

Außenbereichssatzung „Oberweiler“ in Ebersbach



Auftraggeber:
Gemeinde Ebersbach - Musbach
vertr. durch Herrn Bürgermeister Roland Haug
Kirchplatz 4
88371 Ebersbach – Musbach

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung, Planteil und Rechtsgrundlagen
 - a. Textliche Festsetzungen
 - b. Zeichnerischer Teil
2. Begründung
3. Satzungstext

Außenbereichsatzung “Oberweiler” in Ebersbach Gemeinde Ebersbach-Musbach

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG



In Ergänzung der zeichnerischen Planfestsetzungen

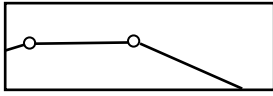
A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004. (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193).
2. **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr.25, S. 1057)
3. **Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg** in der Fassung vom 05.03.2010 (Gbl. Nr.7, S. 358) zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. Nr.5, S 99)
4. **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
5. **Gemeindeordnung** (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (Gbl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (Gbl. S. 1)

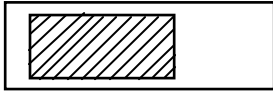
B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

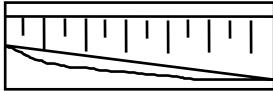
	1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9(1)1	BauGB
	1.1	Dorfgebiet (MD) entsprechend den Einschrieben im Plan	§ 5	BauNVO
	1.1.1	Einschränkung von Nutzungen im WA-Gebiet: von den nach § 5(2) genannten Nutzungsarten sind: -- Tankstellen	§ 5(2)	BauNVO
	2.	Bauweise entsprechend den Einschrieben im Plan	§ 9(1)2	BauG
	2.1.	offene Bauweise	§ 22	BauNVO
	8.	Planbereich Grenze des bebauten Gebiets im Außenbereich als einen im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Innenbereich)	§ 9(7)	BauGB

C) HINWEISE**Sonstige Planzeichen (keine Festsetzungen)**

Grundstücksgrenzen mit Grundstücksnummer



Bestehende Gebäude

Bestehende Topographie
Höhenlinien und –angaben / Böschung**Niederschlagswasserbeseitigung**

Es sollte u.a. beachtet werden:

- Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten,.. sind nicht zulässig.

Materialien für Dachinstallation: Die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink, Titanzink und Blei für kleinräumige Dachinstallationen wie bspw. Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre wird zwar trotz ihrer negativen Auswirkungen auf den Metallgehalt im Regenwasser toleriert, aus Gründen des Gewässerschutzes wäre jedoch ein Verzicht auf diese Materialien wünschenswert. Als Alternative für Rinnen und Fallrohre stehen Edelstahl, Aluminium, beschichtete Zink- oder Aluminium- und Kunststoffteile zur Verfügung.

Regenwasserverwendung

Bei der Verwendung von Regenwasser für z.B. Gießzwecke, WC-Spülung oder vergleichbare Zwecke wird darauf hingewiesen, dass insbesondere bei der Verwertung von Regenwasser im Haushalt (Wasch- und Reinigungswasser) hygienische Bedenken entgegenstehen.

Nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) muss die Inbetriebnahme einer Betriebswasseranlage, die zusätzlich zur Hausinstallation eingerichtet wird, beim Landratsamt – Fachbereich Gesundheit- angezeigt werden.

D) ANLAGEN zum Bebauungsplan

Begründung in der Fassung vom 19.07.2017

Anerkannt:
Ebersbach-Musbach, den 19.07.2017

Aufgestellt:
Altshausen, den 19.07.2017,

.....
Bürgermeister Roland Haug

.....
Dipl. Ing. Roland Groß

Zeichnerischer Teil

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	am	08.02.2017
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1) BauGB	am	00.00.2017
3. Ortsübliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung als frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB	am	00.00.2017
4. frühzeitige Unterrichtung und Aufforderung zur Äusserung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB	am	00.00.2017
5. Abwägungsbeschluss der Bedenken und Anregungen Billigung des Satzungsentwurfes durch den Gemeinderat	am	00.00.2017
6. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. §10 BauGB	am	00.00.2017
Ebersbach-Musbach, den (BÜRGERMEISTER)

Die Genehmigung gem. § 10 (2) BauGB wurde vom.....
durch das Landratsamt Ravensburg erteilt AZ.Nr.

AUSFERTIGUNG
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses zeichnerischen Teils stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom überein.
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.
Ebersbach-Musbach, den
(BÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am.....
Ebersbach-Musbach, den
(BÜRGERMEISTER)

Diese Mehrfertigung stimmt mit der Planurkunde überein.
Ebersbach-Musbach, den

Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
MD	- . -
- . -	- . -
	O

Füllschema Nutzungsschablone

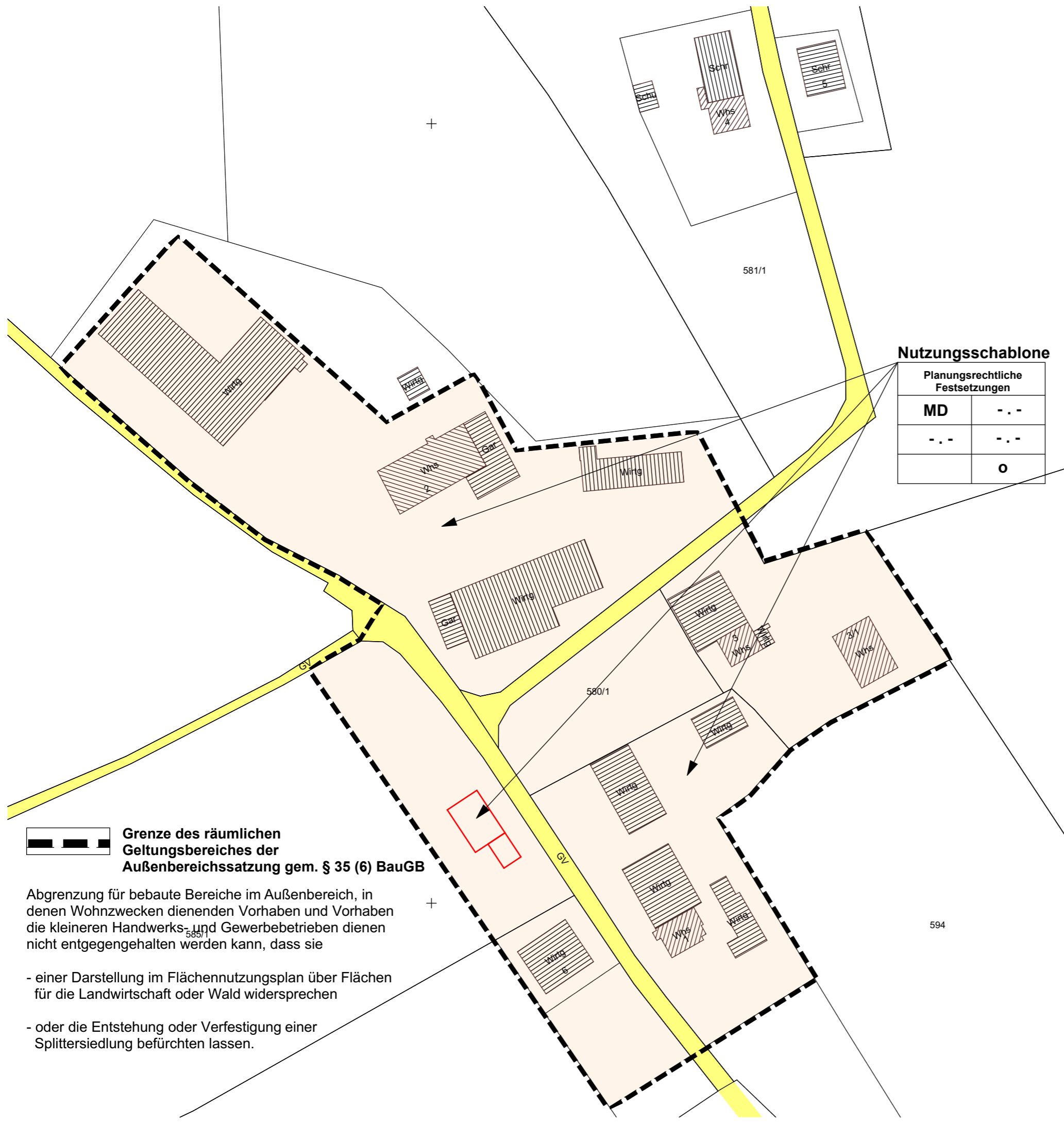
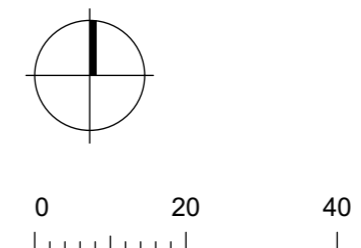
Planungsrechtliche Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung	Geschlosszahl
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
	Bauweise

Außenbereichssatzung "Oberweiler" in Ebersbach Gemeinde Ebersbach-Musbach

AUFTRAGGEBER:
Gemeinde Ebersbach-Musbach
vertr. d. Herrn BM Haug
Rathaus / Kirchplatz 4
88371 Ebersbach-Musbach

PLANUNG:
DIPL. ING. R.GROSS
STADTPLANER OSRL
FREIER ARCHITEKT
HAUPTSTRASSE 10
88361 ALTSHAUSEN
TEL. 07584 / 921505

MASSTAB	DATUM	ÄND.-DAT.	PROJEKT
1: 1000	31.01.2017	19.07.2017	P 03-13



 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung gem. § 35 (6) BauGB

Abgrenzung für bebaute Bereiche im Außenbereich, in denen Wohnzwecken dienenden Vorhaben und Vorhaben die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen nicht entgegengerichtet werden kann, dass sie

- einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen
- oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Außenbereichssatzung “Oberweiler” in Ebersbach Gemeinde Ebersbach-Musbach

BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINES
2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
3. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORHABEN
6. NOTWENDIGKEIT DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG
7. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
8. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE
9. ERSCHLIESSUNG
10. BAULICHE NUTZUNGEN
11. GRÜN- UND FREIFLÄCHEN
12. VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN
13. AUSWIRKUNGEN
14. UMWELTSCHUTZ, EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT MIT
AUSGLEICHSBILANZIERUNG
15. BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- | | |
|--|---|
| 1. Allgemeines | Die in der Außenbereichssatzung abgegrenzte Fläche umfasst den bereits bisher weitgehend bebauten Siedlungsbereich von Oberweiler. |
| 2. Räumlicher Geltungsbereich | Der räumliche Geltungsbereich für die Außenbereichssatzung ist gemäß Planeintrag im zeichnerischen Teil abgegrenzt:
laut Planeintrag |
| 3. Räumliche und strukturelle Situation | <p>Der Planungsbereich umfasst den baulich zusammenhängenden, historisch aus drei Bauerngehöften entstandenen, Siedlungsbereich von Oberweiler. Das nördlich, deutlich abgesetzt liegende Gehöft wird aufgrund seiner räumlichen Trennung nicht mit einbezogen.</p> <p>In den letzten Jahren hat sich zwischenzeitlich der Siedlungscharakter durch Aufgabe der Landwirtschaft, durch Umnutzung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden und durch den Neubau eines Wohngebäudes zum Wohnen hin verschoben. In einem Bestandsgebäude sind Ferienwohnungen entstanden. In den zwei, im südöstlichen Teilbereich des Gebiets liegenden, bäuerlichen Anwesen wird die landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr aktiv betrieben. Der dritte bisherige landwirtschaftliche Betrieb hat die Landwirtschaft vollständig aufgegeben.</p> <p>Im gesamten Planungsbereich ist keine aktive Viehhaltung mehr vorhanden. Die landwirtschaftlichen Gebäude stehen leer oder werden nur noch untergeordnet landwirtschaftlich genutzt. In zwei dieser Betriebe ist die Landwirtschaft im baurechtlichen Sinne aber noch im jetzigen Bestand vorhanden.</p> <p>Im unmittelbaren Umgebungsbereich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Ackerbauflächen oder Wiesen.</p> |
| 4. Bestehende Rechtsverhältnisse: | Für den Planungsbereich gibt es keinen Bebauungsplan und damit keine rechtskräftige planungsrechtliche Festsetzung. |
| 5. Übergeordnete Planungen und Vorhaben: | Der Flächennutzungsplan weist im Planungsgebiet eine Fläche für die Landwirtschaft als Außenbereich aus. |
| 6. Notwendigkeit der Bebauungsplan Aufstellung | In der Gesamtgemeinde Ebersbach-Musbach besteht dringender Bedarf an Wohnbaufläche. In den letzten Jahren hat die Gemeinde ganz generell alle verfügbaren Innenentwicklungsflächen genutzt. Weiterhin werden im Rahmen des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum auch zukünftig alle Möglichkeiten zur Umnutzung und Baulückenschließung genutzt werden. Derzeit stehen in der Gesamtgemeinde konkret keine verfügbaren Innengebietenentwicklungsflächen als Baupotenzial insbesondere in Ebersbach zur Verfügung. Um Abwanderung in andere Gemeinden und der vorhandenen Nachfrage Rechnung zu tragen soll daher über diese |

Außenbereichssatzung eine Baumöglichkeit insbesondere als Eigenbedarf für die in Oberweiler lebenden Familien zur Verfügung gestellt werden.

Die Gesamtgemeinde Ebersbach-Musbach ist als Flächen-gemeinde, mit in Teilbereichen historisch gewachsener Gehöft- und Weilerstruktur, auf die Nutzung dieser Baupotentiale als Bestandteil der Innenentwicklungsstrategie dringend angewiesen.

7. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung dieser Außenbereichssatzung wird die städtebauliche Gesamtentwicklung der bestehenden Bebauung von Oberweiler in diesem Teilbereich sinnvoll abgerundet. Nach Südwesten wird ein klarer Siedlungs- und Ortsrand in Abstimmung mit den Notwendigkeiten der Landwirtschaft abgegrenzt und baulich ausgebildet.

Hinsichtlich der Art der Bebauung wird in Fortführung der bisherigen Bebauung ein Dorfgebiet ausgewiesen. Im Hinblick auf die Bebauungsstruktur wird auf Maßstäblichkeit und Gebäudestruktur die bisherige Siedlungsstruktur der bestehenden Bebauung durch die Festsetzung der „offenen Bauweise“ weitergeführt. Ebenfalls unverändert bleibt die bestehende Erschließungsstruktur der dortigen historischen Ortslage.

Durch die Ausnutzung der bereits vorhandenen Erschließungsvorleistungen und Wegeflächen wird im Sinne des sparsamen Flächenverbrauchs eine wirtschaftliche und flächensparende Erschließung als „Nachverdichtung“ erreicht.

Als Übergang zur offenen Landschaft, sollen die vorhandenen kleinen Streuobstbestände erhalten und aufgewertet werden.

In der Gesamtabwägung ist deshalb die vorgesehene Abgrenzung sachgerecht und der Ortsstruktur angemessen.

8. Eigentumsverhältnisse:

Der Planungsbereich ist mit Ausnahme der Verkehrs- und Erschließungsflächen vollständig in Privatbesitz. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9. Erschließung:

Der Planungsbereich ist bereits durch die bestehenden Gemeindeverbindungsstraßen vollwertig erschlossen.

10. Bauliche Nutzungen:

Die Festsetzung als Dorfgebiet trägt der vorhandenen Bebauung und Nutzungsstruktur in diesem Bereich von Oberweiler Rechnung und entspricht auch der Gesamtzielsetzung des Flächennutzungsplanes.

Neben Wohnzwecken dienenden Vorhaben sollen auch Vorhaben die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen ermöglicht werden.

Mit dieser Ausweisung und Klarstellung als Außenbereichssatzung wird dem gesamtstädtebaulichen Rahmen des Teils von Oberweiler insgesamt Rechnung getragen.

Als für unzulässig erklärte Nutzungen wie Tankstellen werden mit der umgebenden Nutzungsstruktur der vorhandenen (Wohn-) bebauung im Hinblick auf eine Störung durch Verkehrsfrequenzen und damit Lärmimmissionen begründet.

11. Grün- und Freiflächen:

Die für Oberweiler charakteristische und prägende Siedlungsstruktur mit lockerer Bebauung und dem Wohnen zugeordneten großzügigen Gärten bzw. in Teilbereichen als Obstgarten genutzten Freiflächen und dem freien Übergang in die Landschaft bleibt als städtebauliche Qualität unverändert erhalten. Durch die Ausnutzung der bereits vorhandenen Erschließungsvorleitungen – es wird keine neue Straße erforderlich – ist der Flächenverbrauch äußerst gering. Die mit der offenen Feldflur sich vernetzenden Gärten und dem Baumbestand ist ein guter Beitrag zur ökologischen Vielfalt der Kulturlandschaft.

12. Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

Das Schmutzwasser aus dem Planungsbereich ist kanalt technisch erfasst und kann in die Kläranlage der Gemeinde eingeleitet werden. Mit der geplanten Bebauung ist die ordnungsgemäße Abwasserreinigung gewährleistet. Das Regenwasser kann bei Neubaumaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken gepuffert und versickert werden.

Der Planungsbereich kann mit Frischwasser und Elektrizität versorgt werden bzw. wird die vorhandene Versorgungsstruktur erweitert und ergänzt.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

13. Auswirkungen:

Die Ausweisung eines Dorfgebietes als Abrundung und Klarstellung führt die vorhandene Nutzungsstruktur in diesem Bereich von Oberweiler entsprechend der Zielsetzung im Flächennutzungsplan und entsprechend der Innenentwicklungsstrategie der Gemeinde konsequent weiter.

Störungen oder Nutzungskonflikte sind durch diese Außenbereichssatzung weitgehend ausgeschlossen und derzeit nicht erkennbar.

14. Umweltschutz, Eingriffe in Natur und Landschaft:

Die Außenbereichssatzung „Oberweiler“ wird aus der vorhandenen Bebauung- und Erschließungsstruktur der vorhandenen Ortslage heraus entwickelt.

Die zu erwartenden Bauformen mit Einzelhäusern entsprechen als offene Bauweise dem vorhandenen Baubestand. Neuerschließung wird vermieden und damit ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden ermöglicht.

Der Eingriff in den Naturhaushalt ist durch die Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsvorleistungen minimiert.

Bezüglich des Orts- und Landschaftsbildes sind durch vereinzelte Modernisierungsmaßnahmen, Umnutzung oder Neubauten keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Im Gegenteil ist der Erhalt ortsbildprägender Bausubstanz durch Umnutzung und Modernisierung für das Wohnen ein positiver Beitrag

zur Erhaltung der ortstypischen Weilerstruktur in diesem Teilbereich der Gemeinde Ebersbach-Musbach.

Durch randliche Bepflanzung in Form der Privatgärten wird das Gebiet in die Landschaft eingefügt.

15. Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange:

Sowohl die Bürger wie auch die Träger Öffentlicher Belange werden angehört. Die Ergebnisse dieser Verfahrensschritte wurden im Verlauf des Verfahrens entsprechend den gesetzlichen vorgesehenen Verfahrensschritten und Abwägung eingearbeitet.

Anerkannt:
Ebersbach-Musbach, den 19.07.2017,

Aufgestellt:
Altshausen, den 19.07.2017,



.....
Bürgermeister Roland Haug

.....
Dipl. Ing. Roland Groß

Außenbereichsatzung

für das Gebiet

„Oberweiler“ in Ebersbach

Auf Grund von § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414). zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193 i.V m. § _____¹) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ebersbach-Musbach in öffentlicher Sitzung am 19.07.2017 folgende Satzung beschlossen:

§1

Wohnzwecken dienende Vorhaben im Außenbereich

Vorhaben auf Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung, die Wohnzwecken dienen, kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder den Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§2

Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben im Außenbereich

§ 1 dieser Satzung gilt für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung entsprechend.

§3

Zulässigkeit von Vorhaben

Für die Zulässigkeit von Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich der Satzung bleibt ansonsten § 35 Abs. 2 BauGB unberührt.

§4

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan vom 19.07.2017 maßgebend, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ebersbach-Musbach, den _____
(Ort. Datum)

1. Länderspezifische Vorschrift der Gemeindeordnung / Kommunalverfassung eintragen.