutlichtanlage) der Sportstätten sowie ein Kinderspielplatz. Sonstige Gebäude i.S. von § 2 (2) LBO sind in diesem Bereich nicht zugelassen.
 - überbaubare Fläche, innerhalb der überbaubaren Fläche ist ein Vereinsheim mit den dazu gehörigen Einrichtungen (insbesondere für Sanitäranlagen, Aufenthaltsraum, Geräteraum, Werbeanlagen, Fahnenmasten usw.) sowie eine Gaststätte und eine betriebsbezogene Wohnungen zulässig.
Des Weiteren sind Zuschauertribünen mit Überdachung zugelassen (s. zeichn. Teil).
 - Stellplatzfläche zum Abstellen der PKW.
- 1.2. NUTZUNGSMASS (§ 9 (1) 1. BauGB i.V.m. §§ 16 (2) 1. u. 4., (6) BauNVO)
 Wird bestimmt durch die Grundfläche -GR- als max. zulässiger Wert sowie durch die Gebäudehöhe (s. zeichn. Teil).
 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 (4) BauNVO Satz 1. u. 3. bezeichneten Anlagen bis zu 90 v.H. überschritten werden.
- 1.3. HÖHENLAGE (§ 9 (3) BauGB)
 Die EG-Rohfußbodenhöhe wird mit max. 0,5 m, über der vorhandenen mittleren Geländehöhe im Bereich der Überbauung festgelegt.
- 1.3.1. - GEBÄUDEHÖHEN (§ 9 (1) 1. BauGB, § 16 (2) 4., § 18 (1) BauNVO)
 Die Höhe der Gebäude (max. zulässige Höhe) ist begrenzt durch die im zeichn. Teil eingetragene Gebäudehöhe.
 Die Gebäudehöhe -GH- bemisst sich an der Oberkante Firstreiter bzw. Bedachungsmaterial, bei Flachdach OK Attika.
 Bezugsebene für die Gebäudehöhen ist EG-Rohfußbodenhöhe.
- 1.4. BAUWEISE (§ 9 (1) 2. BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
 Offene Bauweise -o-
- 1.5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFL. (§ 9 (1) 2. BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
 Diese ist festgelegt durch Baugrenzen, s. zeichn. Teil.

- 1.5.1. FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE / NEBENANL. (§ 9 (1) 4. BauGB)
Fläche für PKW-Stellplätze sowie Nebenanlagen (Geräte-
raum / Garagen) s. zeichn. Teil.
- 1.6. VERKEHRSFLÄ-
CHE (§ 9 (1) 11. BauGB)
Öffentliche Erschließungsstraße über den ausgebauten Weg
F 48/1, s. zeichn. Teil.
- 1.7. PLANBEREICH (§ 9 (7) BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebau-
ungsplanes, s. zeichn. Teil

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- (§ 74 / § 74 (7) LBO - BW)
- 2.1. AUSSENWÄNDE (§ 74 (1) LBO)
Glänzende, stark reflektierende Materialien sowie grelle
Farben an großflächigen Außenbauteilen sind unzulässig.
Großflächigkeit liegt vor, wenn eine Fläche einen Umfang
von mehr als $\frac{1}{4}$ der einzelnen Außenwandfläche hat.
- 2.2. NIEDERSCHLAGS-
WASSER (§ 74 (3) 2. LBO)
Das Niederschlagswasser wird in einer Zisterne gepuffert.
Davon wird ein Volumenanteil von 10 m³ für die Retention
zurückgehalten und gedrosselt in die Ettishofer Ach einge-
leitet.
- 2.3. EINFRIEDIGUNG (§ 74 (1) 3. LBO)
ist zugelassen als Drahtzaun, oder Doppelstabgittermatten,
naturnah eingepflanzt ohne Sockelmauer; Höhe max. 2,5 m.
- 2.4. WERBEANLAGEN (§ 74 (1) 2. LBO)
Entlang den Spielfeldern ist Bandenwerbung zulässig. Wei-
tere Werbeanlagen sind nur an den Gebäuden zugelassen.
Sie dürfen nicht über die Oberkante der jeweiligen Gebäu-
deteile hinausragen.
Beleuchtung von Werbeanlagen ist nur für die Gaststätte
zugelassen. Die beleuchteten Flächen dürfen insgesamt
4 m² nicht überschreiten.

HINWEISE zu planungsrechtlichen Festsetzungen

- GRUNDSTÜCKE Im Bebauungsplan als Entwurf dargestellten Baukörper zei-
gen schematisch die Bebauungsmöglichkeit. Form und
Standort sind im Rahmen der Festsetzungen veränderbar.
- ARCHÄOLOGIE Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (z.B.
Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde gemacht wer-
den (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) ange-
troffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim
Regierungspräsidium Tübingen, umgehend zu benachrich-
tigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation

	ist einzuräumen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.
BALLFANGGITTER	Die Ballfanggitter sollen mit geräuschkämmenden Kunststoffhalterungen an den Pfosten befestigt werden.
	HINWEISE zu örtlichen Bauvorschriften
OBERFLÄCHEN- WASSER	Die Verpflichtung zur schadlosen Ableitung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken obliegt dem Grundstückseigentümer. Im Übrigen wird auf das Wassergesetz Baden-Württemberg § 81 (1, 2, 3) hingewiesen. Um das anfallende Niederschlagswasser zu reduzieren, wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht empfohlen, die Bodenversiegelung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken. Zur Flächenbefestigung sind deshalb Verfahren anzuwenden, die den Boden wenigstens teilweise offen halten -z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen- Auf Flächen deren Niederschlagswasser über modifizierte Entwässerung geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten sind nicht zulässig.
GRUND-, TAG- U. QUELLWASSER	Im Zuge der Erschließung dürfen keine, lediglich gering verunreinigte, Grund-, Tag- und Quellwasser in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden. Diese Wässer führen auf der Kläranlage zu vermeidbaren Belastungen, sie führen zur Erhöhung der Betriebskosten und reduzieren die Reinigungsleistung.
REDUZIEREN DES METALLGEHALTS IM REGENWASSER	Dachinstallationen wie Verwahrungen, Dachrinnen u. Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titanzink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Regenwasser. Die sollten aus Gründen des Gewässerschutzes deshalb vermieden werden. Alternative Materialien sind beschichtetes Zink oder Aluminium und Kunststoffteile.
GRUNDWASSER- DICHTER UNTERGES- CHOSSE	Auf das Merkblatt „Grundwasserschutz“ wird verwiesen. Bei Herstellung eines Untergeschosses wird empfohlen, dieses grundwasserdicht auszuführen („weiße Wanne“).
DRAINAGEN	Drainagen im Grundwasserbereich sind grundsätzlich nicht zugelassen. Drainagen sind nur zulässig, wenn: 1. kein Grundwasser abgesenkt wird, und 2. der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig.

BEGRÜNDUNG DER 1. ÄNDERUNG

Anlass und Erfordernis der Änderung

Beide Spielfelder konnten dem Spielbetrieb der Herren-, Damen- und Jugendmannschaften nicht mehr gerecht werden. Daher wurden beide Spielflächen generalsaniert und der Hauptplatz den DIN Normen angepasst. Dies machte eine Verschiebung und Erweiterung des Hauptspielfeldes in nördlicher Richtung erforderlich. Um auch den Bedürfnissen der Zuschauer gerecht zu werden, ist eine überdachte Tribüne erforderlich. Um gegebenenfalls vielen Kleinbauten entgegen treten zu können sollen Geräteräume direkt unter der Tribüne geschaffen werden. Durch die Anpassung der Sanitären Anlage an die heutigen Bedürfnisse wurde die Erweiterung des bestehenden Vereinsgebäudes erforderlich.

Das östliche Spielfeld wird um ca. 20 m nach Norden verschoben. Im südöstlichen Bereich besteht ein Übungsfeld. Im westlichen Bereich mit dem Straßenanschluss an die L 291 wurde der Bebauungsplan „Ettishofer Brühl, Abschnitt I“ erstellt der diesen Planbereich (Einmündung der Jahnstraße in die Hauptstraße -L 291-) durch die Änderung der Straßeneinmündung teilweise überplant.

Die Gemeinde will mit der Bebauungsplanänderung diesem Bedarf bzw. diesen Gegebenheiten Rechnung tragen.

Planungsverfahren

Der Bebauungsplan entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes der für diesen Bereich eine Grünfläche – Sportplatz vorsieht.

Nach § 13a BauGB kann für andere Maßnahmen der Innenentwicklung das beschleunigte Verfahren angewandt werden.

- Nach der Planung beträgt die überbaubare Grundfläche für das gesamte Plangebiet max. 2.000 m² und liegt somit unter der in § 13 a (1) S. 1 BauGB genannten Grenze von 20.000 m².
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter
- Die Planung begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht.

Abgrenzung und Zustand des Plangebietes

Die Sportanlage besteht auf Grundlage des vorhandenen Bebauungsplans seit ca. 30 Jahren. Das östliche Spielfeld soll um ca. 20 m nach Norden verschoben werden. Dies erfordert eine geänderte Abgrenzung des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan soll im nordöstlichen Teil um ca. 480 m² erweitert werden, im südwestlichen Bereich soll der Einmündungsbereich der Jahnstraße in die Hauptstraße -L 291- entfallen. Es wird somit dort eine Fläche von ca. 1.500 m² aus dem Geltungsbereich genommen werden. Dieser Bereich ist im Bebauungsplan „Ettishofer Brühl, Abschnitt I“ enthalten, da bei der Planung dieses Baugebiets der Einmündungsbereich der Jahnstraße in die L 291 geändert wurde. Die Sicht in beide Richtungen ist durch den erforderlichen Sichtwinkel von 3x70 m in beiden Richtungen auf der Fläche des vorhandenen Gehwegs gewährleistet. Die Herausnahme dieser Planungsfläche schafft Rechtsklarheit indem die doppelte Überplanung der Fläche entfällt.

Plantechnik

Der Bebauungsplan wird sowohl im zeichnerischen als auch im textlichen Teil auf eine neue Grundlage gestellt. Der zeichnerische Teil erfolgt auf einer aktuellen Grundlage der ALK-Daten in digitaler Form. Der schriftliche Teil erfolgt getrennt vom zeichnerischen Teil in einer Word-Datei in der heute üblichen Festsetzungssystematik. Im planungsrechtlichen Teil bleibt die Art der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Gebäudehöhen, grundsätzlich unverändert (s. Gegenüberstellung der Festsetzungen).

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im jetzigen geänderten Plan präzisiert, insbesondere auch im Hinblick auf die jetzt vorgesehene Tribünenanlage mit Überdachung.

Bauweise

Im bisherigen Plan war die halboffene Bauweise festgesetzt. Eine Angabe wie diese halboffene Bauweise vorzusehen ist enthält der Plan nicht. Grund dafür war wohl, dass die Sportanlage auf 2 Parzellen liegt und das Sportheim zunächst auf einer Grenze geplant war, so jedoch nicht ausgeführt wurde. Es wird als sinnvoll gesehen diese Festsetzung durch die offene Bauweise zu ersetzen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im bisherigen Plan mit 500 m² angegeben. Das Maß der baulichen Nutzung ist zu erhöhen, da:

- das bestehende Vereinsgebäude erweitert werden soll
- eine überdachte Zuschauertribüne hergestellt werden soll
- bei der jetzt anzuwendenden Baunutzungsverordnung auch die befestigten Freiflächen in das Maß der Grundfläche einzubeziehen ist.

Gebäudehöhen

Die bislang im Plan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse wird ersetzt durch Gebäudehöhen. Dies ist auch deshalb erforderlich, da bei der geplanten Zuschauertribüne mit Überdachung eine Regelung der Höhe dieser baulichen Anlage über Geschosshöhen kaum zu regeln ist. Mit der Regelung der Gebäudehöhe werden auch die Höhenlage sowie ein Bezugspunkt für die Gebäudehöhe festgesetzt.

Baugrenzen

Die bestehende Baugrenze wird in westliche Richtung erweitert für die Erweiterung des bestehenden Sportheimes.

Für die geplante Tribüne mit Überdachung wird zwischen den Spielfeldern eine neue überbaubare Grundstücksfläche mit Baugrenzen dargestellt.

Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich eine geringfügige Erweiterung im nordöstlichen und östlichen Bereich um ca. 2% der bestehenden Fläche. Dadurch, dass dieser Flächenteil eine Grünfläche bleibt, ändert sich die Wertigkeit in Ökologie und Landschaftsbild nur unwesentlich.

Eine Änderung im Landschaftsbild ist festzustellen mit dem Bau der geplanten Tribünenüberdachung. Dadurch, dass bereits ein Vereinsgebäude besteht sowie der Tatsache, dass westlich der Planungsfläche in ca. 80 m Abstand die Baugebiete „Ettishofen-Süd“ und „Ettishofen-Süd-Erweiterung“ liegen, ist eine bauliche Prägung bereits gegeben. Mit dem Bau der Tribüne ist nicht zu erwarten, dass das bestehende Siedlungs- und Landschaftsbild in diesem Bereich nachhaltig verändert wird.

Für die Entfernung der Hecke entlang der östlichen Plangrenze erfolgt außerhalb des Planungsverfahrens eine einvernehmliche Regelung mit der Naturschutzbehörde. Es wird innerhalb eines Jahres im Bereich der Sportanlage eine Ersatzbepflanzung erfolgen.

Kosten

Der Gemeinde Berg entstehen bei der Durchführung der Planänderung keine wesentlichen Kosten.

Bodenordnende Maßnahmen

Die Planungsfläche ist im Besitz der Gemeinde, bodenordnende Maßnahmen sind somit nicht erforderlich.

<u>Flächenbilanz</u>	<u>Grundstücksfläche</u>	<u>Anteil</u>
Gesamtplanungsfläche	22.655 m ²	100,0%
Grünfläche	20.390 m ²	90,0%
davon: neu hinzugekommene Fläche	480 m ²	
aus bisherigem Geltungsbereich entfallende Fläche	-1.050 m ²	
Verkehrsfläche	2.265 m ²	10,0%
überbaubare Fläche nach zul. GR:		
Hauptanlage	1.200 m ²	5,3%
Nebenanlagen (90 % der Hauptanlage)	1.080 m ²	4,8%

BEGRÜNDUNG zur Änderung der örtlichen Bauvorschriften:

Dächer

Die bislang im Plan enthaltenen Festsetzungen zur Dachgestalt entfallen. Diese Festsetzungen sind deshalb entbehrlich da, der Bebauungsplan lediglich als prägende Bauten das Gebäude des Sportheims und die jetzt geplante Überdachung der Zuschauertribüne enthält. Ein baulicher Zusammenhang, auf Grundstücken mit unterschiedlichen Eigentümern, der aufeinander abzustimmen ist besteht daher nicht. Auf eine Festsetzung zur Dachgestalt kann daher verzichtet werden.

Werbeanlagen

Es wurde eine Festsetzung in den Bebauungsplan zu Werbeanlagen eingefügt welche die Bandenwerbung zulässt. Ansonsten beschränkt sich die Unterbringung von Werbeanlagen auf die Bereiche der überbaubaren Grundstücksflächen.

Einfriedigung

Um das unberechtigte Betreten der Sportanlage zu verhindern ist es erforderlich eine Einfriedigung herzustellen. Diese Einfriedigung soll mit der festgesetzten Konstruktionsart und der geforderten Einpflanzung möglichst wenig im Landschaftsbild in Erscheinung treten.

Niederschlagswasser:

Das Niederschlagswasser wird zentral in eine Zisterne mit einem Volumen von 50 m³ geführt. Diese Zisterne dient sowohl der Bewässerung der Spielfelder als auch zur Retention von Starkniederschlägen.

Synopse bisherige Regelung / neue Regelung

ÄNDERUNGEN DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND VORSCHRIFTEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen		PLANUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN
	Bisherige Festsetzung	Neue Festsetzung
1. Art der baulichen Nutzung	Öffentliche Grünfläche mit Rasensportanlage, Sportheimgaststätte, eine Wohnung und Nebengebäude die dem Sportbetrieb dienen.	(§ 9 (1) 15., 19. BauGB) <u>Grünfläche öffentlich - Sportanlage</u> die Grünfläche gliedert sich in: <ul style="list-style-type: none"> - Grünfläche mit Bäumen und Büschen. Zulässig sind in diesem Bereich Nutzungen und Zubehöranlagen (z.B. Ballfanggitter, Tore, Bandenwerbung, Fahnenmasten, Flutlichtanlage) der Sportstätten sowie ein Kinderspielplatz. Sonstige Gebäude i.S. von § 2 (2) LBO sind in diesem Bereich nicht zugelassen. - überbaubare Fläche, innerhalb der überbaubaren Fläche ist ein Vereinsheim mit den dazu gehörigen Einrichtungen (insbesondere für Sanitäranlagen, Aufenthaltsraum, Geräteraum, Werbeanlagen, Fahnenmasten usw.) sowie eine Gaststätte und betriebsbezogene Wohnungen zulässig. Des Weiteren sind Zuschauertribünen mit Überdachung zugelassen (s. zeichn. Teil). - Stellplatzfläche zum Abstellen der PKW.
2. Maß der baulichen Nutzung	Zulässige Grundfläche / ÜFL 500 m ²	(§ 9 (1) 1. BauGB i.V.m. §§ 16 (2) 1. u. 4., (6) BauNVO) Wird bestimmt durch die Grundfläche -GR- als max. zulässiger Wert sowie durch die Gebäudehöhe (s. zeichn. Teil). Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 (4) Satz 1. und 3. BauNVO bezeichneten Anlagen bis 90 v.H. überschritten werden.
3. Bauweise:	Halboffene Bauweise. Gebäude können an die Grenze angebaut werden	(§ 9 (1) 2. BauGB i. V. m. § 22 BauNVO) Offene Bauweise
4. Höhenlage	Keine Festsetzung	(§ 9 (3) BauGB) Die EG-Rohfußbodenhöhe wird mit max. 0,5 m, über der vorhandenen mittleren Geländehöhe im Bereich der Überbauung festgelegt.
5. Vollgeschosse / Gebäudehöhen	Zulässige Zahl der Vollgeschosse = 2-geschossig = 1-geschossig + Dachgeschoß	(§ 9 (1) 1. BauGB, § 16 (2) 4., § 18 (1) BauNVO) Die Höhe der Gebäude (max. zulässige Höhe) ist begrenzt durch die im zeichn. Teil eingetragene Gebäudehöhe. Die Gebäudehöhe -GH- bemisst sich an der Oberkante Firstreiter bzw. Bedachungsmaterial, bei Flachdach OK Attika. Bezugsebene für die Gebäudehöhen ist EG-Rohfußbodenhöhe.
6. Baugrenzen	Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen festgesetzt	(§ 9 (1) 2. BauGB i. V. m. § 23 BauNVO) Diese ist festgelegt durch Baugrenzen, s. zeichn. Teil.
7. Gebäudestellung	Stellung der baulichen Anlagen: parallel zu den Baugrenzen	Entfällt, keine Festsetzung

	zen	
8. Sichtschutzfläche	Sichtschutzfläche zur L 291. Die im Bebauungsplan eingetragenen Flächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,30 m freizuhalten.	Entfällt, keine Festsetzung
9. Verkehrserschließung	Der Feldweg 48/1 – Jahnstraße – ist als 5,00 m breite bituminierte Fahrbahn auszubauen. Stellplätze	(§ 9 (1) 11. BauGB) Öffentliche Erschließungsstraße über den ausgebauten Weg F 48/1, s. zeichn. Teil.
10. Geltungsbereich	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	(§ 9 (7) BauGB) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, s. zeichn. Teil

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung Dachform	Satteldach 30° Dachneigung Garagen Flachdach zulässig	Entfällt, keine Festsetzung
2. Dachdeckung	Engobierte Pfannen	Entfällt, keine Festsetzung
3. Außenwandgestaltung	Glänzende Materialien und grelle Farbtöne sind unzulässig	(§ 74 (1) LBO) Glänzende, stark reflektierende Materialien sowie grelle Farben an großflächigen Außenbauteilen sind unzulässig. Großflächigkeit liegt vor, wenn eine Fläche einen Umfang von mehr als ¼ der einzelnen Außenwandfläche hat.
4. Einfriedigung	Maschendrahtzaun bis 2,50 m Höhe max. allseitig.	(§ 74 (1) 3. LBO) ist zugelassen als Drahtzaun, oder Doppelstabgittermatten, naturnah eingepflanzt ohne Sockelmauer; Höhe max. 2,5 m.
5. Ballfanggitter	An den Stirnseiten der Spielfelder vorgeschrieben.	Ballfanggitter sind im planungsrechtl. Teil, Ziff. 1.1 geregelt.
6. Werbeanlagen	---	(§ 74 (1) 2. LBO) Entlang den Spielfeldern ist Bandenwerbung zulässig. Weitere Werbeanlagen sind nur an den Gebäuden zugelassen. Sie dürfen nicht über die Oberkante der jeweiligen Gebäudeteile hinausragen. Beleuchtung von Werbeanlagen ist nur für die Gaststätte zugelassen. Die beleuchteten Flächen dürfen insgesamt 4 m² nicht überschreiten.

ÄNDERUNG DES ZEICHNERISCHEN TEILS:

1. Plangrundlage	Optisch vergrößerte Topographische Karte	Aktuelle digitale Datengrundlage aus dem automatischen Liegenschaftskataster (ALK)
2. Abgrenzung Plangebiet		Im nordöstlichen Planbereich wird der Geltungsbereich um ca. 480 m² erweitert. Im westlichen Planbereich entfällt der Einmündungsbereich in die L 291 (ca. 1.050 m²). Im östlichen Bereich Erweiterung des Geltungsbereiches um ca. 5 m.
3. Stellplätze	Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind mit dem Eintrag - ST - dargestellt.	Die bisher im Plan im südöstlichen Bereich dargestellten Stellplätze entfallen.
4. Überbaubare Grundstücksfläche / Baugrenze		Zwischen den beiden Spielfeldern wird eine überbaubare Grundstücksfläche dargestellt. Im Bereich der Stellplätze wird eine Flächenumgrenzung nach PlanzV 15.3 dargestellt.
5. Grundfläche	Bislang im Plan mit max. 500 m²	Wird in einer Nutzungsschablone mit 1.200 m² ein-

	eingetragen (bebaut bislang ca. ca. 600 m ²):	getragen.
6. Höhen / Vollgeschosse	Bislang sind zulässige Vollgeschosse, II = I + DG eingetragen.	Nunmehr werden max. zulässige Gebäudehöhen eingetragen, s. Planungsrechtl. Festsetzungen

BEGRÜNDUNG

vom 30.8.1978:

Die Gemeinde Berg hat im Jahre 1960 die Parzelle 878 Gemarkung Ettishofen am FW. 48/1 – Jahnstraße – erworben, um einen Sportplatz für den örtlichen Sportverein –Turn- u. Sportverein Berg e.V. zu schaffen. Eine ehemalige Reichsarbeitsverdienstbaracke wurde als Sportheim auf diesem Gelände errichtet und mehrfach erweitert und umgebaut.

Da dieses Gebäude nicht mehr den hygienischen und baurechtlichen Erfordernissen genügt, dazu noch eine Erweiterung der Sportanlage vorgenommen werden musste, wurde der Neubau von einwandfreien Wasch-, Umkleide- und Aufenthaltsräumen erforderlich. Das entsprechende Baugesuch des TSV Berg wurde am 13. Okt. 1977 vom Landratsamt Ravensburg genehmigt.

Um eine baulichen Ordnung im Gebiet der Sportstätten in Ettishofen zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für dieses Gebiet erforderlich geworden.

Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental ist das Gebiet als Sportfläche ausgewiesen.

Sportstättenleitplan der Gemeinde Berg:

Der Gemeinderat hat beschlossen, die Sportstätten Ettishofen in dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Umfang im Sportstättenleitplan der Gemeinde aufzunehmen.

Abwasser:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über einen bestehenden Kanal in der Kläranlage Mittleres Schussental in Kasernen.

Frischwasser:

Die Frischwasserzufuhr erfolgt über die bestehende öffentliche Wasserversorgung.

Parkplätze:

Für die Gesamtanlage sind auf dem Sportgelände 97 und an der L 291 20 Stellplätze vorgesehen.

Verkehrerschließung:

Der bestehende Feldweg F 48/1 wird entsprechend dem Bebauungsplan erweitert und in seinem östlichen Teil verlegt.

Bauliche Anlagen:

Außer den für den reinen Sportbetrieb notwendigen Anlagen wie Wasch-, Umkleide- und Aufenthaltsräume für die Jugend – Gaststätte- ist eine Wohnung für den Platzwart und den Pächter der Gaststätte vorgesehen, weil eine ständige Beaufsichtigung der Sportanlage dringend notwendig ist.

Vereinsgaststätte:

Im Raum Ettishofen – Kasernen gibt es zur Zeit keine Gaststätte. Die Gaststätte Böhmer in Ettishofen sowie die Gaststätte Bulach in Kasernen bestehen seit geraumer Zeit nicht mehr. Die Einwohner haben jedoch zugenommen. Da ein dringender Bedarf für eine öffentl. überwachte Gaststätte insbesondere für die sporttreibenden Jugendlichen, Erwachsenen und Besucher des Sportplatzes sowie die Einwohner in diesem Raum besteht, ist im Bebauungsplan eine Gaststätte ausgewiesen.

Einfriedigung:

Das gesamte Sportgelände ist mit einem Maschendrahtzaun bis in Höhe von 2,50 m max. einzufrieden, um die bei dem Spielbetrieb auftretenden Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke so gering wie möglich zu halten.

Ballfanggitter:

An den Stirnseiten der Spielfelder ist aus den gleichen Gründen ein Ballfanggitter anzubringen.

Um die Sportstätten in die Landschaft einzubinden, ist die Anpflanzung von einheimischen Laubbäumen im Bereich der Stellplätze und baulichen Anlagen durch die Gemeinde vorgesehen.

Kosten:

Der Gemeinde Berg entstehen durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes keine Kosten.

AUFGESTELLT: Berg, den 30.8.1978

GENEHMIGT mit Erlass des Landratsamtes Ravensburg vom 26.10.1979, Nr. 401-612.21-sche/hn

LANDRATSAMT RAVENSBURG – GESUNDHEITSAMT - / MERKBLATT FÜR BAULEITPLÄNE

Stand: 19.08.2005

Trinkwasserversorgung

Bei der Erstellung von Trinkwasserversorgungsanlagen ist das Merkblatt „Wasserversorgung, Grundwasserschutz und Bebauungspläne“ zu beachten.

Des Weiteren ist anzumerken, dass vor Inbetriebnahme das neue Leitungssystem nach dem DVGW – Merkblatt W 291 zu desinfizieren ist. Nach Beendigung der Desinfektionsmaßnahme ist eine bakteriologische Trinkwasseruntersuchung vorzunehmen. Das Untersuchungsergebnis ist dem Gesundheitsamt vorzulegen.

Verwendung von Betriebswasseranlagen in Neubaugebieten

Als Betriebswasseranlagen werden solche Anlagen bezeichnet, die mit Wasser aus

- Hausbrunnen
- Dachablaufwasser
- Regenwasserzisternen oder
- Grauwasser (Bad-, Dusche-, Handwaschbecken und Waschmaschine) betrieben werden

Nach § 13 Abs. 3 müssen Anlagen, die nicht die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch haben (Brauchwasseranlagen), dem Gesundheitsamt **angezeigt** werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 17 der Trinkwasserverordnung Trinkwasseranlagen nicht mit Wasserversorgungsanlagen verbunden werden dürfen, aus denen Wasser abgegeben wird, das keine Trinkwasserqualität besitzt. Die unterschiedlichen Versorgungssysteme müssen beim Einbau dauerhaft gekennzeichnet werden.

Nicht angezeigt werden müssen Anlagen, die keine Leitungsverbindung zum jeweiligen Haus haben. Dazu zählt beispielsweise eine Regenwasserzisterne im Garten, wenn die Wasserentnahme mit einer Schwengelpumpe oder Gieskanne erfolgt.

Altlastenstandorte

Falls im geplanten Baugebiet altlastenverdächtige Flächen oder Altstandorte bekannt sind und möglicherweise bereits im Rahmen der Altlastenbewertung gutachten erstellt wurden, ist mit dem Gesundheitsamt Rücksprache zu halten, ob und in welchem ausmaß Maßnahmen notwendig sind, um Gesundheitsgefahren für die zukünftige Bevölkerung auszuschließen.

Strahlenschutz

Auf die Empfehlung des Bundesamtes für Strahlenschutz wird hingewiesen. Sie besagt, dass auf eine Wohnbebauung direkt unter Hochspannungsleitungen verzichtet werden soll. Findet eine Bebauung in der Nähe einer Hochspannungsleitung statt, so sollten hier Feinstärkemessungen durchgeführt werden.

Sollten sich noch andere Fragestellungen ergeben, dann berät Sie gerne Ihr **Gesundheitsamt**:

Gesundheitsamt Ravensburg

Franz-Stapf-Straße 8
88212 Ravensburg
Tel. 0751/85-5311

Außenstelle Leutkirch

Wangener Straße 12
88299 Leutkirch
Tel. 07561/9880-10

**GEMEINDE BERG, BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG SOWIE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
"SPORTSTÄTTEN ETTISHOFEN, 1. ÄNDERUNG"**

<u>GEFERTIGT:</u>	LANDRATSAMT RV, KREISPLANUNG Friedenstraße 2 88212 Ravensburg E-Mail: pl@landkreis-ravensburg.de TEL. 0751 / 85-4310 FAX 0751 / 85-4305	07.05.2008 D.BERGER (DIPL.-ING., REGIERUNGSBAUMSTR.)
<u>ANERKENNUNG DES PLANENTWURFS:</u>	GEMEINDERAT DER GEMEINDE BERG HELMUT GRIEB - BÜRGERMEISTER
<u>SATZUNGSBESCHLUSS:</u>	GEMEINDERAT DER GEMEINDE BERG HELMUT GRIEB - BÜRGERMEISTER

VERFAHRENSVERMERKE

(beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEFASST	§ 2 (1) S. 1 BAUGB	AM	12.03.2008
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES ERFOLGT	§ 2 (1) S. 2 BAUGB	AM	20.03.2008
PLANENTWURF UND AUSLEGUNG VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM	12.03.2008
BEKANNTMACHUNG, DASS DER B-PLAN IM BESCHLEUIGTEN VERFAHREN, OHNE UMWELTPRÜFUNG, AUFGESTELLT WIRD	§ 13a (3) S.1 BAUGB	AM	20.03.2008
GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME DER TÖB ZUM ENTWURF IN DER ZEIT NACH BEKANNTMACHUNG VOM BIS ZUM..... BEI DER GEMEINDEVERWALTUNG BERG	§ 13 (2) Nr.3 BAUGB		
GELEGENHEIT DER ÖFFENTLICHKEIT ZUM ENTWURF IN DER ZEIT NACH BEKANNTMACHUNG VOM BIS ZUM..... BEI DER GEMEINDEVERWALTUNG BERG	§ 13 (2) Nr.2 BAUGB		
SATZUNGSBESCHLUSS VOM GEMEINDERAT GEFASST	§ 10 BAUGB	AM	07.05.2008
ÖFFENTL. BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES	§ 10 (3) BAUGB	AM	15.05.2008
ANZEIGE DER SATZUNG BEIM LANDRATSAMT RAVENSBURG	§ 4 (3) GemO	AM	