

## Satzung

### über die Änderung des Bebauungsplanes „Vorberg IV, 2. Änderung“

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) hat der Gemeinderat der Gemeinde Berg in öffentlicher Sitzung am 21.08.2002 die folgende Satzung beschlossen:

#### § 1

##### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vom 21.08.2002.

#### § 2

##### Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus dem

- zeichnerischen Teil vom 21.08.2002
- und dem textlichen Teil vom 21.08.2002

jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB.

#### § 3

##### Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Berg, 21.08.2002



Helmut Grieb - Bürgermeister

---

**BEBAUUNGSPLAN  
TEXTTEIL**
**GEMEINDE BERG  
„VORBERG IV, 2. ÄNDERUNG“**


---



---

**PLANZEICHNUNG, s. zeichn. Teil**


---



---

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**


---

1. (§ 9 (1) 1. BauGB)
- 1.1. NUTZUNGSART (§ 9 (1) 5. BauGB)  
 Fläche für den Gemeinbedarf -Kindergarten-  
 Zugelassen sind ein Kindergartengebäude mit den dazu  
 gehörenden Außenanlagen (Spielplatz mit Geräten und  
 Einrichtungen, Stellplätze).
- 1.2. NUTZUNGSMASS (§ 9 (1) 1. BauGB, § 16 (2) 1., 4. BauNVO)  
 Wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie  
 durch die Höhenbegrenzung (Gebäudehöhe) s. zeichn.  
 Teil.
- 1.2.1. HÖHEN (§ 9 (1) 1. BauGB, § 16 (3) 2. BauNVO)  
 Die Höhe der Baukörper ist begrenzt durch die im zeich-  
 nerischen Teil eingetragene max. zul. Gebäudehöhe.  
 Die Gebäudehöhe (GH) bemisst sich an der Oberkante  
 Dachkonstruktion.  
 Bezugsebene für die Gebäudehöhen ist die Erdgeschoss-  
 fertigfußbodenhöhe (EFH).
- 1.3. HÖHENLAGE (§ 9 (2) BauGB)  
 Höhenlage des Gebäudes -EFH- (Erdgeschossfertigfuß-  
 bodenhöhe) ist auf max. 0,2 m über dem höchsten Punkt  
 des vorhandenen Geländes, im Bereich der vom Gebäu-  
 de überbauten Grundfläche, festgelegt.
- 1.4. BAUWEISE (§ 9 (1) 2. BauGB i.V. § 22 (1), (2) BauNVO)  
 s. zeichn. Teil.  
 - offene Bauweise -o-
- 1.5. ÜBERBAUBARKEIT (§ 9 (1) 2. BauGB, § 23 (3) u. (5) BauNVO)  
 BAUGRUNDSTÜCK s. zeichn. Teil. Diese ist festgelegt durch Baugrenzen.
- 1.6. LEITUNGSRECHT (§ 9 (1) 21 BauGB)  
 Leitungsrecht zugunsten der EnBW für eine bestehende  
 unterirdische 20 KV-Elektrleitung.

## 1.7. PFLANZUNGEN

(§ 9 (1) 25. BauGB)

Pflanzgebot s. zeichn. Teil.

Die Pflanzung und Unterhaltung von Bäumen und Sträuchern ist bindend. Die festgesetzte Bepflanzung hat entsprechend der Pflanzliste (Teil E) zu erfolgen. Die angegebenen Standorte sind bis 4 m veränderbar.

Die mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Bei ihrem Abgang sind hochstämmige, standortgerechte, heimische Laubbäume bzw. Sträucher gemäß Pflanzliste nachzupflanzen.

Die Vorschriften des Nachbarrechts sind einzuhalten.

### PFLANZLISTE

als Bäume:	- Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
	- Hain-Weißbuche	(Carpinus betulus)
	- Vogelkirsche	(Prunus avium)
	- Stieleiche	(Quercus robur)
	- Mehlbeere	(Sorbus aria)
	- Winterlinde	(Tilia cordata)
	- Apfel / Hochstämme	in Lokalsorten
	- Birnen / Hochstämme	in Lokalsorten
als Sträucher:	- Kornelkirsche	(Cornus mas)
	- Hartriegel	(Cornus sanguinea)
	- Haselnuß	(Corylus avellana)
	- Weißdorn	(Crataegus monogyna)
	- Salweide	(Salix caprea)
Als Kletterpflanzen:	- Gemeiner Efeu	(Hedera helix)
	- Wilder Wein	(Parthenocissus quin. engelm.) (Parthenocissus tric. Veitchii)
Als Hecke:	- Hain-Weißbuche	(Carpinus betulus)

## 1.8. PLANBEREICH

(§ 9 (7) BauGB)

siehe zeichnerischer Teil.

## HINWEISE

- 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.
- PLANVORLAGEN** Die Höhenlage und Höhenentwicklung der Gebäude ist im Rahmen des jeweiligen Baurechtsverfahrens darzustellen als Bestandteil der Bauvorlagen.  
Den Planvorlagen sind amtliche Geländeschnitte in ausreichender Anzahl beizufügen. Die Geländeänderungen müssen darin ersichtlich sein.

## BEGRÜNDUNG:

### Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach den gegebenen Verhältnissen (Größe des Plangebiets, Umfang des Eingriffs) ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung i.S. des § 2a BauGB nicht erforderlich.

### Planungsvorgaben

Der rechtskräftige Bebauungsplan Vorberg IV weist die Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Nutzungsspezifizierung Kinderspielplatz aus. Die nördlich dieses Spielplatzes angrenzende Wohnbebauung ist als Reines Wohngebiet ausgewiesen. Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes liegt westlich, ca. 80 m entfernt, eine großflächige Gärtnerei (ca. 10.000 m<sup>2</sup>).

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Berg weist diesen Bereich flächendeckend als Wohnbaufläche aus. Der Bebauungsplan Vorberg IV wurde im Jahre 1969, in der Zeitfolge also vor dem 1. Flächennutzungsplan, aufgestellt. Der nach dem Bebauungsplan aufgestellte Flächennutzungsplan mit zwischenzeitlich mehreren Fortschreibungen bzw. Änderungen weist diesen Bereich unverändert als Wohnbaufläche aus.

Bei dieser Gemeinbedarfsfläche handelt es sich um eine relativ kleine Fläche (1.345 m<sup>2</sup>). Der Flächennutzungsplan stellt nicht die Details, sondern die Grundzüge der Planung dar. Eine spezielle Darstellung wurde deshalb nicht vorgenommen. Sowohl in Reinen Wohngebieten (als Ausnahme zul.) als auch in Allgemeinen Wohngebieten (allgemein zul.) sind Kinderspielplätze wie auch Kindergärten zulässig. Deshalb ist festzustellen, dass der vorhandene Bebauungsplan, wie auch die geplante Änderung, im Einklang mit dem Flächennutzungsplan steht. Diese Bebauungsplanänderung entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

### Erfordernis der Änderung

Der Bebauungsplan trägt dem Bedarf an einem weiteren Kindergarten im Ortsteil Vorberg Rechnung.

### Abgrenzung und Zustand des Plangebietes

Der Planbereich wird im Süden begrenzt von der Wilhelm-Gindele-Strasse im Westen von der Gartenstraße, Norden und Osten von Wohnbebauung. Der im Süden angrenzende Bebauungsplan Vorberg III weist das Planungsgebiet als Reines Wohngebiet aus, der im Osten angrenzende Bebauungsplan Vorberg II weist das Plangebiet ebenfalls als Reines Wohngebiet aus.

### Vorgaben und Ziele der Planung

Auf der Fläche soll ein eingruppiger Kindergarten mit einem Großgruppenraum und einem Kleingruppenraum sowie den erforderlichen weiteren Räumen (wie Büro, Abstellraum, Garderobe, WCs, Technikraum) vorgesehen werden (Grundfläche des Hauptgebäudes ca. 135 m<sup>2</sup>). Als Dach sollen flach geneigte, versetzte Pultdächer (18°) zur Ausführung kommen.

Es ist vorgesehen, den seitherigen vorhandenen öffentlichen Spielplatz – in reduzierter Form – bestehen zu lassen (östlicher Bereich). Sollte sich der Spielplatz beim Kindergarten als zu klein erweisen, wird die öffentliche Spielfläche weiter reduziert. Dies kann verantwortet werden, weil weitere öffentliche Spielplätze in geringer Entfernung vorhanden sind. (Einkaufszentrum, Konradstraße). Ein weiterer Spielplatz soll bei Verwirklichung der Baufläche nördlich des Schulweges auf der Parzelle 1294/2 eingerichtet werden.

### Planungsrechtliche Festsetzungen

Das Planungsgebiet ist bislang als "Fläche für den Gemeinbedarf" festgesetzt, mit dem Eintrag Kinderspielplatz. Die Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf bleibt unverändert, es wird jedoch statt des Symbols ‚Kinderspielplatz‘ ein Eintrag ‚Kindergarten‘ erfolgen. Gleichzeitig wird großflächig eine Baugrenze eingetragen. Es erfolgt die Angabe über das maximal zulässige Maß der überbaubaren Fläche (GRZ) sowie der Höhenlage und Höhenentwicklung des Gebäudes.

Die Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhe richtet sich nach dem vorhandenen Gelände. Von der Erdgeschossfußbodenhöhe bemisst sich die festgesetzte Gebäudehöhe.

### Erschließung

Das Grundstück ist durch die vorhandene Wilhelm-Gindele-Straße und die Gartenstraße erschlossen. In diesen Verkehrsflächen befinden sich auch die Einrichtungen für Wasser, Abwasser Energie und Telekommunikation.

### Grünordnung

Die Grünordnung ist in den Bebauungsplan eingearbeitet mit dem Pflanzgebot bzw. der Pflanzbindung von großen Bäumen

### Kosten der Realisierung

Der Gemeinde Berg entstehen mit der Durchführung der Planung (Bau des Kindergartens) Kosten von ca. € ..... Die Mittel hierfür werden im Haushalt des Jahres 200... bereitgestellt. .

### Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

**GEMEINDE BERG,  
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG  
„VORBERG IV, 2. ÄNDERUNG“**

<u>GEFERTIGT:</u>	KREISPLANUNGSAMT RAVENSBURG Parkstrasse. 9, 88212 Ravensburg E-Mail: PL@Landkreis-Ravensburg.de 21.08.2002	 LUTZ (Dipl.-Ing.)
<u>ANERKENNUNG DES PLANENTWURFS:</u>	GEMEINDERAT DER GEMEINDE BERG  <b>21. Aug. 2002</b>	  GEMEINDE BERG (BM)
<u>SATZUNGSBESCHLUSS:</u>	GEMEINDERAT DER GEMEINDE BERG  <b>21. Aug. 2002</b>	  GEMEINDE BERG (BM)

**VERFAHRENSVERMERKE**

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEFASST	§ 2 (1) S. 1 BAUGB	AM <b>15.01.02</b>
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES ERFOLGT	§ 2 (1) S. 2 BAUGB	AM <b>07.02.02</b>
FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG DURCHFÜHRT	§ 3 (1) S. 1 BAUGB	AM <b>06.03.02</b>
ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE DURCHFÜHRT	§ 4 BAUGB	AM <b>10.04.02</b>
PLANENTWURF UND AUSLEGUNG VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM <b>19.06.02</b>
BEKANNTMACHUNG DER ENTWURFSAUSLEGUNG	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM <b>27.06.02</b>
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFS FÜR DIE ZEIT VOM <b>08.07.02</b> BIS <b>09.08.02</b> BEI DER GEMEINDEVERWALTUNG BERG	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	
SATZUNGSBESCHLUSS VOM GEMEINDERAT GEFASST	§ 10 BAUGB	AM <b>27.08.02</b>
ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES	§ 10 (3) BAUGB	AM <b>12.09.02</b>

# ZEICHENERKLÄRUNG

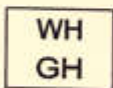
## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2. Änderung

### 1. Maß der baulichen Nutzung



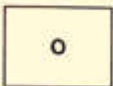
Grundflächenzahl



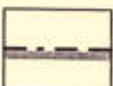
maximal zulässige Wandhöhe

maximal zulässige Gebäudehöhe

### 2. Bauweise, Baugrenzen



Offene Bauweise



Baugrenze

### 3. Flächen für den Gemeinbedarf



Kindergarten

### 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

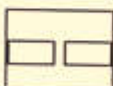


Bäume anpflanzen

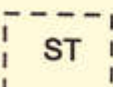
### 5. Sonstige Planzeichen



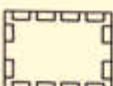
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans  
Vorbberg IV

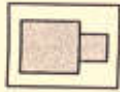


Stellplätze

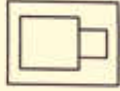


Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

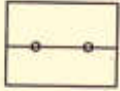
## WEITERE DARSTELLUNGEN



Gebäude bestehend



Gebäude geplant (unverbindlich)



Grundstücksgrenze vorhanden