

S A T Z U N G
der Gemeinde Ebersbach-Musbach über den Bebauungsplan

"OBERE MÜHLE"

Der Gemeinderat hat am 20.5.1994 den Bebauungsplan für das Gebiet "Obere Mühle" aufgrund folgender Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) idF vom 08.12.1986 (BGBl I, S. 2253), zuletzt geändert am 23.11.1994 (BGBl I, S. 3486),
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung - BauNVO) idF vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl I, S. 466),
3. Wohnbau - Erleichterungsgesetz (WoBauErlG) vom 17.05.1990 in Verb. mit dem Maßnahmengesetz zum BauGB (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 29.04.1993,
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV '90) vom 18.12.1990 (BGBl I, S. 58),
5. §§ 8 a bis 8 c des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) idF vom 12.03.1987 (BGBl I, S. 889), zuletzt geändert am 06.08.1993 (BGBl I, S. 1458),
6. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) idF vom 03.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert am 08.11.1993 (GBl. S. 657),
7. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) idF vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplans

1. Der Bebauungsplan besteht aus

- ♦ 1.1 der Planzeichnung (Teil A): (vom 20.5.1996)
 - Planzeichnung Maßstab 1: 500
 - Festsetzungen
 - nachrichtliche Übernahmen u. Kennzeichnungen
- ♦ 1.2 den textlichen Festsetzungen (Teil B) (vom 7.3.1996)
 - Verfahrensvermerke
 - Zeichenerklärung

2. Beigefügt ist die Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig iSv § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Ebersbach-Musbach 20.05.1996


BRAUCHLE
(Bürgermeister)

Das Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB wurde mit Verfügung vom 4.7.96
Nr.: (03-621411896) abgeschlossen.

Ravensburg, den
LANDRATSAMT.



A

PLANZEICHNUNG , s. zeichn. Teil

B

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1•

§ 9 BauGB und BauNVO

♦1.1.

NUTZUNGSART

§ 9 (1) BauGB i.V. § 1 (3), (5), (6) 1 BauNVO, § 4 BauNVO.

Allgemeines Wohngebiet

Die in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, somit unzulässig.

♦1.1.1.

NEBENANLAGEN

§ 14 (1) S. 3 BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksgrenzen sind als Nebenanlagen pro Hauptgebäude max. 1 Nebengebäude bis max. 20 m³ umbauter Raum zugelassen.

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind ausgeschlossen.

♦1.2.

NUTZUNGSMASS

§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 (2) 1, 2. und 4., § 16 (5) BauNVO

Wird bestimmt durch die im zeichnerischen Teil eingetragenen maximal zulässigen Werte der Grundfläche (GR) und Geschoßfläche (GF) sowie durch die Geschoßzahl und Höhenbegrenzung (Traufe und First).

Diese Festsetzungen sind als Gesamtmaß auf die überbaubaren Grundstücksflächen als jeweilige Einheit bezogen, s. zeichn. Teil.

Bei Grundstücksteilung darf das Gesamtmaß nicht überschritten werden.

Überschreitungen der gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO maximal zulässigen Grundfläche können als Ausnahme zugelassen werden, wenn die über dieses Maß hinausgehende Grundfläche für Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen in Anspruch genommen wird.

♦1.2.1.

VOLLGESCHOSSE

§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 (2) 3 BauNVO

Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse i.S. § 2 (6) LBO s. zeichn. Teil.

♦1.3.

HÖHENLAGE

§ 9 (2) BauGB

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird auf max. 0,2 m über dem höchsten Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche (Erschließungsstraße im Bereich des jeweiligen Grundstücks) festgesetzt (Festlegung der Gebäudehöhe s. Fests. 2.5. u. zeichn. Teil).

- ♦1.4. BAUWEISE § 9 (1) BauGB i.V. § 22 (1), (2) BauNVO
- o - offen, s. zeichn. Teil
- ♦1.5. HAUSFORM § 9 (1) 2 BauGB i.V. § 22 (2) BauNVO
Einzelhäuser s. zeichn. Teil.
- ♦1.6. ÜBERBAUBARK. § 9 (1) 2 BauGB, § 23 (3) u. (5) BauNVO
BAUGRUNDST. s. zeichn. Teil
Diese ist festgelegt durch Baugrenzen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach Fests. 1.1.1 zugelassen. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- ♦1.7. VERKEHRSFLÄCHE § 9 (1) 11 Bau GB, s. zeichn. Teil
Gehweg
- ♦1.8. GRÜNFLÄCHE § 9 (1) 15 BauGB, s. zeichn. Teil
- p - privat
Im Bereich der Grünflächen sind bauliche Anlagen und Einrichtungen nicht zugelassen (hierzu zählen u.a. auch Stellplätze).
- ♦1.9. PFLANZUNGEN § 9 (1) 25 BauGB, s. zeichn. Teil
Die Pflanzung und Unterhaltung sowie die Unterhaltung bestehender Bäume und Sträucher ist bindend. Die Bepflanzung hat mit heimischem Laubgehölz - Bäume mindestens 8 m hochwachsend - zu erfolgen (s. Pflanzenliste). Die angegebenen Standorte sind bis 4 m veränderbar.
- ♦1.10. AUSGLEICHSF. § 9 (1) 20 BauGB
Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft s. zeichn. Teil.
- ♦1.11. GELÄNDEAN- § 9 (1) 26 BauGB
PÄSSUNG Auffüllungen und Abgrabungen bis 1 m Höhe, soweit sie zur Herstellung der Straßen, Wege und öffentl. Stellplätze notwendig sind, müssen auf den privaten Grundstücken geduldet werden.
- ♦1.12. SICHTFLÄCHEN § 9 (1) 10, § 9 (6) BauGB
Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung (Bepflanzung, Einfriedung, Nebengebäude, Stellplätze usw.) die eine max. Höhe von 0,7 m überschreitet, freihalten.
- ♦1.13. PLANBEREICH § 9 (7) BauGB
s. zeichn. Teil.

C**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****2♦**

§ 9 (4) BauGB i.V. § 74 (5) u. (6) LBO

♦2.1.**ALLG. GESTALTUNGSGRUNDS.**

§ 74 (1) 1 LBO, (§ 11 LBO)

Die Außenwände sind zu verputzen und hell zu tönen oder als hell geschlämmtes Mauerwerk auszuführen. Des Weiteren sind holzverkleidete Fassaden oder Fassadenteile zulässig.

An Fassaden und Fassadenteilen sind großflächige glänzende Oberflächen sowie grelle Farben unzulässig.

♦2.2.**DÄCHER****♦2.2.1.****-FORM**

§ 74 (1) 1 LBO

Dachform Satteldach s. zeichn. Teil, untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen und Carports können, sofern sie sich an einen Hauptbaukörper anlehnen, mit Pultdächern anschließen.

Dem Hauptbaukörper untergeordnete Widerkehren sind zulässig; deren First muß mind. 0,7 m unter dem Hauptfirst liegen. Dacheinschnitte sind nur überdacht zulässig.

♦2.2.2.**-NEIGUNG**

s. zeichn. Teil

Bei Garagen und überdachten Stellplätzen sowie untergeordneten Gebäuden ist eine Dachneigung mit mindestens 20° zulässig, höchstens jedoch bis zu den Festsetzungen in der Nutzungsschablone.

♦2.2.3.**-AUFBAUTEN**

Als Dachaufbauten sind Dachgaupen nur als Zwerchgiebel, Giebelgaupe, Dreiecksgaupen oder als Schleppgaupen zugelassen.

Die Gesamtbreite der Gaupen darf 1/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten, die Breite der Einzeltaupe ist jeweils auf 2,5 m begrenzt.

Die Seitenwandhöhe ist auf max. 2,0 m begrenzt, der Abstand vom Ortgang muß mind. 2,0 m, der Abstand zwischen den Gaupen mind. 1,0 m betragen. Die brandschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten.

♦2.2.4.**-ÜBERSTÄNDE**

Dachvorsprünge sind am Ortgang und an der Traufe mind. 0,3 m auszuführen.

♦2.2.5.**-DECKUNGSMATERIAL**

Ziegel oder Betondachsteine, Farbe braun-rot.

Zusammenhängende Baukörper sind mit einer in Material und Farbe gleicher Dachdeckung zu versehen. Anlagen zur Nutzung der Primärenergie (Sonnenkollektoren) sind zugelassen.

♦2.3. ANTENNEN	§ 74 (1) 4 LBO Mehr als eine Rundfunk- oder Fernsehantenne auf einem Gebäude ist unzulässig.
♦2.4. GELÄNDE	§ 11 (1) LBO Der bestehende Geländeverlauf ist im Bereich der Baugrundstücke grundsätzlich beizubehalten. Geländeveränderungen sind als Ausnahme zugelassen zur Anpassung des Geländes an die <ul style="list-style-type: none"> - Geschoßebenen - Straße und zur Herstellung der Zufahrts- und Zugangsflächen - Flächen der Freisitzplätze - das Gelände des anschließenden Grundstücks Abgrabungen für Garagenzufahrten oder zur Belichtung von Untergeschoßräumen sind nicht zugelassen.
♦2.5. HÖHEN	§ 74 (1) 1 LBO, § 9 (2) BauGB, § 16 (3) 2 BauNVO Die Gebäudehöhe ist begrenzt durch die im zeichnerischen Teil eingetragene max. zul. Trauf- und Firsthöhe. Die Traufhöhe bemäßt sich am Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der OK Dachhaut (sog. "Trauf"höhe - TH-). Dies gilt auch bei Rücksprüngen. Als Ausnahme kann bei loggienartigen Rücksprüngen (nur an einer Seite offener Bauteil) die TH in der Flucht der traufnaheren Außenwand gemessen werden. Die Firsthöhe (FH) bemäßt sich an der OK Firstreiter. Bezugsebene ist jeweils die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (EFH) (s. 1.3. Höhenlage).
♦2.6. EINFRIEDUNGEN	§ 74 (1) 3 LBO sind bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Entlang der Gemeindeverbindungsstraßen ist die Höhe der Einfriedigung auf 0,7 m über Fahrbahn beschränkt. Die Ausführung hat als Metallzaun oder als Holzzaun zu erfolgen. Betonierte oder gemauerte Sockel sind nicht zugelassen.
♦2.7. NIEDERSPAN- NUNGSLITIGATIONEN	§ 74 (1) 5 LBO sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen zu verkabeln.

- ♦2.8. **BELAGSGESTALTUNG** § 74 (1) § LBO
Garagenzufahrten und Stellplätze sind nur mit einem wasserdurchlässigen Belag (z.B. Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasenfuge, Schotterrasen etc.) auszuführen.
- ♦2.9. **STELLPLÄTZE** § 74 (2) LBO
Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze herzustellen. Als Ausnahme kann bei Wohnungen unter 70 m² die Stellplatzzahl reduziert werden.

HINWEISE:

- STELLPLÄTZE/ GARAGEN** Die im jeweiligen Planungsfall erforderlichen Stellplätze sind im Bebauungsplan nicht ausgewiesen. Sie sind bei der Gebäudeplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren zu klären. Sie sind auf dem Baugrundstück unterzubringen.
- GRUNDSTÜCKSTEILUNG** Sollten Baugrundstücke innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche geteilt werden, ist zu beachten, daß die Nutzungswerte für die jeweiligen Baugrundstücke aufgeteilt werden (Regelung durch Baulast).
- ARCHÄOLOGIE** Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.
- OBERFLÄCHENWASSER** Um das anfallenden Niederschlagswasser zu reduzieren, wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht empfohlen, die Bodenversiegelung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken. Zur Flächenbefestigung sind deshalb Verfahren anzuwenden, die den Boden wenigstens teilweise offenhalten, z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen.

Als Bäume:

- Hain-Weißbuche (Carpinus betulus)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Apfel / Hochstämme in Lokalsorten
- Birnen / Hochstämme in Lokalsorten
- Zwetschgen / Hochstämme
- Walnuß / Hochstämme / Sämlinge

Als Sträucher:

- Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Haselnuß (Corylus avellana)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Liguster, immergrün (Ligustrum vulgare atrov.)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

Als Kletterpflanzen:

- Waldrebe (Clematis vitalba)
- Gemeiner Efeu (Hedera helix)
- Wilder Wein (Parthenocissus quin. engelm.)
(Parthenocissus tric. Veitchii)

Notwendigkeit der Aufstellung

Die Gemeinde kann derzeit keine anderen Bauplätze anbieten, da ausgewiesene Flächen aus verschiedenen Gründen auf absehbare Zeit nicht zur Verfügung stehen. Der Bedarf an Wohnungen von Ortsansässigen allein ist so groß, daß nach dem Willen der Gemeinde die ca. 7 Bauplätze nur an Bewohner der Gemeinde vergeben werden sollen.

Beziehung zum Flächennutzungsplan

Da die Fläche noch nicht im Flächennutzungsplan ausgewiesen ist, soll ein Änderungsverfahren parallel durchgeführt werden. Die Gemeinde hat einen entsprechenden Antrag bereits an den Gemeindeverwaltungsverband Althausen als durchführendes Organ gestellt.

Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet schließt unmittelbar östlich an das bestehende Wohngebiet "Holzmühleäcker" an. Das leicht nach Süden zum Seebach abfallende Gelände eignet sich vorzüglich für eine Wohnbebauung. Bisher wird die Fläche extensiv landwirtschaftlich genutzt, mit Resten einer teilweise stark geschädigten Obstwiese im Norden.

Planungsziele

Mit dem vorgesehenen Planungsgebiet soll das Baugebiet "Holzmühleäcker" in diesem Bereich nach Osten hin abgeschlossen und abgerundet werden. Die Bebauung orientiert sich dabei im wesentlichen am Bestand. Gleichzeitig soll die bisher teilweise unzureichende Eingrünung ergänzt werden und damit ein harmonischer Übergang in die Landschaft an dieser Stelle erreicht werden.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die ca. 5 m breite bestehende Gemeindeverbindungsstraße zum Strehlishof. Der im südlichen Teil bestehende Gehweg wird nach Norden auf dem Plangebiet fortgeführt.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsfläche wird wie das direkt anschließende Wohngebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt mit einem Vollgeschoß, offener Bebauung und Einzelhäusern. Die Höhe wird über maximale Trauf- und Firsthöhe in Verbindung mit einer entsprechenden Dachneigung geregelt. Der östliche Teil bringt den ökologischen Ausgleich für die entstehende Bebauung. Der durchschnittlich 10 m breite Streifen wird als nicht bebaubare private Grünfläche festgesetzt mit einer entsprechenden Pflanzbindung. Die Anregungen und Bedenken im Verfahrensverlauf wurden von Seiten der Gemeinde abgewogen und sind im Plan und Text eingearbeitet.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Abweichend von § 37 (1) LBO wird die Stellplatzverpflichtung für die Wohnungen auf bis zu 2 Stellplätze erhöht um den Anteil des ruhenden Verkehrs auf den Gemeindeverbindungsstraßen möglichst niedrig zu halten.

Ver- und Entsorgung

Das Gelände wird an das Netz der EVS und der vorhandenen Wasserversorgung sowie an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.

Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

BESTANDSBEWERTUNG, EINGRIFFSANALYSE UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN ZUM § 8 A BNatSchG

BESTANDSAUFGNAHME UND BEWERTUNG DES ISTZUSTANDES

Umfang von Bestandsaufnahme und -bewertung sind abhängig von der Bedeutung der Flächen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie den zu erwartenden Beeinträchtigungen. Maßgeblich für die Leistungsfähigkeit sind die Funktionen, die Flächen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfüllen. Bestandsaufnahme und -bewertung des betroffenen Landschaftsteiles werden nachfolgend anhand der Umweltfunktionen Boden, Wasser, Klima, Flora und Fauna, Landschaftsbild sowie der Erholungsfunktion vorgenommen.

- Boden

Im Gebiet stehen würmeiszeitliches Geschiebemergel an. Das Ausgangsmaterial besteht aus sandigen Lehmen, als Bodentyp hat sich Parabraunerde ausgebildet.

Das Plangebiet wird momentan als Grünland (Parzelle 398) sowie im nördlichen Bereich als Obstwiese (Parzelle 397) landwirtschaftlich genutzt.

- Wasser

Bezüglich der momentanen Nutzung besteht keine Belastung des Grundwassers. Durch die extensive Bewirtschaftung kann von einer geringen Belastung des Oberflächenwassers durch Dünger ausgegangen werden. In einer Distanz von ca. 100 m tangiert der "Seebach" das Untersuchungsgebiet.

- Klima

Das Plangebiet befindet sich in einer Höhenlage von ca. 584 - 588 m ü. NN in leicht südexponierter Lage. Das freie Wiesengelände verbessert kleinklimatisch die Produktion von Kaltluft.

- Flora und Fauna

Das Plangebiet unterliegt momentan einer extensiven landwirtschaftli-

chen Nutzung. Im Bereich der Parzelle 398 existieren Reste einer ehemaligen Obstwiese (2 Bäume). Im Bereich der Parzelle 397 stehen 10 hochstämmige Apfelbäume, die durch frühere Nutzung der Fläche als Pferdeweide teilweise stark geschädigt sind.

Der vorhandene Streuobstbestand bildet bedingt Lebensraum für Insekten und Vögel.

Westlich des Plangebietes befinden sich Wohngebietsflächen mit gärtnerisch ausgerichteter Bepflanzung.

Potentielle natürliche Vegetation für das Plangebiet wäre ein Waldmeister-Buchenwald.

Landschaftsbild

Das Plangebiet schließt unmittelbar an das bestehende Baugebiet "Holzmühleäcker" an, tangiert aber gleichzeitig den Talraum des Seebaches. Dieser Talraum trennt das Dorf Ebersbach und den Ort Ried optisch und auch naturräumlich. In der Fernwirkung ist das Plangebiet kaum einsehbar.

Erholung

Das Plangebiet hat keine wesentliche Erholungsfunktion.

BEWERTUNG DER ZU ERWARTENDEN EINGRIFFE

Der Bestandsaufnahme werden Art und Umfang der zu erwartenden Eingriffe gegenübergestellt.

Die Eingriffsintensität beschreibt die Stärke der Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf den vorhandenen Flächenbestand. Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von 0,53 ha, davon sind ca. 0,13 ha als Ausgleichsfläche ausgewiesen.

Die Eingriffserheblichkeit beschreibt die weiteren Wirkungen der geplanten Maßnahmen auf die bestehenden ökologischen und landschaftsästhetischen Funktionen des betroffenen Gebietes. Gegenüber den bestehenden Funktionen im Plangebiet sind Störungen hinsichtlich der Faktoren Boden, Wasser sowie des Landschaftsbildes zu erwarten. Hinsichtlich der Funktionen Flora und Fauna sind die zu erwartenden Störungen gering, da die vorhandenen Strukturen weitgehend erhalten werden.

Boden

Für die zur Überbauung (Gebäude, Gebäudezufahrten) vorgesehenen Bereiche entstehen Einwirkungen in Form von Verdichtung und Bodenversiegelung. Die bauliche Nutzung der Plangebietesflächen bedeutet den Verlust dieser für eine landwirtschaftliche Nutzung.

Wasser

Einwirkungen in den Wasserhaushalt entstehen durch verstärkten Oberflächenwasserabfluß sowie durch Kanalisierung. Eine Beeinträchtigung der Grundwassersituation ist nicht zu erwarten.

- Flora und Fauna

Die geplante Bebauung nimmt auf den bestehenden Baumbestand, so weit vertretbar, Rücksicht. 3 Bäume fallen der Bebauung zum Opfer. Da diese durch die ehemalige Nutzung als Pferdeweide stark geschädigt sind, kann dieser Verlust durch Neupflanzung kompensiert werden. Lebensraum für Vögel und Insekten bleibt ebenfalls erhalten bzw. wird durch hausgärtnerisch ausgelegte Bepflanzung bedingt neu geschaffen.

- Landschaftsbild

Die Durchführung der geplanten Maßnahmen schränkt den optisch wirk samen Talraum des Seebaches etwas ein, gleichzeitig ermöglicht die geplante bauliche Entwicklung einen sinnvollen Abschluß des Baugebietes Holzmühleäcker mit landschaftsgerechter Eingrünung des östlichen Ortsrandteiles.

EINGRIFFSMINDERUNG

Grundsätzlich ist zu prüfen, ob sich die Planungsziele mit einem qualitativ oder quantitativ geringeren Eingriff in Natur und Landschaft verwirklichen lassen. Eingriffsmindernde Maßnahmen gleichen die durch den geplanten Eingriff zu erwartenden Störungen im Naturhaushalt nicht aus. Sie können aber die Erheblichkeit des Eingriffes vermindern.

Nachfolgend aufgeführte eingriffsmindernde Maßnahmen sind vorgesehen:

- Minimierung der Flächenversiegelung durch Verwenden offener Beläge, wie Schotterrasen, Rasenplaster o.ä.
- Sparsamer Umfang mit Bauland durch konzentrierte Bebauung und flächensparende Erschließung.
- Vermeidung von Flächenversiegelung durch Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsstraße.
- Pflanzbindung und damit Sicherung der bestehenden Obstbäume.

AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Ausgleichsmaßnahmen sind geeignet, zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Ausweisung von Ausgleichsflächen im Übergang zur freien Landschaft, dabei Anlage von Streuobstbeständen.
- Ausweisung von Pflanzgeboten im gesamten Plangebiet, Verwendung von standortgerechten Gehölzen.

FOLGERUNGEN

Die geplante Maßnahme stellt bezüglich des Naturhaushaltes einen Eingriff dar. Insbesondere entzieht er dem betroffenen Landschaftsteil durch die geplante Bebauung die Option zu einer höherwertigen Flächenumnutzung; dies gilt allerdings nur für die tatsächlich ausgewiesenen Bauflächen.

Ein Ausgleich des Bodens bezüglich der bisher extensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen ist nur bedingt möglich.

Auswirkungen auf den Wasserhaushalt werden durch die vorgesehenen Maßnahmen auf ein Mindestmaß reduziert.

Eingriffe in das Landschaftsbild werden durch grünordnerische Maßnahmen weitgehend kompensiert.

Der nach § 8a BNatSchG erforderliche Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe wird durch die aufgeführten eingriffsmindernden und ausgleichenden Maßnahmen in ausreichendem Maß erreicht.

**GEMEINDE EBERSBACH-MUSBACH BEBAUUNGSPLAN
"OBERE MÜHLE"**

GEFERTIGT:	KREISPLANUNGSAMT RAVENSBURG, PARKSTRÄßE. 9, 88212 RAVENSBURG 07.03.1996	<i>F. Lux</i> F. LUX (Dipl.-Ing.)
ANERKENNUNG DES PLANENTWURFS:	GEMEINDERAT DER GEMEINDE EBERSBACH-MUSBACH 88371 EBERSBACH, 20.05.1996	<i>W. Brauchle</i> BRAUCHLE (BM)
SATZUNGSBESCHLUß:	GEMEINDERAT DER GEMEINDE EBERSBACH-MUSBACH 20.05.1996	<i>W. Brauchle</i> BRAUCHLE (BM)
ERKLÄRUNG:	VOM LANDRATSAMT RAVENSBURG WIRD KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVORURTEILEN MIT VERFÜGUNG VOM 4.7.96 SCHRIFTEN GELTEND GEMACHT (§ 11 (1) Nr. 103-621.41- (8/96) abgeschlossen.)	Ravensburg, den 20.05.1996 LANDRATSAMT, <i>W. Brauchle</i>

F VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUß GEFÄßT	§ 2 (1) S. 1 BAUGB	AM
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUF- STELLUNGSBESCHLUSSES ERFOLGT	§ 2 (1) S. 2 BAUGB	AM
FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG DURCH- GEFÜHRT	§ 3 (1) S. 1 BAUGB	AM
ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE DURCHGEFÜHRT	§ 4 BAUGB	AM
PLANENTWURF UND AUSLEGUNG VOM GE- MEINDERAT BESCHLOSSEN	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM
SATZUNGSBESCHLUß VOM GEMEINDERAT GEFÄßT	§ 10 BAUGB	AM
BEKANNTMACHUNG DER ENTWURFSAUSLE- GUNG VOM BIS BEI DER GEMEINDE EBERSBACH-MUSBACH	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFS FÜR DIE ZEIT VOM BIS BEI DER GEMEINDE EBERSBACH-MUSBACH	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM
DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS ERFOLGT	§ 11 (1),(3) BAUGB	AM
ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG UND IN- KRAFTTREten DES BEBAUUNGSPLANES	§ 12 BAUGB	AM

Erklärung der FESTSETZUNGSELEMENTE (§ 2 (4) PlanzV) aufgrund
§ 2 (8) BauGB i.V. der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990

WA	NUTZUNGSART Allgemeines Wohngebiet	PlanzV 1.2.2. s.Text 1.1.
GR / GF	NUTZUNGSMAß Grundfläche / Geschoßfläche	PlanzV 2.2, 2.6. s. Text 1.12.
I	GESCHOßZAHL 1 Vollgeschoß max. zulässig	PlanzV 2.7. s. Text 1.2.1.
TH max. FH max.	HÖHEN maximal zulässige Traufhöhe maximal zulässige Firsthöhe	PlanzV 2.8 s. Text 2.5.
SD DN 32 - 38°	DACHFORM / DACHNEIGUNG Satteldach Dachneigung 32 - 38°	
O	BAUWEISE offen	PlanzV 3.1., s. Text 1.4.
	HAUSFORM Einzelhäuser	PlanzV 3.1.1 s. Text 1.5.
BEISPIEL	NUTZUNGSSCHABLONE	PlanzV § 2 (2) S. 2
WA	Nutzungsart	/ Geschoßzahl max. zul. 1 Vollgeschoß
GR 150	Grundfläche max. zul. 150 m ²	/ Geschoßfläche max. zul. 150 m ²
O	Bauweise offen	/ Hausform, zul. sind Einzelhäuser
TH 3,5 m	Traufhöhe max. zul.	/ Maßzahl 3,5 m
FH 7,5 m	Firsthöhe max. zul.	/ Maßzahl 7,5 m
SD 32 - 38°	Dachform Satteldach	/ Dachneigung max. zul. / Neigungszahl 32 - 38°

	BAUGRENZE	PlanzV 3.5., 3.4. s. Text 1.6.
	VERKEHRSFLÄCHEN Gehweg, Straße	PlanzV 6.1., 6.2. s. Text 1.7.
	GRÜNFLÄCHE -privat-	PlanzV 9. s. Text 1.8.
	PFLANZGEBOT / PFLANZBIN- DUNG	PlanzV 13.2.1/13.2/2 s. Text 1.9.
	AUSGLEICHSFLÄCHE	PlanzV 13.1. s. Text 1.10.
	GELTUNGSBEREICH des Bebauungsplanes	PlanzV 15.12. s. Text 1.13.
	GEBAUDE bestehend	DIN 18702 7.13, 7.14
	GEBAUDE geplant (unverbindl. Darstellung) Firstrichtung und EFH verbindlich	PlanzV § 2 (2) S. 2
	GRUNDSTÜCKSGRENZEN vorhanden / vorgeschlagen Grundstücksgröße (unverbindl.)	DIN 18702, 3.1.5.
	FREIHALTEFLÄCHEN (Sichtflächen)	PlanzV 15.8 s. Text 1.12