

Gemeinde Ebenweiler
Landkreis Ravensburg

S a t z u n g

über den Bebauungsplan

" Mischgebiet an der Fleischwanger Straße "

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.Dezember 1986 (BGBl.I.S.2253), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.November 1983 (GBl.S.770) in der Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.Oktober 1983 (GBl.S.578) , zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18.Mai 1987 (GBl.S.161), hat der Gemeinderat der Gemeinde am 14.08.1989 den Bebauungsplan " Mischgebiet an der Fleischwanger Straße " als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom Kreisplanungsamt Ravensburg vom 30.12.1988/14.08.1989 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:
Lageplan mit zeichnerischen und textlichem Text vom 30.12.1988/
14.08.1989.

§ 3

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Ebenweiler , den 14.08.1989

Bürgermeister

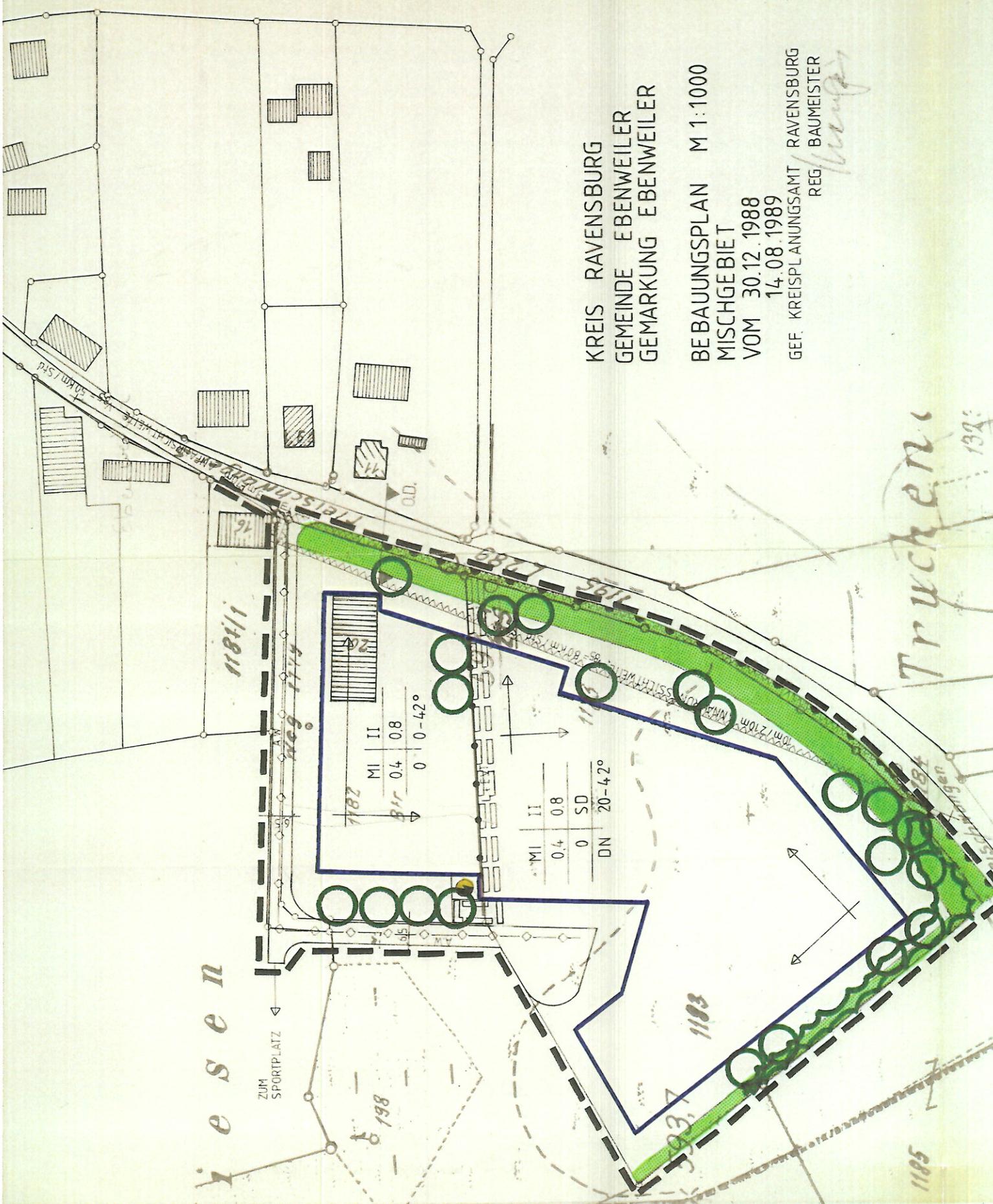


Der Bebauungsplan wurde mit Verfügung vom 04.02.1993, Aktz.Nr. 4-401-HSt/ke/7, im Anzeigeverfahren vom Landratsamt Ravensburg bestätigt.

Altshausen, den 16.02.1993

Schill, Geschäftsführer





§ 9 (1) BaUGB
i.V.m. § 6
BauNVO

§ 14 BauNVO

§ 9 (1) BaUGB
i.V.m. § 6
§ 16 (2) 1
BauNVO

§ 16 (2) 2
BauNVO

KREIS RAVENSBURG
GEMEINDE EBENWEILER
GEMARKUNG EBENWEILER

BEBAUUNGSPLAN M 1:1000

MISCHGEBIET

VOM 30.12.1988

14.08.1989

GEF. KREISPLANUNGSAMT RAVENSBURG
REG. BAUMEISTER

Wagner

Trucken
198

iesen

ZUM
SPORTPLATZ

198

1183

1185

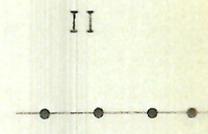
§ 16 (2) (3)
BauNVO u.
§ 4 17 (4)
BauNVO

Zahl der Vollgeschosse
siehe Eintrag im Plan
Bis zu zwei Vollgeschossen

§ 9 (1) 13
BauGB

Versorgungsle
Abwasserleitun

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen oder Nutzungen



§ 9 (1) 25 a
BauGB

Das Anpflanzen
Sträuchern

§ 9 (1) 2
BauGB
i.V.m.
§ 22 (2)
BauNVO

Die Bauweise
Offene Bauweise
bis zu 50 m Länge

0

Pflanzgebot
siehe Eintrag
Der Standort
im Umkreis vor
werden.

Bäume und Strä
bereich zur

Nutzungsschablone

§ 9 (1) 26
BauGB

Die Flächen für
Abgrabungen un
sie zur Herste
körpers erforder
den Baugrundst
Höhe von 1,00

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Geschosse	MI	II
		Grundflächenzahl GRZ	0,4
Bauweise	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen wie: Dachneigung, Dachform	0	20-42°

§ 9 (2) BauGB

Höhenlagerde

wird von der E
behörde festge

§ 9 (7) BauGB

Grenze des ger
Geltungsbereic

§ 9 (1) 2
BauGB
i.V.m.
§ 23 (1) (2)
(3) BauNVO

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgelegt.

§ 9 (4) BauGB
i.V.m. § 73
(1) 1 LBO
i.V.m. § 11
(1) LBO

C BAUORDNUN

Geländeverände
Geländes an di
stücke und die
bis ca. 30 cm
zulässig. Weit
können als Aus

Baugrenze



§ 23 (5)
BauNVO

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden alle baulichen Anlagen und Einrichtungen des § 6 (9) LBO zugelassen, ausgenommen diese Grünflächen.



§ 73 (1)
1 LBO

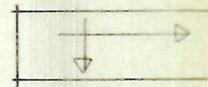
Äußere Gestalt

Dachform

siehe Einschr

§ 9 (1) 2
BauGB

Stellung der baulichen Anlagen
Firstrichtung siehe Planeintrag
Mögliche Firstrichtung für untergeordnete Bauteile



Satteldach

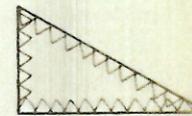
Dachneigung

siehe Einschr

§ 9 (1) 4
BauGB

Die Garagen sind in allen Gebieten zulässig.

Die notwendigen Stellplätze sind im Bebauungsplan nicht ausgewiesen. Sie sind auf dem Baugrundstück unterzubringen.



§ 73 (1) 4
LBO

Niederspannungs

sind vorbehalten
zu verkabeln.

§ 9 (1) 10
BauGB

Sichtfelder:
sind von jeglicher Bebauung und bis zu einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante von sichtbehindernder Bepflanzung und Umzäunung auf Dauer freizuhalten.

TEXTLICHE FEST

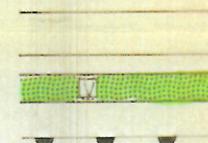
ZUM BEBAUUNGS

STRASSE" DER G

GEFERTIGT: KR

§ 9 (1) 11
BauGB

Die Verkehrsfläche
Fahrbahn
Verkehrsgrün



§ 9 (1) 11
BauGB

Zufahrtsverbot

30
14

§ 9 (1) 13
BauGB

Versorgungsleitungen

Abwasserleitungen



§ 9 (1) 25 a
BauGB

Das Anpflanzen von Bäumen und
Sträuchern

Pflanzgebot
siehe Eintrag im Plan
Der Standort der Bäume kann
im Umkreis von 3 m verrückt
werden.



Bäume und Sträucher im Übergangs-
bereich zur freien Landschaft.

§ 9 (1) 26
BauGB

Die Flächen für Aufschüttungen,
Abgrabungen und Stützmauern, soweit
sie zur Herstellung des Straßen-
körpers erforderlich sind, sind auf
den Baugrundstücken bis zu einer
Höhe von 1,00 m zu dulden.

§ 9 (2) BauGB

Höhenlage der baulichen Anlagen

wird von der Baugenehmigungs-
behörde festgelegt.

§ 9 (7) BauGB

Grenze des genehmigten räumlichen
Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



C BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (4) BauGB
i.V.m. § 73
(1) 1 LBO
i.V.m. § 11
(1) LBO

Geländeänderungen zur Anpassung des
Geländes an die Gebäude, die Nachbargrund-
stücke und die Verkehrsflächen sind
bis ca. 30 cm als Anböschung oder Abtrag
zulässig. Weitere Geländeänderungen
können als Ausnahme zugelassen werden.

§ 73 (1)
1 LBO

Äußere Gestaltung

Dachform

siehe Einschrieb in Plan

Satteldach

SD

Dachneigung

siehe Einschrieb in Plan

DN

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und
Solaranlagen sind zulässig /Dachaufbauten
max. bis zu 1/3 der zugehörigen Traufseite.

§ 73 (1) 4
LBO

Niederspannungsleitungen

sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen
zu verkabeln.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ZEICHENERKLÄRUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN "MISCHGEBIET AN DER FLEISCHWANGER
STRASSE" DER GEMEINDE EBENWEILER

GEFERTIGT: KREISPLANUNGSAMT RAVENSBURG

30.12.1988
14.08.1989

Krause

W. Schlegel

VERFAH

Bekanntmachung des Aufstel-
gem. § 2 Abs. 1 BauGB am
Beteiligung der Bürger gem.
Als Entwurf vom Gemeinderat
Auslegung des Entwurfs bek-
bzw. in der Zeit vom
durch
Als Entwurf gem. § 3 (2) B-
ausgelegt vom 22.05.88
Als Satzung gem. § 10 BauG
vom Gemeinderat beschlosse
Genehmigt gem. § 10 BauGB
mit Erlaß vom
Genehmigung und Auslegung
bzw. in der Zeit vom ...
durch
Ausgelegt gem. § 12 BauGB
In Kraft getreten am

Der Be-
Verfü-
Aktz.N
Anzeig
ratsam



altsha
Schle...

				§ 16 (2) (3) BauNVO u. § 4 17 (4) BauNVO	Zahl der Vollg siehe Eintrag Bis zu zwei Vo
A	<u>RECHTSGRUNDLAGEN</u>				
1.	§§ 1, 2, 8 und 9 des Baugesetzbuches vom 8.12.1986.				Abgrenzung unt setzungen oder
2.	§§ 1 - 25 a der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977. Mit Änderungsverordnung vom 19.12.1986.			§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO	Die Bauweise Offene Bauweis bis zu 50 m Läng
3.	§§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlzVO) vom 30.07.1981.				Nutzungsschabl
4.	Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983. Mit Änderungsverordnung vom 22.2.1988.				Art der baulic Nutzung
B	<u>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN MIT ZEICHENERKLÄRUNG</u>				Grundflächen- zahl GRZ
§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 6 BauNVO	Mischgebiete		MI		Bauweise
	(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.				
	(2) Zulässig sind			§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 (1) (2) (3) BauNVO	Die überbaubar baubaren Grund Die überbaubar werden durch B. festgelegt.
	1. Wohngebäude,				
	2. Geschäfts- und Bürogebäude,				
	3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,				
	4. sonstige Gewerbebetriebe,				
	5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,			§ 23 (5) BauNVO	In den nicht ü flächen werden und Einrichtun zugelassen, au
	6. Gartenbaubetriebe,				
	7. Tankstellen.				
	(3) Ausnahmsweise können Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zugelassen werden; die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 bleibt unberührt.			§ 9 (1) 2 BauGB	Stellung der b Firststrichtung Mögliche First ordnete Bauteil
§ 14 BauNVO	Nebenanlagen			§ 9 (1) 4 BauGB	Die Garagen si zulässig.
	Bei den Grundstücken mit baulichem Bestand (im Plan gekennzeichnet) sind die in § 14 Abs. 1 und 2 aufgeführten Anlagen zulässig.				Die notwendigen Bebauungsplan Sie sind auf de unterzubringen
§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (1) 1 BauNVO	Das Maß der baulichen Nutzung			§ 9 (1) 10 BauGB	Sichtfelder: sind von jeglic einer Höhe von kante von siche und Umzäunung
	Geschoßflächen der baulichen Anlagen		0,8		
	als Größe der max. zulässigen Geschoßflächenzahl siehe Einschrieb in Plan bzw. in die Nutzungsschablone				
§ 16 (2) 2 BauNVO	Grundfläche der baulichen Anlagen		0,4	§ 9 (1) 11 BauGB	Die Verkehrsflä Fahrbahn Verkehrsgrün
	als Größe der max. zulässigen Grundflächenzahl siehe Einschrieb in Plan bzw. in die Nutzungsschablone				
§ 1 a (3) (4) 2 und 3 BauNVO	Auf die zulässige Grund- bzw. Geschoßfläche werden die Flächen von Garagen und Stellplätzen nicht angerechnet.			§ 9 (1) 11 BauGB	Zufahrtsverbot

*"Wangsdorf am Ort
Hilberwanger Str."*

VERFAHRENSVERMERKE

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
gem. § 2 Abs. 1 BauGB am **23.01.1988**

Beteiligung der Bürger gem. § 3 BauGB am

Als Entwurf vom Gemeinderat beschlossen am **30.12.1988**

Auslegung des Entwurfs bekanntgemacht am **13.05.1989**

bzw. in der Zeit vom bis

durch

Als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB
ausgelegt vom **22.05.1989** bis **22.06.1989**

Als Satzung gem. § 10 BauGB
vom Gemeinderat beschlossen am **14.08.1989**

Genehmigt gem. § 10 BauGB vom

mit Erlaß vom

Genehmigung und Auslegung bekanntgemacht am

bzw. in der Zeit vom bis

durch

Ausgelegt gem. § 12 BauGB vom bis

In Kraft getreten am

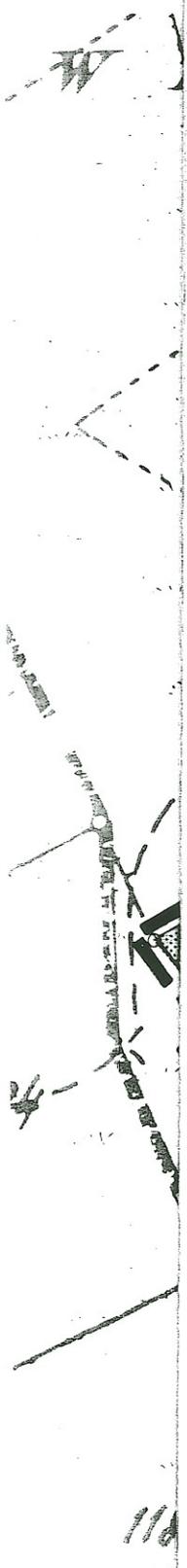
....., den

.....
(Unterschrift)

Der Bebauungsplan wurde mit
Verfügung vom 04.02.1993,
Aktz.Nr. 4-401-HSt/ke/7, im
Anzeigeverfahren vom Land-
ratsamt Ravensburg bestätigt.

Altshausen, den 16.02.1993

Schmid, Geschäftsführer



Begründung zum Bebauungsplan "Mischgebiet in der Fleischwangener Straße" der Gemeinde Ebenweiler vom 30.12.1988

Für den angemeldeten Bedarf an gewerblichen und handwerklichen Bauflächen ist der Bebauungsplan aufgestellt worden. Er ist im Flächennutzungsplanvorentwurf teilweise enthalten und wird zur Zeit in der Auslegung von der Gemeinde auf die im Bebauungsplan festgesetzte Größe voll erweitert. Dies ist damit begründet, da zunächst nur eine Erweiterung für den bestehenden Betrieb vorgesehen war, jetzt aber neue Ansiedlungswünsche angemeldet sind. Die Erschließung beginnt innerhalb der Ortsdurchfahrt. Der bestehende Feldweg wird nach Süden verbreitert. Die nördlich angrenzende Parzelle wird zunächst mit einem 0,5 m breiten Sicherheitsstreifen ausgebaut; dann kommt ein 5,50 m breiter Fahrweg und auf der Südseite wieder ein 0,5 m breiter Sicherheitsstreifen gegenüber dem bestehenden Betrieb. Die gesamte Fahrbahnbreite ist also 5,5 m breit. Diese Erschließungsstraße bildet auch den zweiten Anschluß zum Sportplatzbereich. Das Baugebiet ist als Mischgebiet ausgewiesen. Zulässig sind Gebäude bis zu 2 Vollgeschossen. Der bestehende Betrieb ist eingeschossig mit einem Flachdach ausgebildet. Deshalb ist eine Nutzungsänderung gegenüber dem Erweiterungsgebiet vorgesehen. Die großen Sichtwinkel sind erforderlich und sind auch vom Ortsbild her erwünscht, damit die Baukörper weit genug vom Straßenrand abgerückt werden können. Die Baukörperstellung ist variabel dem Ortsrand angepaßt.

Zum Ortsbildeindruck gehört auch die ca. 10 m breite Grünfläche auf privatem Grundstück, die jedoch nicht als Lagerfläche benützt werden darf. Die Pflanzgebote für Bäume und für Landschaftsgrün sind als Ortsrandgestaltung erforderlich.

Wasser- und Abwasserversorgung sowie Energieversorgung erfolgt durch Anschluß an das örtliche Netz. Das Baugebiet umfaßt brutto 2,139 ha = 100 %, Straßenanteil = 0,1637 ha = 7,66 %
Verkehrsgrün (Landesstraßen, Grundstücksanteil 700 m² = 3,27 ha.
Baugrundstücke 19.050 m² = 89,07 %, davon bereits überbaut 0,54 ha = 25,27 %. Der Erschließungskostenanteil der Gemeinde beträgt ca. 12.500 DM bei 90 % Gemeindeanteil.

Aufgestellt
Ravensburg, den 30.12.1988


Mengis
Reg.-Baumeister