

Fassung vom 29.06.2018

Gemeinde Ebenweiler Bebauungsplan "Rußbäcker" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu



	Seite
1	Rechtsgrundlagen
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung
4	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung
5	Hinweise und Zeichenerklärung
6	Satzung
7	Begründung — Städtebaulicher Teil
8	Begründung — Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung
9	Begründung — Bauordnungsrechtlicher Teil
10	Begründung — Sonstiges
11	Begründung — Auszug aus übergeordneten Planungen
12	Begründung — Bilddokumentation
13	Verfahrensvermerke

- | | | |
|-----|---|--|
| 1.1 | Baugesetzbuch | (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung | (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) |
| 1.3 | Planzeichenverordnung | (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV |
| 1.4 | Landesbauordnung für Baden-Württemberg | (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) |
| 1.5 | Gemeindeordnung für Baden-Württemberg | (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.03.201 (GBl. S. 65, 73) |
| 1.6 | Bundesnaturschutzgesetz | (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) |
| 1.7 | Naturschutzgesetz Baden-Württemberg | (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 597) |
| 1.8 | Bundes-Immissionschutzgesetz | (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) |

2.1

WA

Allgemeines Wohngebiet

Die Zulässigkeit von Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO wird dahingehend modifiziert, dass die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig sind. Die nicht störenden Handwerksbetriebe werden ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Ebenfalls werden die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

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

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

2.2 GRZ

Grundflächenzahl als Höchstmaß

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

2.3 GRm²

Zulässige Grundfläche als Höchstmaß bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche in Verbindung mit eventuell festgesetzten Abgrenzungen von unterschiedlichem Maß der Nutzung.

2.4 **Überschreitung der Grundfläche**

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

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 % überschritten werden.

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

2.5 Z

Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß

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

2.6 WH m ü. NN

Maximale traufseitige Wandhöhe über NN

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

- bei Hauptgebäuden mit einem Terrassengeschoß: der Oberkante der Attika des zweithöchsten Geschoßes; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit; Hauptgebäude mit Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.
- bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)
- bei Hauptgebäuden mit Pultdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt): an der Seite der Dachtraufe (niedrigere Seite der beiden horizontal verlaufenden

Dachabschluss-Seiten) am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen); Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.

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

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

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

2.7 FHm ü. NN

Maximale Firsthöhe über NN

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

- bei Hauptgebäuden mit einem Terrassengeschoß an der höchsten Stelle des Gebäudes mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 0,75 m unterschritten werden; Hauptgebäude mit Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.
- bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) am höchsten Punkt des Firstes
- bei Hauptgebäuden mit Pultdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion (einschließlich Dachüberstand) mit

folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 1,25 munterschriften werden; Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.

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

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

2.8 0

Offene Bauweise

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

2.9



Nur **Einzelhäuser** zulässig

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

2.10



Nur **Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.11



Baugrenze

Hinweis: Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung jeglicher Art freizuhalten.

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

2.12 **Richtung der Firstseiten
von Pultdach-Hauptge-
bäuden**

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

2.13



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

Hinweis: Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Garagen und/oder Carports zu achten. Die Schächte sind von Bebauung jeglicher Art freizuhalten.

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

2.14

Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, Tiefgaragen sowie dazugehörige Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur Verkehrsfläche ist mit überirdischen baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 1,00 m freizuhalten, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu beeinträchtigen.

Die Zulässigkeit von fernmeldetechnischen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO wird dahingehend modifiziert, dass Mobilfunkanlagen unzulässig sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).

Ferner werden Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen (§ 14 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).

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

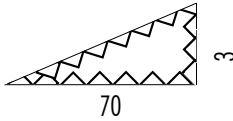
2.15

E.../D... Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

- E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)
- D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)

2.16



Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

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

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

2.17



Verkehrsflächen

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

2.18



Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.)

In den Bereichen, die für Grundstückszufahrten erforderlich sind, können diese Flächen unterbrochen und befestigt werden.

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

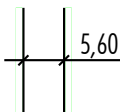
2.19

p

Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche;

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

2.20



Straßenbegrenzungslinie mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)

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

2.21

Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.22 Ableitung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet

In dem Baugebieten ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) im Trennsystem abzuleiten. Das Niederschlagswasser (Regenwasser) ist über die öffentlichen Regenwasser-Kanäle dem unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs geplanten Retentionsbereich zuzuführen. Hier ist es zu speichern, vorzureinigen und gedrosselt dem Vorfluter zuzuleiten. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf an den öffentlichen Regenwasser-Kanal zu gewährleisten.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.23



Öffentliche Grünfläche ("Quartiersgrün") als Wiesenplatz mit Bäumen.

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

2.24 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig.

Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.25 Bodenbeläge in dem Baugebiet

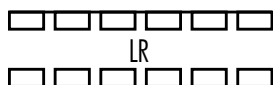
In dem Baugebiet (private Grundstücke) sind für

- 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)

2.26



Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Ebenweiler in Form von unterirdischen Infrastrukturleitungen (Schmutz-/Regenwasserkanäle, Wasserleitung, Kabelleerrohre/Kabel).

Die Infrastrukturleitungen sind mit Stellplätzen, Carports und baulichen Nebenanlagen überbaubar. Eine Überbauung mit Hauptgebäuden oder Garagen ist nicht zulässig.

Die Pflanzung von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern (sog. "Tiefwurzler") ist innerhalb des Leitungsrechtes unzulässig.

Hinweis: eine Zugänglichkeit bei bspw. Schäden an der Leitung sollte jederzeit und ohne viel Aufwand möglich sein.

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

2.27

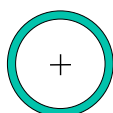


Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung** mit folgendem Inhalt:

Wohnnutzungen sind nur nach Eintritt des Umstandes der Aufgabe des Fahrtilos auf Fl.-Nr. 134/1 zulässig. Bis zum Eintritt des oben genannten Umstandes sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die nicht für den, nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB; Nr. 1.2.2. PlanZV; GIRL (Geruchsimmissionsschutzrichtlinie); siehe Planzeichnung)

2.28



Zu pflanzender Baum, verbindlicher Standort, der innerhalb der öffentlichen Grünfläche bzw. innerhalb der Verkehrsfläche als Begleitfläche um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in dem Baugebiet" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

2.29 Pflanzungen in den öffentlichen Flächen

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in dem Baugebiet" zu verwenden.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.30 Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 600 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Sand-Birke	Betula pendula
Walnussbaum	Juglans regia
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Wilde Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

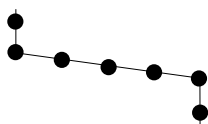
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.31 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Fundamente, Straßeneinfassungen, "Straßenkoffer") entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von bis zu 1,00 m erforderlich.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

2.32



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

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



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes
"Rußäcker" der Gemeinde Ebenweiler.

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

3.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Rußäcker" der Gemeinde Ebenweiler.

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

3.2

Dachformen

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen, Zwerchgiebel) und sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sowie für Garagen sind andere Dachformen zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.3

SD/PD/FD/WD

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

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

Als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 3°. Nur bei der Errichtung eines Flachdaches ist ein weiteres Geschoss als Terrassengeschoss zulässig. Hauptgebäude mit einem Terrassengeschoss sind solche, bei denen die Geschossfläche des obersten Geschosses um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschosse ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschosses bleiben unberücksichtigt. Für die Dächer der Terrassengeschosse gelten die Dachformen entsprechend dieser Vorschrift.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)

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

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

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

Bei Flachdächern können thermische Solar- bzw. Fotovoltaikanlagen aufgeständert werden, sofern sie durch die Attika verdeckt bleiben.

Die Dach-Ebenen der jeweiligen Baukörper von Hauptgebäuden sind in der gleichen Dachneigung auszuführen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)

3.5 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden,
- Garagen sowie
- sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m³ Brutto-Rauminhalt

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

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

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.6 Farben

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

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

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

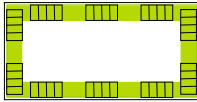
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.7 Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

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

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

4.1



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Landschaftsschutzgebiet im Sinne des § 26 BNatSchG "Altshausen-Laubbach-Fleischwangen" (Nr. 4.36.050), innerhalb des Geltungsbereichs liegende Teilfläche;
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

4.2



HQ₅₀-Linie

HQ 50 Hochwasserlinie des Mühlbaches (siehe Planzeichnung)

4.3



HQ₁₀₀-Linie

HQ 100 Hochwasserlinie des Mühlbaches (siehe Planzeichnung)

4.4



HQ_{Extrem}-Linie

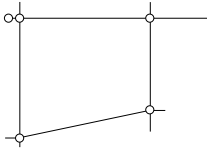
HQ Extrem Hochwasserlinie des Mühlbaches (siehe Planzeichnung)

5.1



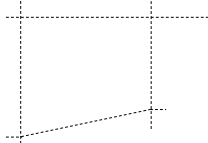
Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.3



Geplante Grundstücksgrenzen; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)

5.4

Nr.;....m²

Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (Nummerierung von Nordost nach Südwest; siehe Planzeichnung)

5.5

2 7 5

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.6



Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

5.7

Natur- und Artenschutz

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.

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

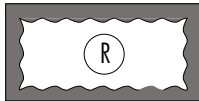
Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Auch auf den privaten Baugrundstücken sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben (z.B. zum Zeitpunkt von Gehölzrodungen, siehe den nachfolgenden Punkt) zu beachten.

5.8 Vorhandene Gehölze

Um zu vermeiden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten, müssen Gehölze, die nicht erhalten werden können, zwischen 01.10 und 28.02 (d.h. außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen) gerodet werden. Sollten bei der Gehölzrodung Fledermäuse gefunden werden, so ist der örtliche Fledermausbetreuer zu informieren (zu erfragen bei der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ravensburg). Vorhandene Gehölze sollten so lange wie möglich, d.h. bis zum Beginn der tatsächlichen Ausführung der jeweiligen Baumaßnahme, erhalten werden.

5.9

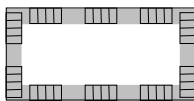


Retentionsbereich; außerhalb des Geltungsbereiches

In dem Bereich ist Regenwasser zu speichern, vorzureinigen und gedrosselt dem Vorfluter zu zuleiten. Der Bereich ist als naturnaher Retentionsteich mit natürlichen Böschungswinkeln anzulegen. Ein Dauerstau ist nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

5.10



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Landschaftsschutzgebiet im Sinne des § 26 BNatSchG "Altshausen-Laubbach-Fleischwangen" (Nr. 4.36.050), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

5.11 Wasser- und Bodenschutz

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

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.

5.12 Bodenschutz beim Bauen

Um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen wird empfohlen, ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen. Das Bodenmanagementkonzept sollte folgende Punkte umfassen: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens; Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont); Mengenangaben bezügl. künftiger Verwendung des Bodens; direkte Verwendung (im Baugebiet, außerhalb des Baugebietes); Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung; Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN 19731); Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen; Ausweisung von Lagerflächen sowie Ausweisung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung). Informationen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält der Flyer "Bodenschutz beim Bauen", der als pdf auf der Homepage des Landratsamtes Ravensburg verfügbar ist.

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

5.13 Barrierefreies Bauen

Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch den Bauherren die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen in den Erdgeschoßen der geplanten Gebäude geprüft und in Betracht gezogen werden.

5.14 Brandschutz

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

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

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

Die Feuerwehr Ebenweiler verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die Stützpunktwehr Altshausen kann - aufgrund einer Fahrtzeit > 5 min - das dort vorgehaltene Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten i.S.d. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzliche Bedenken gegenüber Aufenthaltsräume, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen. In solchen Fällen muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.

5.15 Ergänzende Hinweise

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von archäologischen Funden (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) und Befunden (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) im Zuge von Erdbauarbeiten unverzüglich der archäologischen Denkmalpflege mitzuteilen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Gemäß § 126 BauGB sind solche Einrichtungen auf dem Privatgrundstück zu dulden. Die Gemeinde Ebenweiler behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

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

Die Grundstücke werden mit einem Anschluss an das Nahwärmenetz der Bürgerenergie Ebenweiler versehen. Im Sinne einer schadstoffarmen Energie-Erzeugung sollte von diesem Anschluss Gebrauch gemacht werden.

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

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

Bei Doppelhäusern sollte ein profilgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).

Die zur Herstellung des Straßenkörpers unterirdischen Stützbauwerke (Fundamente, Straßeneinfassungen, "Straßenkoffer") entlang der Grundstücksgrenze sind in den Privatgrundstücken ohne Kostenersatz zu dulden sind. Ferner wird hingewiesen, dass sie nicht beseitigt, bzw. in ihrer Substanz gefährdet werden dürfen.

5.16 Plangenaugigkeit

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

5.17 Lesbarkeit der Planzeichnung

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

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), § 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 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73), § 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 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Gemeinde Ebenweiler den Bebauungsplan "Rußäcker" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 12.11.2018 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Rußäcker" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 29.06.2018.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Rußäcker" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 29.06.2018. Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 29.06.2018 beigelegt, 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 den Dachformen
- zur Dachneigung
- zu Materialien
- zu Farben sowie
- zur Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

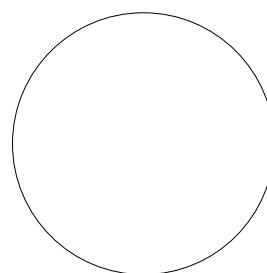
nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§4 In-Kraft-Treten

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

Ebenweiler, den

.....
(Tobias Brändle, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

- 7.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit voraussichtlich 51 Baugrundstücken östlich des Zentrums der Gemeinde Ebenweiler nördlich der Straßen "Dekan-Müller-Straße" und "Friedrich-Bernheim-Straße" ausgewiesen. Im Norden und Osten wird das Plangebiet durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Im Süden und Westen schließt sich das Gebiet an die bereits bestehende Wohnbebauung an.
- 7.1.1.2 Der rechtsgültige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Altshausen stellt die überplanten Flächen als "Wohnfläche" (in Planung) dar. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen stimmen somit mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes überein.
- 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 Bebauungsplanes "Rußäcker" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.v.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 7.1.1.4 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Rußäcker" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b BauGB i.v.m. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 7.1.2.1 Innerhalb des Geltungsbereiches Bebauungsplan "Rußäcker" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 131 (Teilfläche), 135, 136/1, 138/30 (Teilfläche), 138/32 (Teilfläche), 233 (Teilfläche), 272, 273, 274, 275 (Teilfläche), 276 (Teilfläche), 281 (Teilfläche) und 285 (Teilfläche).
- 7.1.2.2 Das Plangebiet wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt und wird umgrenzt von einer Streuobstwiese und landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden und Osten sowie der bestehenden Wohnbebauung im Süden und Westen.

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Oberschwäbischen Hügelland geprägt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude oder herausragenden naturräumlichen Einzelemente vorhanden.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Die Aufstellung der Planung dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Die Gemeinde Ebenweiler beabsichtigt im Bereich nördlich der Straßen "Dekan-Müller-Straße" und "Friedrich-Bernheim Straße" die bereits bestehende Wohnbebauung nach Norden und Osten hin zu erweitern. Dadurch sollen Wohnbaugrundstücke geschaffen werden, um die Nachfrage bedienen zu können. Innerörtlich gibt es keine weiteren verfügbaren Flächen, die von der Größe und dem Zuschnitt her das Potential aufweisen, die Nachfrage decken zu können. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen

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:

- 2.3.1.2 Bei der Ausweisung von Neubauflächen ist auf eine umweltschonende, flächen- und energiesparende Bebauung und eine verkehrsgünstige und woh-nortnahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen, Wohnbau- und Gewerbe-flächen hinzuwirken.
- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwer-punkte 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 Alt-las-tenflächen 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 Darstellung als ländlicher Raum.
"Raumkatego-
rien"

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 Ebenweiler als Gemeinde im ländlichen Bereich mit angemessener Siedlungsentwicklung. Durch die Eigenentwicklung und mögliche Wanderungsgewinne soll die Tragfähigkeit für die kommunale Infrastruktur gesichert werden.

7.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.

7.2.3.4 Die Gemeinde Ebenweiler ist Mitglied des Gemeindeverwaltungsverbands Altshausen. Dieser verfügt über einen gemeinsamen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Genehmigung am 30.03.2012). Die überplanten Flächen werden hierin als "Wohnfläche" (in Planung) dargestellt. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den stimmen daher mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes überein.

7.2.3.5 Die Gemeinde Ebenweiler verfügt über einen flächendeckenden Landschaftsplan. Für den Bereich "Rußäcker" liegen keine spezifischen landschaftsplanerischen Zielaussagen vor.

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

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

7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

7.2.4.1 Die Fläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits als "Wohnbaufläche (in Planung)" ausgewiesen, somit ist seitens der Gemeinde Ebenweiler der klare planerische Willen erkennbar, diesen Standort als zukünftige Wohnbaufläche zu entwickeln. Der überplante Bereich wurde zudem ausgewählt, weil sich das Gebiet an die im Süden und Westen anschließende vorhandene Wohnbebauung einfügt und die vorgegebene Siedlungsstruktur sinnvoll ergänzt. Die an das Plangebiet angrenzenden Verkehrswege ("Dekan-Müller-Straße", "Königsegger Straße" und "Friedrich-Bernheim-Straße") ermöglichen eine fortführende Erschließung, entsprechende Stichstraßen sind bereits vorhanden. Um eine weitere Zufahrtsmöglichkeit in das geplante Wohngebiet zu realisieren,

wird ein weiterer Anschluss, ausgehend vom nordöstlichen Teil des Plangebietes hin zur Landesstraße "L289", im Zuge der Erschließungsmaßnahmen angelegt.

- 7.2.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Lage der Zufahrt von der Landesstraße "L 289" und die Geruchs-Immissionen der der landwirtschaftlichen Hofstellen nördlich des Plangebietes hingewiesen.
- 7.2.4.3 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur 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. Vorgesehen ist eine Mischung aus Einzelhaus- und Doppelhausbebauung sowie Geschosswohnungsbauten. Diese befinden sich alle im Bereich der öffentlichen Grünfläche im Zentrum des neuen Wohngebietes. Hier soll ein Ort der Begegnung und des Austausches für die Bewohner des Wohngebietes geschaffen werden.
- 7.2.4.4 Für die Umsetzung der Planung soll darüber hinaus erreicht werden, dass unterschiedliche und zeitgemäße Wohn- und Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden, der es Bauherren und potenziellen Bewohnern aller Altersstufen, ortsansässigen sowie neu hinzugezogenen Bewohnern ermöglicht den geplanten Wohnraum bestmöglich zu nutzen.
- 7.2.4.5 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnissgabeverfahren gem. § 51 LBO).
- 7.2.4.6 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Rußäcker" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. §13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
- die zulässige Grundfläche liegt bei ca. 9.437 m² überbaubarer Grundfläche und folglich unter 10.000 m².
 - bei dem Vorhaben handelt sich um die Schaffung von Baurecht für die Zulässigkeit von Wohnnutzung. Es ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
 - Das Plangebiet schließt sich als Abrundung an die bereits bestehende Bebauung und somit an im Zusammenhang bebaute Ortsteile entlang der Straßen "Dekan-Müller-Straße", "Friedrich-Bernheim-Straße" und der "Schlupfeber Straße" an und ergänzt in sinnvoller Weise diese bereits bestehende Bebauung.

- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

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

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

7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.5.1 Für den Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

7.2.5.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Im allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften) nur ausnahmsweise zulässig, um der Gemeinde Ebenweiler eine Möglichkeit zur Steuerung der entsprechenden Nutzungen auf dem Gemeindegebiet zu geben. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungssituation und Grundstücks-Bemessung sowie der Ortsrandlage nur bedingt geeignet, solche Nutzungen aufzunehmen. Eine auf den Einzelfall bezogene Prüfung ist jedoch möglich.
- Die nicht störende Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 sind nicht zulässig. Im Plangebiet soll insbesondere die Wohnnutzung vorrangig vor anderweitigen Nutzungen erhalten.
- Grundsätzlich ausgeschlossen werden im allgemeinen Wohngebiet (WA) fernmeldetechnische Hauptanlagen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (z.B. Mobilfunkmasten) sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 2 BauNVO. Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre. Dem Gedanken einer flächendeckenden Versorgung mit Mobilfunkanlagen im Gemeindegebiet kann auch ohne eine detaillierte Untersuchung der funktechnischen Zusammenhänge entsprochen werden. Dies ist insbesondere dadurch gewährleistet, dass innerhalb des Ortsteils auch in vertretbarer Nähe zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Baugebiete vorhanden oder festgesetzt sind, in denen solche Anlagen generell zulässig sind und in denen keine Einschränkungen ihrer Zulässigkeit gelten oder geplant sind.

- Ferner werden Hauptanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 BauNVO angeführten Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbarer Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

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.

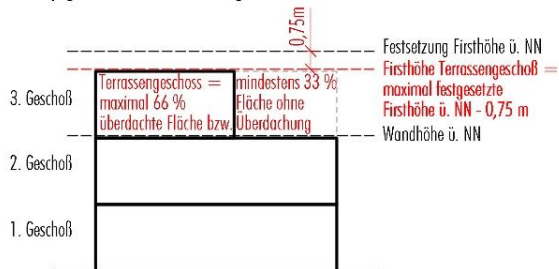
- Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche für den Typ 1 wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Dies ist in Bezug auf die unterschiedlichen Grundstücksgrößen innerhalb des Baugebietes erforderlich. Die Werte der zulässigen Grundfläche orientieren sich an der jeweiligen Grundstücksgröße sowie der umliegenden Bebauung unter Berücksichtigung von angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten.
- Die Festsetzung der Grundflächenzahl für die Typen 2 und 3 im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung der geplanten Geschosswohnungsbauten in diesem Bereich. Der zulässige Höchstwert von 0,40 (Typ 2) bzw. 0,33 (Typ 3) befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Wohngebiete. Er stellt eine für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzung dar und orientiert sich insbesondere an der angrenzenden bestehenden Bebauung.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungs-Möglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4

Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

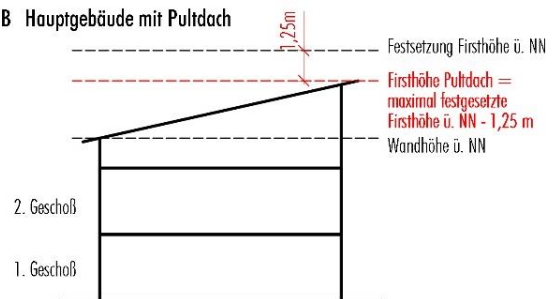
- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben. Hier ist eine Unterscheidung zwischen den Typen 1 und 2 (Einzelhaus, bzw. Doppelhaus) und Typ 3 (Geschosswohnungsbauten) getroffen, um eine sinnvolle Möglichkeit der Gestaltung zu ermöglichen. Außerdem dient die Zahl der Vollgeschoße nach Umsetzung der Planung als Grundlage für die Ermittlung der Erschließungsbeiträge.
- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird.

- Bei den festgesetzten Wand- und Firsthöhen wird unterschieden zwischen Hauptgebäuden mit Terrassengeschoß, Hauptgebäuden mit Sattel- oder Walmdach, Hauptgebäuden mit Pultdach und Hauptgebäuden mit Flachdach. Bei Hauptgebäuden mit Sattel- bzw. Walmdach und Hauptgebäuden mit Flachdach geht die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte eindeutig aus den textlichen Festsetzungen hervor. Bei Hauptgebäuden mit Terrassengeschoß (A) bzw. Hauptgebäuden mit Pultdach (B) ist die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte auf Grund festgesetzter Einschränkungen schwieriger. Für diese beiden Arten ist hier daher ein Schemata dargestellt.

A Hauptgebäude mit Terrassengeschoß

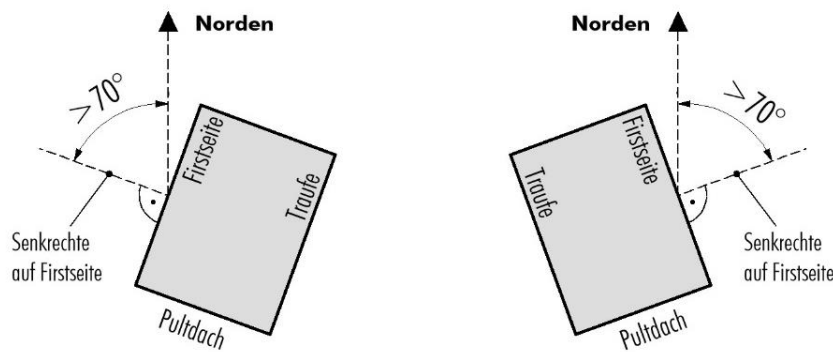


B Hauptgebäude mit Pultdach



- 7.2.5.4 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoss-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoss-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf First- und Wandhöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.
- 7.2.5.5 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typ 1) und an städtebaulich passenden Grundstücken auch als Einzel- oder Doppelhaus (Typen 2 und 3) umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Somit findet vor allem am Ortsrand eine aufgelockerte Bebauung statt.
- 7.2.5.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die angedachten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 7.2.5.7 Die höhere der traufseitigen Wände von Pultdach-Hauptgebäuden darf nicht nach Norden gerichtet sein, um das nördlich anschließende Grundstück, vor allem in den Winter-Monaten, ungünstig zu verschatten. Außerdem ist der Wärme- und Lichtgewinn für Pultdach-Gebäude umso höher, wenn

die höhere der traufseitigen Wände in die südliche Richtung ausgerichtet ist, da dadurch eine größere Fläche bestrahlt wird.



- 7.2.5.8 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit).
- 7.2.5.9 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Tiefgaragen sowie dazugehörige Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) bzw. außerhalb der Flächen für Garagen und/oder Carports zulässig, sofern mit überirdischen baulichen Anlagen ein Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird. Darüber hinaus wird für die privaten Gärten die Zulässigkeit von Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Im Sinne der Nutzung von Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder entsprechende Anlagen der alternativen Energiegewinnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

Grundsätzlich ausgeschlossen werden Mobilfunkanlagen (fernmeldetechnische Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO). Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre.

Ferner werden Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden.

- 7.2.5.10 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen.

Die innerhalb des Gebietes und im Umfeld geplanten bzw. vorhandenen Frei- und Begegnungsflächen sind auf eine Bebauung überwiegend mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern an geeigneten Stellen und Geschosswohnungsbauten ausgelegt.

Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten).

Die vorgenommene Abstufung erfolgt auf Grund der erfahrungsgemäß unterschiedlichen Dichten, die durch die Umsetzung der unterschiedlichen Gebäudeformen entstehen. Ziel der Abstufung ist es, diese Dichten über die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude zu entzerren.

- 7.2.5.11 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

7.2.6 Infrastruktur

- 7.2.6.1 Das festgesetzte Leitungsrecht dient der Sicherstellung eines freien Zugangs für die Gemeinde Ebenweiler oder der von der Gemeinde beauftragten Unternehmen zu den bestehenden Leitungen der Gemeinde Ebenweiler, beispielsweise zu Wartungs- oder Kontrollzwecken.

- 7.2.6.2 Die Ausführungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Lage der Hauskontrollschächte ist hinweislich zu sehen, da deren genaue Lage zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt ist. Die Hauskontrollschächte sind nicht überbaubar. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Die Bauherrschaft wird daher im Rahmen der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) bzw. der Flächen für Garagen und/oder Carports Flächen für Nebenanlagen vorsorglich darauf hingewiesen, dass in den Bereichen der Hauskontrollschächte keine Bebauung möglich sein wird, um architektonische Umplanungen bzw. Missverständnisse hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücke zu vermeiden.

- 7.2.6.3 Eine Trafostation ist nicht erforderlich. Sollte dennoch eine Trafostation zu errichten sein, so kann eine solche Nebenanlage gem. § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.

- 7.2.6.4 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

7.2.6.5 Die wichtigen Infrastruktureinrichtungen sind in räumlicher Nähe erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).

7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

7.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist im Süden über die bestehenden Straßen "Dekan-Müller-Straße", "Königsegger Straße" und "Friedrich-Bernheim-Straße" an das innerörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die geplante Zufahrt im Nordosten des Plangebietes soll eine direkte Anbindung an die Landesstraße "L289" geschaffen werden, um auch überörtliche Anbindungen zu ermöglichen.

7.2.7.2 Im Südosten ist ein Auslass für eine potenzielle zukünftige Erweiterung des Wohngebietes in diese Richtung (im Bereich des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 271) vorgesehen.

7.2.7.3 Der zurzeit in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet verlaufende Wirtschaftsweg im Bereich der "Friedrich-Bernheim-Straße" soll für die innere Erschließung ausgebaut werden, eine Anbindung des Wohngebietes an die "Oberhofstraße" und die Landesstraße "L 289" ist jedoch nicht vorgesehen.

7.2.7.4 Die Regelquerschnitte der Wege, der Sichtflächen sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiaxlige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Durch einmaliges Zurückstoßen können diese Fahrzeuge einen Wendevorgang gefahrlos abschließen. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von mindestens 5,60 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamer Geschwindigkeit ausgelegt.

7.2.7.5 Im Nordosten ist zusätzlich und begleitend zur Erschließungsstraße ein Fuß-/Radweg vorgesehen, welcher vom Kreuzungsbereich der "L289" ausgehend in das neue Wohngebiet führt und Fußgängern sowie Radfahrern eine sichere Möglichkeit gibt in das Wohngebiet zu gelangen.

7.2.8 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

7.2.8.1 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der nördlich verlaufenden Landes-Straße L 289 ein. Die zu erwartenden Beurteilungspegel wurden im Rahmen einer schalltechnischen Begutachtung (Büro Sieber, Fassung vom 01.03.2016) ermittelt und bewertet. Es zeigt sich, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) im gesamten Plangebiet unterschritten werden. Es ist mit keinen Lärmschutz-Konflikten zu rechnen.

7.2.8.2 Außerdem wirken auf das Plangebiet die Geruchs-Immissionen zweier nördlich gelegener landwirtschaftlicher Nutzungen ein. Die Geruchs-Immissionen wurden im Rahmen eines Gutachtens (Büro iMA Richter & Röckle; Fassung vom 18.08.2016) untersucht. Es zeigt sich, dass die Immissionsgrenzwerte der Geruchsimmissions-Richtlinie in Teilen des Plangebietes überschritten werden. Im

Bebauungsplans ist deshalb eine Festsetzung enthalten, die regelt, dass innerhalb des Überschreitungsgebietes erst dann Wohnnutzung zulässig ist, wenn das Fahrsilo auf Fl.-Nr. 134/1 stillgelegt wird. In einer ergänzenden Untersuchung der Geruchs-Immissionen (Büro iMA Richter & Röckle; Fassung vom 24.11.2017) wurde nachgewiesen, dass bei Aufgabe des Fahrsilos, die zulässigen Immissionsgrenzwerte im gesamten Plangebiet eingehalten werden. Bis zum Eintritt des oben genannten Umstandes sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die nicht für den, nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Eine entsprechende Vereinbarung zur Aufgabe des Fahrsilos wurde bereits zwischen dem Besitzer und der Gemeinde Ebenweiler unterzeichnet.

7.2.9 Wasserwirtschaft

- 7.2.9.1 Die Gemeinde verfügt im betrachteten Bereich über ein Mischsystem sowie ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer. Das Neubaugebiet wird im Trennsystem erschlossen.
- 7.2.9.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage verfügt über ausreichende Kapazitäten.
- 7.2.9.3 Das anfallende Niederschlagswasser wird in einem Retentionsbecken außerhalb des Plangebietes (nordöstlich im Anschluss an das Plangebiet auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 276, 277 und 278) gepuffert. Das Straßenwasser wird ebenfalls in das neue Retentionsbecken eingeleitet. Anschließend wird das gesammelte Niederschlagswasser aus dem Retentionsbecken über einen Drosselabfluss der Vorflut zugeleitet. Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächen-Beschaffenheit von Stellplätzen, Zufahrten und untergeordneten Wegen minimiert.
- 7.2.9.4 Die finale Dimensionierung der Versickerungsanlage erfolgt im Zuge der hydraulischen Berechnung des Kanalnetzes. Um die Auswirkung der Einleitung des Niederschlagswassers in den Mühlbach abschätzen zu können, kommt das Merkblatt DWA-M 153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser mit Blick auf das Arbeitsblatt DWA-A 102/BWK-A 3, Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer (Entwurf Oktober 2016 mit Frist zur Stellungnahme am 15. Januar 2017) in der entsprechenden Planungsphase zur Anwendung. Auch hier wird zur Bemessung ein 100-jähriges Regenereignis herangezogen.
- 7.2.9.5 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.
- 7.2.9.6 Die Baugrunderkundung hat teilweise nicht sickerfähigen bindigen Boden aufgezeigt. Die Grundwasserstände liegen 6,00-10,00m unter Gelände.

7.2.10 Geologie

- 7.2.10.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- 7.2.10.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungsplanung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert.

8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13b 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 Bebauungsplanes "Rußäcker" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

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

8.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**8.2.1 Bestandsaufnahme**

- 8.2.1.1 Das Plangebiet liegt östlich des Zentrums der Gemeinde Ebenweiler; es grenzt im Süden und Westen an bestehende Wohnbebauung an. Auch weiter nördlich befindet sich – jenseits landwirtschaftlich genutzter Flächen – Bestandsbebauung. Im Osten geht das Gebiet in die freie Landschaft über. Das Gebiet wird im Süden von der "Dekan-Müller-Straße" bzw. der "Friedrich-Bernheim-Straße" begrenzt. Zurzeit wird es als Ackerfläche (zuletzt Maisanbau) genutzt. Im Nordwesten schließt eine mit Pferden beweidete Streuobstwiese, im Nordosten die Fortsetzung des Maisackers an.
- 8.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das gesamte Plangebiet wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Das Gebiet ist auf Grund der intensiven Nutzung und der damit einhergehenden Strukturarmut von geringem naturschutzfachlichem Wert. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Untersuchung wurden im Jahr 2015 eine detaillierte Bestandsaufnahme zur vorkommenden Avifauna sowie zu Fledermäusen vorgenommen (siehe artenschutzrechtliches Gutachten vom 02.12.2015). Demnach besteht in Bezug auf Fledermäuse eine geringe Nutzungsdichte, hauptsächlich durch die Zwergfledermaus. Es konnten keine aktuell genutzten Quartiere nachgewiesen werden; auf Grund der geringen Aktivität ist dies auch nicht zu erwarten. In dem über das eigentliche Plangebiet hinausgehenden Untersu-

chungsgebiet wurden insgesamt 26 Vogelarten nachgewiesen, darunter einige wertgebende Vogelarten. Im eigentlichen Plangebiet fanden sich als wertgebende Nahrungsgäste die Mehlschwalbe sowie (an zwei Stellen) die Rauchschnalbe, jedoch keine Arten, die das Gebiet zur Brut nutzen. Insbesondere im Bereich der südlich, westlich und weiter nördlich liegenden Bebauung sowie im Bereich der nordwestlich angrenzenden Streuobstwiese fanden sich auch wertgebende Vogelarten, welche diese Bereiche als Brutlebensraum nutzen (z.B. Haussperling, Feldsperling, Star). Dem eigentlichen Plangebiet kommt zusammenfassend eine *geringe* Bedeutung für das Schutzgut zu.

- 8.2.1.3 Schutzgebiete/geschützte Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Unmittelbar östlich des Plangebietes beginnt das Landschaftsschutzgebiet "Altshausen-Laubbach-Fleischwangen" (Nr. 4.36.050). Ein schmaler Streifen der in Richtung Norden geplanten Erschließungsstraße liegt innerhalb dieses Schutzgebietes. Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes befinden sich zudem mehrere gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotope (etwa 100 m östlich "Feldhecken südlich Ebenweiler", Nr. 1-8023-436-0169; rund 100 m weiter nordöstlich "Baumhecke am Ortsrand Ebenweiler", Nr. 1-8023-436-2255). Biotopverbundflächen gemäß dem landesweiten Biotopverbundplan liegen nicht im Plangebiet oder dessen unmittelbarer Nähe. Ein Wildtierkorridor landesweiter Bedeutung verläuft südlich der Ortschaft Ebenweiler (etwa 300 m vom Plangebiet entfernt). Das nächste Natura 2000-Gebiet befindet sich etwa 580m westlich bzw. 620 m östlich des Plangebietes (FFH-Gebiet "Feuchtgebiete um Altshausen", Nr. 8023-341). Die westliche Teilfläche liegt jenseits der bestehenden Bebauung von Ebenweiler, die östliche Teilfläche befindet sich jenseits landwirtschaftlich genutzter Flächen.
- 8.2.1.4 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet befindet sich aus geologischer Sicht in der Jungmoränenlandschaft des Alpenvorlandes. Nach den Angaben des LGRB und den vorhandenen Geodaten liegt das Plangebiet im Verbreitsbereich von Sedimenten der Kißlegg-Subformation. Gemäß geologischer Karte (M 1: 50.000) liegen im tieferen Untergrund Diamikte, Kiese, Sande und Feinsedimente alpiner und lokaler Provenienz aus dem Vorstoß des Rheingletschers zur Äußeren Jungendmoräne und dem anschließenden Eiszerfall vor. Zum Teil können diese Ablagerungen als Kamesterrassen und Oser ausgebildet sein. Gemäß dem Geotechnischen Untersuchungsbericht der Dr.-Ing. Georg Ulrich Geotechnik GmbH, Leutkirch, vom 06.06.2017 steht im tieferen Untergrund Obere Süßwassermolasse an (Molassesand, teils sandsteinartig verfestigt; in einer Bohrung kompakter Molassemergel). Darüber lagern Moränenablagerungen (bindig geprägter Geschiebemergel, darüber bereichsweise Moränenkies). Diese wurden im südlichen und östlichen Plangebiet aufgeschlossen. Die Oberkante liegt zwischen 1,00 m und 3,20 m unter der Geländeoberkante; die Basis liegt in einer Tiefe von 2,60 m bis 8,80 m. Den Abschluss bildet eine 0,60 m bis 3,10 m mächtige Verwitterungsdecke (sandige, schwach tonige, kiesige Schluffe). Gemäß der Bodenkarte (M 1: 50.000) ist davon auszugehen, dass im Gebiet Parabraunerden anstehen. Der Geotechnische Bericht gibt jedoch an, dass durch die landwirtschaftliche Nutzung über einen langen Zeitraum hinweg (Altsiedelland) Parabraunerden-Braunerden, z.T. auch Braunerden entstanden. Bereichsweise wurde ein anthropogener Boden (Kolluvisol) angetroffen. Die Böden des Plangebietes sind von mittlerer Fruchtbarkeit. Sie sind derzeit vollständig

unversiegelt und werden landwirtschaftlich genutzt (Standort für Kulturpflanzen). Sie können daher ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Hinweise auf Altlasten gibt es nicht. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden. Dem Bereich kommt zusammenfassend eine *mittlere bis hohe* Bedeutung für das Schutzgut zu.

- 8.2.1.5 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Innerhalb des Plangebietes bestehen keine Oberflächengewässer. Das nächste Fließgewässer ist der etwa 170 m weiter nördlich verlaufende Mühlbach. Der Grundwasserspiegel liegt deutlich unterhalb der Geländeoberfläche. Er wurde im Rahmen der Baugrunderkundung nur in zwei Bohrungen erreicht (in 6,05 m und 10,20 m unter Geländeoberkante). Die Verwitterungsdecke und der Geschiebemergel sind für Niederschlagswasser nur gering durchlässig (k_f -Wert $< 10^{-7}$ m/s). Die im östlichen Bereich vorhandenen Moränenkiese sind zwar generell als durchlässig zu bezeichnen, weisen aber wegen der Streuung in der Zusammensetzung erhebliche Schwankungen in der Durchlässigkeit auf. Grundwasserleiter sind die Molassesande, die allerdings durch den dichten bis sehr dichten Lagerungszustand gemäß Sickerversuch nur eine Durchlässigkeit von $k_f = 6,9 \cdot 10^{-6}$ m/s bis $5,2 \cdot 10^{-6}$ m/s (gerade noch durchlässig) aufweisen. Dem Bereich kommt zusammenfassend eine *mittlere* Bedeutung für das Schutzgut zu.
- 8.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Auf den im Plangebiet vorliegenden Ackerflächen wird in geringem Umfang Kaltluft produziert. Auf Grund der ländlichen Lage ist davon auszugehen, dass die Siedlung durch die im Gebiet und in den unmittelbar östlich angrenzenden Offenflächen produzierte Frischluft gut versorgt wird. Nördlich und nordöstlich befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung, von denen Geruchsimmissionen im Plangebiet zu erwarten sind. Dem Bereich kommt zusammenfassend eine *geringe bis mittlere* Bedeutung für das Schutzgut zu.
- 8.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Ebenweiler liegt innerhalb des Oberschwäbischen Hügellandes. Beim Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche östlich des Ortskerns, die im Süden und Westen unmittelbar an bestehende Bebauung anschließt und auch weiter nördlich von Bebauung umgeben ist. Die Fläche ist von der Straße im Süden, dem Feldweg im Osten sowie von der umliegenden Bebauung gut einsehbar. Das Gelände fällt von Süden nach Norden um etwa fünf bis sechs Meter. Die Neigung ist demnach als relativ gering zu beschreiben. Durch die bestehende Ackernutzung ist der Bereich landschaftlich wenig attraktiv. Ausgeschilderte Wanderwege führen nicht am Gebiet vorbei; für die Erholung hat es keine besondere Bedeutung. Dem Bereich kommt zusammenfassend eine *geringe* Bedeutung für das Landschaftsbild zu.

8.2.2 Auswirkungen der Planung

- 8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Bereich der geplanten Bebauung geht auf Grund der Versiegelung aus naturschutzfachlicher Sicht geringwertiger Lebensraum verloren. Der Nahrungslebensraum der als Nahrungsgäste nachgewiesenen Schwalben wird nicht verschlechtert, kann sogar durch den Wegfall des Maisanbaus verbessert werden. Eingriffe in angrenzend vorkommende Gebäude oder Gehölze sind nicht zu erwarten, so dass dort potenziell vorhandene Neststandorte nicht betroffen sind.
- 8.2.2.2 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Ein kleiner Teil der in Richtung Norden vorgesehenen Erschließungsstraße liegt innerhalb des östlich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes. Die Gemeinde hat daher bei der Unteren Naturschutzbehörde einen Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis gemäß § 3 der Landschaftsschutzgebiets-Verordnung gestellt. Die Behörde hat die grundsätzliche Möglichkeit der Erteilung einer Erlaubnis in Aussicht gestellt. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist der Widerspruch zwischen geplanter baulicher Anlage und Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes folglich lösbar. Die im Umfeld liegenden Biotop werden nicht beeinträchtigt. Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaik-Anlagen) sind auch keine Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes "Feuchtgebiete um Altshausen" zu erwarten.
- 8.2.2.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten sowie zu einer Bodenversiegelung. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Außerdem führt die Planung zum Verlust einer großen landwirtschaftlichen Nutzfläche. Durch die o.g. Beeinträchtigungen findet insgesamt ein großer Eingriff in den Boden statt.
- 8.2.2.4 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen und werden somit auch nicht beeinträchtigt. In Folge der eingeschränkten Durchlässigkeit der Böden für Niederschlagswasser verringert sich unter Umständen die Grundwasserneubildungsrate. Der fehlende Wasserrückhalt hat auch Auswirkungen auf die Regulierung des Grundwassers, wodurch es zu einer geringfügigen Beeinträchtigung des lokalen Wasserkreislaufes kommen kann. Die Entsorgung der zukünftig im Gebiet anfallenden Abwässer erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage verfügt über ausreichende Kapazitäten. Das auf den Straßenflächen sowie auf den befestigten Flächen der privaten Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser wird einem Retentionsbecken

außerhalb des Plangebietes (nordöstlich im Anschluss an das Plangebiet auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 276 und 277) zugeführt und dort gesammelt und vorgereinigt. Anschließend wird es über einen Drosselabfluss der Vorflut zugeleitet.

- 8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Da eine kleinteilige Wohnbebauung mit voraussichtlich bepflanzten Gärten vorgesehen ist, entsteht hierdurch für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung. In Bezug auf die Geruchsimmissionen von den weiter nördlich liegenden Tierhaltungsbetrieben wurde durch iMA Richter & Röckle, Freiburg, ein Gutachten erstellt (Fassung vom 18.08.2016). Es zeigt sich, dass die Immissionsgrenzwerte der Geruchsimmissions-Richtlinie in Teilen des Plangebietes überschritten werden. Der Bebauungsplan enthält daher eine Festsetzung, die regelt, dass innerhalb des Überschreitungsbereiches erst dann Wohnnutzung zulässig ist, wenn das Fahrsilo auf Fl.-Nr. 134/1 stillgelegt wird. Bis zum Eintritt des oben genannten Umstandes sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die nicht für den, nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.
- 8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die in Ortsrandlage geplanten und voraussichtlich gut einsehbaren Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Ackerflächen). Die südlich und nördlich bereits bestehende Bebauung ragt jedoch bereits soweit in Richtung wie auch die geplante Bebauung. Die Bebauung innerhalb des Plangebietes verändert die Wirkung des Ortsrandes somit nur geringfügig. Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen zudem sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt.

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 zentralen Plangebiet wird im Rahmen der Straßenraumgestaltung und zur Schaffung eines öffentlichen Quartiersplatzes/Treffpunktes eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, auf der vier Bäume zu pflanzen sind.
- 8.2.3.3 Zur Durchgrünung des Baugebietes und zur Erhöhung des Lebensraumwertes ist auch im Straßenraum sowie in den privaten Baugrundstücken ein Mindestmaß an Baumpflanzungen vorgesehen.

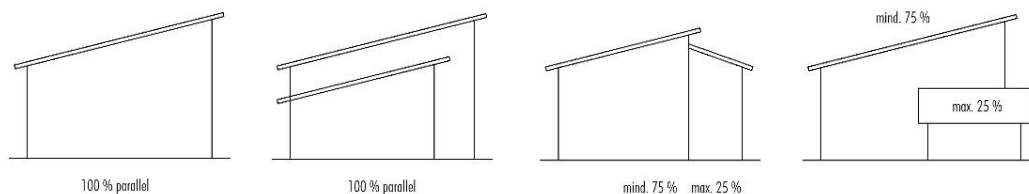
- 8.2.3.4 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die überwiegende Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 8.2.3.5 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.
- 8.2.3.6 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.
- 8.2.3.7 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen.
- 8.2.3.8 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultravioletttem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen.
- 8.2.3.9 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module 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.
- 8.2.3.10 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.
- 8.2.3.11 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.

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 9.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper ermöglichen die Errichtung eines Satteldaches, Pultdaches, Flachdaches oder Walmdaches. Diese Dachformen entsprechen den Vorstellungen moderner Baukörper und sind bereits an anderer Stelle im Gemeindegebiet umgesetzt. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgauben, Garagen und Nebengebäude. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

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



- 9.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten. Die Regelung der Dachneigung bezieht sich auch auf Terrassengeschosse, da diese ebenfalls andere Dachformen, wie z.B. ein Pultdach haben können. Bei Flachdächern können thermische Solar- bzw. Fotovoltaikanlagen aufgeständert werden, sofern sie durch die Attika verdeckt bleiben, um keine negativen Entwicklungen hinsichtlich der Gestaltung und der Fernwirkung dieser Elemente auf Flachdächern zu erhalten.

- 9.1.1.3 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Beton grau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen

sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein. Des Weiteren sind Farben und Materialien, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie erforderlich sind, zulässig.

9.2 Sonstige Regelungen

9.2.1 Stellplätze und Garagen

- 9.2.1.1 Die Vorschriften zur Anzahl der Stellplätze sind als Ergänzung der gesetzlichen Vorschriften und als eine auf die individuelle Bedarfs-Situation zugeschnittene Regelung erforderlich, denn es ist davon auszugehen, dass auf Grund der allgemein gestiegenen Motorisierung und der zu erwartenden Bevölkerungs-Struktur ein erhöhter Stellplatzbedarf vorliegen wird. Auf Grund der Lage des Gebietes im ländlichen Raum ist darüber hinaus erfahrungsgemäß mit einer hohen Mobilität der zu erwartenden jungen Familien zu rechnen.

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 (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.
- 10.1.1.3 Die Gemeinde verfügt über das Eigentum an den überplanten Flächen und beabsichtigt, die für Wohnbebauung vorgesehenen Flächenanteile an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

- 10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen und des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung sowie der möglichen Nachverdichtung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen 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 getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

10.2 Erschließungsrelevante Daten

10.2.1 Kennwerte

- 10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 4,26 ha
- 10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	3,34	78,4 %
Verkehrsflächen	0,87	20,4 %
Öffentliche Grünflächen	0,05	1,2 %

- 10.2.1.3 Voraussichtliche Mindestanzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 81
- 10.2.1.4 Voraussichtliche Maximalanzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 157
- 10.2.1.5 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 24,11
- 10.2.1.6 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5): 202,5

10.2.2 Erschließung

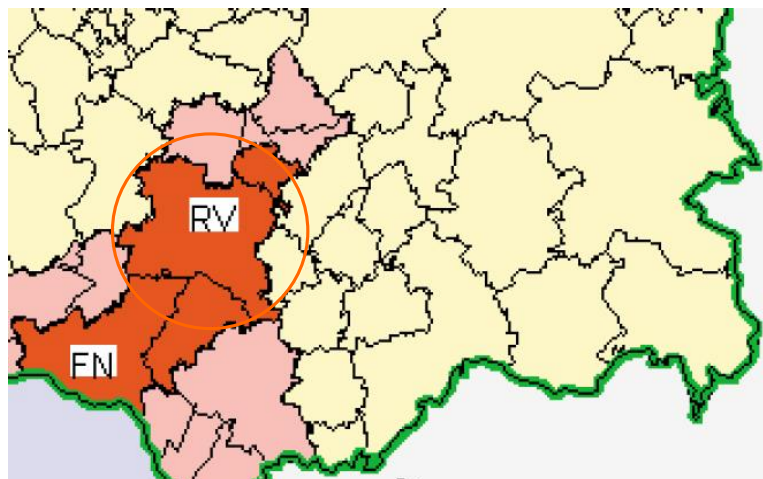
- 10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: bestehende Kanalisation der Gemeinde Ebenweiler
- 10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Wasserversorgung der Gemeinde Ebenweiler
- 10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW GmbH, Biberach
- 10.2.2.5 Müllentsorgung durch: Landkreis Ravensburg

10.2.3 Planänderungen

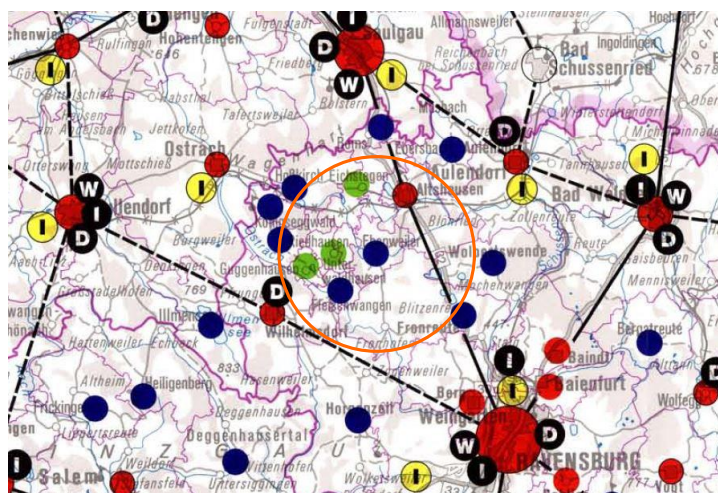
- 10.2.3.1 Bei der Planänderung vom 09.10.2017 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 09.10.2017 wie folgt Berücksichtigung.
 - Ergänzung der Festsetzung zu den zulässigen Dachformen: Flachdach
- 10.2.3.2 Bei der Planänderung vom 29.06.2018 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 29.06.2018 wie folgt Berücksichtigung.
 - Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
 - Änderung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung
 - Änderung der Planzeichnung: Änderung von GR in GRZ bei den Grundstücken Typ 2
 - Änderung der Planzeichnung: Aufnahme der Verkehrsfläche im Nordwesten im Bereich der öffentlichen Parkplätze in den Geltungsbereich, Aufnahme der Böschung im Nordosten und Erweiterung des Geltungsbereiches in diesem Bereich
 - Änderung der Planzeichnung: Wegfall der Grundstücke Nr. 50-53 im westlichen Teil des Geltungsbereiches
 - Aufnahme der Telekommunikationslinie der Telekom
 - Aufnahme der HQ₅₀-Linie in die Planzeichnung und den Textteil

- Hinweisliche Aufnahme des Retentionsbereiches in die Planzeichnung
- Ergänzung der Begründung in Bezug auf die geplante Retention und die Entwässerung
- Anpassung der Begründung sowie des Umweltberichtes hinsichtlich der Geruchs-Immissionen
- Anpassung der Begründung hinsichtlich Aufständigung von Solar- und Fotovoltaikanlagen
- Ergänzung der Hinweise zum Brandschutz
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

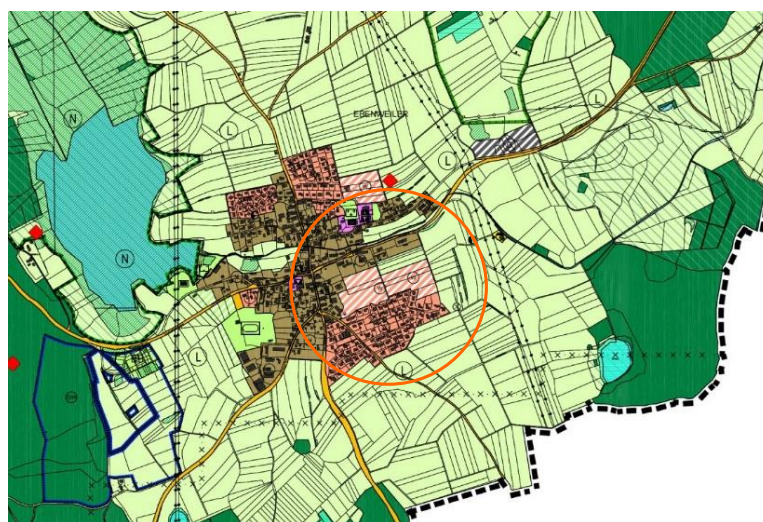
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte 1 "Raumkategorien"; Darstellung als "Ländlicher Raum"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Siedlungskarte; Darstellung als Gemeinde mit angemessener Siedlungsentwicklung



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Darstellung des überplanten Bereiches als Wohnbaufläche (W) (in Planung)



Blick vom zentralen südlichen Rand des Plangebietes in Richtung Nordosten.



Blick von der "Friedrich-Bernheim-Straße" auf den bestehenden Wirtschaftsweg in Richtung Norden.



Blick von der Grenze "Oberhofstraße" und dem Wirtschaftsweg in Richtung Süden auf die angrenzende Wohnbebauung.



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 09.10.2017. Der Beschluss wurde am 10.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Ebenweiler, den

.....
(Tobias Brändle, Bürgermeister)

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Der Öffentlichkeit wurde gemäß §13b BauGB i.v.m. § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 17.10.2017 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 10.10.2017).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 21.10.2017 bis 20.11.2017 (Billigungsbeschluss vom 09.10.2017; Entwurfsfassung vom 09.10.2017; Bekanntmachung am 10.10.2017) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Ferner wurde zu der Entwurfsfassung vom 29.06.2018 (Billigungsbeschluss vom 09.07.2018; Bekanntmachung am 13.07.2018) der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Ebenweiler, den

.....
(Tobias Brändle, Bürgermeister)

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termins am 12.06.2015 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 10.10.2017 (Entwurfsfassung vom 09.10.2017; Billigungsbeschluss vom 09.10.2017) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ferner wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfsfassung vom 29.06.2018 (Billigungsbeschluss vom 09.07.2018; Anschreiben vom 13.07.2018) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB).

Ebenweiler, den

.....
(Tobias Brändle, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 12.11.2018 über die Entwurfsfassung vom 29.06.2018.

Ebenweiler, den

.....
(Tobias Brändle, Bürgermeister)

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Rußäcker" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 29.06.2018 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 12.11.2018 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Ebenweiler, den

.....
(Tobias Brändle, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Rußäcker" 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.

Ebenweiler, den

.....
(Tobias Brändle, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 31.08.2017
Plan geändert am: 09.10.2017
Plan geändert am: 29.06.2018

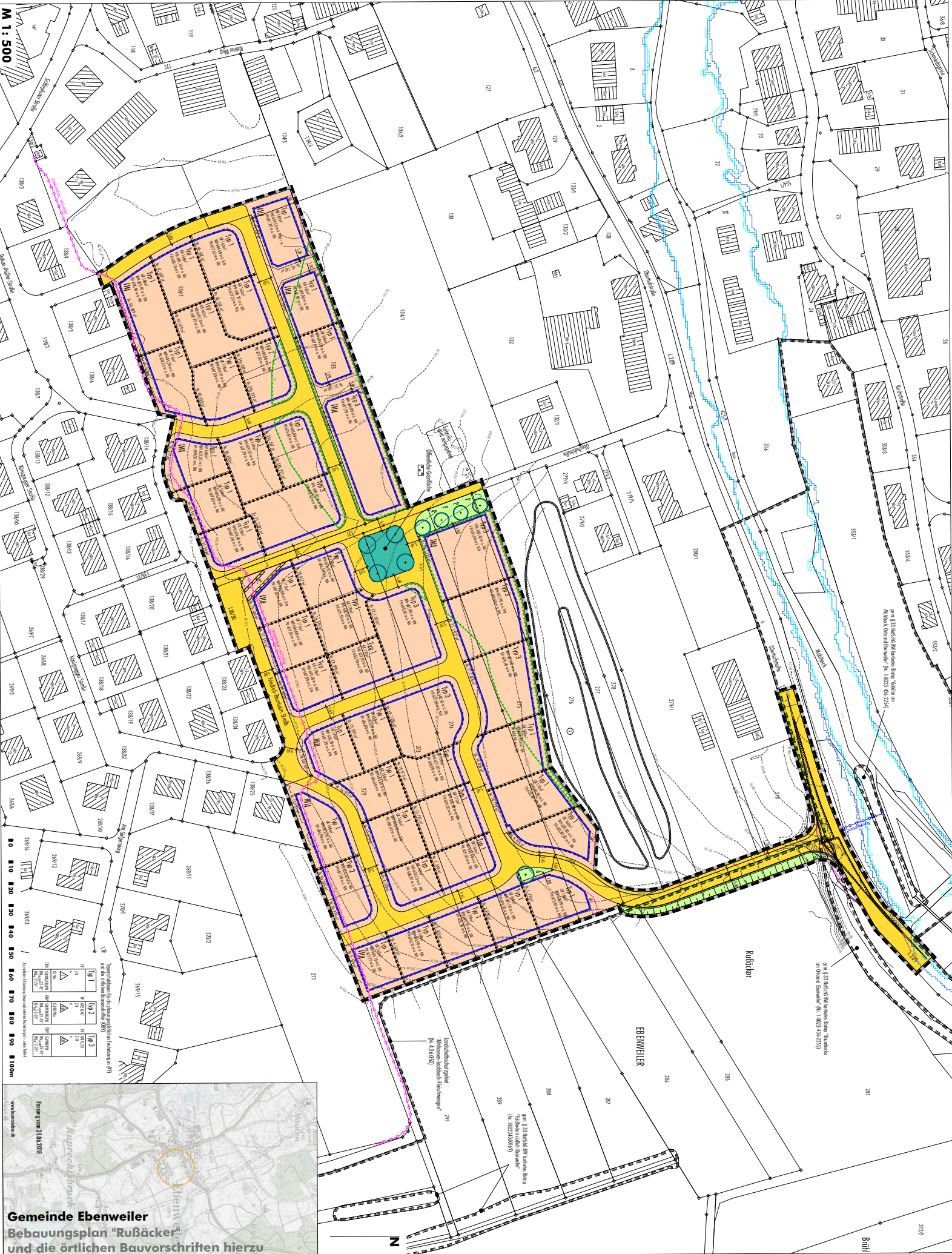
Planer:

.....

Büro Sieber, Lindau (B)

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

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



Gemeinde Ebenweiler
Bebauungsplan "Rußbäcker"
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu