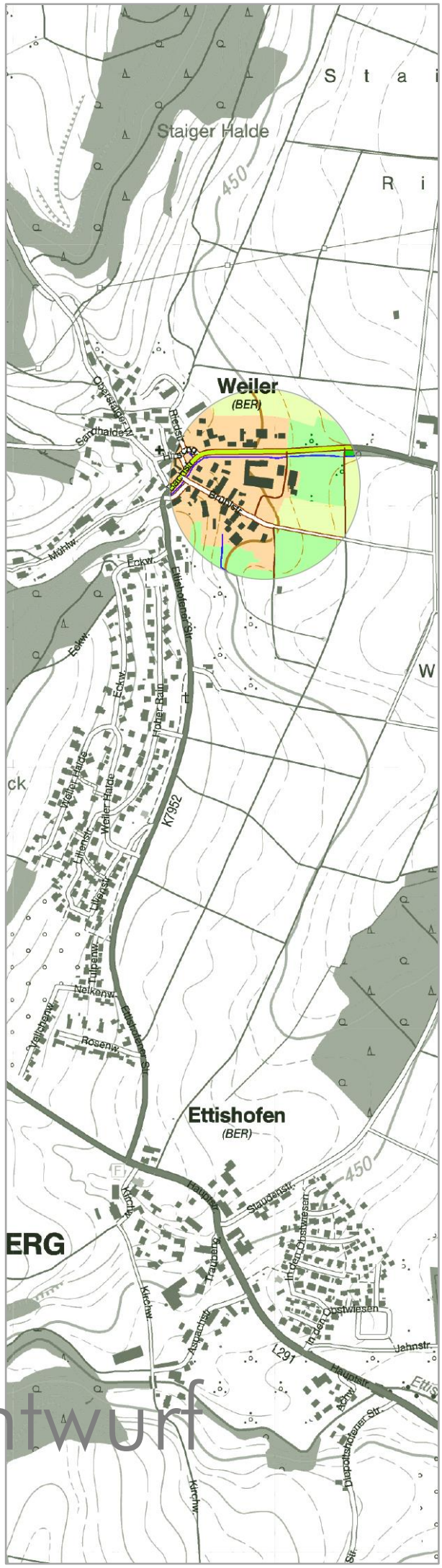
Fassung 25.01.2022
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Entwurf

Gemeinde Berg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bachstraße 10"
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)	5
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	16
4	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	18
5	Hinweise und Zeichenerklärung	20
6	Satzung	31
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	33
8	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	50
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	58
10	Begründung – Sonstiges	60
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	62
12	Begründung – Bilddokumentation	63
13	Verfahrensvermerke	64

1 Rechtsgrundlagen

1.1	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
1.2	**Baunutzungsverordnung**	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
1.3	**Planzeichenverordnung**	(PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
1.4	**Planungssicherstellungs-gesetz**	(PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
1.5	**Landesbauordnung für Baden-Württemberg**	(LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2021 (GBl. S. 2022 S.1, 4)
1.6	**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg**	(GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095,1098)
1.7	**Bundesnaturschutzgesetz**	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
1.8	**Naturschutzgesetz Baden-Württemberg**	(NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)

1.9	**Bundes-Immissions-schutzgesetz**	(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)

2.1 Wohnen

"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung ("Wohnen")"; der gekennzeichnete Bereich dient grundsätzlich dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Räume für freie Berufe
- Garagen, Carports und Stellplätze
- Abstellräume (z.B. für Wertstoffbehälter, Müllbehälter, Fahrrad)
- Ver- und Entsorgungsanlagen (z.B. Anlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung, Haustechnik, Heizung, Strom)
- Sonstige, dem Betrieb der Wohngebäude dienende Nebenanlagen (z.B. Terrassen, Müllabstellflächen, Wege)
- Zufahrten

(siehe Planzeichnung)

2.2 GR .... m^2

Maximal zulässige Grundfläche bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3 Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche

Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:

- Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO

– nicht vollflächig versiegelte Zufahrten

– nicht vollflächig versiegelte Stellplätze

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

2.4 WH .... m ü. NHN

Maximal zulässige Wandhöhe über NHN

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

2.5 GH .... m ü. NHN

Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN

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

2.6 Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN und WH ü. NHN)

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).

Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen.

Die WH ü. NHN wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen. Sofern sich in diesem Bereich Brüstungen oder Geländer befinden ist an deren Oberkanten zu messen, sofern sie nicht überwiegend transparent ausgeführt sind (z.B. dünne Gitterstäbe, transparentes Glas).

Bei deutlich untergeordneten Abschnitten von Außenwänden bleibt eine Überschreitung der WH ü. NHN unberücksichtigt, sofern diese Abschnitte zum Gebäude hin zurückspringen. Untergeordnet sind diese Abschnitte dann, wenn sie nicht mehr als 25% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen. Überschreitungen der WH ü. NHN durch Bauteile wie Zwerchgiebel oder Widerkehre bleiben unberücksichtigt.

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

2.7

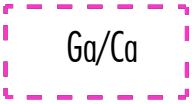
Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude); die festgesetzte Baugrenze darf durch Bauteile in untergeordneter Form, wie z.B. Eingangsüberdachungen, Rettungstreppen, nicht überdachte Terrassen überschritten werden.

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

2.8

Umgrenzung von Flächen für **Wertstoffbehälter (WSB) und Fahrradräume**; Wertstoffbehälter (WSB) und Fahrradrräume sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.9 

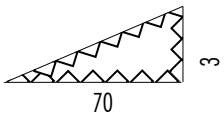
Umgrenzung von Flächen für **Garagen und/oder Carports**; Garagen und/oder Carports sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.10 **Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**

Im Geltungsbereich sind außer den unter "Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung ("Wohnen")" genannten Nutzungen auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig (z.B. Abstellräume, Terrassen, Versorgungsanlagen für die Haustechnik/Heizung/Elektro, Müllaufstellflächen, Stellplätze (für Pkw/Fahrräder), Zufahrten, Wege). Diese Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. außerhalb der Flächen für Wertstoffbehälter (WSB) und Fahrradräume sowie der Flächen für Garagen und/oder Carports zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

2.11 

Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und

2,50 m über Fahrbahnoberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Astansatz über 2,80 m) sind zulässig.

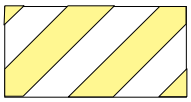
Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkellängen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.12

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.13 

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als **private Verkehrsfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.14

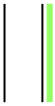
Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Randflächen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster etc.)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.15

Straßenbegrenzungslinie; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.16 

Straßenbegrenzungslinie als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.17 **Installation von Photovoltaikanlagen**

Auf den privaten Grundstücken sind auf mindestens 30% der Dachfläche von Hauptgebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Die Vorschrift wird auch erfüllt, wenn die Gesamterrichtungsfläche im Sinne der Festsetzung durch Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Nebengebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen auf demselben Grundstück sowie an der Außenfassade des Hauptgebäudes nachgewiesen wird.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

2.18 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.19 Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist über ein unterirdisches Rigolensystem zu sammeln und gedrosselt in den nördlich verlaufenden "Krummbach" 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. Kunststoffbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.20

Öffentliche **Grünfläche als Bach begleitende Zone** ohne bauliche und sonstige Anlagen;

Hinweis: Es sind die sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete nach § 78a WHG zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.21 Insektenfreundliche Beleuchtung/Photovoltaikanlagen

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3000 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solarglasseite 3 %).

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.22 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)

2.23 GR/FR/LR

Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer der Flst.-Nrn. 559/1 und 582/2 sowie der jeweiligen Ver- und/oder Entsorgungsträger.

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

2.24 Lärmschutzfestsetzung zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen

Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen:

1.) Im Plan in der Anlage 1 "Passive Schallschutzmaßnahmen" sind für die verschiedenen Fassadenorientierungen (Himmelsrichtungen) der Gebäude innerhalb des Baufeldes die maßgeblichen Außenlärmpegel und die zum Lüften geeigneten Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern festgesetzt.

An den Fassaden, welche mit "N" gekennzeichnet sind, sind Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nachts nicht zum Lüften geeignet.

An den Fassaden, welche nicht mit "N" gekennzeichnet sind, sind Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nachts zum Lüften geeignet.

2.) Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" dürfen nicht unterschritten werden.

3.) Es sind Wohnungen so zu planen, dass Schlaf- und Kinderzimmer mindestens über ein Fenster an einer zum Lüften geeigneten Fassade verfügen.

4.) Es sind Schlaf- und Kinderzimmer immer möglichst an die schallabgewandte Fassade zu planen.

5.) Falls eine Planung von Schlaf- und Kinderzimmern wie in 3.) vorgegeben nicht möglich ist, dann sind die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten.

Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit Pufferräumen (Wintergärten, Loggien, etc.), Prallscheiben oder sonstigen pegelmindernden Maßnahmen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Minderung des Schallpegels vor dem Fenster von mindestens 8 dB(A)) bzw. wenn das erforderliche Schalldämmmaß der Fassade bei anderen Lüftungskonzepten sichergestellt ist.

Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.

6.) Die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Bereiche, in denen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nachts zum Lüften geeignet sind, können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden.

Ein Fenster ist zum Lüften geeignet, wenn der für Verkehrslärmeinwirkungen ermittelte Beurteilungspegel vor dem geöffneten Fenster einen Wert von 45 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschreitet oder wenn der für Gewerbelärmeinwirkungen ermittelte Beurteilungspegel vor dem geöffneten Fenster einen Wert von 55/40 dB(A) Tag-/Nachtzeit nicht überschreitet.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.25

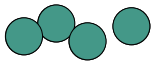
Bereiche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung zum Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen** mit folgendem Inhalt:

Bei in den gekennzeichneten Bereichen geplanten Fassaden sind öffenbare Fenster von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der TA

Lärm vom 26. August 1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien, Büros usw.) nicht zulässig.

Ausnahmen sind nur dann zulässig, wenn durch eine geeignete vorgelagerte Baumaßnahme (z.B. Laubengang usw.) der Beurteilungspegel vor dem Fenster des schutzbedürftigen Raumes einen um 7 dB(A) geringeren Beurteilungspegel ergibt, als dies ohne die vorgelagerte Baumaßnahme der Fall wäre. Durch die vorgelagerte Baumaßnahme darf kein neuer schutzbedürftiger Raum im Sinne der TA Lärm vom 26. August 1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 entstehen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.26 

Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den privaten Grundstücken und den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.27

Zu erhaltender Baum; ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.28 **Pflanzungen in den privaten Grundstücken und den öffentlichen Flächen**

Pflanzungen:

- Pro 500 m² (angefangenem) allgemeinen Wohngebiet sind mindestens ein Laubbaum und ein Strauch aus der u. g. Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Für die Pflanzungen in den privaten Grundstücken und den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.

– Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher zulässig, die nicht in den u. g. Pflanzlisten festgesetzt sind (z. B. Rosenzüchtungen).
– Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
– 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 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

Für die privaten Grundstücke und die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Grauerle	Alnus incana
Sandbirke	Betula pendula
Esskastanie	Castanea sativa
Walnussbaum	Juglans regia
Silberpappel	Populus alba
Graupappel	Populus x canescens
Schwarzpappel	Populus nigra
Zitterpappel	Populus tremula
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Silberweide	Salix alba
Winterlinde	Tilia cordata
Bergulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Salweide	Salix caprea
Reifweide	Salix daphnoides
Bruchweide	Salix fragilis

Sträucher

Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Alpen-Heckenkirsche	Lonicera alpigena
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Echter Faulbaum	Rhamnus frangula
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Wilde Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Kriechrose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina
Hechtrose	Rosa glauca
Zimtrose	Rosa majalis
Alpenrose	Rosa pendulina
Bibernellrose	Rosa pimpinellifolia
Weinrose	Rosa rubiginosa
Apfelrose	Rosa villosa
Schluchtweide	Salix appendiculata
Ohrweide	Salix aurita
Grauweide	Salix cinerea
Lavendelweide	Salix eleagnos
Schwarzweide	Salix x nigricans
Purpurweide	Salix purpurea
Weißweide	Salix x rubens
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.29 Dachbegrünung

Die Flach- und Pultdächer (Dachneigung 3-20°) im Geltungsbereich sind auf einer Fläche von mindestens 75 % pro Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Aufbauten bzw. Dachfenster zur Belichtung sowie für Dachflächen, die zum

Aufenthalt für Personen dienen (z.B. Dachterrassen). Die Dachflächen sind mit einer heimischen, standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit heimischen, standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Die Mächtigkeit der Substratschicht beträgt mindestens 10 cm.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.30 EFH .... m ü. NHN

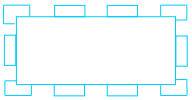
Erdgeschoss-Fußbodenhöhe über NHN als Mindestwert, gemessen an der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens in den maßgeblichen Teilen des Grundrisses; der festgesetzte Wert darf aus Gründen des Hochwasserschutzes nicht unterschritten werden.

(§ 9 Abs. 3 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.31

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Bachstraße 10" der Gemeinde Berg

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

2.32 

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

3 Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung

3.1

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Bachstraße 10" der Gemeinde Berg

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

3.2 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Abstand bis max. 0,40 m zur Dachhaut zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.3 Materialien für die Dachdeckung

Als Dachdeckung für Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und Nebengebäuden mit mehr als 100 m^3 Bruttorauminhalt sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) sowie eine vollständige Begrünung zulässig.

Die o.a. Vorschriften zu Materialien gelten auch für Widerkehre und Zwerchgiebel sowie Dachaufbauten (Dachgauben) der Dächer von Hauptgebäuden.

Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) zum Zeitpunkt der Errichtung üblich bzw. erforderlich waren.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.4 Farben

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

Die o.a. Vorschriften zu Farben für Dächer gelten auch für Widerkehre und Zwerchgiebel sowie Dachaufbauten (Dachgauben) der Dächer von Hauptgebäuden.

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

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.5 Anzahl der Stellplätze auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung für private Grundstücke beträgt zwei. Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

3.6 Einfriedungen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder aus Holzlatten (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) bis zu einer max. Höhe von 0,90 m über dem endgültigen Gelände sowie Hecken zulässig.

Mauern über eine Höhe von 0,25 m über dem endgültigen Gelände als Einfriedungen sind unzulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

4.1

HQ 100 (Linie des 100-jährigen Hochwasserereignisses) des "Krummbach"; innerhalb des HQ_{100}-Überschwemmungsgebietes sind die in dem Bereich zulässigen baulichen Anlagen und geländeverändernde Maßnahmen, wie z.B. Geländeerhöhungen für Zufahrten, nur in Abstimmung mit der Unteren Wasserrechtsbehörde bzw. der Unteren Baurechtsbehörde zulässig. Die Bestimmungen des Wassergesetzes (WG) Baden-Württemberg und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind zu beachten; es wird auf die §§ 76 und 78 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) verwiesen (siehe Planzeichnung). Gem. § 78a WHG sind die Errichtung von Mauern, Wällen oder Anlagen, die den Wasserabfluss behindern können, das Ablagern und das nicht nur kurzfristige Lagern von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern oder die fortgeschwemmt werden können sowie das Erhöhen und Vertiefen der Erdoberfläche verboten.

Jede Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet bedarf zusätzlich zum Bebauungsplan einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG.

(teils inner-, teils außerhalb des Geltungsbereiches, siehe Planzeichnung)

4.2

HQ Extrem (Linie des Extrem-Hochwasserereignisses) des "Krummbach"; innerhalb des HQ_{extrem}-Überschwemmungsgebietes sind die in dem Bereich zulässigen baulichen Anlagen und geländeverändernde Maßnahmen, wie z.B. Geländeerhöhungen für Zufahrten, nur in Abstimmung mit der Unteren Wasserrechtsbehörde bzw. der Unteren Baurechtsbehörde zulässig. Die Bestimmungen des Wassergesetzes (WG) Baden-Württemberg und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind zu beachten; es wird auf die §§ 76 und 78 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) verwiesen (siehe Planzeichnung).

Jede Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet bedarf zusätzlich zum Bebauungsplan einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG.

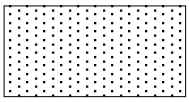
(teils inner-, teils außerhalb des Geltungsbereiches, siehe Planzeichnung)

4.3 **Gewässerrandstreifen:** Der Gewässerrandstreifen (von 5 m innerorts; gemessen ab Böschungsoberkante) ist von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten (vgl. § 38 WHG sowie § 29 WG BW)

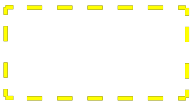
5 Hinweise und Zeichenerklärung

5.1

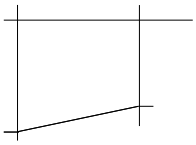
Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des unter der Planung liegenden Bebauungsplanes "Weiler-Dorf" der Gemeinde Berg (siehe Planzeichnung);

5.2 

Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.3 

Zum Abriss vorgesehene Gebäude (siehe Planzeichnung)

5.4 

Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.5

Wasserfläche des "Krummbach" (außerhalb des Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung)

5.6 583

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.7 **Begrünung privater Grundstücke**

Gem. § 9 Abs. 1 S. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gem. § 21a NatSchG BW sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine "andere zulässige Verwendung" (d.h. Schottergärten sind nicht erlaubt). Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

5.8 Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen die Außenfassaden der Gebäude als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensräume für Flora und Fauna auf mindestens 10 % der Gebäudewandfläche mit Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Dafür sollten möglichst ausschließlich Arten aus der folgenden Pflanzliste verwendet werden:

Efeu	Hedera helix
Rundblättriger Baumwürger	Celastrus orbiculare
Gewöhnliche Waldrebe	Clematis vitalba
Winterjasmin	Jasminum nudiflorum
Echtes Geißblatt	Lonicera caprifolium
Immergrünes Geißblatt	Lonicera henryi
Wald-Geißblatt	Lonicera periclymenum
Fünfblättriger Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Dreispitzige Jungfernrebe	Parthenocissus tricuspidata
Schlingknöterich	Polygonum auberti
Blauregen	Wisteria sinensis

5.9 Klimaschutz

Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.

5.10 Nachhaltige Ressourcennutzung

Es wird empfohlen, Regenwasser möglichst an Ort und Stelle versickern zu lassen und zur Bewässerung von Garten und Balkonpflanzen Regenwasser zu nutzen. Hierzu eignen sich Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen). Auch Gartenteiche können mit Regenwasser gefüllt werden. Die Nutzung von Regenwasser zur Toilettenspülung sowie zum Wäschewaschen ist ebenfalls möglich, hierzu ist die "DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen" zu berücksichtigen.

Zur Nutzung von Bioabfällen wird die Errichtung eines Komposts empfohlen.

5.11 Naturschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

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.

5.12 Artenschutz

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen umzusetzen:

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

- Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung müssen daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen.
- Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.
- Der Abriss der Bestandsgebäude ist zwischen Oktober und spätestens Mitte Februar umzusetzen, um Konflikte mit am Gebäude brütenden Vögeln (v.a. Weißstorch) zu vermeiden.

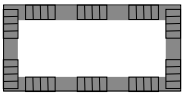
Ersatzmaßnahme für Nischenbrüter (keine CEF-Maßnahme)

- Als Ersatz für den Wegfall der dokumentierten Niststätte des Nischenbrüters (vermutlich Hausrotschwanz) sind an den Neubauten mindestens drei Nischenbrüterkästen anzubringen oder in die Fassaden zu integrieren (z.B. Fa. Schwegler, Fassaden-Einbaukasten 1HE). Die Kastenstandorte sollten eine Mindesthöhe von 3 m sowie eine Ostexposition aufweisen. Gut geeignet sind auch Bereiche unter Dachvorsprüngen, in Carports etc.
- Wünschenswert wäre, um die verlorengehenden Spalten an den Attikabereichen zu kompensieren und zukünftig für Fledermäuse Quartiermöglichkeiten zu schaffen, vorsorglich in die Neubauten Fledermauskästen in die Fassaden zu integrieren (z.B. Fa. Hasselfeldt, "Fledermaus-Fassadenkasten Unterputz mit Blende")

Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen für den Weißstorch (CEF-Maßnahme)

- Auf dem östlich des Plangebiets befindlichen Grundstück (Flurnummer 582/1) ist als CEF-Maßnahme ein künstlicher Weißstorch-Horst auf einem Mast zu errichten. Insgesamt muss eine Gesamthöhe von mindestens 12 m erreicht werden und es ist auf einen freien Anflug, insbesondere von Osten her zu achten. Das Grundstück eignet sich prinzipiell für die Anlage eines Storchenmasten, da die betroffenen Altvögel direkten Blick zu den nachweislich regelmäßig genutzten Nahrungshabitaten südlich des Standortes haben. Dies wird sich positiv auf die Akzeptanz der Nisthilfe auswirken. Allgemein ist von einer hohen Wirkungsprognose der Maßnahme auszugehen, da in der Region zahlreiche Weißstorch-Bruten auf Masten mit Kunstnestern bestehen.
- Die Ersatzmaßnahme ist vor dem Eingriff funktionsfähig umzusetzen. Die Funktionsfähigkeit ist von einer Fachperson festzustellen und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der Unteren Naturschutzbehörde zukommen zu lassen. Es ist empfehlenswert, die Konstruktion des Kunsthorstes mit der Storchenbeauftragten abzustimmen.

Details sind dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht der Sieber Consult GmbH, Lindau (B) in der Fassung vom 11.08.2021 zu entnehmen.

5.13 

Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG ("Gehölze und Röhricht am Krummbach, östlich Weiler", Biotop-Nr. 1-8123-436-0321); Lage außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Biotops führen können, sind verboten. Das heißt in der zu den Privatgärten angrenzenden öffentlichen Grünfläche sind beispielsweise Ablagerungen von Gartenabfällen, Kompost oder Holz sowie eine gärtnerische Nutzung der Fläche ebenso wie eine nicht fachgerechte Pflege der Hecke (zum Beispiel durch die Umwandlung in eine Schnitthecke) unzulässig.

5.14 Empfehlenswerte Obstbaumsorten

Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollten Hochstämme in regionaltypischen Sorten gepflanzt werden. Folgende Sorten sind besonders zu empfehlen (Sorten, die laut Angaben der Landesanstalt für Pflanzenschutz gegen Feuerbrand als gering anfällig bzw. relativ widerstandsfähig gelten, sind mit einem Stern markiert):

Äpfel: Brettacher, Bittenfelder, Bohnapfel*, Gewürzluiken, Glockenapfel, Josef Musch, Maunzenapfel, Ontario*, Salemer Klosterapfel, Schussentäler, Schwäbischer Rosenapfel, Schweizer Orangen*, Teuringer Rambour, Welschisner.

Birnen: Bayerische Weinbirne*, Kirchensaller Mostbirne*, Metzer Bratbirne, Palmischbirne*, Schweizer Wasserbirne*.

Zwetschgen: Bühler Zwetschge, Hauszwetschge, Lukas Frühzwetschge, Schöne aus Löwen, Wangenheims Frühzwetschge, Wagenstedter Schnapspflaume.

5.15 Grundwasserdichte Untergeschosse

Auf Grund der angrenzenden Gewässer in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit ist auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoss ausgeführt werden.

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ausgeführt werden.

5.16 Überflutungsschutz

Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutung-Schutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für die Tiefgaragenzufahrt und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe

unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

Nach § 78c Abs. 2 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbrauchsanlagen in Risikogebieten verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

5.17 Bodenschutz

Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre "Bodenschutz beim Bauen".

Flyer-LK-Bodenschutz.pdf (rv.de) oder

https://www.rv.de/site/LRA RV Responsive/get/params E796791605/18658595/Flyer-LK-Bodenschutz.pdf

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 ("Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzuschieben und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i.d.R. darunter folgenden Bodenhorizonte kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial sind jeweils ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründüngungspflanzenarten zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei der Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen. Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen. Überschüssiger Boden sollte einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt werden z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist

grundsätzlich Vorrang einzuräumen (dies ist frühzeitig in Planung zu berücksichtigen).

Böden auf nicht überbauten Flächen sind möglichst vor Beeinträchtigungen (Verdichtung, Vernässung, Vermischung, Verunreinigung) zu schützen, ggf. eingetretene Beeinträchtigungen zu beseitigen. Ggf. eingetretene Verdichtungen des Bodens sind nach Ende der Bauarbeiten zu beheben, z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen. Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

Zur Verringerung der übermäßigen Versiegelung der Baugrundstücke soll auf großflächige Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen verzichtet werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist auf Tätigkeiten, wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. zu verzichten (§ 55 WHG). 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.

5.18 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Holozänen Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshori-

zonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5.19 Grundwasserschutz

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

5.20 Grundwasser und Drainagen

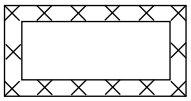
Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenwässer dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

5.21 Kellerentwässerung und Rückstausicherung

Gegebenenfalls können Untergeschosse wegen der Höhenlage des Schmutzwasserkanals nicht im Freispiegel entwässert werden. Entwässerungspunkte unterhalb der Rückstauebene sind regelmäßig über eine normgerechte Rückstausicherung an den öffentlichen Schmutz- bzw. Regenwasserkanal anzuschließen.

5.22 Energieeinsparung

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen werden von der Gemeinde Berg ausdrücklich empfohlen.

5.23 

Umgrenzung von Altlastenverdachtsflächen (siehe Planzeichnung);

Das überplante Grundstück (Flächennummer 4376) ist aufgrund der ehemaligen Nutzung im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Auf der Fläche war über 20 Jahre ein Zimmerei- und Treppenbaubetrieb tätig. Außer der Bearbeitung von Holz wurden in der Halle auch Tauchimprägnierungen durchgeführt.

Zur Sicherstellung von gesundem Wohnen und Arbeiten, zur Vermeidung einer schädlichen Bodenveränderung sowie für die Gewährleistung einer schadlosen und hochwertigen Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sind zukünftige Erarbeiten unter Aufsicht eines Fachbauleiters Altlasten durchzuführen.

Die weitere Vorgehensweise kann bei Bedarf mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde, Bau- und Umweltamt abgestimmt werden.

5.24 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) i.V.m. §15 Landesbauordnung (LBO).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m. §2 Abs. 5 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Installation von Überflurhydranten wird seitens der zuständigen Behörde ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienung.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.

5.25 Ergänzende Hinweise

Datengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand: Oktober 2021.

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhensystem DHHN 12.

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).

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.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leerrohr von der Erschließungsstraße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsimmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmimmissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Berg, Bergstr. 35, eingesehen werden.

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

5.26 Plangenauigkeit

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

6 Satzung

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Berg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Bachstraße 10" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Bachstraße 10" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 25.01.2022.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Bachstraße 10" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 25.01.2022 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 06.10.2021 sowie vom 24.01.2022 (8 Pläne).

Es werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes verbindlicher Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umrisse, die Gebäudehöhen, die Dachformen und Dachneigungen sowie die Dachaufbauten bzw. Widerkehre und/oder Zwerchgiebel gemäß der Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes abbilden.

Die bestehende Differenz der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für etwaige Messungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung. Die im Vorhaben und Erschließungsplan dargestellten Höhen dürfen bis zu den im Bebauungsplan festgesetzten Höhen überschritten werden, soweit dies aus bautechnischen Gründen erforderlich ist. Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung und der Gliederung der Fassade oder die Freiraumgestaltung betreffen, werden nicht zum Bestandteil der Satzung.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 25.01.2022 beigefügt, ohne deren 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 Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

- zu Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie
- zu Materialien für die Dachdeckung
- zu Farben
- zur Anzahl der Stellplätze auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen
- zu Einfriedungen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§ 4 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Bachstraße 10" der Gemeinde Berg und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Berg, den .....

.....
(Hugger, Bürgermeisterin)

(Dienstsiegel)

7 Begründung – Städtebaulicher Teil

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

7.1.1.1 Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Ortsteiles "Weiler" der Gemeinde Berg.

7.1.1.2 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient der Schaffung von Wohnraum zur Deckung des Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen der Gemeinde konkrete und dringliche Anfragen vor. Für den Bereich besteht ein konkretes Bauvorhaben für mehrere Wohnhäuser.

7.1.1.3 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Bachstraße 10" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

7.1.1.4 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Bachstraße 10" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich nördlich von bereits bestehender Wohnbebauung. Östlich grenzt an den Geltungsbereich eine Schreinerei an, im Norden wird das Plangebiet vom "Krummbach" begrenzt. Für die Bereiche der Einmündung in die "Bachstraße" sind die erforderlichen Sichtflächen in den Geltungsbereich aufgenommen, somit grenzt der Bereich im Norden ebenfalls an einen Maschinenhändler mit Winterdiensttätigkeit an.

7.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 396 (Teilfläche), 583, 583/1 und 591 (Teilfläche).

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Oberschwäbischen Hügelland geprägt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich Wohn- sowie Betriebsgebäude, welche im Zuge der Planung abgerissen werden. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

7.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nahezu eben. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke sind unproblematisch.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbaugrundstücken zur Deckung des Wohnbedarfs der überwiegend ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde Berg für Familien als attraktiv gilt. Es ziehen deutlich mehr Menschen nach Berg als die Menschen die Gemeinde verlassen. Ein deutliches Wachstum ist somit vorhanden und ein weiteres Wachstum wird derzeit erwartet. So wird die Anzahl der Einwohner im Landkreis Ravensburg von 283.264 im Jahr 2017 bis 2035 auf ca. 293.000 Einwohner steigen (Bevölkerungsvorausrechnung bis 2035 des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg). Zudem wird sich die durchschnittliche Haushaltsgröße auch in der Gemeinde Berg weiter verringern; die durchschnittliche Anzahl der Personen je Haushalt wird in Baden-Württemberg von 2,09 im Jahr 2019 auf voraussichtlich 2,00 im Jahr 2040 zurückgehen (gem. Daten 2020 des Statistischen Bundesamtes (Destatis). Ebenso sind steigende Raumansprüche der Wohnbevölkerung zu verzeichnen.

7.2.2.2 Für den Bereich liegt darüber hinaus ein konkretes Bauvorhaben vor. Das Konzept des Vorhabenträgers sieht vor, in dem Gebiet Wohnraum in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern zu schaffen. Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens herzustellen, ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Planungen des beauftragten Architekten sind soweit fortgeschritten, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden ist. Dieser dient als Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Gemeinde unterstützt dieses Vorhaben, da es zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum beiträgt und gleichzeitig eine Nachnutzung des zum Abriss vorgesehenen Bestandes darstellt. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

7.2.3.1 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 unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Siedlungsentwicklung sind

vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen.

– 2.2.3.2 Siedlungsentwicklung und Städtebau sind auf die Erfordernisse einer günstigen Erschließung und Bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel auszurichten. Neubauflächen 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 Überlastungserscheinungen 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.

– 3.1.9 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.

– Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien" Darstellung als Verdichtungsraum.

7.2.3.2 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.

7.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende in Aufstellung befindlichen Ziele, Grundsätze sowie nachrichtlich übernommene Festlegungen oder Darstellungen mit Bindungswirkung (die sich nicht durch den Regionalplan, sondern (allenfalls) aus den jeweils originären Planwerken bzw. Verordnungen ergibt) der Raumordnung (Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben – Stand: Planentwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung am 25. Juni 2021) als Ziele und Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen:

– 2.1.2 (N) 1 Zur Randzone um den Verdichtungsraum "Bodenseeraum" gehören in der Region Bodensee-Oberschwaben die Gemeinden Baienfurt, Baindt, Berg, Eriskirch, Immenstaad a.B., Kressbronn a.B., Langenargen, Markdorf, Oberteuringen und Tettnang (Anhang zu PS 2.1, LEP 2002).

– 2.1.2 (G) 2 Die Randzone um den Verdichtungsraum soll so entwickelt werden, dass eine Zersiedelung der Landschaft und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden, Freiräume und Freiraumfunktionen gesichert, Entlastungsaufgaben für den Verdichtungsraum wahrgenommen und Entwicklungsimpulse in den Ländlichen Raum vermittelt werden.

– 2.4.0 (Z) 1 Die Siedlungstätigkeit ist auf Siedlungsbereiche (siehe PS 2.4.2) sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus (siehe PS 2.5) und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (siehe PS 2.6) zu konzentrieren.

– 2.4.0 (Z) 2 Die Flächeninanspruchnahme ist durch die Aktivierung innerörtlicher Potenziale (Baulücken / Nachverdichtung, Brach- / Konversionsflächen, Flächenrecycling) sowie durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern.

– 2.4.0 (N) 3 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 (PS 3.1.9, LEP 2002).

– 2.4.1 (Z) 4 Unbebaute Flächen der regionalbedeutsamen Schwerpunkte des Wohnungsbaus sowie bauplanungsrechtlich gesicherte, aber noch nicht bebaute Wohnbauflächen und aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich (Baulücken, Konversionsflächen) sind im Rahmen der Flächennutzungsplanung vom ermittelten Flächenbedarf abzuziehen. Örtlich bedingte Besonderheiten können zu einem höheren oder geringeren Bedarf führen.

– 2.4.1 (Z) 6 Zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch neue Wohnbauflächen sind bei allen Neubebauungen außerhalb von regionalbedeutsamen Wohnungsbauschwerpunkten folgende Werte der Mindest-Bruttowohndichte einzuhalten: (…)

Zentralörtlichkeit der Gemeinden	Mindest-Bruttowohndichte (Einwohner pro Hektar)	
	Verdichtungsraum u. Randzone	Ländlicher Raum i.e.S.
Oberzentrum	90	-
Mittelzentrum	80	70
Unterzentrum	70	60
Kleinzentrum	60	50
Sonstige	50	45

– 2.4.2 (Z) 1 Gemeinden, in denen sich die Siedlungstätigkeit verstärkt vollziehen soll, werden als Siedlungsbereiche festgelegt. Die Siedlungsentwicklung ist in den Gemeindehauptorten sowie in geeigneten Teilorten mit guter Verkehrsanbindung zu konzentrieren. Diese Gemeindehauptorte und Teilorte der verstärkten Siedlungstätigkeit sind in PS 2.4.2 (2) benannt und in der Raumnutzungskarte durch die Punktsignatur "Siedlungsbereich" dargestellt.

– 2.4.2 (Z) 2 Als Siedlungsbereiche werden folgende Gemeinden festgelegt. Ist die verstärkte Siedlungstätigkeit in geeigneten Teilorten der Gemeinde zu konzentrieren, sind diese in Klammern benannt. In allen anderen Fällen ist die Siedlungsentwicklung in den Gemeindehauptorten zu konzentrieren.

Das Teil-Oberzentrum Ravensburg / Weingarten mit den Gemeinden Baienfurt, Baindt, Berg, Fronreute (Teilort Blitzenreute), Grünkraut, Horgenzell, Schlier und Wolpertswende (Teilort Mochenwangen).

Das Teil-Oberzentrum Friedrichshafen mit der Gemeinde Oberteuringen.

Die Mittelzentren Bad Waldsee, Bad Saulgau, Leutkirch i.A., Pfullendorf, Sigmaringen, Überlingen mit der Gemeinde Owingen und Wangen i.A. mit der Gemeinde Amtzell.

Die Unterzentren Aulendorf, Bad Wurzach, Gammertingen, Isny, Markdorf, Me-ckenbeuren, Mengen, Meßkirch, Salem (Teilorte Mimmenhausen, Neufrach und Stefansfeld) und Tettnang.

Die Kleinzentren Altshausen, Ostrach, Herbertingen, Hohentengen, Kißlegg, Krauchenwies, Stetten a.k.M., Vogt / Wolfegg und Wilhelmsdorf.

7.2.3.4 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.

7.2.3.5 Gemäß dem Fortschreibungsentwurf des Regionalplans hat die Gemeinde Berg zukünftig bei der Ausweisung von Wohngebieten als "sonstige" Gemeinde in einem ländlichen Raum i.e.S. eine Mindest-Bruttowohndichte von 45 Einwohnern pro Hektar einzuhalten. Da sich die Gemeinde Berg im direkten Anschluss an das Stadtgebiet von Ravensburg anschließt, kann auch ein Wert von 50 angenommen werden. Da momentan noch keine verbindlichen Berechnungsgrundlagen vorliegen, kann die Richtigkeit der berechneten Werte nicht sichergestellt werden. Gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan sind 1 Mehrfamilienhaus (3 Wohneinheiten), 1 Doppelhaus (2 Wohneinheiten) und 3 Reihenhäuser (mit insg. 13 Wohneinheiten) vorgesehen. Bei einer Realisierung der maximalen Anzahl an Wohneinheiten (18 Wohneinheiten) und bei einer Belegungsdichte von 2,3 EW/Whg. (vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2020; Belegungsdichte für Berg) ergibt sich eine Bruttowohndichte von 94,1 Einwohner je Hektar. Damit wären die gestellten Anforderungen gemäß dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben deutlich übertroffen.

7.2.3.6 Der Gemeindeverband Mittleres Schussental verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig seit 11.12.2004). Die überplanten Flächen werden hierin als gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

7.2.3.7 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).

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

7.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

7.2.4.1 Es wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Gemeinde Berg geprüft, da es sich um ein konkretes Bauvorhaben zu einem in der Hand des Vorhabenträgers befindlichen Grundstückes handelt. Die Flächen sind bereits bebaut und werden im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens nachverdichtet bzw. nachgenutzt.

7.2.4.2 Der gewählte Standort ist gut für Wohnbebauung geeignet, da er sich nahe des Ortskerns des Ortsteiles "Weiler" der Gemeinde Berg befindet. In der Nähe des Plangebietes schließt sich direkt bestehende Wohnbebauung an. Aktuell befindet sich im Plangebiet gewerbliche Bebauung, welche zum Abriss vorgesehen ist, so dass der Bereich zukünftig mit Wohnbebauung nachgenutzt werden soll. Es handelt sich also um reine Innenentwicklung und Nachverdichtung.

7.2.4.3 Bereich des Vorhabens befinden sich innerhalb der HQ100- und HQextrem-Bereiche des nördlich angrenzenden "Krummbach". Daher sind die Belange der §§ 76 und 78 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bei der Planung zu berücksichtigen. Der Bereich des HQ100 betrifft dabei ausschließlich die für die Erschließung des Plangebietes vorgesehene private Zufahrt, welche auch bereits im Bestand vorhanden ist. Dies trifft auch auf die zur Überquerung des "Krummbach" bestehende Brücke zu. Darüber hinaus befinden sich die im nördlichen Bereich des Plangebietes festgesetzten Baugrenzen teilweise innerhalb des HQextrem-Bereiches, welcher sich hier im Bereich der Höhenkoten von 499,80-450,20 m ü. NHN bewegt.

Gemäß § 78 Abs. 5 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) kann die zuständige Behörde abweichend von Abs. 4 Satz 1 des § 78 WHG die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage genehmigen, wenn im Einzelfall das Vorhaben

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird

oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können. In Bezug auf die vorliegende Änderung sind die unter Punkt 1 und 2 des § 78 Abs. 5 WHG genannten Belange im Rahmen des Bauantrages durch den Bauherren abzuarbeiten und nachzuweisen, dass die geplanten Anlagen nicht zu Aufstauungen führen bzw. dass Aufstauungen, die zu erwarten sind, im Genehmigungsverfahren genehmigt werden können. Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Bachstraße 10" wird darauf geachtet, dass durch eine

durchdachte Entwässerungsplanung der Niederschlagswasserabfluss aus dem Plangebiet nicht erhöht und eine Verschärfung der Hochwassergefahr ausgeschlossen werden kann. Hierbei werden - sofern notwendig - auch Maßnahmen zur Reduzierung bzw. Verlangsamung des Oberflächenwasserabflusses umgesetzt oder auf die Schaffung von Versickerungsflächen bzw. Regenrückhalteräume zurückgegriffen. Darüber hinaus wird den Belangen des Hochwasserschutzes Rechnung getragen, in dem die hinzutretende Bebauung deutlich offener und weniger dicht bzw. geschlossen umgesetzt wird. Der Maßgabe des hochwasserangepassten Bauens wird durch die die Festsetzung einer Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe im Bereich der festgesetzten Baugrenze sowie der Tatsache, dass es sich nur um einen geringfügigen Bereich handelt, welcher tatsächlich im HQextrem-Bereich liegt, Rechnung getragen. Durch die Maßgabe, dass Geländeveränderungen nur in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörden durchgeführt werden können, sind Beeinträchtigungen des Hochwasserschutzes vermieden. Auswirkungen auf Oberlieger sind auf Grund der Topografie sowie der Tatsache, dass es sich bei dem im HQextrem-Bereich nur um einen nördlichen Teilbereich handelt, welcher momentan auch bereits bebaut ist und im Zuge der Planung lediglich durch ein geändertes, offeneres Bauvorhaben ersetzt wird, ausgeschlossen. Darüber hinaus sind Geländerveränderungen nur in sehr geringem Maße vorgesehen.

7.2.4.4 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, den Bedarf an Wohnbauflächen im Bereich "Weiler" zu decken.

7.2.4.5 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.

7.2.4.6 Die Systematik des vorhabenbezogenen 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 Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnisgabeverfahren gem. § 51 LBO).

7.2.4.7 Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens herzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Planungen des beauftragten Architekten sind soweit fortgeschritten, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden ist. Dieser dient als Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Durch die Wahl des Planungsinstrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden für den Vorhabenträger und nur für dieses konkrete Vorhaben entsteht. Durch die Möglichkeit, das Vorhaben kurzfristig durch Änderungen von Details an Fassade und Innenraum an sich wandelnde Erfordernisse der

Nutzung anpassen zu können, werden entsprechende Detailinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht Bestandteil der Satzung.

7.2.4.8 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Bachstraße 10" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m², da der Geltungsbereich des konkreten Bauvorhabens insgesamt lediglich eine Größe von 0,44 ha aufweist.
- 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 § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

7.2.4.9 Der Geltungsbereich überlagert einen Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Weiler-Dorf" ein und ersetzt dessen Inhalte vollständig solange der vorhabenbezogene Bebauungsplan rechtsverbindlich ist. Sollte der vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgehoben werden, gelten in dem Bereich automatisch wieder die Festsetzungen des darunter liegenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Weiler-Dorf".

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

7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.5.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungszweckes "Wohnen" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden.

Die Definition der Art der Nutzung erfolgt nicht auf der Grundlage des § 9 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern als andere Bestimmung zur Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Diese Vorgehensweise macht es möglich, dass die Festsetzungen sehr stark auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten werden. Hierdurch wird auch der erforderliche fachliche Prüfungs- und Abstimmungsaufwand erheblich reduziert. Die Festsetzung der Zulässigkeiten orientiert sich an der Systematik der Zulässigkeiten entsprechend der §§ 2-9 BauNVO. Wie in der BauNVO werden die Zulässigkeiten anhand einer Positivliste definiert.

Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig.

7.2.5.2 Als Festsetzungs-Alternative zur Nutzung "Wohnen" wäre auch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) möglich. Die Festsetzung der vorhabenbezogenen Nutzung "Wohnen" wurde jedoch gewählt, um der Gemeinde Berg die größtmögliche Kontrolle über die Entwicklung in dem betroffenen Bereich an die Hand zu geben. Dies erscheint vor allem im Hinblick auf die innerörtliche Lage und angrenzende Bestandbebauung sinnvoll.

7.2.5.3 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.

- Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche bezogenen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche sowie den jeweiligen Gesamtbaukörper (Hauptgebäude) wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen und die mögliche Versiegelung auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Maß beschränkt. Das Vorhandensein eines konkreten Bauvorhabens lässt diese eindeutige Regelung zu. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche kann die mögliche Versiegelung am exaktesten beschrieben werden. Die theoretisch mögliche Festsetzung einer Grundflächenzahl würde dem bereits vorhandenen Detailierungsgrad des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht gerecht werden.
- Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wertstoffbehälter, Fahhradräume, Wege, Terrassen, etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch nicht vollflächig versiegelte Parkplätze und Zufahrten sowie durch unterirdische Anlagen um weitere 50% zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Insbesondere wird hierdurch auch die Errichtung von Tiefgaragen ermöglicht, welche durch Aufnahme der notwendigen Stellplätze die umliegenden Straßen und ihre Bewohner von oberirdischem Parksuchverkehr und den damit verbundenen Immissionen entlastet. Darüber hinaus soll insgesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden. Die Kappungsgrenze von 0,80 wird durch die getroffenen Überschreitungsmöglichkeiten nicht tangiert.

  Der Begriff "nicht vollflächig versiegelt" in Bezug auf die Stellplätze sowie die Zufahrten bedeutet, dass es sich um wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) handeln muss. Durchgehenden Asphaltbeläge scheiden hierdurch z.B. aus.

– Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Es liegt ein im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestelltes konkretes Bauvorhaben vor, das die erforderliche Zahl der Vollgeschosse ablesbar macht.

– Die gleichzeitige Festsetzung von Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen und orientiert sich an den Inhalten des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die festgesetzten Werte orientieren sich zwar an den Inhalten des Vorhaben- und Erschließungsplanes, lassen jedoch einen geringfügigen Puffer für spätere Anpassungen der Gebäudesituierung bzw. Raumhöhen im Rahmen der Bauausführung zu.

7.2.5.4 Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich, da sich diese aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Zuschnitt der durch Baugrenzen bestimmten Baufenster ergibt.

7.2.5.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der zulässigen Grundfläche geringfügig hinausgehen, sich aber eng am Vorhaben- und Erschließungsplan orientieren. Eine über die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte hinausgehende Bebauung des Plangebietes mit Hauptgebäuden ist durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht möglich. Gleiches gilt für die Flächen für Garagen und/oder Carports sowie die Flächen für Wertstoffbehälter (WSB) und Fahrradräume.

7.2.5.6 Für das Vorhaben notwendige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der o.a. festgesetzten Flächen zulässig. Dies betrifft einerseits die Zuwegung sowie Terrassen und Stellplätze, welche keine Entwicklung in die Höhe aufweisen. Andererseits sollten Nebenanlagen, wie z.B. Versorgungsanlagen für Haustechnik oder Müllaufstellflächen an sich ändernde Bedingungen kurzfristig anpassbar sein. Fehlentwicklungen sind durch solche Nebenanlagen und Einrichtungen nicht zu erwarten.

7.2.5.7 Auf den privaten Grundstücken sollen Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude oder auf anderen geeigneten Flächen baulicher Anlagen errichtet werden. Durch die getroffene Festsetzung zur Errichtung einer verbindlichen Mindestfläche von Photovoltaikanlagen in Quadratmetern soll eine verständliche und nachvollziehbare Maßeinheit für die zukünftigen Bauherren geschaffen werden. Durch die Festsetzung soll die Nutzung regenerativer Energien in dem Baugebiet planungsrechtlich und verbindlich gesichert werden. Die Gemeinde sieht es als ihre städtebauliche Aufgabe an, durch ihre Bauleitplanung eine nachhaltige Ortsentwicklung voranzutreiben und den Klimaschutz zur Bewahrung gesunder Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse auch für zukünftige Generationen voranzutreiben. Dem Klimaschutz kommt darüber hinaus unter Berücksichtigung der Planungsleitlinie des §1 Abs.6 Nr.7f BauGB eine besondere Gewichtung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu.

7.2.5.8 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch

für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

7.2.5.9 Die Festsetzung von Erdgeschoss-Fußbodenhöhen als Mindesthöhen erfolgt aus Gründen des Hochwasserschutzes. Durch die festgesetzten Werte wird die HQ_{extrem}-Linie eingehalten. Somit wird sichergestellt, dass im Falle eines Hochwassers oder Starkregenereignisses kein Wasser über Lichtschächte in die Keller eindringen kann. Der festgesetzte Wert liegt unter der für das Bauvorhaben vorgesehenen Erdgeschoß-Fußbodenhöhe.

7.2.6 Infrastruktur

7.2.6.1 Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im östlichen Bereich der Planung erfolgt, um die Erschließung der bestehenden Hinterliegergrundstücke mit den Flst.-Nrn. 559/1 und 582/2 auch weiterhin, wie es bereits im Bestand erfolgt, zu gewährleisten. Zudem wird hierdurch die Lage und Zugänglichkeit möglicher Ver- und Entsorgungseinrichtungen gesichert.

7.2.6.2 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

7.2.6.3 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

7.2.6.4 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeldverbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Ortsteiles Weiler zu Fuß erreichbar (Kindergarten).

7.2.6.5 Die Notwendigkeit zur Darstellung von zusätzlichen Infrastruktur- bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen besteht nicht. Die bestehenden Einrichtungen decken den mittelfristigen Bedarf ab.

7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

7.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die "Bachstraße" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Entlang der "Bachstraße" verläuft zudem ein bestehender Fußweg.

7.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle Weiler, Berg mit den Linien 10 und 12 gegeben.

7.2.7.3 Im Einmündungsbereich in die "Bachstraße" ist die Verkehrssicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen gemäß RASt (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, 2006, Bild 120) gewährleistet. Die Sichtflächen sind von ständigen Sicherhindernissen (Stellplätzen, Stapeln, Zäunen, Werbetafeln, Erdwällen, Mauern und dergleichen) sowie von sichtbehinderndem Bewuchs (Anpflanzungen) zwischen 0,80 – 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

In den Einmündungsbereichen zur "Bachstraße" sind geringfügige Erweiterungen in Form von maßvollen Ausrundungen vorgesehen. Diese Maßnahmen dienen der besseren Befahrbarkeit mit größeren Fahrzeugen. Für das Befahren mit Einsatzfahrzeugen (z.B. dreiachsige Feuerwehrfahrzeuge) stellen sie eine deutliche Verbesserung dar.

7.2.7.4 Die innere Erschließung des Bauvorhabens erfolgt gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan über eine private Zufahrt von der "Bachstraße" mit einem angedachten Wendekreis von 6,00 m Radius im zentralen Bereich, der auch als Feuerwehraufstellfläche dient.

7.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

7.2.8.1 In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 BauGB, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie die sonstigen Belange des Umweltschutzes zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße K 7952. Nördlich und östlich befinden sich gewerbliche Nutzungen.

Es wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit dem Titel "Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bachstraße 10" der Gemeinde Berg - Untersuchung der schalltechnischen Belange" der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA20-058-G01-T02-01 vom 07.02.2022 entnommen werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen werden.

Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zu Schutz gegen Lärm) maßgeblich.

Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrs- oder Gewerbelärm in der städtebaulichen Planung ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" festgelegt.

Schutzbedürftige Räume

Die Definition der schutzbedürftigen Räume ergibt sich aus der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume).

Bewertung der Gewerbelärmimmissionen

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass durch die Lärmemissionen der gewerblichen Nutzungen nördlich und östlich des Plangebietes am geplanten Bauvorhaben mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes die Orientierungswerte bzw. die zur Überprüfung der späteren Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes herangezogenen Immissionsrichtwerte teilweise überschritten werden.

Dabei gibt die TA Lärm aber keine Obergrenze der zulässigen Gewerbelärmimmissionen vor, sondern regelt, unter welchen schalltechnischen Bedingungen ein Betrieb oder eine Anlage genehmigungsfähig ist. Die TA Lärm lässt somit Lärmbelastungen zu, die dann, wenn ein Betrieb den Immissionsrichtwert bereits ausschöpft und zusätzlich weitere Betriebe nach dem "6-Unter-Kriterium" genehmigt wurden, weit über den Orientierungswerten für Gewerbelärmimmissionen liegen können.

Es wurde für alle Fassaden und Stockwerke an denen die Orientierungswerte von 55 dB(A) zur Tagzeit und 40 dB(A) zur Nachtzeit überschritten werden, entsprechende bauliche Maßnahmen (nicht öffenbare Fenster etc.) festgesetzt.

Bewertung der Verkehrslärmimmissionen

Es werden an den relevanten Immissionsorten die Orientierungswerte zur Tagzeit und zur Nachtzeit teilweise überschritten. Die Immissionsgrenzwerte werden an den relevanten Immissionsorten (ebenfalls) zur Tagzeit und zur Nachtzeit teilweise überschritten. An den der Straße abgewandten Fassaden werden die Orientierungswerte bzw. die Immissionsgrenzwerte eingehalten.

Es sind passive Schallschutzmaßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erforderlich.

Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die nachfolgenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (Wegorientierung, Lärmschutzfenster, schallgedämmte Lüftung usw.) festgesetzt. Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Dies bedeutet im Rahmen der Genehmigungsplanung für die einzelnen Gebäude:

- es sind die maßgeblichen Außenlärmpegel heranzuziehen
- in Verbindung mit der DIN 4109 ergeben sich die Mindestanforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) ist eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zu einer zum Lüften geeigneten Fassade erforderlich.

Ist dies nicht möglich, so ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) bzw. eine schallgedämmte Lüftung notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine schallgedämmte Lüftung gesichert ist. Dem Bauwerber steht es dann auf Grund der weiteren Festsetzungen frei, sich zusätzlich bzw. stattdessen über eine bauliche Maßnahme (vorgelagerte Bebauung etc.) zu schützen. Die vorgelagerte Bebauung bzw. die Pufferräume oder Prallscheiben müssen eine Pegelminderung von mindestens 8 dB(A) sicherstellen. Andere Lüftungskonzepte, z.B. doppelte Scheiben mit seitlichen Absorbern in der Laibung, "Hamburger Fenster" sind auch zulässig, wenn das erforderliche Schalldämmmaß der Fassade auch unter Anrechnung des bewerteten Schalldämmmaßes dieser Bauweise sichergestellt ist.

Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer entsprechend der Landesbauordnung nicht geeignet sind. Somit wird sichergestellt, dass hier kein neuer schutzwürdiger Raum entsteht. Zudem wurde unabhängig von der konkreten Lärmbelastung festgesetzt, dass eine Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Fassade vorgenommen werden soll. Dies erfolgte im Rahmen eines Optimierungsgedankens, dass möglichst geringe Lärmbelastungen an den Fenstern, die zum Lüften von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlich sind, vorherrschen sollen.

Es gibt keine verbindliche Rechtsnorm, die vorgibt, ab welchem Außenpegel ein "Wegorientieren" oder eine schallgedämmte Lüftung erforderlich ist. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist ein Auslösewert von 45 dB(A) angegeben. Die Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) gibt vor, dass in allgemeinen Wohngebieten bei einem Pegel von über 49 dB(A) ein Anspruch auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen besteht. In der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" wird ab einem Außenpegel von 50 dB(A) eine Lüftungseinrichtung gefordert. Daher ist ein anzustrebender Außenpegel von weniger als 45 dB(A) nachts für zum Lüften von Schlaf- und Kinderzimmern vorgesehenen Fenstern als sachgerecht anzusehen.

<u>Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises</u>

Es wurde festgesetzt, dass die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Bereiche, in denen Fenster nachts zum Lüften geeignet sind, alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden können.

Der Bauwerber kann veränderte Rahmenbedingungen im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises entsprechend der bauaufsichtlich eingeführten Baubestimmung in die Ermittlung der erforderlichen Schalldämmmaße einfließen lassen. Falls z.B. durch eine Eigenabschirmung ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel an einer Fassade vorhanden ist, kann dieser auch zur Dimensionierung der erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile herangezogen werden. Dabei wurde diese Zulässigkeit in Anlehnung an die eingeführten Baubestimmungen festgelegt. Es

ergibt sich dann für den Bauwerber die gleiche Anforderung, wie sie sich aus den eingeführten Baubestimmungen ergibt.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Stichstraße (Sackgasse) von der Kreisstraße K 7952 (Bachstraße) aus. Gemäß dem aktuellen Planungsstand ist die Stichstraße als eine nicht öffentliche Straße (Privatweg mit Geh- und Fahrrechten) geplant. Auf der Kreisstraße K 7952 erfolgt eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr. Es wird von 18 Wohnungen (15 Reihen-/Doppelhäuser und ein Mehrfamilienwohnhaus mit 3 Wohnungen) im Plangebiet ausgegangen. Es wird pro Wohngebäude von 5 Fahrbewegungen zur Tagzeit und einer Fahrbewegung zur Nachtzeit ausgegangen. Dies ergibt insgesamt 108 PKW-Fahrbewegungen (davon 18 PKW-Fahrbewegungen zur Nachtzeit). Es wird angenommen, dass alle Fahrzeuge auf der Bachstraße in Richtung Dorfmitte (Westen) fahren (worst-case-Betrachtung).

Die schutzbedürftigen Nutzungen an der Kreisstraße (Bachstraße 17, Fl. Nr. 583) mit der Schutzwürdigkeit eines MD befinden sich in einem Mindestabstand von ca. 7 m zur Straßenachse. Es ergibt sich hieraus ein Beurteilungspegel von ca. 49 dB(A) zur Tagzeit und 45 dB(A) zur Nachtzeit. Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 von 60 dB(A) zur Tagzeit bzw. 50 dB(A) zur Nachtzeit für ein MD deutlich unterschritten. Es werden die Immissionsgrenzwerte von 64 dB(A) zur Tagzeit bzw. 54 dB(A) zur Nachtzeit für ein MD ebenfalls deutlich unterschritten.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

Festsetzung der Schutzwürdigkeit nach § 11, Abs. 2 BauNVO

Als Schutzwürdigkeit wird die eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO festgesetzt. Somit ist geregelt, welche Lärmimmissionen von Betrieben außerhalb des Plangebietes an schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes (z.B. Büro, Ruheräume) ankommen dürfen.

Kontrolle der festgesetzten baulichen Maßnahmen

Die Kontrolle der Auflagen entsprechend der Festsetzung (Schalldämm-Maße, nicht öffenbare Fenster usw.) erfolgt im Genehmigungsverfahren. Wenn ein Freistellungsverfahren eingereicht wird, so kann die Gemeinde hier wählen, ob sie ein Genehmigungsverfahren für erforderlich hält.

7.2.8.2 Das überplante Grundstück "Bachstraße 10" ist auf Grund der ehemaligen altlastenrelevanten Nutzung als Altstandort "Zimmerei, Treppenbau Heer, Bachstraße 10" (Flächennummer 4376) im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Auf der Fläche war über 20 Jahre ein Zimmerei- und Treppenbaubetrieb tätig. Außer der Bearbeitung von Holz wurden in der Halle auch Tauchimprägnierungen durchgeführt.

Die Erfassung des Grundstückes "Bachstraße 10" im Altlastenkataster sind der Gemeinde Berg und dem Vorhabenträger bewusst. Aus diesem Grund wurde bereits ein geotechnisches Gutachten durch die HPC AG, Ravensburg erstellt. Dieses kommt ebenfalls zu dem Schluss, dass "eine sorgfältige Überwachung der Erd- und Gründungsarbeiten und eine laufende Überprüfung der angetroffenen Bodenverhältnisse […] erforderlich" sei (siehe Geotechnischer Bericht in der Fassung vom 19.02.2020).

Zur Sicherstellung von gesundem Wohnen und Arbeiten, zur Vermeidung einer schädlichen Bodenveränderung sowie für die Gewährleistung einer schadlosen und hochwertigen Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sind zukünftige Erarbeiten unter Aufsicht eines Fachbauleiters Altlasten durchzuführen.

7.2.8.3 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

7.2.9 Wasserwirtschaft

7.2.9.1 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

7.2.9.2 Das anfallende Niederschlagswasser wird gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan über ein unterirdisches Rigolensystem gesammelt und gedrosselt in den nördlich verlaufenden "Krummbach" eingeleitet. Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächenbeschaffenheit minimiert.

7.2.9.3 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

7.2.9.4 Auf Grund der bestehenden Bebauung in dem Bereich ist davon auszugehen, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

8 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung

8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB

8.1.1 Umweltprüfung

8.1.1.1 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Bachstraße 10" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

8.1.2.1 Eingriffe, die aufgrund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Bachstraße 10" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

8.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

8.2.1 Bestandsaufnahme

8.2.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Osten des Ortsteiles "Weiler" der Gemeinde Berg (Schussental). Südlich grenzt das Plangebiet an bestehende Wohnbebauung und östlich an eine Schreinerei an. Im Norden wird das Plangebiet vom "Krummbach" begrenzt. Jenseits des Baches verläuft die "Bachstraße". Für die Bereiche der Einmündung in die "Bachstraße" sind die erforderlichen Sichtflächen in den Geltungsbereich aufgenommen, somit grenzt der Bereich im Norden ebenfalls an einen Maschinenhändler mit Winterdiensttätigkeit an. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 396 (Teilfläche), 583, 583/1 und 591 (Teilfläche). Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen der Gemeinde konkrete und dringliche Anfragen vor. Für den Bereich besteht ein konkretes Bauvorhaben für mehrere Wohnhäuser. Die Gemeinde unterstützt dieses Vorhaben, da es zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum beiträgt, eine Nachnutzung des zum Abriss vorgesehenen Bestandes darstellt und so Innenraumpotentiale genutzt werden ohne das neue Flächen im Außenbereich erschlossen werden müssen.

8.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine innerörtliche, bebaute Fläche. Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt, lediglich entlang des "Krummbaches" im Norden des Geltungsbereiches befinden sich unversiegelte Grünflächen. Die hier vorkommende Vegetation setzt sich hauptsächlich aus anspruchslosen, nährstoffliebenden Arten zusammen. Seltene oder geschützte Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen und aufgrund der Bestandsbebauung auch nicht zu erwarten. Seitlich der in die "Bachstraße" einmündenden Überfahrt über den "Krummbach" befinden sich einzelne Gehölzbestände. Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet im Frühjahr 2021 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 11.08.2021). Dabei fanden sich ein Nischenbrüternest am nördlichen Gebäude, ein revieranzeigender Hausrotschwanz, ein Weißenstorchhorts auf dem südlichen Gebäude und einzelne überfliegende Arten (Rotmilan, Baumfalke, Mehlschwalben sowie Mauersegler). Im Rahmen der Gebäudebegehungen und Ausflugskontrollen konnten keine Quartiere von Fledermäusen festgestellt werden.

8.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft. Östlich in gut 50 Meter Entfernung liegt das gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Gehölze und Röhricht am Krummbach, östlich Weiler" (Biotop-Nr. 1-8123-436-0321). Weitere Schutzgebiete oder Biotope liegen nicht in räumlicher Nähe.

8.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Das Plangebiet ist geologisch betrachtet durch Hochwassersediment (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen) geprägt. Aus den anstehenden holozänen Schwemmsedimenten haben sich Gleye, Kolluvium-Gleye und Pararendzina-Gleye mittlerer bis hoher Fruchtbarkeit entwickelt. Die Böden sind größtenteils versiegelt und durch die Bebauung nicht mehr in ihrer ursprünglichen Ausprägung vorhanden. Lediglich im Bereich der entlang des "Krummbaches" vorkommenden Grünfläche können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser liegen keine genauen Informationen vor.

8.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Innerhalb des Plangebietes kommen keine Oberflächengewässer vor. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist der nördlich an der Grenze des Geltungsbereiches verlaufende "Krummbach" (Gewässer-ID: 5866). Durch die bestehende Bebauung fallen bereits Abwässer im Plangebiet an. Im Bereich der Grünfläche versickert das Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Aufgrund der Erfahrungen im Rahmen der beste-

henden Bebauung innerhalb des Plangebietes ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen. Große Bereiche des Plangebietes liegen innerhalb der Gefahrenflächen für extreme Hochwasserereignisse (HQ_{extrem}) des "Krummbaches". Aufgrund des nahezu ebenen Geländeprofils ist darüber hinaus nicht mit zusätzlichen Überflutungsproblemen z.B. durch Hangwasser zu rechnen.

8.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine innerörtliche, bebaute Fläche. Durch die überwiegende Versiegelung wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima. Lediglich entlang des "Krummbaches" im Norden des Geltungsbereiches befindet sich eine unversiegelte Grünfläche, auf der sich aufgrund der geringen Flächengröße jedoch keine Kaltluft in relevantem Ausmaß bilden kann. Die entlang der Brücke über den "Krummbach" vorkommenden Gehölze tragen in geringen Umfang zur Produktion von Frischluft bei und weisen eine temperaturregulierende sowie luftfilternde Wirkung auf. Der Verkehr auf der nördlich verlaufenden "Bachstraße" führt zu einer gewissen Schadstoffanreicherung in der Luft (Abgase). Durch die östlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es im Plangebiet zeitweise zu Geruchs- oder Staubimmissionen kommen (z.B. durch Ausbringung von Flüssigdung oder Pflanzenschutzmitteln). Insgesamt ist wegen der innerörtlichen Lage von einer mäßig vorbelasteten Luftqualität auszugehen.

8.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Das Plangebiet gehört innerhalb der naturräumlichen Gliederung zu der Großlandschaft des "Voralpinen Hügel- und Moorlandes" und innerhalb diesem zum Naturraum "Bodenseebecken". Südlich grenzt das Plangebiet an bestehende Wohnbebauung und östlich an eine Schreinerei an. Im Norden wird das Plangebiet vom "Krummbach" begrenzt. Jenseits des Baches verläuft die "Bachstraße". Durch die bestehende Bebauung ist das Plangebiet strukturarm und weist keinerlei kulturhistorischen und ökologisch bedeutsamen Elemente auf. Aufgrund der innerörtlichen Lage ist die Einsehbarkeit grundsätzlich stark eingeschränkt. Schmale Sichtkorridore - und damit Blickbeziehungen in die offene Landschaft - bestehen lediglich in nordöstliche bzw. südöstliche Richtung. Wanderwege führen am Gebiet nicht vorbei, sodass der Fläche keine besondere Bedeutung für die Erholung zukommt.

8.2.2 Auswirkungen der Planung

8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die Umnutzung der zum Abriss vorgesehenen Bestandsgebäude zu neuen Wohngebäuden, wird die Vielfalt an Lebensräumen künftig zunehmen (Gärten, kleine Grünflächen, teilversiegelte Flächen, etc.) und sich dadurch auch die Vielfalt an Tiere und Pflanzen im Plangebiet erhöhen. Die

Gehölze im Bereich der in die "Bachstraße" einmündenden Überfahrt über den "Krummbach" bleiben im Zuge der Planung erhalten und fungieren auch weiterhin als Lebensraum für Tiere. Da das Plangebiet innerhalb bebauter Bereiche liegt und selbst nahezu vollständig bebaut ist, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Die gewässerbegleitende Grünfläche entlang des "Krummbaches" wird auf einer Breite von 5 Metern als Gewässerrandstreifen als zu erhalten festgesetzt und stellt damit auch künftig ein Verbindungselement im Biotopverbund dar. Die Flach- und Pultdächer (Dachneigung 3-20°) im Geltungsbereich sind auf einer Fläche von mindestens 75 % pro Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Ein begrüntes Dach bietet Lebensraum für Pflanzen und Tiere und kann neben dem Beitrag zum Klimaschutz auch als Ersatzbiotop dienen. Pro 500 m² (angefangenem) allgemeinen Wohngebiet sind mindestens ein Laubbaum und ein Strauch zu pflanzen und zu erhalten. Dadurch wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten. Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die umliegenden Straßen und Gebäude handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, sind gemäß der Untersuchungen der Sieber Consult GmbH artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen, Ersatzmaßnahmen für Nischenbrüter und artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen für den Weißstorch (CEF-Maßnahme) umzusetzen. Bei Einhaltung der genannten Maßnahmen ist aus gutachterlicher Sicht das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 11.08.2021).

8.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches und der Distanz zum Biotop, sind keine wesentlichen Veränderungen im Vergleich zum aktuellen Stand und damit keine Beeinträchtigungen des Biotops zu erwarten. Die in der weiteren Umgebung vorkommenden geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sind aufgrund der Distanz und der dazwischenliegenden Bebauung vom Vorhaben nicht betroffen.

8.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die Umnutzung der zum Abriss vorgesehenen Bestandsgebäude zu neuen Wohngebäuden, werden im Bereich der Gärten Flächen entsiegelt und die Bodenfunktionen z. T. wieder hergestellt. Die entsiegelten Flächen können als Standort für Zierpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen neuen Lebensraum. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen wieder gefiltert und gepuffert. 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. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen. Geländeaufschüttungen sind nicht vorgesehen.

8.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die Umnutzung der zum Abriss vorgesehenen Bestandsgebäude zu neuen Wohngebäuden, werden im Bereich der Gärten Flächen entsiegelt und dadurch stellenweise die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser wieder hergestellt. Infolgedessen verbessert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Die Grünfläche entlang des "Krummbaches" bleibt erhalten. In diesen Bereichen kann anfallendes Niederschlagswasser weiterhin unverändert versickern. 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. Im Zuge der Umnutzung vergrößert sich die anfallende Abwassermenge voraussichtlich nicht. Die Abwasserbeseitigung erfolgt weiterhin durch Anschluss an die gemeindliche Kanalisation. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist über ein unterirdisches Rigolensystem zu sammeln und gedrosselt in den nördlich verlaufenden "Krummbach" einzuleiten. Um Schäden durch Hochwasserereignisse zu minimieren, wird eine Erdgeschoss-Fußbodenhöhe über NHN (gemessen an der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens in den maßgeblichen Teilen des Grundrisses) als Mindestwert festgesetzt. Der festgesetzte Wert darf aus Gründen des Hochwasserschutzes nicht unterschritten werden. Darüber hinaus sind Hinweise zu grundwasserdichten Untergeschossen und zum Überflutungsschutz aufgenommen, deren Umsetzung bzw. Einhaltung dringend empfohlen wird.

8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Durch die Umnutzung der zum Abriss vorgesehenen Bestandsgebäude zu neuen Wohngebäuden, werden Flächen entsiegelt (Gärten, kleine Grünflächen, teilversiegelte Flächen, etc.). Hierdurch verringert sich die Wärmeabstrahlung, die Verdunstung wird gefördert. Die durch die Versiegelung begünstigte thermische Belastung nimmt dadurch geringfügig ab, was sich wiederum positiv auf das Kleinklima auswirkt. Die entlang der Brücke über den "Krummbach" vorkommenden Gehölze bleiben im Rahmen der Planung erhalten und tragen auf künftig in geringen Umfang zur Produktion von Frischluft bei. Die Flach- und Pultdächer (Dachneigung 3-20°) im Geltungsbereich sind auf einer Fläche von mindestens 75 % pro Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Diese dient zum einen dem Regenwasserrückhalt und minimiert Niederschlagsabflussspitzen. Zum anderen verbessert sich das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen; Staub und Luftschadstoffe werden gefiltert und gebunden. Der Verkehr auf der nördlich verlaufenden "Bachstraße" bleibt im Rahmen der Planung unverändert, wodurch sich hinsichtlich der Schadstoffanreicherung in der Luft keine Verschlechterungen ergeben. Auch künftig kann es im Plangebiet durch die östlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen zeitweise zu Geruchs- oder Staubimmissionen kommen (z. B. durch Ausbringung

von Flüssigdung oder Pflanzenschutzmitteln). Aufgrund der geplanten Umnutzung innerhalb des Plangebietes sind keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.

8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die Umnutzung der zum Abriss vorgesehenen Bestandsgebäude zu neuen Wohngebäuden erfährt die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes keine Beeinträchtigung. Kulturhistorisch und ökologisch bedeutsame Elemente sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Aufgrund der innerörtlichen Lage und der lediglich aus nordöstlicher bzw. südöstlicher Richtung bestehenden schmalen Sichtkorridoren ergeben sich keine weiteren Verschlechterungen der vorhandenen Blickbeziehungen in die offene Landschaft. Das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt. Durch die Umnutzung im Plangebiet verlagert sich der östliche Ortsrand des Ortsteiles "Weiler" nicht weiter in die freie Landschaft hinaus. Die Grünfläche entlang des "Krummbaches" bleibt ebenso wie die hier vorkommenden Gehölze erhalten. Aufgrund der nicht vorhandenen Wanderwege und der bereits bestehenden Bebauung ergeben sich im Rahmen des Vorhabens keine Beeinträchtigungen für die Naherholung.

8.2.3 Konzept zur Grünordnung

8.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:

8.2.3.2 Im nördlichen Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche als Bach begleitende Zone ohne bauliche und sonstige Anlagen festgesetzt, die dem Erhalt des Gewässerrandstreifens auf einer Breite von 5 Metern dient.

8.2.3.3 Pro 500 m^2 (angefangenem) allgemeinen Wohngebiet sind mindestens ein Laubbaum und ein Strauch zu pflanzen und zu erhalten. Dadurch wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten.

8.2.3.4 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.

8.2.3.5 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.

8.2.3.6 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Laubgehölze zugelassen.

8.2.3.7 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.

8.2.3.8 Die Flach- und Pultdächer (Dachneigung 3-20°) im Geltungsbereich sind auf einer Fläche von mindestens 75 % pro Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Diese dient zum einen dem Regenwasserrückhalt und minimiert Niederschlagsabflussspitzen. Zum anderen verbessert sich das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen; Staub und Luftschadstoffe werden gefiltert und gebunden. Darüber hinaus bietet ein begrüntes Dach auch Lebensraum für Pflanzen und Tiere und kann daher neben dem Beitrag zum Klimaschutz auch als Ersatzbiotop für im Zuge der Planung verloren gehendes Grün dienen.

8.2.3.9 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.

8.2.3.10 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.

8.2.3.11 Die Regelung zur landschaftsgerechten und naturnahen Gestaltung von Gärten dient dazu, die Entstehung von Schottergärten und den Eindruck einer fast vollständigen Versiegelung zu vermeiden. Eine stärkere Begrünung der Freiflächen ist sowohl aus Gründen des Natur- und Artenschutzes als auch für das innerörtliche Kleinklima vorteilhaft. Der Hinweis lässt Bereiche zu, die mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckt sind, sofern diese einen Pflanzenbedeckungsgrad von mind. 20 % aufweisen. Mit Freiflächen sind dabei alle nicht mit Hochbauten bestandenen und nicht anderweitig befestigen Flächen (wie Wege, Terrassen usw.) gemeint. Anspruchsvolle und moderne Freiflächengestaltungen, wie z.B. Steingärten, sind daher grundsätzlich möglich, während gleichzeitig durch die getroffene Einschränkung ein gefälligeres optisches Erscheinungsbild sichergestellt wird.

8.2.3.12 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte Leuchtentypen (z. B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einem bernsteinfarbenen bis warmweißen Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3000 Kelvin) und geringem UV- und Blauanteil zulässig sind. Es dürfen nur Leuchtentypen mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden.

8.2.3.13 Auf den privaten Grundstücken sind auf mindestens 30 % der Dachfläche von Hauptgebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie

deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Regelungskonzept und Umfang der getroffenen Vorschriften

9.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf jene Vorschriften, die sich nicht über den Vorhaben- und erschließungsplan regeln lassen bzw. eindeutig aus diesem ablesbar sind.

9.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

9.1.2.1 Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sowie die Dachaufbauten bzw. Widerkehre und/oder Zwerchgiebel ergeben sich gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan.

9.1.2.2 Durch die Vorschriften zur parallelen Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffene Regelung schließt eine effiziente Nutzung der Anlagen nicht aus. Der angeführte Abstand bis max. 0,40 m ist zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Solar- bzw. Photovoltaikanlage zu messen. Da aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan derzeit Anlagen dieser Art nicht ablesbar sind, jedoch deren Umsetzung durchaus denkbar ist, werden hierdurch Fehlentwicklungen vermieden.

9.1.2.3 Die Vorschriften über Materialien und Farben für die Dacheindeckung lassen dem Vorhabenträger bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Abschließend lässt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan weder Material noch Farbe für die Dacheindeckung eindeutig ablesen, daher werden diese zur Vermeidung von Fehlentwicklungen über diese Vorschrift verbindlich geregelt. Zudem sind zur Klarstellung ebenfalls Vorschriften zu Materialien und Farben für die Dacheindeckung von Widerkehren und Zwerchgiebeln sowie für Dachaufbauten (Dachgaupen) getroffen. Diese Vorschriften betreffen jedoch nur die Dacheindeckung dieser Bauteile und nicht deren Wände und/oder Fassade. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben entsprechen dem bisherigen Gebäudebestand im Bereich des Plangebietes. Auch die traditionelle Dachlandschaft des Ortskerns von "Weiler" weist im Wesentlichen rote bis rotbraune Dacheindeckungen auf. Die Farben fügen sich darüber hinaus erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein. Um dem Gedanken der Nachhaltigkeit und dem Klimaschutz gerecht zu werden, ist außerdem eine vollständige Dachbegrünung möglich. Gründächer, v.a. auf Gebäuden mit Flachdächern, wirken nachweislich mehr klimaregulierend als Kiesdächer und dienen als Lebensraum/Nahrungshabitat für einige Tiere (insb. Insekten), was als Beitrag für Biologische Vielfalt gewertet werden kann. Es wird also nicht nur optisch, sondern auch funktionell ein Übergang zur angrenzenden freie Landschaft geschaffen.

9.1.3 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)

9.1.3.1 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Die Umsetzung von Einfriedungen ist im Vorhaben- und Erschließungsplan nicht beinhaltet, sondern erfolgt individuell. Daher werden durch die Vorschrift Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

9.2 Sonstige Regelungen

9.2.1 Stellplätze und Garagen

9.2.1.1 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.

9.2.1.2 Auf Grund der Lage des Gebietes im ländlichen Raum ist erfahrungsgemäß mit einer hohen Mobilität der zu erwartenden jungen Familien zu rechnen. Um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen, hat sich die hier angewandte Regelung bewährt, da sie bereits bei sehr kleinen Wohnungsgrößen die Schwelle zum Nachweis von mehr als einem Stellplatz sieht. 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 hohen 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.

9.2.1.3 Der erforderliche Stellplatzbedarf je Wohnung ist im Vorhaben- und Erschließungsplan sowohl über die Umsetzung von Garagen bzw. Carports als auch Stellplätze eingehalten.

10 Begründung – Sonstiges

10.1 Umsetzung der Planung

10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der vorgesehenen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner zu versorgen.

10.1.2.2 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 zum Abriss vorgesehenen Bestandsbebauung in dem Bereich sowie der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) zum vorgesehenen Bauvorhaben sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

10.1.3 Durchführungsvertrag

10.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

10.2 Erschließungsrelevante Daten

10.2.1 Kennwerte

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,55 ha

10.2.1.2 Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes: 0,45 ha

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Kanalisation

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Frischwasserleitungen

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

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: EnBW Regional AG, Biberach

10.2.2.5 Gasversorgung durch: TWS Netz GmbH, Ravensburg

10.2.2.6 Müllentsorgung durch: Landkreis Ravensburg

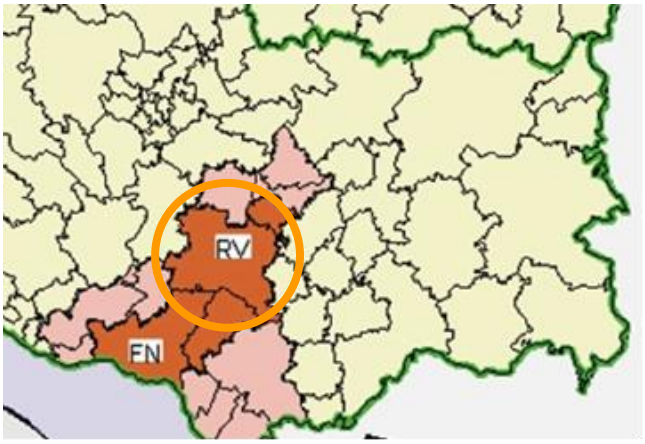
10.2.2.7 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Bachstraße 10" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

10.3 Zusätzliche Informationen

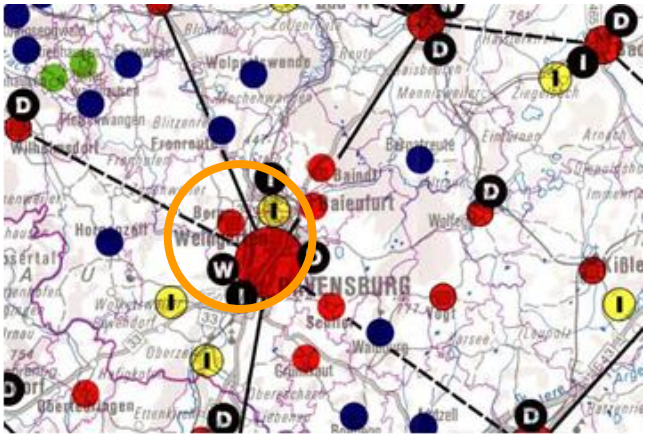
10.3.1 Anhang

10.3.1.1 Anlage 1: Passive Schallschutzmaßnahmen

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "Verdichtungsraum"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 1996, Karte "Siedlung", Darstellung als Siedlungsbereich (Siedlungsschwerpunkt)



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als "gemischte Baufläche"

Blick auf bestehende gewerblich genutzte Gebäude und bestehende Wohngebäude

Blick auf die Bestandsbebauung (gewerblich genutzt)

Blick vom Plangebiet auf angrenzende Grünflächen

13 Verfahrensvermerke

13.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

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

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum ……. zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am …….).

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

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom ….. unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am ……. unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

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

13.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom ……. über die Entwurfsfassung vom …….

Berg, den …….

…….
(Manuela Hugger, Bürgermeisterin)

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Bachstraße 10" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom ……. dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ……. zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Berg, den …….

……
(Manuela Hugger, Bürgermeisterin)

13.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ……. ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Bachstraße 10" 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 …….

……
(Manuela Hugger, Bürgermeisterin)

13.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Bachstraße 10" im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am ……. ortsüblich bekannt gemacht.

Berg, den …….

……
(Manuela Hugger, Bürgermeisterin)

Plan aufgestellt am: 25.01.2022

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Projektkoordination	Rudolf Zahner
Stadtplanung	Ulrike Dintzer
Landschaftsplanung	Martin Werner
Recht und Projektleitung	Roman Adler
Artenschutz	Stefan Böhm

Verfasser:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. Roman Adler)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers