

GEMEINDE ERLENMOOS



Änderung Bebauungsplan

„Hofäcker“, Edenbachen

Rechtsverbindlich seit
Veröffentlichung im
örtlichen Mitteilungsblatt
am 30.09.11

- I) **Satzung über die Bebauungsplanänderung „Hofäcker“**
- II) **Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zur Bebauungsplanänderung „Hofäcker“**
- III) **Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie deren Abwägung und Beurteilung**

Stand: 19.04.2011 / 11.07.2011



Aßfalg Gaspard Partner
Ingenieurgesellschaft mbH
Karl-Erb-Ring 9
88213 Ravensburg

Telefon 0751 7905-0
Telefax 0751 93663
E-Mail assfalg@a-g-p.de
www.a-g-p.de

GEMEINDE ERLENMOOS



I) SATZUNG über die Bebauungsplanänderung

„Hofäcker“, Edenbachen

Fassung vom: 19.04.2011 / 11.07.2011

- zum Satzungsbeschluss -



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) m.W.v. 01.03.2010

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV)

i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am ~~27.9.~~ 27.9.2011 die Bebauungsplanänderung „Hofäcker“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 19.04.2011 / 11.07.2011 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 19.04.2011 / 11.07.2011
- Planungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 19.04.2011 / 11.07.2011

§ 3 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über die Bebauungsplanänderung „Hofäcker“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Beschluss durch den Gemeinderat

Erlenmoos, den 28.9.11

Peter Züllig, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zur Bebauungsplanänderung „Hofäcker“

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom ~~27.~~ 28. 9. 2011 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinderat

Erlenmoos, den 28. 9. 11



.....
Peter Züllig, Bürgermeister

TEIL I: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zur Bebauungsplanänderung „Hofäcker“

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

- 1.1 Art der baulichen Nutzung** **§ 9 (1) 1 BauGB**
- WA** 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO
- 1.1.1.1 Zulässig im WA sind folgende Nutzungen: § 4 (2) BauNVO
1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.1.1.2 Nicht zulässig im WA sind folgende Nutzungen: § 1 (5) BauNVO
- Schank- und Speisewirtschaften
- 1.1.1.3 Die Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO: § 1 (6) 1 BauNVO
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltung,
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen.
- werden gem. § 1 (6)1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher nicht zulässig.

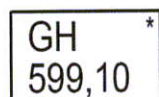
Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	--

Füllschema der Nutzungsschablone

- 1 – Art der baulichen Nutzung
- 2 – höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 3 – höchstzulässige Wandhöhe (WH) in m über NN
- 4 – höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in m über NN
- 5 – Bauweise

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung** **§ 9 (1) 1 BauGB**
- (* Zahlenwerte sind nur Beispiele)

- GRZ 0,3** 1.2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl § 16 (2) 1 BauNVO
§ 19 (4) BauNVO
- WH 594,40 *** 1.2.2 Höchstzulässige Wandhöhe in m über NN § 16 (2) 4 BauNVO
- Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen WH ist der Schnittpunkt der Außenwand bis OK Dachhaut.



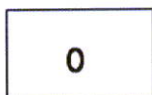
1.2.3 Höchstzulässige Gebäudehöhe in über NN

§ 16 (2) 4 BauNVO
§ 18 (1) BauNVO

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen GH ist beim Satteldach oder geneigtem Dach OK Firstziegel bzw. Dachhaut.

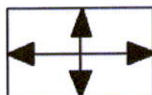
1.3 Bauweise

§ 9 (1) 2 BauGB



1.3.1 offene Bauweise

§ 22 (2) BauNVO



1.3.2 Stellung der baulichen Anlagen - Hauptgebäuerichtung

§ 9 (1) 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Hauptgebäuerichtung festgelegt. Abweichungen von der vorgegebenen Hauptgebäuerichtung bis max. 10° sind zulässig. Bei sich kreuzenden Symbolen gelten diese alternativ.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) 2 BauGB



1.4.1 Baugrenzen

§ 23 (1,3) BauNVO

1.4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 23 (5) BauNVO
i.V.m.§§12,14 BauNVO

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Zufahrten und Wege,
- offene Stellplätze.

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Anlagen für die öffentliche Straßenbeleuchtung, Anlagen für die Breitbandverkabelung sowie die Errichtung der Versorgung mit elektrischer Energie dienenden Niederspannungskabelleitungen und die notwendigen Kabelverteilerschränke auf privaten Grundstücken zu dulden.

1.5 öffentliche Verkehrsflächen (Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich.)

§ 9 (1) 11 BauGB



1.5.1 Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

§ 9 (1) 11 BauGB



1.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: Öffentlicher Geh- und Radweg

§ 9 (1) 11 BauGB



1.6 Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und offene Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.

Garagen sind mit mindestens 5,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

1.7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind § 9 (1) 26 BauGB

Zur Herstellung des Straßenkörpers der öffentlichen Verkehrsflächen können folgende Maßnahmen erforderlich werden, die auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücke, entlang der Grundstücksgrenzen zu dulden sind:

- unterirdische Stützbauwerke ab Hinterkante Randstein
- Abgrabungen und Aufschüttungen ab Grundstücksgrenze bis auf die, auf Grund der notwendigen Böschungsneigungen und dem vorhandenen Gelände, erforderlichen Tiefen und Höhen.

1.8 Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB

Bauliche Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO sind allgemein zulässig. Nicht zulässig sind:

- Windkraftanlagen

1.9 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

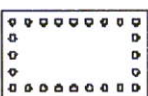
1.10 Grünflächen § 9 (1) 15 BauNVO



1.10.1 Öffentliche Grünflächen

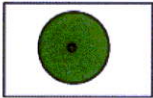
**1.11 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen § 9 (1) 20 BauGB
§ 9 (1) 25 BauGB
§ 9 (1) 15 BauGB
§ 1a BauGB**

1.11.1 Maßnahmen zur Eingriffsverringerng, -minimierung § 9 (1) 20 BauGB



1.11.1.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB

In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen grundsätzlich unzulässig.



1.11.1.2 Pflanzgebot von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen

§9 (1) 25a BauGB

An den im Lageplan zeichnerisch festgesetzten Standorten sind standortgerechte Bäume oder Pflanzungen gem. Pflanzenliste zu pflanzen und gemäß DIN 18919 und 18920 zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der gekennzeichnete Standort kann den gegebenen Situationen angepasst werden.

Die Grenzabstände sind einzuhalten.

Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Stamm soll mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden etc.) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

1.11.2 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

§ 1a BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

Im Sinne eines internen „Ausgleichs“ sollen Maßnahmen umgesetzt werden, die in ihrer Funktion geeignet sind, vorhandene Eingriffsfolgen zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches zu kompensieren.

Der ermittelte Umfang erforderlicher Ausgleichsflächen kann nicht vollständig im Geltungsbereich dargestellt werden. Fehlende Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereichs bereitgestellt (siehe Umweltbericht Büro Seeconcept, Uhldingen):

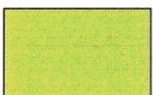
Die geplante Retentionsmulde unmittelbar nordöstlich des Plangebietes (Flurstück 232) soll nach ökologischen Gesichtspunkten gestaltet werden. Die Entwicklung von Ruderal- und Hochstaudenfluren sowie anderen standortgerechten Pflanzengesellschaften (Sträucher, Bäume) ist hierbei wünschenswert.

1.11.3 Pflanzliste

Pflanzung von Bäumen entlang der inneren Erschließungsstraße / Grundstücken

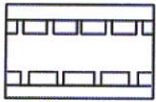
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Crataegus leavigata</i>	Weißdorn
<i>Malus in Sorten</i>	Zierapfel
<i>Populus tremula</i>	Espe
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i> „greenspire“	Winterlinde
o.ä.	

Die Pflanzung von Thuja-Sträucher ist ausgeschlossen.



1.12 Flächen für die Landwirtschaft

§ 9 (1) 18 BauGB

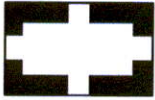


1.13 Geh-, Fahr-, oder Leitungsrechte (GR-FR-LR)

§ 9 (1) 21 BauGB

LR RW - Leitungsrecht Regenwasserkanal für Anlieger

Die mit Leitungsrecht festgesetzten Flächen dürfen nicht überbaut werden. Leitungen dürfen durch Pflanzungen nicht beeinträchtigen werden.



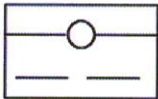
1.14 Planbereich

§ 9 (7) BauGB

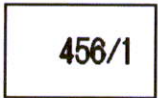
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

2. Hinweise

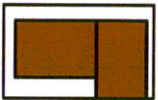
2.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



vorhandene Grundstücksgrenzen
geplante Grundstücksgrenzen



Flurstücknummern



vorhandene Wohn- und Nebengebäude



Kennziffer geplanter Grundstücke

2.2 Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

2.3 Archäologische Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Bandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

2.4 Wasser- und Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).

2.5 Regenwasser

Die Versickerung von schädlich verunreinigtem Regenwasser ist unzulässig,

2.6 Immissionen

An das Plangebiet grenzen im Westen landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Es wird auf die zu erduldenen, nutzungsbedingten Störeinflüsse hingewiesen, wie z.B. unverzichtbare Düngearbeiten oder Lärm durch landwirtschaftliche Maschinen.

2.7 Sonstige Minimierungsmaßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

- Eine Reduzierung von Erdmassenbewegungen ist prinzipiell anzustreben,
- Es sollte möglichst wenig Erdaushub-Überschuss anfallen und dieser im Plangebiet, wie vorgesehen, wiederverwertet werden (Massenausgleich),
- Auf Untergrundverdichtungen innerhalb des Baugrundstückes ist soweit als möglich zu verzichten,
- Stellplätze, Zufahrten und Zuwege innerhalb der Baugrundstücke sollten nach Möglichkeit mit offenporigen Belägen gestaltet werden, z.B. Schotterrassen, Kiesbelag, Rasen, Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, u.ä.,
- Die Ableitung des Regenwassers erfolgt über Retentionszisternen zum Regenwasserkanal, welcher bei der B312 in den Reichenbach mündet.
- Zu Beleuchtung sollen Natrium-Niederdruckdampflampen verwendet werden,
- Zur Minimierung von Beeinträchtigungen für Offenlandarten, sollten allenfalls niedrigwüchsige Gehölzstrukturen im westlichen Bereich gepflanzt werden,
- Pflanzung von großkronigen Laubbäumen im Bereich der inneren Erschließungsstraße.

2.8 Höhensystem

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das "Deutsche Haupthöhennetz 1912", abgekürzt „DHHN 12“ (Angaben in m über Normal Null).

3. Anlagen zum Bebauungsplan

- 3.1 Lageplan zu den planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 19.04.2011 / 11.07.2011
- 3.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 19.04.2011 / 11.07.2011

Beschluss durch den Gemeinderat

Erlenmoos, den 28.9.11



.....
Peter Züllig, Bürgermeister

TEIL I: BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN MIT UMWELTBERICHT

zur Bebauungsplanänderung „Hofäcker“

INHALT:

A) STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
5. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN
6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
 - 7.1 VER- UND ENTSORGUNG
 - 7.2 IMMISSIONSSCHUTZ - LANDWIRTSCHAFT
8. ALTLASTEN
9. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
10. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1) UND § 3 (2) BAUGB
11. FLÄCHENBILANZ
12. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME
13. BODENORDNUNG
14. ANLAGEN

B) UMWELTBERICHT

C) ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄSS § 10 (4) BAUGB ÜBER DIE BERÜCKSICHTIGUNG VON

1. UMWELTBELANGEN
2. ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG
3. GRÜNDE, WELCHE ZUR VORLIEGENDEN PLANUNG GEFÜHRT HABEN

D) MONITORING – KONZEPT GEMÄSS § 4C BAUGB

A) STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 1,71 ha mit Teilflächen der Flurstücke Nr. 232/3, 231/1 und 230/2, dem Flurstück 229/14 sowie einer Teilfläche des Verkehrsfläche Holzweg Flurstück Nr. 224/1.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- | | |
|-----------|--|
| Im Norden | durch eine Teilfläche des Holzweges Flurstück Nr. 224/1, sowie durch die Grundstücke Flurstücke Nr. 19/4 und 19/1, |
| Im Osten | durch die Wohngrundstücke Flurstücke Nr. 232/1, 231, 230/1, 229/11, 229/12, 229/10, 229/8, 229/6 sowie der Verkehrsfläche Hofäcker Flurstück Nr. 229/13, |
| Im Süden | durch das Wohngrundstück Flurstück Nr. 228/3 und das landwirtschaftlich genutzte Grundstück Flurstück Nr. 228, |
| Im Westen | durch die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke Flurstück Nr. 229 und Teilflächen von Flurstücken Nr. 230/2, 231/1 und 232/3. |

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Gemeinde Erlenmoos, Ortsteil Edenbach. Es handelt sich bei den im Plangebiet befindlichen Flächen um landwirtschaftlich genutzte Grünflächen, die im Besitz der Gemeinde sind. Das Plangebiet grenzt an bestehende Siedlungsbereiche an.

Das Gelände im Plangebiet steigt von Norden nach Süden um ca. 8,0 m an.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hofäcker“.

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der seit 20.04.2001 rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ochsenhausen stellt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar. Teile der Darstellung im FNP sollen umgewidmet werden. Die Gemeinde beabsichtigt, den sich in der Fortschreibung befindlichen Flächennutzungsplan an die geplante Nutzung anzupassen.

5. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN

Im Ortsteil Edenbachen der Gemeinde Erlenmoos beabsichtigt die Gemeinde den rechtskräftigen Bebauungsplan „Hofäcker“ in Teilbereichen neu zu ordnen und umzuplanen. dabei sollen bisher als Wohnbauflächen ausgewiesene Teilflächen wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden, als auch bisher als Ausgleichsflächen festgesetzte Teilflächen einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 30.11.2010 beschlossen, für diesen Bereich ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Grundsätzliches Planungsziel ist die harmonische Einbindung einer Bebauungs- und Siedlungsstruktur an den bestehenden Ortsrand mit einer gering verdichteten Bauweise und einer rationellen, wirtschaftlichen Erschließung.

Im Plangebiet soll die Möglichkeit geschaffen werden auf Einzelhausgrundstücken 2-geschossige Wohngebäude zu errichten.

Siedlungsstruktur

- Die Bebauung erfolgt in Anpassung an die Topographie,
- Das Siedlungsprinzip beinhaltet eine Bebauung mit 12 Einzelhäusern in 2-geschossiger Bauweise.

Erschließung

- Die Erschließung erfolgt als Wohnstraße in Form einer Stichstraße in nördlicher und südlicher Verlängerung der Straße Hofäcker.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind vorhanden. Die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation ist ausreichend bemessen.

Die Entwässerung für das Plangebiet ist im Trennsystem geplant.

Grundstücksentwässerung:

Die Grundstücksentwässerung erfolgt getrennt nach Oberflächenwasser und Schmutzwasser. Das von Dachflächen, Straßenflächen, privaten Verkehrsflächen sowie von anderen befestigten Flächen auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll über Retentionszisternen mit einem Puffervolumen von 4 m³ gedrosselt mit 1,5 l/s zum Regenwasserkanal abgegeben werden. Der Überlauf der Retentionszisternen wird an den Regenwasserkanal angeschlossen.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird der Mischwasserkanalisation zugeführt.

Die Stromversorgung erfolgt durch die EnBW.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Bei der Erschließungsmaßnahme kann für das Baugebiet eine Verlegung von Leerrohren DN 100 + DN 50 für eine Breitbandverkabelung vorbereitet werden, einschließlich der dazugehörigen Hausanschlussleitungen.

7.2 Immissionsschutz - Landwirtschaft

An das Plangebiet grenzen im Westen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Immissionsschutzabstände sind nicht erforderlich.

8. ALTLASTEN

Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

9. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung:

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO fest.

Mit den als zulässig festgesetzten Nutzungen soll den angrenzenden vorhandenen Nutzungsstrukturen Rechnung getragen werden.

Durch den Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften sollen Störungen der vorhandenen Gebietsstruktur vermieden werden. Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist erforderlich, da diese Nutzungen aufgrund der umgebenden Strukturen nicht in Betracht kommen bzw. nicht gebietsverträglich sind. Anlagen für Verwaltung werden primär im Ortskern von Erlenmoos konzentriert und kommen somit für den Teilort Edenbachen bis auf vorhandene Ortsverwaltungseinrichtungen ebenfalls nicht in Betracht.

Maß der baulichen Nutzung:

Mit Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), Wandhöhen (WH) und Gebäudehöhen (GH) soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Entwicklung mit homogenem Erscheinungsbild erzielt werden unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und der Lage des Plangebietes am Ortsrand.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an einer ortsverträglichen offenen Bauweise mit gemischt großen und kleineren Grundstücken.

Die Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO werden eingehalten.

Sonstige Regelungen für das Baugebiet:

In Anbetracht einer in der Umgebung vorherrschenden Einzelhausbebauung wird für das Gebiet „offene Bauweise“ festgesetzt.

Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten.

Die Festsetzungen zur Grünordnung sind in ihrer Gesamtheit notwendig, um den geplanten Siedlungsbereich in die Umgebung einzubinden und um eine qualitätsvolle Durchgrünung zu erzielen. Zudem wird mit der geplanten Regenwasserbehandlung auf wasser- und bodenschutzrechtliche Belange eingegangen.

10. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1) UND § 3 (2) BAUGB

Am 30.11.2010 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung „Hofäcker“ gefasst.

Die Bürger wurden über die Planungsziele frühzeitig informiert werden. Am 14.12.2010 fand eine Informationsveranstaltung statt und vom 04.02.2011 bis 04.03.2011 wurde die frühzeitige Beteiligung der Bürger durchgeführt, die frühzeitige Beteiligung der Behörden erfolgte parallel dazu.

Am 16.05.2011 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung „Hofäcker“ gefasst. Nach amtlicher Bekanntmachung am 20.05.2011 lag der Bebauungsplan vom 23.05.2011 bis 27.06.2011 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

11. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	8.440 m ²
(davon bebaubar 8.405 m ² bei GRZ 0,3	2.521 m ²)
Fläche für die Landwirtschaft	7.360 m ²
Öffentliche Grünfläche / Wege	230 m ²
Verkehrsflächen - neu	655 m ²
Verkehrsflächen - Bestand	475 m ²
Fläche des Verfahrensgebietes	17.160 m ²

12. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME DES BEBAUUNGSPLANES

Überschlägige Kosten der städtebaulichen Maßnahmen:

Baukosten Erschließungsstraße ca. 542.000,- €

13. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

14. ANLAGEN

Umweltbericht, SeeConcept Büro für Landschafts- und Umweltplanung, Uhldingen, vom 11.07.2011

B) UMWELTBERICHT

ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Vorhaben

Am südwestlichen Ortsrand von Edenbachen ist eine Wohnbebauung vorgesehen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes (rd. 1,75 ha) bezieht sich dabei auf Teilflächen der Flurstücke Nr. 232/3, 231, die Flurstücke Nr. 229/10 und 229/14 sowie eine Teilfläche der Verkehrsfläche Holzweg Flurstück Nr. 224/1.

Das Siedlungsprinzip beinhaltet eine Bebauung mit 12 Einzelhäusern in 2-geschossiger Bauweise.

Rechtslage

Im Rahmen der Anpassung des deutschen Planungsrechtes an die EURichtlinie über die Umweltauswirkungen von bestimmten Plänen und Programmen wurde das Baugesetzbuch novelliert und trat am 20. Juli 2004 in Kraft. Damit ändert sich die Behandlung der umweltschützenden Belange in der Bauleitplanung, wobei eine „integrative Umweltprüfung“ den Kern der Neuerungen bildet.

So wird im neuen § 2 (4) BauGB definiert, wie die relevanten Umweltbelange im Bauleitplanverfahren in Zukunft berücksichtigt werden sollen. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem sogenannten „Umweltbericht“ (§ 2a BauGB) den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vor. Der Umweltbericht ist damit ein zentrales Instrument und unverzichtbarer Teil der Begründung zum Bauleitplanentwurf.

Bestandsanalyse

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum „Holzstöcke“, für den weitgespannte, durch mehrere verschiedene Deckenschotter-Niveaus gegliederte, Hochlagen charakteristisch sind. Die breiten, zumeist in den sandigen Untergrund der Oberen Süßwassermolasse eingeschnittenen Hangflächen werden überwiegend von Äckern eingenommen, während auf den weiten Talsohlen Grünland vorherrscht.

Das geplante Wohngebiet wird gegenwärtig überwiegend als Wirtschaftsgrünland (Biototyp 33.40) und Acker (37.11) genutzt.

Unmittelbar westlich schließt ein gemäß § 30 NatSchG geschützter Biotop (Nr. 7926-426-0603 „Feldgehölze im Laubachtal südwestlich Edenbachen“) an. Das Feldgehölz wird v.a. von Eichen und Espen geprägt, die hier einen eiszeitlich bedingten Stufenrain markieren.

Aufgrund der Lage des Plangebietes am südwestlichen Ortsrand von Edenbachen und der strukturellen Ausstattung bezüglich geeigneter Lebensräume für Pflanzen und Tiere, kann insgesamt von einer durchschnittlichen („geringe bis mittlere“) Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz ausgegangen werden.

Für die Schutzgüter Wasser und Landschaftsbild ist dagegen von Funktionen überdurchschnittlicher Bedeutung (mittlere bis hohe Wertigkeit) auszugehen.

So kommt dem Schutzgut Grundwasser eine besondere Bedeutung zu, da die mindeleiszeitlichen Kiese, als Teil des „Tannheim-Laupheimer-Schotterzuges“ meist grundwasserführend sind. Demgemäß ist der südwestliche Teilbereich des Plangebietes Teil

des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes „Gutenzell / Ursprung“. Die Quellwasserfassung „Ursprung“ befindet sich dabei rd. 600 m südlich des Plangebietes. Das Gebiet besitzt aufgrund seiner Strukturausstattung (landwirtschaftliche Nutzflächen, Stufenraine, Feldgehölze, exponierte Lage) eine insgesamt mittlere bis hohe Bedeutung für das Orts- bzw. Landschaftsbild südlich von Edenbachen. Insbesondere da aufgrund der Lage auf einem Geländerücken Einsehbarkeiten aus v.a. nördlichen und östlichen Richtungen gegeben sind.

Für alle anderen betroffenen Schutzgüter sind allenfalls durchschnittliche Wertigkeiten (= Funktionsausprägungen allgemeiner Bedeutung) festzustellen.

Auswirkungen

Durch die geplante Errichtung des Wohngebietes „Hofäcker“ kommt es v.a. bau- und anlagebedingt zu einer Inanspruchnahme von Boden auf einer Fläche von rd. 1,0 ha, wovon etwa 0,4 ha versiegelt werden. Im Plangebiet werden aus Sicht des Bodenschutzes hiervon insgesamt Standorte von mittlerem Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen betroffen.

Der geplante Eingriff stellt dennoch eine **erhebliche Beeinträchtigung** dar, da mit dem Verlust der sandigen Lehm Böden die Bodenfunktionen gemäß §1 BodSchG weitgehend aufgehoben werden.

Da im Zuge der Bauphase der Boden (v.a. kulturfähiger Boden) zum einen jedoch sachgerecht gewonnen bzw. wiederverwendet wird und zum anderen das anfallende Bodenmaterial zu einem überwiegenden Teil Vorort wieder eingebracht wird, relativieren sich die Eingriffsfolgen in ihrer Schwere dadurch deutlich, so dass in der Bilanz von einer „Erheblichkeit“ nicht mehr ausgegangen werden muss.

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere können die zu erwartenden Auswirkungen als mittlere bis geringe Beeinträchtigung eingestuft werden.

Diese Einschätzung wird insbesondere durch die Tatsache gestützt, dass im Zuge der Bebauungsplanänderung bisher als Wohnbauflächen ausgewiesene Teilflächen einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden sollen und das westlich anschließende geschützte Biotop (gem. § 30 NatSchG) von dem Vorhaben ausgespart bleibt.

Auch wenn der westliche Teilbereich des Plangebietes Bestandteil des Wasserschutzgebietes „Gutenzell“ (Zone III A) ist müssen erhebliche Beeinträchtigungen im Zuge des geplanten Wohngebietes für das Schutzgut Wasser nicht zu erwarten, da zum einen in den Grundwasserkörper nicht eingegriffen wird, sich die Fassungsanlage in einer vergleichsweise großen Entfernung von rd. 6.000 m befindet und sich zudem der von Bebauung betroffene Teilbereich außerhalb dieses Wasserschutzgebietes befindet.

So kann der Eingriff in das Schutzgut Wasser damit insgesamt als geringe bis mittlere Beeinträchtigung eingestuft werden.

Im Zuge der Flächeninanspruchnahme werden aus Artenschutzgründen gering empfindliche Flächen betroffen, so dass der Eingriff in die Tier- und Pflanzenwelt des Plangebietes damit als vergleichsweise geringe Beeinträchtigung eingestuft werden kann.

Ausgleichskonzept

Durch die vorgeschlagenen Minimierungsmaßnahmen, wie z.B. die Versickerung bzw. Retention von Niederschlagswasser (nordöstlich des Plangebietes), Pflanzgebote für die privaten und öffentlichen Grünflächen können Eingriffsfolgen frühzeitig verringert bzw.

kompensiert werden. Im Vergleich zu dem genehmigten Bebauungsplan aus dem Jahre 1995 ergibt sich so im Rahmend der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierungen kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

C) ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄSS § 10 (4) BAUGB ÜBER DIE BERÜCKSICHTIGUNG VON

- **UMWELTBELANGEN**
- **ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**
- **GRÜNDE, WELCHE ZUR VORLIEGENDEN PLANUNG GEFÜHRT HABEN**

Umweltbelange

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass im Rahmen des geplanten Wohngebietes „Hofäcker“ in Edenbachen **erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen insgesamt nicht zu befürchten** sind.

Im Zuge der Inanspruchnahme von **Boden** ist zwar zunächst von erheblichen Auswirkungen auszugehen (weitgehender Verlust der Bodenfunktionen hohen Erfüllungsgrades), doch ergibt sich durch einen sachgemäßen Umgang mit dem Boden und einer weitestgehenden Wiedereinbringung vorort, die Möglichkeit diesen Eingriff in seiner Schwere so zu relativieren, dass in der Bilanz von einer „Erheblichkeit“ nicht ausgegangen werden muss.

Für das **Schutzgut Pflanzen und Tiere** sind nach vorliegender Datenlage insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen zu befürchten, da es sich bei dem Plangebiet um landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen handelt, die aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt von unterdurchschnittlicher Bedeutung sind und zudem in das anschließende geschützte Biotop nicht eingegriffen wird.

Auch wenn der westliche Teil des Plangebietes Bestandteil des Wasserschutzgebietes „Gutenzell“ ist, erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser nicht zu befürchten.

Für die **übrigen betroffenen Schutzgüter** muss, unter Berücksichtigung weiterer Minimierungsmaßnahmen (z.B. randliche Eingrünung), mit erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen nicht gerechnet werden.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen von Bürgern vorgebracht.

Anregungen des Landratsamtes Biberach - Wasserwirtschaftsamt zur Oberflächenwasserbehandlung wurden in den planungsrechtlichen Festsetzungen berücksichtigt - Kreisfeuerstelle zu ausreichend Wendemöglichkeiten wurden berücksichtigt.

Anregungen der Telekom zu separaten Gehwegen bzw. Leitungstrassen wurden nicht berücksichtigt.

Gründe, welche zur vorliegenden Planung geführt haben

Im Gemeindegebiet von Edenbachen sind weitere Flächen für die bauliche Entwicklung nur noch bedingt vorhanden. Freie Wohnbauflächen sind derzeit nahezu ausgeschöpft. Grundsätzliches Planungsziel ist die harmonische Einbindung einer Bebauungs- und Siedlungsstruktur an den bestehenden Ortsrand mit einer gering verdichteten Bauweise (Wohngebiet GRZ 0,3) und einer rationellen, wirtschaftlichen Erschließung.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten liegen derzeit nicht vor.

D) MONITORING – KONZEPT GEMÄSS § 4C BAUGB

Zukünftig haben Kommunen zu überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten (§ 4c BauGB). Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen.

Im Folgenden werden relevante Aspekte aufgeführt, denen bei dem zu beschreibenden Konzept zur Umweltüberwachung, besondere Berücksichtigung gebührt.

Die Ausführung der Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird von der Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. Umsetzung der Bebauung und erneut nach spätestens 5 Jahren mittels einer Ortsbesichtigung überprüft.

- Überprüft werden sollten die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Gehölzpflanzungen hinsichtlich ihrer Entwicklung (Pflegebedarf).
- Überprüft werden sollte die als Minderungsmaßnahme vorgesehene Vermeidung des Aufkommens bzw. der Pflanzung höherer Gehölzstrukturen im südlichen Randbereich.
- Die als Kompensationsmaßnahmen unmittelbar nordöstlich des Plangebietes vorgesehene Retention bzw. Versickerung von Oberflächenwasser auf Flurstück 232, ist zur Vermeidung von Störfällen auf ihre Funktionstüchtigkeit zu überprüfen (z.B. regelmäßige Befreiung von Bewuchs im Bereich um die Sickermulde).

Beschluss durch den Gemeinderat

Erlenmoos, den 28.9.11

.....
Peter Züllig, Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 11.07.2011

Planer:



Aßfalg Gaspard Partner

Aßfalg Gaspard Partner
Ingenieurgesellschaft mbH
Karl-Erb-Ring 9
88213 Ravensburg

Telefon 0751 7905-0
Telefax 0751 93663
E-Mail assfalg@a-g-p.de
www.a-g-p.de

.....
Josef Kaiser, Büro AGP

GEMEINDE ERLENMOOS

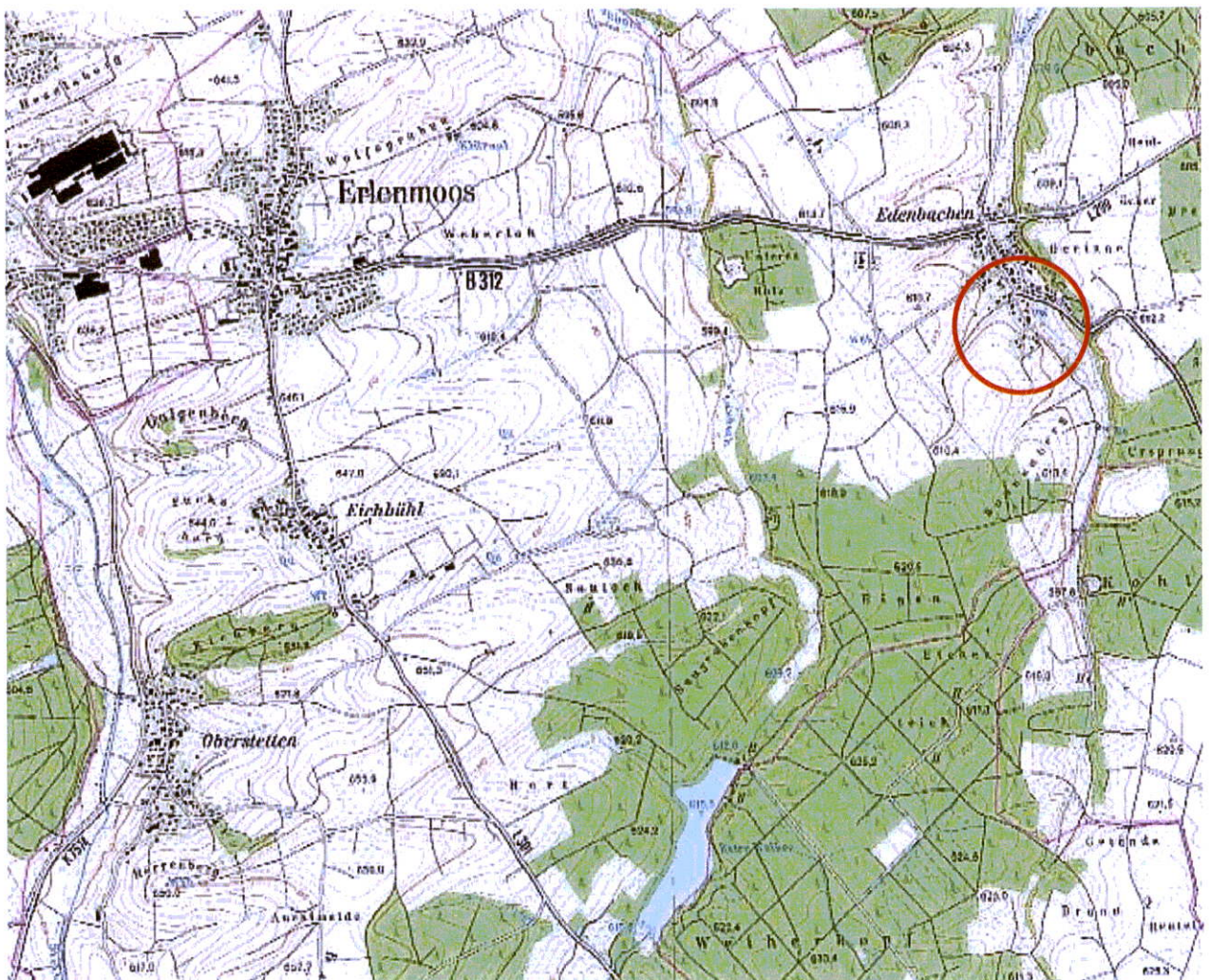


II) SATZUNG über die örtlichen Bauvorschriften zur Bebauungsplanänderung

„Hofäcker“, Edenbachen

Fassung vom: 19.04.2011 / 11.07.2011

- zum Satzungsbeschluss -



RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. Nr.7 vom 20.04.2010 S. 357, berichtigt 05.03.2010 S. 416)

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg

i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S.582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793) m.W.v. 01.01.2011

Aufgrund des § 74 (1) und (7) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am . 27.9. . 2011 die örtlichen Bauvorschriften zur Bebauungsplanänderung „Hofäcker“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich zur Satzung zur Bebauungsplanänderung „Hofäcker“ deckungsgleich. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zur Bebauungsplanänderung „Hofäcker“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 19.04.2011 / 11.07.2011
- Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 19.04.2011 / 11.07.2011

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zur Bebauungsplanänderung „Hofäcker“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft. Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben

Beschluss durch den Gemeinderat

Erlenmoos, den 28.9.11



.....
Peter Züllig, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

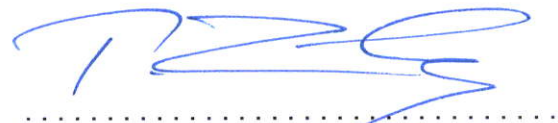
Zu den örtlichen Bauvorschriften zur Bebauungsplanänderung „Hofäcker“

Der textliche und zeichnerische Inhalt der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 27.9.2011 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinderat

Erlenmoos, den 28.9.11



Peter Züllig, Bürgermeister

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zur Bebauungsplanänderung „Hofäcker“

1. Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 (1) 1 LBO

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:

Grelle und glänzende Materialien und Farben, verspiegelte Glasflächen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen. Für Dachgauben gilt diese Regelung nicht.

Bei Doppelhäusern und aneinandergebauten Garagen / Carports ist die Gestaltung der Fassaden und des Daches einheitlich aufeinander abzustimmen.

1.2 Dachform und Dachgestaltung

§ 74 (1) 1 LBO

Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 18° - 40°. Bei Doppelhäusern ist bei beiden Haushälften dieselbe Dachneigung zu errichten.

Bei Garagen sind geringere Dachneigungen bis minimal 10° zulässig.

Nur bei Carports sind Flachdächer zulässig.

Füllschema der Nutzungsschablone

Örtliche Bauvorschriften
Dachform / Dachneigung

1.3 Dacheindeckung

§ 74 (1) 1 LBO

Die Dachflächen sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen brauner, rotbrauner, grauer oder anthrazit Farbe einzudecken. Für Dachgauben ist eine andere Eindeckung zulässig.

1.4 Dachaufbauten

§ 74 (1) 1 LBO

Ab 30° geneigten Dächern sind Dachaufbauten (z.B. Gauben, Quergiebel und Nebenfirste) zulässig. Pro Dachseite ist nur eine Form von Dachaufbauten zulässig. Widerkehren bleiben davon unberührt.

1.5 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

§ 74 (1) 3 LBO

Innerhalb der Baugrundstücke sollten für Zugänge, Zufahrten und offene Stellplätze nach Möglichkeit nur wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zulässig. Sonstige unbefestigte Grundstücksflächen sind als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

1.6 Einfriedungen

§ 74 (1) 3 LBO

Einfriedungen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 0,20 m einhalten. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf die Höhe der Einfriedungen 0,8 m nicht überschreiten.

Zulässig sind:

- Holzzäune
- freiwachsende landschaftsgebundene Hecken,
- Metallzäune, die locker / abwechselnd mit Kletterpflanzen und einzelnen Sträuchern zu bepflanzen sind,
- Mauern, Sockelmauern und Gabbionenwände.

Gegenüber Nachbargrundstücken bemisst sich die Höhe und der Abstand nach dem Nachbarrecht.

1.7 Aufschüttungen, Abgrabungen

§ 74 (1) 3 LBO

Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur zur Integration der Gebäude, befestigten Freiflächen und zum Anschluss an die Straße zugelassen. Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,8 m Höhenunterschied gegenüber dem Urgelände sind nicht zulässig. Höhere Aufschüttungen und Abgrabungen sind entlang von Wohngebäuden, Garagen mit Zufahrten, Stellplätzen und entlang von an Gebäuden angebauten Terrassen innerhalb von 2,0 m Abstand zulässig. Entlang Grundstücksgrenzen, außer Garagenzufahrten, ist ein höhengleicher Geländeübergang zwingend herzustellen.

Bei den eingereichten Unterlagen zum Bauvorhaben ist grundsätzlich ein Geländeschnitt in Gefällerrichtung mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufes sowie der Anschluss an die Verkehrsflächen beizulegen.

1.8 Werbeanlagen

§ 74 (1) 2 LBO

sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen eine Größe von 0,5 m² nicht überschreiten. Werbeanlagen sind

auf Dachflächen nicht zulässig. Es sind nur unbeleuchtete Werbeanlagen zulässig.

1.9 Stellplatznachweis

§ 74 (2) 2 LBO

Die Zahl der herzustellenden notwendigen Stellplätze beträgt 2 Stellplätze pro Wohneinheit.

1.10 Ordnungswidrigkeiten

§ 75 LBO

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 LBO behandelt

2. Anlagen zu den Örtlichen Bauvorschriften

2.1 Lageplan zu den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 19.04.2011 / 11.07.2011

2.2 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 19.04.2011 / 11.07.2011

Beschluss durch den Gemeinderat

Erlenmoos, den 28.9.11



.....
Peter Züllig, Bürgermeister

TEIL II: BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

zur Bebauungsplanänderung „Hofäcker“

INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1) UND § 3 (2) BAUGB

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 1,71 ha mit Teilflächen der Flurstücke Nr. 232/3, 231/1 und 230/2, dem Flurstück 229/14 sowie einer Teilfläche des Verkehrsfläche Holzweg Flurstück Nr. 224/1.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch eine Teilfläche des Holzweges Flurstück Nr. 224/1, sowie durch die Grundstücke Flurstücke Nr. 19/4 und 19/1,
- Im Osten durch die Wohngrundstücke Flurstücke Nr. 232/1, 231, 230/1, 229/11, 229/12, 229/10, 229/8, 229/6 sowie der Verkehrsfläche Hofäcker Flurstück Nr. 229/13,
- Im Süden durch das Wohngrundstück Flurstück Nr. 228/3 und das landwirtschaftlich genutzte Grundstück Flurstück Nr. 228,
- Im Westen durch die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke Flurstück Nr. 229 und Teilflächen von Flurstücken Nr. 230/2, 231/1 und 232/3.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Gemeinde Erlenmoos, Ortsteil Edenbachen. Es handelt sich bei den im Plangebiet befindlichen Flächen um landwirtschaftlich genutzte Grünflächen, die im Besitz der Gemeinde sind. Das Plangebiet grenzt an bestehende Siedlungsbereiche an.

Das Gelände im Plangebiet steigt von Norden nach Süden um ca. 8,0 m an.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hofäcker“.

4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und zur Dachform sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden Bebauung sicherzustellen.

Die Gestaltungsvorschrift lässt für die Wohnbebauung als Dachform geneigte Dächer zu.

Festsetzungen zur Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen sind erforderlich, um eine grünordnerische Einbindung der neuen Gebäude zu erzielen.

Darüber hinaus werden straßenbegleitend Pflanzungen von großkronigen Laubbäumen festgesetzt.

Die Einschränkung von Geländeänderungen dient in erster Linie dazu, homogene und zusammenhängend erlebbar gestaltete Freiflächen entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Bei der Formulierung der Regelung wird

jedoch berücksichtigt, dass geringe Geländeänderungen zulässig sind, um eine Einfügung der Gebäude in die Geländesituation und die Lage der Erschließungsflächen zu ermöglichen.

Die Festsetzung bestimmter Arten der zulässigen Einfriedungen und deren Abstand von 0,20 m zur Verkehrsfläche sind aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Straßenraumgestaltung erforderlich.

Nach § 74 Abs. 2 LBO können verkehrliche oder städtebauliche Gründe die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung rechtfertigen. Im vorliegenden Baugebiet trifft dies zu: Da der öffentliche Personennahverkehr in Erlenmoos nur den nötigsten Bedarf abdeckt, ist davon auszugehen, dass die Haushalte i.d.R. mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sind, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Dieser Mehrbedarf kann voraussichtlich im Straßenraum nicht abgedeckt werden. Daher sind in den örtlichen Bauvorschriften 2 Stellplätze je Wohnung festgesetzt.

5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1) UND § 3 (2) BAUGB

Am 30.11.2010 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung „Hofäcker“ gefasst.

Die Bürger wurden über die Planungsziele frühzeitig informiert werden. Am 14.12.2010 fand eine Informationsveranstaltung statt und vom 04.02.2011 bis 04.03.2011 wurde die frühzeitige Beteiligung der Bürger durchgeführt, die frühzeitige Beteiligung der Behörden erfolgte parallel dazu.

Am 16.05.2011 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung „Hofäcker“ gefasst. Nach amtlicher Bekanntmachung am 20.05.2011 lag der Bebauungsplan vom 23.05.2011 bis 27.06.2011 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Beschluss durch den Gemeinderat

Erlenmoos, den 28.9.11


.....
Peter Züllig, Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 11.07.2011

Planer:

 **AGP**
Aßfalg Gaspard Partner

Aßfalg Gaspard Partner
Ingenieurgesellschaft mbH
Karl-Erb-Ring 9
88213 Ravensburg

Telefon 0751 7905-0
Telefax 0751 93663
E-Mail assfalg@a-g-p.de
www.a-g-p.de

.....
Josef Kaiser, Büro AGP

TEIL I + II VERFAHRENSVERMERKE

zur Bebauungsplanänderung und zu den örtlichen Bauvorschriften zur Bebauungsplanänderung „Hofäcker“

- | | | |
|---|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat | am | 30.11.2010 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2(1) BauGB | am | 03.12.2010 |
| 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit | am | 28.01.2011 |
| 4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit Informationsveranstaltung am 14.12.2010 | vom
bis | 04.02.2011
04.03.2011 |
| 5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden | vom
bis | 04.02.2011
04.03.2011 |
| 6. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat | am | 16.05.2011 |
| 7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen | am | 20.05.2011 |
| 8. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 19.04.2011 gem. § 3(2) BauGB | vom
bis | 23.05.2011
27.06.2011 |
| 9. Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO | am | 27.09.2011 |

Gemeinde Erlenmoos, den 28.09.2011

.....
(BÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

am 30.09.2011

Gemeinde Erlenmoos, den 30.09.2011

.....
(BÜRGERMEISTER)



III) Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie deren Abwägung und Beurteilung

zur Bebauungsplanänderung „Hofäcker“, Edenbachen

Fassung vom: 19.04.2011 / 11.07.2011



Zusammenfassung der Ergebnisse der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 23.05.2011 – 27.06.2011 eingegangenen Stellungnahmen der Bürger und Behörden sowie deren Abwägung und Beurteilung

Aßfalg Gaspard Partner
Ingenieurgesellschaft mbH
Karl-Erb-Ring 9
88213 Ravensburg

Seite 1 von 2

Telefon 0751 7905-0
Telefax 0751 93663
Email assfalg@a-g-p.de
www.a-g-p.de

Bauherr: Gemeinde Erlenmoos

Projekt: 9803

Änderung Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Hofäcker“

Stellungnahmen der Behörden	Abwägung und Beurteilung
1. Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Einwände, Anregungen oder Bedenken vorgebracht:	
1.1 EnBW 22.06.2011	
1.2 Handwerkskammer Ulm 21.06.2011	
2. Stellungnahmen gingen von folgenden Behörden ein	
2.1 Landratsamt Biberach 20.06.2011	
I. Wasserwirtschaftsamt	
Abwasser	
Bei der ersten Stellungnahme wurde auf eine Entwässerungsplanung des Ingenieurbüros AGP verwiesen, in der das Oberflächenwasser der Straßenflächen einer Sedimentationsanlage zufließt und über einen Trennschacht nachfließendes Oberflächenwasser von Dach und Grünflächen des Bestandsgebietes sowie der Zisternen des neuen Wohngebietes im vorhandenen Regenwasserkanal (Bypass zur Sedimentationsanlage) zum Reichenbach abfließen.	
In den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird das Oberflächenwasser der Straßenflächen sowie von privaten Verkehrsflächen in die Mischwasserkanalisation eingeleitet. Die Planung des Entwässerungssystems und die Festsetzungen im Bebauungsplan sollten in Übereinstimmung gebracht werden.	Die Anregung wird berücksichtigt. Der entsprechende Textteil wird dahin gehend geändert, dass das Oberflächenwasser der Straßenflächen sowie von privaten Verkehrsflächen ebenfalls dem Regenwasserkanal zugeführt wird.
II. Kreisfeuerstelle	
Das Bebauungsgebiet sollte keine Stichstraße aufweisen. Es sind zwei getrennte Zu-/Abfahrten	Die Anregung bzgl. der getrennten Zu- und Abfahrten (keine Stichstraßen) wird nicht

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

Abwägung und Beurteilung

erforderlich. Alternativ sind am Ende der Stichstraßen ausreichend Wende-, Bewegungsflächen für die Feuerwehr vorzusehen.

berücksichtigt.

Die Anregung zu ausreichenden Wendemöglichkeiten bei der Stichstraße wird berücksichtigt.

Telekom

27.06.2011

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Der Planentwurf sieht bei den öffentlichen Verkehrsflächen keine Gehwege vor. Daher steht zur Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom nur die Fahrbahn zur Verfügung. Das führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser Telekommunikationslinien.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Verlegung der Telekommunikationslinien erfolgt im Straßenraum entsprechend zu den einzelnen Baugrundstücken.

Wir bitten, zumindest einen Gehweg oder einen ausreichend breiten, unbefestigten Randstreifen auf einer Straßenbreite mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m vorzusehen. Spätere Aufgrabungen des hochwertigen Straßenoberbaus können dadurch vermieden werden.

Die Anregung wird berücksichtigt. Die Abstimmung erfolgt im Zuge der Straßenbauplanung.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

3. Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen von Bürgern vorgebracht.

Aufgestellt:

Ravensburg, den 11.07.2011

Aßfalg Gaspard Partner
Ingenieurgesellschaft mbH
Karl - Erb - Ring 9
88213 RAVENSBURG