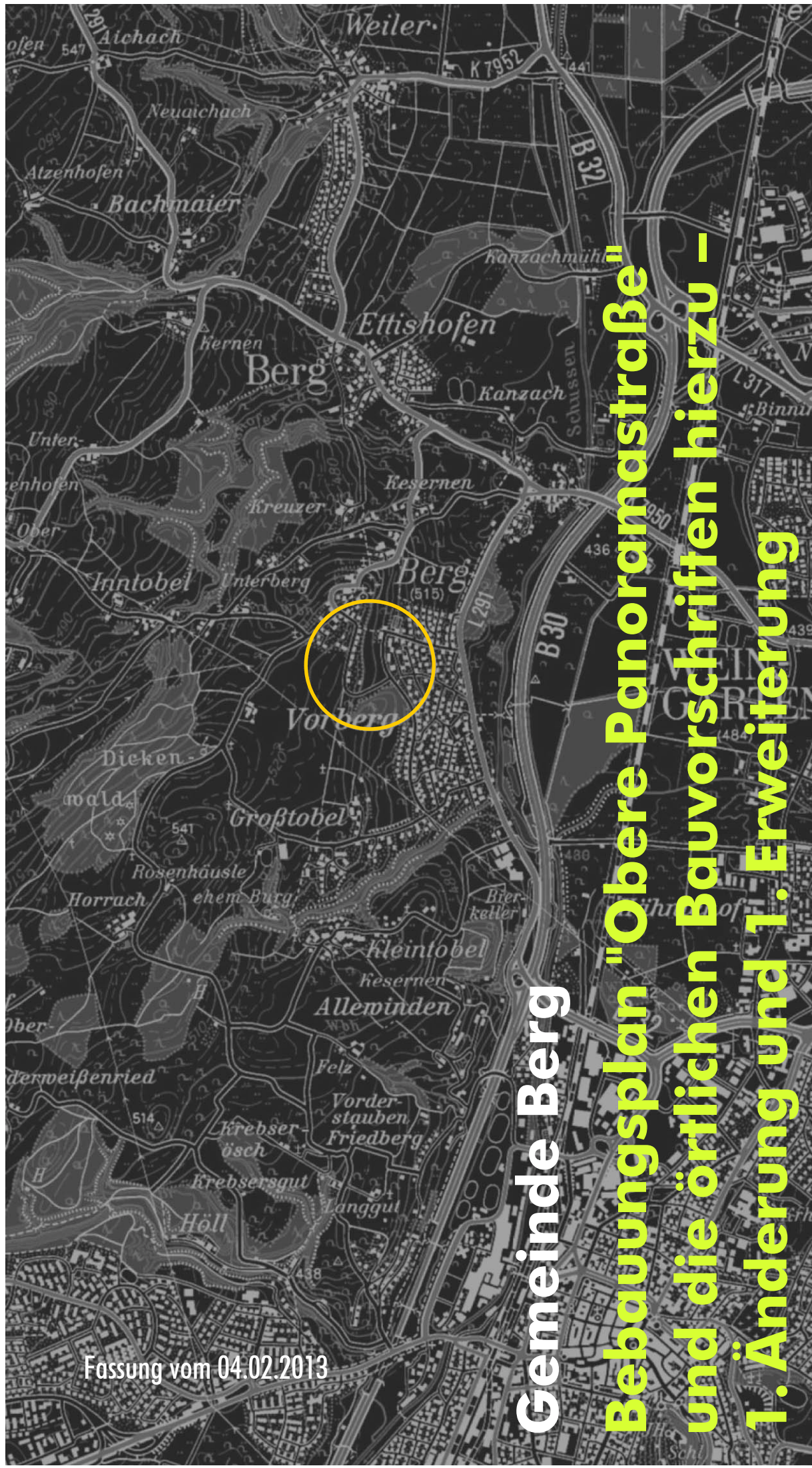


Fassung vom 04.02.2013

## Gemeinde Berg

# Bebauungsplan "Obere Panoramamastraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu - 1. Änderung und 1. Erweiterung



## Inhaltsverzeichnis



---

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	9
4	Hinweise und Zeichenerklärung	11
5	Satzung	16
6	Begründung – Städtebaulicher Teil	18
7	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	25
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	30
9	Begründung – Sonstiges	31
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	33
11	Begründung – Bilddokumentation	34
12	Verfahrensvermerke	36

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65)
- 1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95)
- 1.7 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 13.12.2005 (GBl. S. 745, ber. 2006 S. 319), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809)

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichen- erklärung

---

- 2.1  **Reines Wohngebiet**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 3 BauNVO; Nr. 1.1.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.2  **Allgemeines Wohngebiet**  
Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).  
Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil der 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.3 GRZ .... **Grundflächenzahl** als Höchstmaß  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.4 GR .... m<sup>2</sup> **Zulässige Grundfläche** als Höchstmaß bezogen auf die Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.5 **Überschreitung der Grundfläche**  
Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte  
— Stellplätze und  
— Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50% überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.6 WH .... m ü. NN

**Maximale traufseitige Wandhöhe über NN**; der Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Hauptgebäudes darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.7 FH .... m ü. NN

**Firsthöhe über NN** als Höchstmaß; die Firsthöhe von Hauptgebäuden darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.8 0

**Offene Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.9



Nur **Einzelhäuser** zulässig


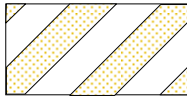
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.10



**Baugrenze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.11  Umgrenzung von Flächen für **Tiefgaragen**; Tiefgaragen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.12 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt vier.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 2.13  **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als private Verkehrsfläche**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.14 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.15 **Versickerung von Niederschlagswasser in den Baugebieten** In den Baugebieten ist Niederschlagswasser, das über die Dachflächen anfällt, so weit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte ist nicht zulässig. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.  
  
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.16



Private **Grünfläche als Hausgarten und Wiese** ohne bauliche Anlagen mit Ausnahme einer Natursteinmauer als Böschungsbefestigung auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1273/24.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.17 **Bodenbeläge in den Baugebieten**

In den Baugebieten (private Grundstücke) sind für

- Stellplätze und
- untergeordnete Wege (außer Zufahrten)

geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.

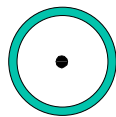
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.18 **Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen**

Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen sind gegen Auftrieb zu sichern.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.19



**Zu erhaltender Baum**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.20 **Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)**

Pflanzungen:

- Bei Ersatzpflanzungen für die zu erhaltenden Bäume sind Bäume aus der u. g. Pflanzliste zu wählen.
- Bei Pflanzungen ist das Nachbarrecht gegenüber den als privaten Grünflächen genutzten Grundstücken zu beachten.

Festgesetzte Pflanzliste:

**Bäume 1. Wuchsklasse**

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Esche	Fraxinus excelsior
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur

Winter-Linde

Tilia cordata

### Bäume 2. Wuchsklasse

Obstbäume in lokalen Sorten als Halb- bzw. Hochstämme

Feld-Ahorn

Acer campestre

Grau-Erle

Alnus incana

Wild-Apfel

Malus sylvestris

Vogel-Kirsche

Prunus avium

Trauben-Kirsche

Prunus padus

Wild-Birne

Pyrus communis

Sal-Weide

Salix caprea

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

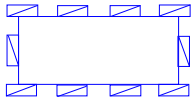
2.21



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Obere Panoramastraße" - 1. Änderung und 1. Erweiterung der Gemeinde Berg.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.22

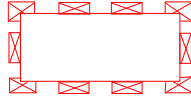


Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Obere Panoramastraße" der Gemeinde Berg.

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Obere Panoramastraße" (Fassung vom 31.08.2005, rechtsverbindlich seit 27.10.2005) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch die Festsetzungen dieser 1. Änderung ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.23



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Obere Panoramastraße" der Gemeinde Berg.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)



3.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum des Bebauungsplan "Obere Panoramastraße" - 1. Änderung und 1. Erweiterung der Gemeinde Berg.

Die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Obere Panoramastraße" (Fassung vom 31.08.2005, rechtsverbindlich seit 27.10.2005) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Obere Panoramastraße" - 1. Änderung und 1. Erweiterung ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.2 **Dachformen**

Die vorgeschriebene Dachform gilt für Dächer von Hauptgebäuden.

Neben der vorgeschriebenen Dachform sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Anbauten, Gaupen, Eingangsüberdachungen etc.) sowie für Garagen und sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen etc.) andere Dachformen zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.3 SD

**Dachform** Satteldach

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)

3.4 DN .... - ....°

**Dachneigung**; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes.

Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)

### 3.5 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden
- Garagen sowie
- sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt

ab einer Dachneigung von 18° sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metall-Oberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung) oder glänzenden bzw. spiegelnden Oberflächen (z.B. engobierte Dachpfannen) zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### 3.6 Farben

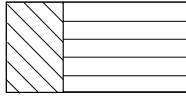
Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

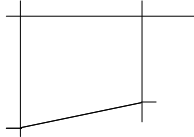
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.1



**Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.2



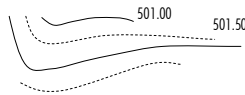
**Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.3

1273/1

**Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.4



**Vorhandenes (natürliches) Gelände;** Darstellung der Halbmeter-Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung);

4.5

### Gehölz-Pflanzungen

Es wird empfohlen für die Bäume, die zusätzlich zu den laut Bebauungsplan zu pflanzenden/zur erhaltenden Bäumen gepflanzt werden, ebenfalls Gehölzarten aus der festgesetzten Pflanzliste zu wählen (siehe den Punkt "Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)"). Für Strauchpflanzungen werden folgende Gehölze empfohlen:

#### Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

4.6

### Vorhandene Gehölze

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. § 43 Abs. 2 NatSchG Baden-Württemberg ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09.

außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sind daher außerhalb der Vegetationszeit sowie der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 29.02. durchzuführen. Es wird empfohlen, vorhandene Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

#### 4.7 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser und Bodenschutz

Die unter "Versickerung von Niederschlagswasser in den Baugebieten" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) und dem Leitfaden "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe mind. 0,30 m, max. 0,50 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus

verfugten Pflastersteinen, o.ä.

- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138 sinnvoll.
- Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig. (§ 45 b Abs. 2 und 3 WG, § 45 e WG, Niederschlagswasser VO sowie § 1 Abs. 6 Ziff. 8 BauGB, § 9 Abs. 1 Ziff. 14 (u.a.) BauGB und § 74 LBO)
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich). Ein Überlauf von der Mulde in die Rigole ist nicht vorzusehen.

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

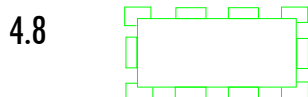
Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

Der fachgerechte und schonende Umgang mit dem Boden ist zu beachten. Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten. Siehe hierzu auch die Broschüre "Bodenschutz beim

Bauen", [www.landkreis-ravensburg.de](http://www.landkreis-ravensburg.de) > Bürgerservice > Umwelt > Bodenschutz).

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.



Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Obere Panoramastraße" (siehe Planzeichnung);

#### 4.9 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

#### 4.10 Ergänzende Hinweise

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von archäologischen Funden (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) und Befunden (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) im Zuge von Erdbauarbeiten unverzüglich der archäologischen Denkmalpflege mitzuteilen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Ge-

ruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

#### **4.11 Plangenaugigkeit**

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Berg noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

#### **4.12 Urheberrecht**

Inhalt und redaktioneller Aufbau dieser Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen. Zuwiderhandeln wird privat-rechtlich/standesrechtlich verfolgt.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl., S. 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Gemeinderat der Gemeinde Berg den Bebauungsplan "Obere Panoramastraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu - 1. Änderung und 1. Erweiterung in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Obere Panoramastraße" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu - 1. Änderung und 1. Erweiterung ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 04.02.2013.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan "Obere Panoramastraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu - 1. Änderung und 1. Erweiterung besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 04.02.2013. Dem Bebauungsplan "Obere Panoramastraße" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu - 1. Änderung und 1. Erweiterung wird die jeweilige Begründung vom 04.02.2013 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

Die bisherigen Inhalte des Bebauungsplanes "Obere Panoramastraße" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu (Fassung vom 31.08.2005, rechtsverbindlich seit 27.10.2005) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,-€ (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

- zu Dachformen
- zur Dachneigung



- zu Materialien
- zu Farben

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

#### § 4 In-Kraft-Treten

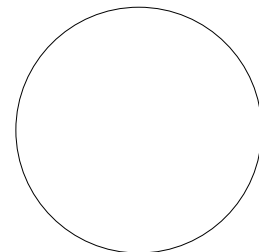
Der Bebauungsplan "Obere Panoramastraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu - 1. Änderung und 1. Erweiterung treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

#### § 5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Obere Panoramastraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu - 1. Änderung und 1. Erweiterung im Wege der Berichtigung angepasst.

Gemeinde Berg, den .....

.....  
(der Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

## 6.1 Allgemeine Angaben

### 6.1.1 Zusammenfassung

- 6.1.1.1 Das Plangebiet liegt zwischen dem alten Berger Ortskern im Norden sowie dem Ortsteil Vorberg im Osten und grenzt nördlich an die Straße "Maierhofer Halde" an.
- 6.1.1.2 Konkreter Anlass der Planung ist die im südöstlichem Bereich des Grundstückes "Maierhofer Halde 37" (Fl.-Nrn. 1273/16 und 1273/24) geplante Errichtung einer Tiefgarage mit Anschluss über die im nördlichen Bereich bestehende Zufahrt zum Haus "Maierhofer Halde 43". Das zu überplanende Grundstück ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Obere Panoramastraße" als private Grünfläche festgesetzt. Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens ist nicht über Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB möglich, da die Grundzüge der Planung betroffen sind. Zur Ermöglichung des Bauvorhabens ist demnach eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig.
- 6.1.1.3 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung der 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplan "Obere Panoramastraße" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.4 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplan "Obere Panoramastraße" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

### 6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungs- und Erweiterungsbereiches

- 6.1.2.1 Das Plangebiet liegt zwischen dem alten Berger Ortskern im Norden und dem Ortsteil Vorberg im Osten. Das Gebiet grenzt nördlich an die Straße "Maierhofer Halde" an. Im Westen schließt die entlang dieser Straße bestehende Wohnbebauung an, im Norden und Osten eine große, teils mit Obstbäumen bestandene Wiesenfläche. Weiter östlich befindet sich jenseits der Wiese die bestehende Wohnbebauung entlang der "Panoramastraße". Südlich der "Maierhofer Halde" folgen auf einen schmalen Wiesenstreifen ein gekiester Platz sowie kleiner Waldbestand.
- 6.1.2.2 Der Geltungsbereich schließt das Bestandsgebäude "Maierhofer Halde 43" sowie den östlich gelegenen Gartenbereich des Grundstückes "Maierhofer Halde 37" ein. Im Süden wird der Geltungsbereich durch die "Maierhofer Halde" begrenzt.
- 6.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1273/1 (Teilflä-

che, 1273/16 (Teilfläche) und 1273/24.

## **6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

### **6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden durch das östliche Bodenseebecken und die Lage am Westhang des Mittleren Schussen-Tales geprägt.

6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich das Bestandsgebäude "Maierhofer Halde 43" samt Garagen und Nebenanlagen. Darüber hinaus sind keine heraus ragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

6.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein in Teilbereichen mitunter um die 13% liegendes Gefälle von Westen nach Osten auf. Die geplante Zufahrt der Tiefgarage an die bereits bestehende Zufahrt zum Gebäude "Maierhofer Halde 43" ist jedoch unproblematisch.

### **6.2.2 Erfordernis der Planung**

6.2.2.1 Im südöstlichem Bereich des Grundstückes "Maierhofer Halde 37" (Fl.-Nrn. 1273/16 und 1273/24) ist die Errichtung einer Tiefgarage mit Anschluss über die nördlich bestehende Zufahrt zum Haus "Maierhofer Halde 43" vorgesehen. Das zu überplanende Grundstück ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Obere Panoramastraße" als private Grünfläche festgesetzt und wird derzeit vom Eigentümer und Bauherren der geplanten Tiefgarage als privater Garten genutzt. Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens ist nicht über Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB möglich, da die Grundzüge der Planung betroffen sind. Zur Ermöglichung des Bauvorhabens ist demnach eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Im Rahmen dieser Änderung soll das im Anschluss befindliche Bestandsgebäude "Maierhofer Halde 43" einem klaren, auf die derzeitige Situation abgestimmten Festsetzungskonzept zugeführt werden. Das Gebäude befindet sich zwar innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Obere Panoramastraße", ist laut diesem jedoch nur als "Bestandsgebäude gemäß § 35 Abs. 4 BauGB" zulässig. Die getroffene Festsetzung ist unklar, zudem wurde das Gebäude bei der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes hierdurch nur unzureichend berücksichtigt. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes soll dieser Bereich daher einem klaren, eindeutigen Festsetzungskonzept zugeführt werden. Zusätzlich ist eine geringfügige Erweiterung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im südlichen Bereich des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 1273/16 vorgesehen, um das hier bislang fehlende Baurecht auf Grund des vorzeitigen Abschlusses der angrenzenden Bebauungspläne "Baugebiet Berg Süd" und "Obere Panoramastraße" zu schließen und eine planungsrechtlich eindeutig definierte Planungsgrundlage im unbeplanten Bereich zwischen den o.a. Baugebieten herzustellen. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

### **6.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben**

- 6.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 6.2.3.2 Die Gemeinde Berg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Grünflächen dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich.
- 6.2.3.3 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).
- 6.2.3.4 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

### **6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**

- 6.2.4.1 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde auf die Belange des Landschaftsbildes und den Erhalt des an den Planbereich angrenzenden Grünzuges hingewiesen.
- 6.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, die geplante Umsetzung einer Tiefgarage im Bereich des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 1273/24 zu ermöglichen sowie das ebenfalls in diesem Bereich befindliche Bestandsgebäude "Maierhofer Halde 43" einem klaren Festsetzungskonzept zuzuführen.
- 6.2.4.3 Da keine weiteren Festsetzungen getroffen wurden, ist der Bereich um das Gebäude "Maierhofer Halde 43" laut rechtsverbindlichen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB (einfacher Bebauungsplan) in Verbindung mit § 35 BauGB zu beurteilen. Das Gebäude ist jedoch auf Grund seiner umgebenden Bebauung und dem städtebaulichen Umfeld gemäß § 34 BauGB einzustufen. Daher ist das Festsetzungskonzept des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes von der Rechtssystematik in diesem Bereich fehlerhaft und muss korrigiert werden. Eine Änderung des Bebauungsplanes "Obere Panoramastraße" in diesem gemäß § 34 BauGB zu beurteilenden Bereich ist demnach über § 13a BauGB möglich.
- 6.2.4.4 Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
- bei dem geplanten Bauvorhaben sowie der planungsrechtlichen Sicherung des Bestandsgebäudes handelt sich auf Grund derer umgebenden Bebauung und dem städtebaulichen Um-

- feld um eine Maßnahme der Innenentwicklung
- die zulässige Grundfläche liegt bei rund 1.218 m<sup>2</sup> und folglich unter 20.000 m<sup>2</sup>.
  - es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

- 6.2.4.5 Der redaktionelle Aufbau der Änderung und Erweiterung leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.
- 6.2.4.6 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Bereich vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Der geänderte Teilbereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar.

## **6.3 Stand vor der Änderung und Erweiterung, Inhalt der Änderung und Erweiterung**

### **6.3.1 Stand vor der Änderung und Erweiterung**

- 6.3.1.1 Der rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Obere Panoramastraße" setzt den südlichen Bereich der vorliegenden Änderung als private Grünfläche fest. Der nördlich gelegene Bereich um das Bestandsgebäude "Maierhofer Halde 43" sowie zu Zufahrt zu diesem ist gem. § 30 Abs. 3 BauGB (einfacher Bebauungsplan) in Verbindung mit § 35 BauGB festgesetzt.
- 6.3.1.2 Für den Bereich der Erweiterung besteht keine rechtsverbindliche Planung.

### **6.3.2 Inhalt der Änderung und Erweiterung**

- 6.3.2.1 Für den Bereich des Bestandsgebäudes "Maierhofer Halde 43" wird nunmehr ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- 6.3.2.2 Als Festsetzungs-Alternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen des Immissions-schutzes sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben.
- 6.3.2.3 Für den Bereich der geplanten Tiefgarage wird ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt, da dieser im räumlichen und funktionellen Zusammenhang mit dem Grundstück Fl.-Nr. 1273/16 steht. Für dieses ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Berg Süd" ebenfalls ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.
- 6.3.2.4 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb beider Gebiete Veränderungen wie folgt

vorgenommen:

- Im reinen Wohngebiet (WR) wird der Nutzungskatalog, wie ihn die Baunutzungsverordnung vorsieht, unverändert übernommen. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Berg Süd" wurden ebenfalls keine Veränderungen vorgenommen. Auf Grund der in diesem Bereich angedachten Nutzung wäre der Ausschluss oder die Reduzierung von Nutzungen auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit zudem nicht sinnvoll.
- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) soll die Reduzierung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes sowie auf Grund der Nähe zur angrenzenden Bebauung teilweise nur schwer lösbar.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 2-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlös-bare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

6.3.2.5 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung einer Grundflächenzahl für das allgemeine Wohngebiet (WA) orientiert sich an der bestehenden Bebauung sowie dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und lässt gleichzeitig maßvolle Erweiterungen des vorhandenen Gebäudes zu. Der festgesetzte Wert von 3,0 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für das allgemeine Wohngebiet (WA). Eine weitere Verdichtung in dieser Lage und an diesem Standort ist städtebaulich nicht angepasst.
- Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche für den Bereich des reinen Wohngebietes (WR) wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Dies ist erforderlich, da dieser Bereich nur einem Teil der geplanten Tiefgarage entspricht. Der Wert der zulässigen Grundfläche orientiert sich an den Ausmaßen des Bauvorhabens im Bereich des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 1273/24 unter Berücksichtigung von angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten.

- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Stellplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).
- Die festgesetzte First- und Wandhöhe über NN orientiert sich am Bestand. Damit werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen und die maximal zulässigen Höhen in diesem Bereich eindeutiger bestimmt als dies über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse der Fall wäre. Zudem ist die Festsetzung auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird.

6.3.2.6 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus umgesetzt werden. Sie orientiert einerseits am Bestand, andererseits wäre bei der Zulässigkeit von Doppelhäusern mit einer zu starken optischen Beeinträchtigung in diesem nahe des Grünzuges gelegenen Bereiches zu rechnen.

6.3.2.7 Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) im Bereich des Bestandsgebäudes "Maierhofer Halde 43" ist so festgesetzt, dass sie über die Größe des bestehenden Gebäudes auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinaus geht. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Umsetzung von Erweiterungen. Nebengebäude (z.B. Garagen) und Nebenanlagen sind innerhalb und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Bau-

grenze) zulässig.

- 6.3.2.8 Die Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen wurde auf das geplante Vorhaben in diesem Bereich hin abgestimmt. Somit wird einerseits dessen Umsetzung ermöglicht, andererseits sind Fehlentwicklungen ausgeschlossen. Da die geplante Tiefgarage zudem unterirdisch umgesetzt wird, wird der derzeitige Garten-Charakter in diesem Bereich auch weiterhin vorherrschend sein.
- 6.3.2.9 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes und dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen (Grünzug) wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten).
- 6.3.2.10 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 6.3.2.11 Da es sich bei den bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen im Änderungs- und Erweiterungsbereich ausschließlich um private Hausanschlüsse handelt, wurden diese Leitungen nicht in den Bebauungsplan aufgenommen und keine Leitungsrechte oder ähnliche Festsetzungen aufgenommen.

### **6.3.3 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

- 6.3.3.1 Sowohl das Bestandsgebäude "Maierhofer Halde 43" als auch die geplante Tiefgarage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1273/24 werden über eine private Verkehrsfläche erschlossen. Diese ist als Zufahrt zum Bestand bereits vorhanden. Hiervon abzweigend wird die geplante Zufahrt zur Tiefgarage mit im Rahmen der konkreten Bauausführung der Tiefgarage umgesetzt. Eine Zufahrt zur Tiefgarage über das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1273/16 ist auf Grund der vorliegenden Geländetopografie und der geplanten Integration der Tiefgarage in das Gelände in diesem Bereich nicht möglich. Die private Zufahrt zur Tiefgarage über die bestehende Zufahrt wird über einen privatrechtlichen Vertrag und die Eintragung einer Grunddienstbarkeit sichergestellt.



**7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB****7.1.1 Umweltprüfung**

7.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan "Obere Panoramastraße" – 1. Änderung und 1. Erweiterung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

**7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung**

7.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Obere Panoramastraße" – 1. Änderung und 1. Erweiterung zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

**7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs.6 Nr.7 BauGB)****7.2.1 Bestandsaufnahme**

7.2.1.1 Das Plangebiet liegt zwischen dem alten Berger Ortskern im Norden und dem Ortsteil Vorberg im Osten. Das Gebiet grenzt nördlich an die Straße "Maierhofer Halde" an. Im Westen schließt die entlang dieser Straße bestehende Wohnbebauung an, im Norden und Osten eine große, teils mit Obstbäumen bestandene Wiesenfläche. Weiter östlich befindet sich jenseits der Wiese die bestehende Wohnbebauung entlang der "Panoramastraße". Südlich der "Maierhofer Halde" folgen auf einen schmalen Wiesenstreifen ein gekiester Platz sowie kleiner Waldbestand.

7.2.1.2 Hervorstechendes Merkmal des Gebietes ist die landschaftliche Lage am oberen Westhang des Schussen-Tales. Auf Grund dieser Lage fällt das Gelände in östlicher bzw. leicht südöstlicher Richtung deutlich ab. In diese Richtung bestehen weite Blickbeziehungen über das Schussen-Tal hinweg. In Richtung Norden erhebt sich die Berger Kuppe mit der denkmalgeschützten Kirche St. Peter und Paul. Wegen der exponierten Lage und der vorhandenen Blickbezüge kommt den umliegenden Wiesenflächen eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild zu. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht hier daher einen von Bebauung freizuhaltenen Grünzug vor.

- 7.2.1.3 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das südliche Plangebiet wird von einem großen Privatgarten eingenommen. In dessen westlichem Teil besteht eine Natursteinmauer, die den vorhandenen Hang stuft und zu einer mit Steinplatten befestigten Fläche führt. Der überwiegende Teil des Gartens ist durch kurzrasigen Zier-, z.T. auch Trittrassen geprägt. Entlang der Grundstücksgrenzen im Süden, Osten und Norden wurden zahlreiche Ziersträucher gepflanzt (z.B. Forsythien, Wolliger Schneeball). Zudem stehen auf der Rasenfläche einige kleine Zierkirschen. Im Nordosteck des Grundstücks befindet sich eine große Pappel. Das nördliche Grundstück ist zum Teil bebaut (Wohngebäude, befestigte Freiflächen), zum Teil wird es ebenfalls als privater Garten genutzt. In Richtung Osten wurde an der Hangböschung (knapp außerhalb des Geltungsbereichs) eine Strauchhecke zur Eingrünung angelegt. An der asphaltierten Zufahrt stehen insgesamt sieben in jüngerer Zeit gepflanzte Ahorn-Bäume. Zudem wurden etliche Ziersträucher im Umfeld der Hoffläche gepflanzt, u. a. oberhalb der Stützmauer im westlichen Grundstücksbereich. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen. In der Zielartenkartierung des Landkreises ist es nicht aufgeführt. Gemäß § 32 NatSchG BW kartierte Biotope liegen nicht innerhalb des Plangebietes. Das nächste Biotop ("Kleines Feldgehölz südlich Berg", Nr. 1-8123-436-0424) befindet sich rund 35 m entfernt auf der gegenüberliegenden Seite der Straße "Maierhofer Halde". Ein weiteres Biotop liegt an der "Panoramastraße" rund 200 m nordöstlich des Änderungsbereichs ("Gehölze Berg/Unterberg", Nr. 1-8123-436-7024).
- 7.2.1.4 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Gebiet gehört zur hügeligen Jungmoränenlandschaft. Als Bodentyp ist in den nicht befestigten bzw. überbauten Bereichen von Parabraunerde auszugehen. In Folge der Außenanlagen- und Gartengestaltung, für die teilweise bereits Geländeänderungen vorgenommen wurden, ist das ursprüngliche Relief bereichsweise überformt (z.B. Stützmauern, Einebnung der Terrassen- bzw. Hofflächen). Die noch offenen bzw. unversiegelten und mit Rasen oder Gehölzen bewachsenen Flächen können jedoch ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. In den bereits überbauten Bereichen sind die Bodenfunktionen vollständig verloren gegangen.
- 7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes oder in unmittelbarer Umgebung. Das anfallende Niederschlagswasser wird momentan auf dem jeweiligen Grundstück, auf dem es anfällt, versickert. Eine besondere Grundwasserbelastung ist angesichts der vorhandenen Nutzungen nicht anzunehmen.
- 7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Das Plangebiet liegt im südwestlichen Eck einer größeren innerörtlichen Grünzone (Hang zwischen Berg und Vorberg). Diese Grünzone ist für die Frischluftversorgung von Vorberg von Bedeutung, da sich auf ihr Kaltluft bilden kann, die in östliche Richtung (hangabwärts) fließt und für die Durchlüftung der entlang der "Panoramastraße" bestehenden Bebauung sorgt. Die im

Plangebiet vorhandenen Gehölze tragen zudem zur Frischluftbildung bei.

- 7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Wie vorher bereits erwähnt ist das Plangebiet bedingt durch die Lage am Westhang des Schussen-Tales deutlich exponiert. Von Osten ist es relativ weit einsehbar. Umgekehrt bietet sich vom Gebiet aus in Richtung Osten ein teils weiter Blick über das Schussen-Tal. Das Gebiet ist durch das moderne Gebäude im Norden sowie durch große gestaltete Gartenflächen mit zahlreichen, überwiegend noch jüngeren Gehölzen geprägt.

## 7.2.2 Auswirkungen der Planung

- 7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Zusammenhang mit der Errichtung der Tiefgarage sowie der zugehörigen Zufahrt werden voraussichtlich einige der Ziersträucher gerodet, welche entlang der nördlichen Grundstücksgrenze stehen. Da durch die unterirdische Bauweise der Garage der Neubau mit Boden überdeckt und bewachsen sein wird, geht nicht in relevantem Ausmaß Lebensraum verloren. Mit dem Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbots-Tatbeständen ist nicht zu rechnen. Die im Umfeld liegenden Biotope sind von der Planung weder durch direkte Eingriffe noch durch indirekte Einwirkungen betroffen.
- 7.2.2.2 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das geplante Bauvorhaben führt zu Eingriffen in den Boden; es ist in größerem Umfang mit Abgrabungen und Aufschüttungen sowie mit einer weiteren Reliefveränderung und stellenweise Verdichtungen – z.B. durch bauzeitliche Erd- und Materiallagerung oder Baufahrzeuge – zu rechnen. Zudem werden kleine Teile der offenen Bodenflächen versiegelt. Auf Grund der geringen Flächengröße sind die Auswirkungen dieser Eingriffe jedoch vernachlässigbar. Im Bereich der Tiefgarage können die Bodenfunktionen teilweise erhalten bzw. wiederhergestellt werden, da diese mit kulturfähigem Oberboden bedeckt und eingesät bzw. bepflanzt wird. Auf die Broschüre "Bodenschutz beim Bauen", die auf der Homepage des Landkreises Ravensburg zum Download angeboten wird, ist hingewiesen.
- 7.2.2.3 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die Versiegelung offener Böden führt generell zu einer Einschränkung bzw. zu einem Verlust der Bodendurchlässigkeit für Niederschlagswasser. Im vorliegenden Fall sind auf Grund der geringen Größe der neu versiegelten Fläche jedoch keine Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt oder die Grundwasserneubildung zu erwarten. Das auf befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist wie bisher unmittelbar vor Ort zu versickern.
- 7.2.2.4 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Erhebliche kleinklimatische Veränderungen sind nicht zu erwarten, da die zu bebauende Fläche sehr klein ist und der allergrößte Teil der bestehenden Gehölze erhalten bleibt.
- 7.2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die Anlage der Tiefga-

rage wird sich auf das Landschaftsbild nicht auswirken, da die oberirdisch sichtbaren Bauteile (Zufahrt und Einfahrt) von den vorhandenen Gehölzen abgeschirmt werden. Im Rahmen der Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wird für den Bereich des nördlichen Grundstückes (bestehendes Wohnhaus) ebenfalls ein Wohngebiet festgesetzt, um für die etwas unklare Bestandssituation ein klares, eindeutiges Festsetzungskonzept zu schaffen. Im Hinblick auf mögliche Eingriffe in das Landschaftsbild verschlechtert sich hierdurch nichts, da auf Grund der Lage innerhalb der im Zusammenhang bebauten Orts-Teile auch ohne die neu getroffenen Festsetzungen bauliche Änderungen oder Erweiterungen des Bestandsgebäudes möglich wären, solange sie sich in Bezug auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung einfügen. Durch die Festsetzung von Baugrenzen, einer Grundflächenzahl und einer maximalen Zahl von Vollgeschoßen und Wohnungen wird ausgeschlossen, dass es zu baulichen Fehlentwicklungen in dem weit einsehbaren Bereich kommt. Zudem werden einige wenige örtliche Bauvorschriften getroffen (z.B. zur Dachform und -neigung sowie zu Farbe und Material der Dachdeckung, welche sicherstellen, dass sich eine möglicherweise geänderte oder neue Bebauung auch gestalterisch gut in die Umgebung einfügt. In Verbindung mit den als zu erhaltend festgesetzten Bäumen, die eine Mindesteingrünung gewährleisten, entsteht daher keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

### **7.2.3 Konzept zur Grünordnung**

- 7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung orientiert sich an den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 7.2.3.2 Die außerhalb der bestehenden bzw. geplanten (Tiefgarage) baulichen Anlagen liegenden Bereiche werden wie bisher als private Grünfläche festgesetzt, um die Ein- und Durchgrünung der Baugrundstücke zu sichern und eine zu starke bauliche Verdichtung zu vermeiden. Die Grünfläche dient zudem dazu, die bestehenden Gärten planungsrechtlich zu sichern.
- 7.2.3.3 Die sieben entlang der Zufahrt zum Haus "Maierhofer Halde Nr. 43" stehenden Ahorn-Bäume sowie die Pappel auf dem Nachbargrundstück werden als zu erhaltend festgesetzt, um eine dauerhafte Eingrünung zu gewährleisten.
- 7.2.3.4 Für Ersatz-Pflanzungen, die im Falle des Abgangs zu erhaltender Bäume notwendig werden, sind Bäume aus einer festgesetzten Pflanzliste zu wählen. Hierdurch ist die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage aller Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 7.2.3.5 Auch für andere Baum- sowie für Strauchpflanzungen wird empfohlen, Gehölze aus der festgesetzten (Bäume) bzw. hinweislich aufgeführten (Sträucher) Pflanzliste zu verwenden.
- 7.2.3.6 Um auch über die als zu erhaltend festgesetzten Bäume hinaus den vorhanden Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des

Baugebietes zu gewährleisten, wird empfohlen die bestehenden Gehölze möglichst zu erhalten. Auf die Einhaltung der Vogelschutzzeiten bei Fällarbeiten sowie auf Gehölzsicherungsmaßnahmen während der Bauarbeiten wird hingewiesen.

- 7.2.3.7 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.

**8.1 Stand vor der Änderung und Erweiterung; Inhalt der Änderung und Erweiterung****8.1.1 Stand vor der Änderung und Erweiterung**

8.1.1.1 Im Bereich des Gebäudes "Maierhofer Halde 43" sind keine örtlichen Bauvorschriften festgesetzt.

**8.1.2 Inhalt der Änderung und Erweiterung**

8.1.2.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich nunmehr auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Das bestehende Gebäude im überplanten Bereich weist ebenfalls ein Satteldach auf. Zudem werden durch die Festsetzung Fehlentwicklungen in diesem einsehbaren Bereich vermieden. Das begrünte Flachdach des nördlichen Anbaus an das Bestandsgebäude genießt Bestandsschutz.

8.1.2.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben, berücksichtigt zeitgemäße Bauformen und die im Plangebiet vorhandene Dachneigung. Gleichzeitig ist es an der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Dachneigung angepasst.

8.1.2.3 Die Vorschriften über Materialien und Farben lassen dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Beton grau bis Anthrazit grau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein. Darüber hinaus sind Materialien und Farben, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie erforderlich sind, zulässig. Auch diese stellen mittlerweile keinen Störfaktor für das Orts- und Landschaftsbild mehr dar.

## 9.1 Umsetzung der Planung

### 9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

9.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

### 9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind in Folge des geplanten Baus einer Tiefgarage sowie der Sicherung des Bestandes nicht erkennbar.

9.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen, die lediglich den derzeitigen Bestand sichern (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksfläche) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

## 9.2 Erschließungsrelevante Daten

### 9.2.1 Kennwerte

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,59 ha

9.2.1.2 Fläche des Bereiches der 1. Änderung: 0,57 ha

9.2.1.3 Fläche des Bereiches der 1. Erweiterung: 0,02 ha

9.2.1.4 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WR	0,08	13,6 %
Bauflächen als WR	0,21	35,5 %
Private Verkehrsflächen	0,02	3,4 %
Private Grünflächen	0,28	47,5 %

## **9.2.2 Erschließung**

- 9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die gemeindlichen Abwasserkanäle
- 9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an die gemeindlichen Trinkwasserleitungen
- 9.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an die EnBW Regional AG, Biberach
- 9.2.2.5 Gasversorgung durch die Technischen Werke Schussental, Ravensburg
- 9.2.2.6 Müllentsorgung durch die Gemeinde Berg
- 9.2.2.7 Durch die Änderung und Erweiterung sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

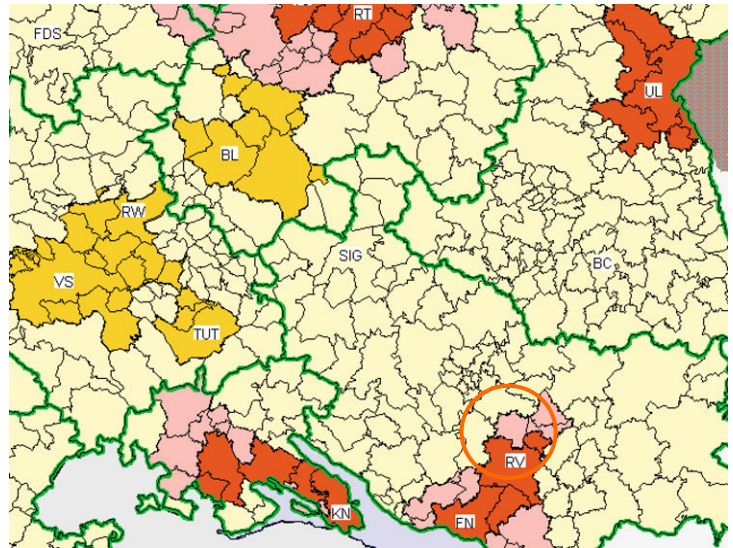
## **9.3 Zusätzliche Informationen**

### **9.3.1 Planänderungen**

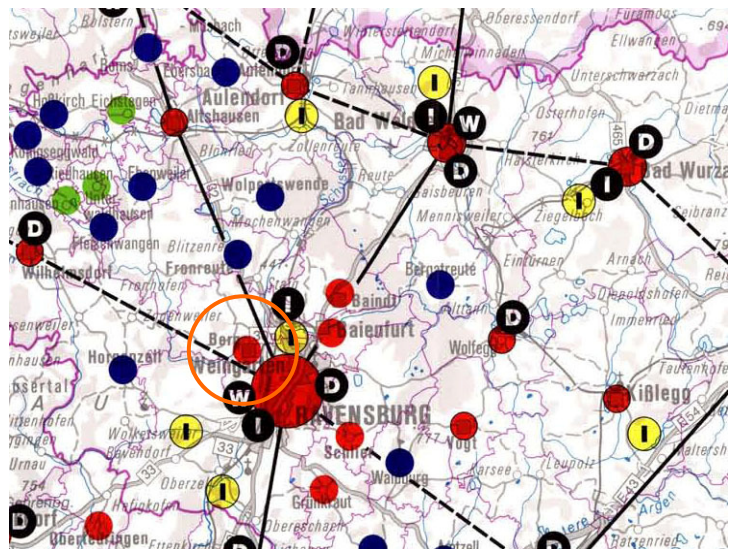
- 9.3.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 04.02.2013) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 27.03.2013 enthalten):
  - Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
  - Ersetzung der Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse durch maximale Wand- und Firshöhen über NN
  - Änderungen und Ergänzung der Hinweise
  - Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
  - redaktionelle Änderungen und Ergänzungen



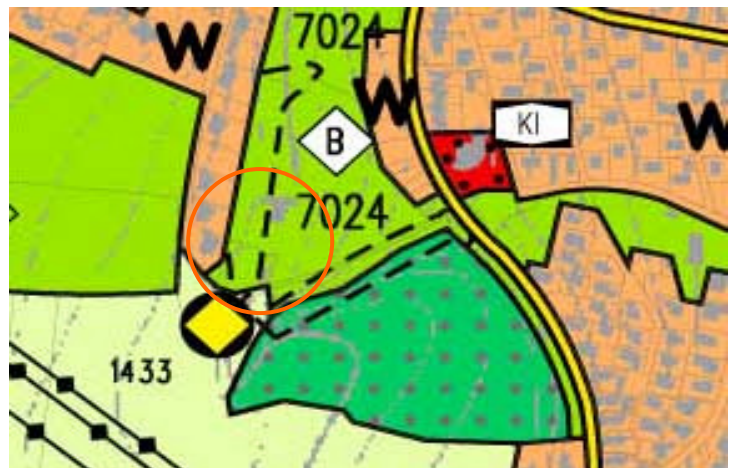
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte "Raumkategorien"; Darstellung als "Randzone um Verdichtungsräume"



Ausschnitt aus dem Bodensee-Oberschwaben, Siedlungskarte, Darstellung als Siedlungsbereich



Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als Grünfläche



Blick von Süden auf den Gartenbereich des Grundstückes "Maierhofer Halde 37"; im Hintergrund das Bestandsgebäude "Maierhofer Halde 43"



Blick von Süden auf die bestehende Zufahrt zum Grundstück "Maierhofer Halde 43" sowie zur geplanten Tiefgarage



Blick von Osten auf den Bereich der geplanten Zufahrt zur Tiefgarage auf dem Grundstück "Maierhofer Halde 37"



Blick von Norden auf den Gartenbereich des Grundstückes "Maierhofer Halde 37"



Blick von Süden auf das Bestandsgebäude "Maierhofer Halde 43" mit Terrasse und Garagenvorplatz



Blick von Osten im Bereich der Straße "Maierhofer Halde" auf das Bestandsgebäude "Maierhofer Halde 43"; im Hintergrund die Bestandsbebauung im Bereich des Bebauungsplanes "Berg-Süd"



**12.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung und Erweiterung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung und Erweiterung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom ..... Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Berg, den .....  
(der Bürgermeister)

**12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum ..... zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am .....).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom ..... bis ..... (Billigungsbeschluss vom .....; Entwurfsfassung vom .....; Bekanntmachung am .....) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Berg, den .....  
(der Bürgermeister)

**12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am ..... unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom ..... (Entwurfsfassung vom .....; Billigungsbeschluss vom .....) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Berg, den .....  
(der Bürgermeister)

#### 12.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom ..... über die Entwurfsfassung vom .....

Berg, den .....  
(der Bürgermeister)

#### 12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Obere Panoramastraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Berg, den .....  
(der Bürgermeister)

#### 12.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Obere Panoramastraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Berg, den .....  
(der Bürgermeister)

#### 12.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Berg wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich der 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Obere Panoramastraße" im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Berg, den .....  
(der Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 27.11.2012

Plan geändert am: 04.02.2013

Planer:

.....

Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. Dipl.-Geogr. U. Rentsch)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.