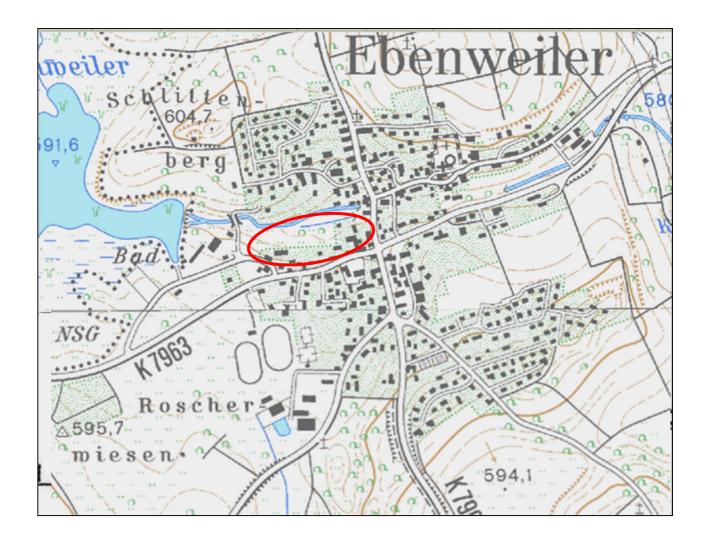
KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG SOWIE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "MÜHLWIESEN"

GEMEINDE EBENWEILER

zur Einbeziehung einer einzelnen Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des bebauten Bereichs

"MÜHLWIESEN"



Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) sowie des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05. 2010 (Gbl. S. 416),und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (Gbl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 ((Gbl. S. 185) hat der Gemeinderat der Gemeinde Ebenweiler am 18.07.2011 folgende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Mühlwiesen" beschlossen:

§ 1 Festsetzung zum Innenbereich

Der zum Teil bebaute Bereich "Mühlwiesen" wird als im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB festgelegt.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ergeben sich aus den im beigefügten Lageplan vom 08.07.2011 ersichtlichen Darstellungen. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung. Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke: Parzellen Nr. 1007; 1006/2; 1006/3.

§ 3 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Gemäß § 1a (3) BauGB sind für den Eingriff in den Naturhaushalt Ausgleichsleistungen entsprechend der Eingriffsregelung BNatSchG zu erbringen.

§ 4
Bauliche Nutzung für den Bereich der Ergänzungssatzung

Für die bauliche Nutzung der Grundstücke, werden aufgrund von § 34 Abs. 5 BauGB iVm § 9 Abs. 1 und 2 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

- 1. <u>Bauweise</u> -offen-
- Höhenlage

Die Höhenlage des Hauptbaukörpers richtet sich für die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (ERFH) nach der mittleren Höhe des vorhandenen Geländes im Bereich der vom Hauptbaukörper überbauten Fläche.

Die ERFH wird max. 0,5 m, über der mittleren Höhe des Geländes festgelegt. Maßgebend ist der Geländeverlauf zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.

- 3. Wandhöhen max. 6,0 m über EFH
 - <u>Grünflächen -privat-</u> Gartenanlage – privat
- 5. Ausgleichsflächen

Extensive Grünflächen mit Bepflanzung nach der Pflanzenauswahlliste zur Verbesserung der Bodenfunktionen und der Strukturvielfalt.

6. Pflanzgebot

je 200 m² Grünfläche ist mind. 1 hochwachsender Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Vorhandene Bäume können in die Ermittlung des erforderlichen Pflanzumfangs einbezogen werden.

§ 5 Örtliche Bauvorschriften für den Bereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

- Dachform Satteldach
- Dachneigung ≥ 20°
- 3. <u>Deckungsmaterial</u>

rot - rotbraune; anthrazitfarbene Ziegel oder Betondachsteine

4. Niederschlagswasser

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken über eine Retentionsmulde dem Vorfluter zuzuleiten (zur fachgerechten Ausführung s. Hinweise -Abwasser-).

Auf den befestigten Hof- und Straßenflächen, die in die Retentionsbodenfilter entwässert werden, dürfen keine Tätigkeiten (z.B. Autowäsche) vorgenommen werden, von denen Wasserverunreinigungen ausgehen können.

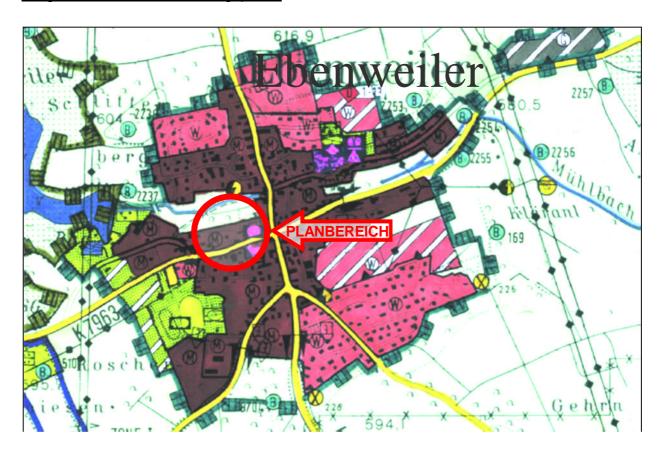
§ 6 Inkrafttreten

Diese	Satzung	tritt	mit	der	ortsüblichen	Bekanntmachung	nach	§ 10	Abs.	3	BauGB	in
Kraft.	J					Ğ		•				

Ebenweiler,	den														
-------------	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

S. Obermeier (Bürgermeister)

Vorgaben des Flächennutzungsplans:



Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung als bestehende Mischbaufläche fest.

PFLANZLISTE (nach der Eingriffsregelung zur Planung)

Obstbäume in lokalen Sorten als Halb- / bzw. Hochstämme

Sträucher:

Nummerierung nach Merkblatt 4/99 des Fachdienstes Naturschutz					
Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rosa canina Salix purpurea Sambucus nigra Viburnum lantana Viburnum opulus	Liguster Heckenkirsche Schlehdorn Heckenrose Purpurweide Schwarzer Holunder wolliger Schneeball gemeiner Schneeball	40 30 29 31 22 32 33 34			
Bäume in Grünflächen:					
Acer pseudoplatanus Alnus glutinosa Alnus incana Fraxinus exelsior Malus communis	Bergahorn Schwarzerle Grauerle Esche Wildapfel	10 11 8 15			
Pruns avium Prunus padus Pyrus communis Quercus robur Quercus petraea Salix caprea Tilia cordata	Wildkirsche Traubenkirsche Wildbirne Stieleiche Traubeneiche Weide Winterlinde	14 16 1 2 20 5			

HINWEISE

Planungsverfahren:

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes der für diesen Bereich ein Mischgebiet vorsieht.

Erschließung:
Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Unterwaldhauser Straße. Die rücknie Erschließung der Grundstücke werden iewärts der Bebauung an der Unterwaldhauser Straße gelegenen Grundstücke werden jeweils privat über eine sogen. "Überkopferschließung" an die Unterwaldhauser Straße angebunden. Hierfür ist eine öffentlich-rechtliche Sicherung des erforderlichen Geh-, Fahrund Leitungsrechts notwendig.

Denkmalschutz:

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Ländesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Tübingen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

Bodenschutz:

Bei der Planung und Durchführung der Bauarbeiten ist der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden zu beachten.

Bereits in der Planung ist zu berücksichtigen, dass möglichst wenig überschüssiger Erdaushub anfällt und dieser auf dem eigenen Grundstück wiederverwertet werden kann (Massenausgleich). Überschüssiges Material ist abzuführen und rechtlich einwandfrei zu

entsorgen bzw. über die Erdaushubbörse beim Landratsamt Ravensburg potentiellen Abnehmern anzubieten.

Abwasser:

Die abwassertechnische Erschließung hat modifiziert zu erfolgen. D.h. das anfallende Schmutzwasser ist an die bestehende Schmutzwasserleitung anzuschließen. Das Niederschlagswasser ist entweder zu versickern bzw. dem örtlichen Vorfluter (Mühlbach) zuzuführen.

- Einleitung in einen Vorfluter
 Wird das Niederschlagswasser in einen Vorfluter eingeleitet, so muss eine Retention (vorübergehende Speicherung von Regenwasser um die Abflussspitzen zu verringern) gemäß A117 dimensioniert und erstellt werden. Das Retentionsbecken muss mind. ein Volumen von 3 m³ / 100 m² Areal aufweisen.
- Versickerung des Oberflächenwassers Die Dimensionierung und Gestaltung einer Sickeranlage ist der A138 zu entnehmen. Die Versickerung hat über eine mind. 30 cm mächtige Bodenschicht zu erfolgen.

Der Anschluss von Notüberläufen des Niederschlagswassersystems an das Schmutzwasser ist unzulässig.

Die fachgerechte Planung der Entwässerung ist in den Bauvorlagen nachzuweisen.

Drainagen:

Drainagen im Grundwasserbereich sind grundsätzlich nicht zugelassen. Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet.

Bedachungsmaterial / Bodenschutz:

Dachdeckungen aus unbeschichteten Metalldächern wie Kupfer, Zink, Titanzink, Blei usw. sind nicht zugelassen, da sie zu Metallbelastungen im Niederschlagswasser führen. Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Dachrinne, Fallrohre, Verwahrungen können diese Materialien verwendet werden.

Bodenarbeiten / Bodenschutz

Auf einen schonenden Umgang mit dem Boden ist aufgrund der Verdichtungsempfindlichkeit besonders zu achten:

- Bodenarbeiten dürfen nicht im feuchten Zustand durchgeführt werden.
- Beim Einsatz der Baufahrzeuge ist auf eine Reduzierung des Bodendrucks zu achten (kein Befahren mit Radbaggern, bzw. Radfahrzeugen).
- Die Arbeitsbereiche im Zuge der Baumassnahmen sind einzugrenzen, damit ein unnötiges Befahren der nicht zu bebauenden Fläche vermieden wird.
- Bodenlockerungsnassnahmen bei auftretenden Verdichtungen sind vorzusehen.

Baugrund

Im Bereich des Plangebietes befinden sich moorige Böden.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der Gebäudeplanungen (wie z.B. zum Untergrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserverhältnissen, zur Standsicherheit von Baugruben, etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen (nach DIN 4020) durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

BEGRÜNDUNG - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsbedingungen

Im Bereich dieser Klarstellungs- und Ergänzungssatzung stellt der Flächennutzungsplan eine Mischbaufläche dar.

Ziel und Zweck der Satzung:

Mit der Ergänzungssatzung nach § 34 (4) S.1 Nr. 3. BauGB wird eine bislang noch nicht bebaute Fläche im Bereich Mühlwiesen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Auf eine konkrete Festlegung von Gebäudestandorten wird verzichtet, um eine freie Standortwahl von Neubauten zu ermöglichen. Hierbei kann es sich um Anbauten an bestehende Gebäude, Umbauten, Umnutzungen oder Neubauten handeln.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung richten sich nach der bestehenden Bebauung im prägenden Umfeld. Die Grundflächenzahl der vorhandenen Bebauung liegt zwischen 0,4 und 0,8 - abhängig von der jeweiligen Größe der Baugrundstücke und der vorhandenen Bebauung.

Die Höhen der Gebäude wurden auf 6,0 m Wandhöhe begrenzt. (Dies entspricht 2 Vollgeschossen und entspricht somit auch der umgebenden Bebauung.)

Grünflächen / Pflanzgebote

Die in der Ergänzungssatzung festgesetzten privaten Grünflächen sind mit der Zielsetzung des Erhalts von Freiflächen festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem Charakter des vorhandenen Grünzuges im Geltungsbereich und dient ihrer Erhaltung. Mit der Festsetzung der Grünflächen soll auch eine Verzahnung mit dem Grünbereich des Mühlbaches erreicht werden.

Das festgesetzte Pflanzgebot (§ 4, Ziff.6) bezieht sich auf die im Plan dargestellten Grünflächen. Geeignete Pflanzarten sind der Pflanzliste zu entnehmen

Umweltverträglichkeit

Für Satzungsverfahren nach § 34 (4) Nr. 2 und 3 BauGB ist, im Gegensatz zu den Bauleitplanungen, keine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB erforderlich. Ebenso ergibt sich aus der geplanten Bebauung keine UVP-Pflicht.

Jedoch ist nach § 34 (5) Nr. 3 BauGB Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7b BauGB bestehen, also keine Schutzgebiete tangiert werden. Für Ergänzungssatzungen sind weiterhin die Regelungen § 1a (2), (3) und § 9 (1a) BauGB zur Aufstellung von Bauleitplänen hinsichtlich Umweltschutzziele entsprechend anzuwenden (sparsamer Umgang mit den Ressourcen, Ausgleich von Eingriffen).

Im nördlichen Teil des Planbereichs sind Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Geplant sind extensive Grünflächen mit Bepflanzung, nach der Pflanzenauswahlliste, zur Verbesserung der Bodenfunktionen und der Strukturvielfalt.

Durch die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Bereich "Mühlwiesen" wird eine Bebauung von ehemaligen Außenbereichsflächen ermöglicht. Die hierdurch verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt sind, bezogen auf die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft sowie Landschafts- bzw. Ortsbild und Erholungsvorsorge, nicht als erheblich zu bewerten. Insbesondere wird durch die Planung die bauliche Entwicklung des angrenzenden Innenbereiches ermöglicht und gefördert und so größere Eingriffe in den Außenbereich vermieden. Dem Grundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" wird mit dieser Planung entsprochen.

Im Schutzgut Tiere und Pflanzen, sowie für das Schutzgut Boden ist ein Eingriff festzustellen, der mit den beschriebenen Kompensationsmaßnahmen so reduziert bzw. kompensiert werden kann, dass keine erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt zurückbleiben.

BEGRÜNDUNG - ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Örtliche Bauvorschriften:

Um die Entwicklung "Mühlwiesen" verträglich mit dem bestehenden Ortsbild zu halten werden die Dachform, die Dachneigung und die Dachdeckung als prägendes Gestaltungselement festgesetzt.

Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

Die Regelung der Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt auf der Grundlage des Wassergesetzes und der Niederschlagswasserverordnung von Baden-Württemberg.

Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist modifiziert abzuleiten. Eine Versickerung bzw. Pufferung wird in privaten Mulden durchgeführt werden.

Die Grundstücke gehören mehreren Eigentümern, zudem ist eine zeitlich unterschiedliche Realisierung der Bebauung zu erwarten. Der Regelfall wird sein, dass die Mulden grundstücksbezogen bemessen und hergestellt werden. Der Nachweis über die fachgerechte Ausführung ist Gegenstand der jeweiligen baurechtlichen Verfahren.

Das anfallende Schmutzwasser wird über die vorhandenen Schmutzwasserkanäle dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt. Die Abwasserbeseitigung wird im Rahmen der jeweiligen Bauantragsplanung detailliert geplant.

Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen

Abgrenzung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung



Ergänzungsbereich Klarstellungsbereich

(§ 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB) (§ 34 Abs.4 Nr. 1 BauGB)

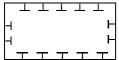
Grünflächen



Grünflächen / Gartenanlage - privat

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

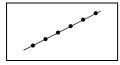
(§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

Sonstige Planzeichen



Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes und Abgrenzung nach § 34 (4) 1 BauGB

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Nutzungsschablone



Offene Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)



Wandhöhe

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften



Satteldach / Dachneigung

(§ 74 LBO)

007

Zeichnerischer Teil der Satzung



GEMEINDE EBENWEILER, KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG SOWIE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN " M Ü H L W I E S E N "

GEFERTIGT:	DIETMAR BERGER DiplIng., Regierungsbaumeister Ringgenweiler 514/1 88263 Horgenzell E-Mail: djlm.berger@t-online.de UMWELTBERICHT, EINGRIFFS-, AUSGLEICHSBEWERTUNG: ROLF DENI DiplIng, fr. Landschaftsarchitekt Bachstraße 32, 88214 Ravensburg E-Mail: rolfdeni@t-online.de	08.07.2011	D.BERGER (DiplIng.)
ANERKENNUNG DES	GEMEINDERAT		
PLANENTWURFS:	DER GEMEINDE EBENWEILER		
		12.07.2011	S.OBERMEIER (BM)
SATZUNGSBESCHLUSS:	GEMEINDERAT DER GEMEINDE EBENWEILER		,
		18.07.2011	S.OBERMEIER (BM)

<u>VERFAHRENSVERMERKE</u>				
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEFASST	§ 2 (1) S. 1	BauGB	AM	25.10.2010
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGS- BESCHLUSSES (NACHGEHOLT)	§ 2 (1) S. 2	BauGB	AM	15.07.2011
PLANENTWURF UND AUSLEGUNG VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN	§ 3 (2)	BauGB	AM	16.11.2010
BEKANNTMACHUNG DER ENTWURFSAUSLEGUNG	§ 3 (2) S. 1	BauGB	AM	19.11.2010
ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFENTLICHER BELANGE DURCHGEFÜHRT	§ 4 (2)	BauGB	AM	29.11.2010
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANENTWURFS IN DER ZEIT VOM 29.11.2010 bis 28.12.2010 BEI DER GE-MEINDEVERWALTUNG EBENWEILER		BauGB		
PLANENTWURF UND AUSLEGUNG VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN	§ 3 (2) S. 1	BauGB	AM	16.05.2011
BEKANNTMACHUNG DER 2. ENTWURFSAUSLEGUNG	§ 3 (2) S. 1	BauGB	AM	20.05.2011
2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFS IN DER ZEIT VOM 30.05.2011 BIS 10.06.2011	§ 4a (3)	BauGB		
SATZUNGSBESCHLUSS VOM GEMEINDERAT GEFASST	§ 10 (1)	BauGB	AM	18.07.2011
ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRE- TEN DER SATZUNG	§ 10 (3)	BauGB	AM	
ANZEIGE DER SATZUNG BEIM LANDRATSAMT RAVENS- BURG	§ 4 (3)	GemO	AM	

DIETMAR BERGER, Dipl.-Ing., Regierungsbaumeister / Stadt-, Regional-, Landesplanung
ROF DENI Dipl.-Ing. / Landschaftsplanung
Erstelldatum 06.09.2011 09:12:00 Ebenweiler-Klarst_Ergänz_060911.docx