

GEMEINDE BERG

LANDKREIS RAVENSBURG

19I

BEBAUUNGSPLAN

M 1: 500

„UNTERHOF V“

VOM 28.1. 1976

Eintrag der vereinfachten Änderung der Satzung nach Gemeinderatsbeschluss vom 26. 01. 1977

FÜR DEN STÄDTEBAULICHEN ENTWURF:
KREISPLANUNGSAMT RAVENSBURG
LUTZ

REGIERUNGSBAUMEISTER R.

FÜR DEN EINTRAG DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND
DER HOHENLINIEN:
VERMESSUNGSBÜRO MÜHLEISEN UND HUMMEL RAVENSBURG

HÖHENANGABEN IN ALTEM SYSTEM

FÜR DIE PLANUNG DER STRASSEN- WEGE - KANÄLE:
ING. BÜRO MÜLLER BIBERACH ZWEIGBÜRO RAVENSBURG

Anerkannt:

Berg, 28.4.76

Birle

Bürgermeister



Gewehrigt mit Ertrag des
Landratsamts Ravensburg

Vom 2.3.77 Nr. 61221

Landratsamt MalSa

Gemeinde: **Berg**

Name: **Unterhof V**

BP/VBP	örtl. Bauvorschriften Satzungsbeschluss ab 01.01.1996	Änderungen u. Erweiterungen	Satzungsbeschluss	In Kraft getreten
BP	-		26.01.1977	09.09.1977
BP	-	1. Änderung	03.05.1977	30.09.1977
BP	-	2. Änderung	13.02.1980	09.05.1980

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE Festsetzungen (§ 9 BBauG u. BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung

1.11 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 a BBauG u. §§ 1 - 15 BauNVO)

Reine Wohngebiete (WR)
§ 3 BauNVO

- (1) Reine Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen
- (2) Zulässig sind Wohngebäude
- (3) Gemäß § 1 (4) der BauNVO sind die Ausnahmen des § 3 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig
- (4) Im gesamten Reinen Wohngebiet sind gemäß § 3 (4) BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig

1.12 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 a BBauG u. §§ 16 - 21 a BauNVO)

Nach § 16 (2) 1 + 2 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen bestimmt.
Zulässige Geschoßfläche und zulässige Grundfläche siehe Eintragung im Plan
Bei der Ermittlung der Geschoßfläche wird nach § 21 a (4) Satz 3 BauNVO festgesetzt, daß die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen oberhalb der Geländeoberfläche unberücksichtigt bleiben.

1.13 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 a BBauG u. §§ 16 - 21 BauNVO)

eingeschossig mit nicht als Vollgeschoß anrechenbarem Hanggeschoß (I + HG)
eingeschossig mit zwei nicht als Vollgeschosse anrechenbaren Hanggeschossen (I + 2 HG)

ii-
n-

Alle Geschosse siehe Eintragung im Plan

1.2 Bauweise (§ 9 (1) 1 b BBauG u. § 22 BauNVO)

offene Bauweise
zulässig sind nur Einzelhäuser (§ 22 (2) BauNVO)
Wird bei den Grundstücken 75 und 76 an die südliche Grenze gebaut, so sind im Grenzabstand nur Garagen einschließlich eingebauter Abstellräume zulässig.

- | | |
|---|--|
| 1.21 Stellung der Gebäude
(§ 9 (1) 1 b BBauG) | Stellung und Firstrichtung der Gebäude
siehe Eintragung im Plan |
| 1.3 Überbaubare Grundstücks-
fläche (§ 9 (1) 1 b BBauG
u. § 23 BauNVO) | wird durch Baulinien und Baugrenzen
sowie der Überbaubaren Fläche (ÜFL)
festgesetzt.
Bei den Gebäuden 71/72 und 73 ist der
nach Osten vorgezogene Winkelteil durch
eine Baulinie gebunden. |
| 1.31 Folgende Gebäudeteile sind
nach § 23 Abs. 2 Satz 3 u.
Abs. 3 Satz 2 BauNVO zuge-
lassen, wenn sie die Bau-
grenze überschreiten: | Freitreppen
Gesimse
Dachvorsprünge
Blumenfenster
Sonnenschutzeinrichtungen feststeh.
Balkone
Terrassen
Veranden
Zulässig sind als Überschreitungen:
Im seitlichen Grenzabstand bis zu einer
Länge von 40 % der jeweiligen Gebäude-
seite und einer Tiefe von max. 1,50 m.
Über die übrigen Baugrenzen auf die ge-
samte Gebäudeseite und bis zu einer
Tiefe von max. 1,50 m, sofern sie nicht
den jeweils geltenden bauordnungsrecht-
lichen Bestimmungen zuwiderlaufen. |
| 1.32 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO
in Verbindung mit § 23
Abs. 5 BauNVO) | Nebenanlagen sind in den nicht überbau-
baren Grundstücksflächen, mit Ausnahme
von notwendigen Stützmauern und Sicht-
schutzwänden, nicht zulässig. |
| 1.4 Höhenlage der Gebäude | Die Erdgeschoßfußbodenhöhen (EGH), die
Hanggeschoßfußbodenhöhen (HGH) sowie
die Garagenfußbodenhöhen (UGAH) werden
durch Eintrag im Plan festgelegt. Die
Erdgeschoß- und Hanggeschoßfußbodenhöhen
müssen nicht über die gesamte Grundfläche
eingehalten werden. |

1.5 Garagen und Stellplätze
(§ 9 (1) 1 e BBauG)

Für jede Wohneinheit, auch für eine evtl. Einliegerwohnung, ist mindestens eine Garage und für jede Hauptwohnung ist, wenn keine weitere Garage eingeplant ist, ein zusätzlicher Stellplatz auf dem eigenen Grundstück erforderlich. Die Garagen sind, wenn im Bebauungsplan nicht anders eingetragen, im Baukörper unterzubringen. Vor den Garagen ist zur Straßen- bzw. Gehweggrenze ein Mindestabstand von 4,50 m einzuhalten.

1.6 Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 (1) 2 BBauG)

Die Flächen der im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung und Einfriedigung auf Dauer freizuhalten.

1.7 Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen, sowie Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsfläche
(§ 9 (1) 4 BBauG)

Höhenlage der Straßenfläche siehe Einschrieb im Bebauungsplan und Pläne des Straßenprojektes (Längs- und Querprofile).

1.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern, Sichtschutzwände
(§ 9 (1) 9 BBauG)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden. Aufschüttungen sind, wo im Plan eingetragen, zwingend (siehe auch 2.2).

Anschüttungen sind zur Einbindung der Gebäude in das Hanggelände überall wo im Bebauungsplan eingetragen (senkrecht schraffierte Fläche) zwingend. Die Anschüttungen und deren Anschluß an die Nachbargrundstücke und die Verkehrsanlagen sind im Baugesuch darzustellen (siehe auch 2.2).

Die im Bebauungsplan angegebenen Stützmauern sind nicht zwingend.

1.9 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und die Bindung für Bepflanzungen
(§ 9 (1) 15 + 16 BBauG)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung durch Einzelbäume und Baumgruppen im Sinne der Planeinzeichnung zu gliedern (siehe Landschaftsgestalterischer Rahmenplan als Anlage Nr. 1 zum Bebauungsplan).

2.1 Gebäudehöhen
(§ 111 (1) LBO)

Die jeweilige Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGH), Hanggeschoßfußbodenhöhe (HGH) und Garagenfußbodenhöhe (UGAH) ist im Bebauungsplan eingetragen. Die Erd- und Hanggeschoßfußbodenhöhe muß nicht über die gesamte Grundfläche eingehalten werden.

Als Normalgeschoßhöhe wird von OK Decke bis OK Decke 2,75 m festgesetzt. Als Traufhöhe wird von Oberkante Decke des letzten Geschosses bis zum Schnittpunkt der Dachfläche mit dem Hausgrund 3,10 m festgelegt. Bei den Gebäuden 71/72 u. 73 ist die Abschleppung an der Ostseite zwingend. Die Traufseitenhöhe der Abschleppung, gemessen vom Hanggeschoßfußboden, darf 3,10 m nicht überschreiten.

2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 111 (1) LBO in Verbindung mit § 13 (3) LBO)

Geländeveränderungen sind anhand amtlicher Schnitte mit dem vorgesehenen Anschluß an die Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke im Baugesuch darzustellen.

2.3 Äußere Gestaltung
(§ 111 (1) + (2) LBO)

Dachform

gleichschenklige und einhöftige Satteldächer
siehe Eintragung im Plan

Dachneigung

siehe Einscrieb im Plan

Dachdeckung

Eindeckung mit dunkel engobierten Zement- oder Ziegeldachsteinen, sowie kleinformatige Asbestzementplatten

Dachaufbauten

sind nicht zulässig

Dacheinschnitte

sind bis zu $\frac{1}{3}$ der zugehörigen Traulänge zulässig

Dachvorsprünge

sind zulässig

Kniestöcke

sind nur zulässig, soweit sich diese aus Rücksprüngen des Hauptbaukörpers ergeben.

Bei den Gebäuden 74 - 76 ist der talseitige Baukörper, wie im Regelquerschnitt als Satteldach dargestellt, auszubilden. Die nördliche Traufe am talseitigen Baukörper kann zwischen den Höhen 3.10 und 5.85 über der Decke des 2. HG angesetzt werden. Die Baukörper der Gebäude Nr. 77 - 81 sind entsprechend des Hanggefälles in zwei eingeschossige Bauteile aufzugliedern (s. Regelquerschnitt). Beide Baukörper erhalten ein ineinander übergehendes gleichschenkliges Satteldach. Die Traufen sind beim talseitigen Baukörper 3.10 über der Decke des zweiten Hanggeschosses und beim hangseitigen Baukörper 3.10 über der Decke des ersten Hanggeschosses anzusetzen.

Farbgebung

Alle Außenwände sind zu verputzen und hell zu tönen oder als hell geschlemmtes Mauerwerk auszuführen. Grelle, aufdringliche Farben dürfen mit Rücksicht auf das Landschaftsbild nicht verwendet werden. Für Fassadengliederungen können untergeordnete Teilflächen in dunkel gefärbten Asbestzementplatten oder mit Holz verschalt werden.

Sichtschutzwände und Stützmauern

sind entweder in Material und Oberflächenbehandlung wie die Außenwandflächen der Gebäude oder aber in Sichtbeton herzustellen. Sichtschutzwände können auch mit Holzbohlen oder dergleichen aufgelockert werden.

Gestaltung der Garagen

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Garagen oder Garagengruppen sind mit Flachdach und einheitlichem Gesims auszubilden. Gestaltung der Wände wie Stützmauern.

Die mit UGA bezeichneten Unterflurgaragen sind mit Flachdach und einheitlichem Dachgesims auszubilden und mit mindestens 30 cm Erde zu überdecken oder als Terrassen auszubilden. Der notwendige Zaun ist vom Gesims mind. 1 m zurückzusetzen und einzupflanzen.

Gestaltung der Umformstation: wie Garagen

Fernsehantennen
(§ 111 (1) 3 LBO)

Der Anschluß an die Gemeinschaftsantennenanlage ist zwingend.

Elektrische Leitungen
(§ 111 (1) 4 LBO)

Sämtliche Leitungen sind vorbehaltlich anderer übergeordneter gesetzlicher Regelungen im Baugebiet zu verkabeln.

Die Abstände zu der entlang der südwestlichen Begrenzung des Bebauungsplangebiets verlaufenden 20-kV-Freileitung dürfen die in der VDE-Vorschrift 0210 vorgeschriebenen Mindestwerte nicht unterschreiten. Im Bereich des Sicherheitsstreifens dürfen keine Baukrane aufgestellt werden.

Einfriedigungen
(§ 111 (6) LBO)

Als Einfriedigungen wird eine lockere Bepflanzung mit dazwischenliegendem 0,70 m hohen Wildzaun zugelassen.



0,70 m Höhen vllt. durch ...
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ZEICHENERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
DER GEMEINDE BERG "UNTERHOF V" VOM 28. JAN. 1976

GEFERTIGT:

KREISPLANUNGSAMT RAVENSBURG



SATZUNG GEÄNDERT NACH GEMEINDERATS BESCHL.

Berg 27. Jan. 1977

vom 26.1.77

gez. Meugin

REG. BAUMEISTER

[Handwritten Signature]

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf vom Gemeinderat beschlossen am
Auslegung des Entwurfes bekannt gemacht am
bzw. in der Zeit vom bis
durch

Als Entwurf gemäß § 2 Abs. 6 BBauG
ausgelegt vom
bis

Als Satzung gemäß § 10 BBauG
vom Gemeinderat beschlossen am
Genehmigt gemäß § 11 BBauG vom
mit Erlaß vom
Genehmigung und Auslegung bekannt gemacht am
bzw. in der Zeit vom bis
durch

Ausgelegt gemäß § 12 BBauG vom
bis

In Kraft getreten am

....., den

.....
(Unterschrift)



Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Reines Wohngebiet



Gehweg



Straße



Grundstücksgrenze



Baugrenze



Baulinie

65

Gebäudeplanungsnummer



Firstrichtung

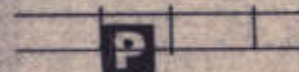
DN
FLD

Dachneigung

Flachdach



Lage der Garagen



öffentliche Parkplätze

GA
UGA
KGA

Garagen

Unterflurgaragen

Kellergaragen

EG H
HG
UGH

Erdgeschoßfußbodenhöhe

Hanggeschoßfußbodenhöhe

Unterflurgaragenfußbodenhöhe

ca. Grundstücksfläche

überbaubare Fläche

GSTFL
UFL

I + HG

eingeschossig mit Hanggeschoß

I + 2. HG

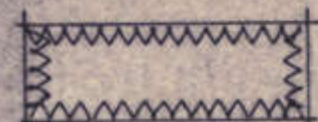
eingeschossig mit 2 Hanggeschossen

II + HG

zweigeschossig (Hauptgeschoß + Dachgeschoß)
mit Hanggeschoß

SW

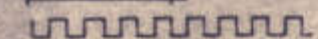
Sichtwinkel



Sichtfläche



Umformstation



Stützmauern



Stützmauern



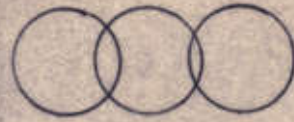
Auffüllungen zwingend

WEGEN GELÄNDE UNTERSCHIEDEN
SIND ZWINGEND

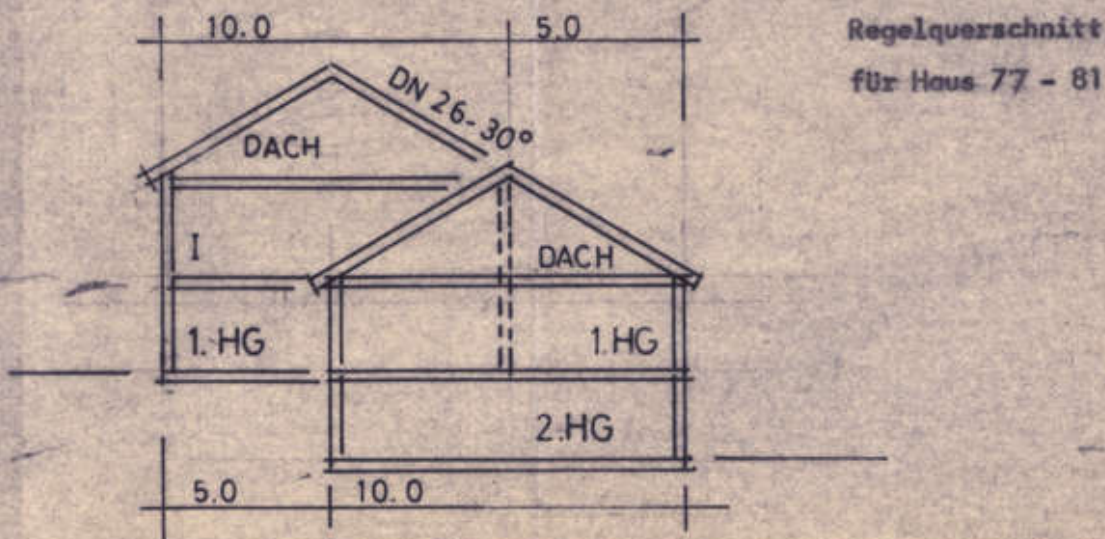
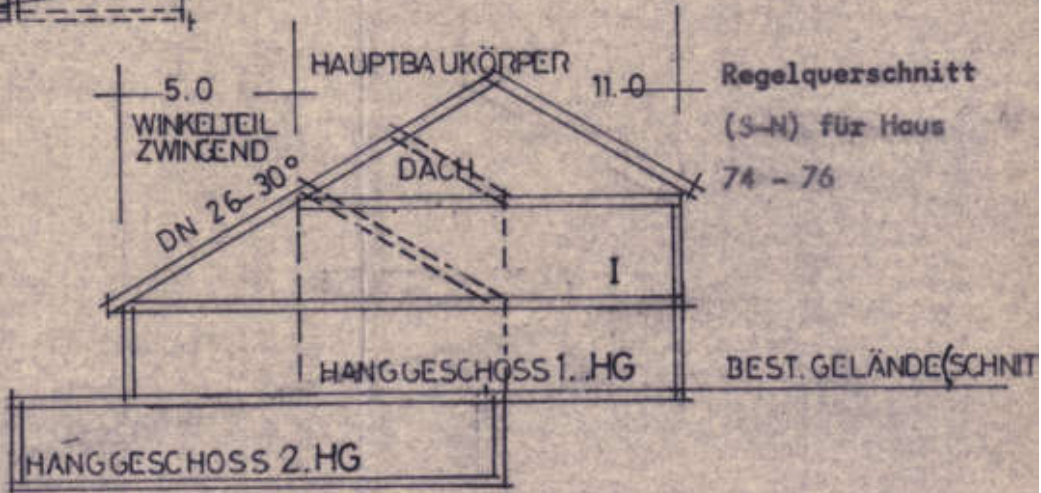
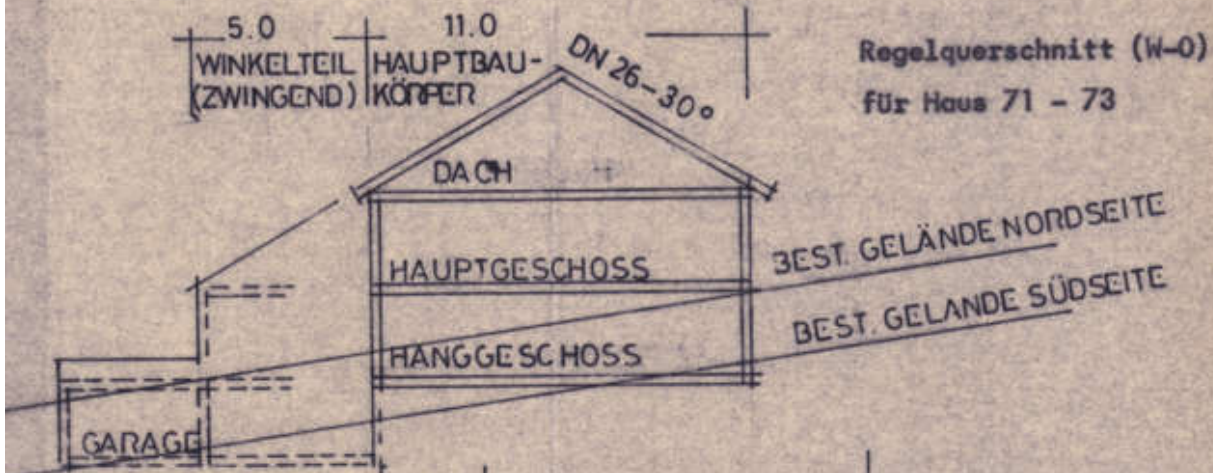
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht



Straßenböschungen



Standort großer Bäume



AA

85 1520/80

5.25

154

WURFSENDUNG!

MITTEILUNGSBLATT

DER GEMEINDE BERG

Herausgegeben vom Bürgermeisteramt Berg

Jahrgang 1977

Freitag, 9. September 1977

Nummer 36

GROSSMANÖVER "REFORGER 77"

Hinblick auf das bevorstehende Großmanöver "Reforger 77", von dem unser Landkreis wesentlich betroffen werden wird, macht das Landratsamt Ravensburg auf folgendes aufmerksam:

Die NATO-Übung "Reforger 77" läuft vom 1. 9. bis 10. 10. 1977 (einschließlich Vorbereitung, Versammlung und Rückmarsch). Die eigentliche Gefechtsübung findet in der Zeit vom 13. bis 23. 9. 1977 statt. Die Gefechtslage und die Übungstätigkeit werden in unserem Raum voraussichtlich in der Zeit vom 15. - 20. 9. 1977 ihren Höhepunkt erlangen.

Der gesamte Landkreis Ravensburg liegt im vorgesehenen Übungsraum. Der eigentliche Übungsverlauf soll sich voraussichtlich aber nicht südlicher als Pfullendorf, Ravensburg und Leutkirch erstrecken, so daß im wesentlichen vom Landkreis Ravensburg nur der nördliche Teil oberhalb der Stadt Ravensburg betroffen sein wird. Es handelt sich aber bei "Reforger 77" um ein sog. freies Manöver, was bedeutet, daß der tatsächliche Übungsverlauf und die Ausdehnung des Manövers von rein taktischen Gegebenheiten abhängt.

"Reforger 77" nehmen 50.000 Soldaten mit 7.500 Räderfahrzeugen, 4.000 Kettenfahrzeugen, 90 Flugzeugen und 500 Hubschraubern teil. 50 Räder- sowie 600 Kettenfahrzeuge sind 24 t und schwerer. Außenlandungen sind im gesamten Übungsraum vorgesehen.

Eine solche Anzahl von Manöverfahrzeugen, die sich vor allem auch nachts auf unseren Straßen bewegen werden, verschmutzte Fahrbahnen, ausgebrochenes Vieh, sind für den hiesigen Verkehrsteilnehmer ungewohnte und daher gefährliche Situationen, denen nur mit erhöhter Aufmerksamkeit begegnet werden kann.

Die Eltern sollten angehalten werden, ihre Kinder nicht in die Nähe von Manöverfahrzeugen kommen zu lassen. Explodierende Übungsmunition kann zu Verletzungen (vor allem Verbrennungen) führen.

Durch das Manöver bedingt muß erfahrungsgemäß mit einer Zunahme an Verkehrsunfällen gerechnet werden. Durch die Truppenfahrzeuge werden die Straßen je nach Witterung mehr oder weniger verschmutzt werden.

Die Truppen führen keine Waschkolonnen mit sich, so daß die Verkehrsteilnehmer vor allem nachts zu erhöhter Vorsicht angehalten werden müssen.

. / .

vor Ende September (dem Ende des eigentlichen Manövers) zu übersenden.

Es bestehen für die Gemeinden keine Verpflichtungen, den Einheiten der an "Reforger 77" teilnehmenden Streitkräften Aufenthalts- oder Übernachtungsmöglichkeiten zu gewähren.

Bürgermeisteramt

- . - . -

BEKANNTMACHUNG ÜBER DIE
GENEHMIGUNG VON
BEBAUUNGSPLÄNEN NACH § 12 BBauG

Das Landratsamt Ravensburg hat folgende unten aufgeführte Bebauungspläne bzw. Änderungen von Bebauungsplänen genehmigt:

- a) Änderung des Bebauungsplanes "Unterhof VI B", genehmigt mit Erlaß v. 17. 12. 1976 Nr. 612.21 Ma/Ba, beschlossen vom Gemeinderat am 31. 3. 1976.
- b) Bebauungsplan "Unterhof V", genehmigt mit Erlaß v. 2. 3. 1977 Nr. 612.21 Ma/Ba, beschlossen vom Gemeinderat am 28. 4. 1976.
- c) Bebauungsplan "Weiler Eck", genehmigt mit Erlaß v. 26. 1. 1977 Nr. 612.21 Ma/Ba, beschlossen vom Gemeinderat am 7. 6. 1972.
- d) Änderung des Bebauungsplanes "Unterhof VI A", genehmigt mit Erlaß vom 27. 12. 1976 Ma/Ba, beschlossen vom Gemeinderat am 15. 12. 1976.

Die Bebauungspläne bzw. die Änderungen der Bebauungspläne einschl. ihrer Begründungen können während der Dienststunden auf dem Bürgermeisteramt, Zimmer 4, eingesehen werden.

Mit dieser Bekanntmachung werden die Bebauungspläne bzw. Änderungen der Bebauungspläne rechtsverbindlich.

Jedermann kann diese Pläne und ihre Begründungen einsehen und über ihren Inhalt Auskunft verlangen. Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BBauG bei der Aufstellung dieser Bebauungspläne wird nach § 155 a BBauG unbeachtlich, wenn sie nicht unter Bezeichnung der Verfahrensverletzung innerhalb eines Jahres seit in Kraft treten dieser Bebauungspläne schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist.

Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die Bekanntmachung dieser Bebauungspläne bzw. Änderungen der Bebauungspläne verletzt worden sind. Auf die Vorschriften des § 44 c Abs. 1 Satz 1 u. 2 und Abs. 2 des BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 8. 1976 BGBl. I S. 2 256 über die fristgemäße Geltendmachung für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diese Bebauungspläne und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Berg, 7. September 1977

Bürgermeisteramt
gez. Winter
Bürgermeister

- . - . -

NÄCHSTE GEMEINDERATSSITZUNG

Aus terminlichen Gründen kann die nächste Gemeinderatssitzung nicht am 14. 9. 1977 stattfinden.

Als neuer Termin ist der

Dienstag, 20. September 1977
(17.00 Uhr)

vorgesehen.

Bürgermeisteramt

- . - . -

LANDRATSAMT RAVENSBURG

172

152

Landratsamt Ravensburg, Postfach 1940 · 7980 Ravensburg

An das
Bürgermeisteramt
Berg

Bürgermeisteramt
Eing. - 1. SEP. 1977
7981 Berg

Dez. / Amt	Sachbearbeiter	Durchwahl 85-	Zimmer
4	LRD Maier	291	223

Ihre Zeichen und Nachricht vom

(Bitte bei Antwort angeben)
Unser Zeichen
612.21-Ma/Ba

Ravensburg, den
30.8.1977

Betreff

Bauleitplanung der Gemeinde Berg;
hier: Änderung des Bebauungsplan "Unterhof V"

Beil.: 1 mit Genehmigungsvermerk versehene Plan-
änderung /7 II

I. Die vom Gemeinderat nach dem Lageplan am 3.5.1977 am 3.5.1977 als
Satzung beschlossene Änderung des Bebauungsplans "Unterhof V" wird
gemäß § 13, § 2, § 11 des Bundesbaugesetzes i.V. mit § 2 Abs. 1
der 2. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes i.d.F. vom
16.2.1977 (Ges.Bl.BW. S. 52 und 53) hiermit

g e n e h m i g t .

II. Für die Genehmigung gelten die mit Erlaß vom 2.3.1977 erteilten Auf-
lagen.

III. Die Genehmigung der Änderung des Bebauungsplans ist ortsüblich bekannt-
zumachen. Der geänderte Bebauungsplan ist mit Begründung spätestens
mit Wirksamwerden der Bekanntmachung zu jedermanns Einsicht bereit-
zuhalten. Über den Inhalt der Begründung ist auf Verlangen Auskunft

zu geben. In der Bekanntmachung ist anzugeben, bei welcher Stelle der geänderte Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung, die an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung tritt, wird der geänderte Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Der Nachweis der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ist dem Landratsamt alsbald vorzulegen.

Maier
Maier