

*Änderung der Dachform (Walmdächer)*BEBAUUNGSPLAN
TEXTTEILGEMEINDE BERG
„VORBERG IV, 3. ÄNDERUNG“

(PLANZEICHNUNG, s. zeichn. Teil)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. (§ 9 (1) 1. BauGB i.V. § 1 (3) BauNVO)
- 1.1. NUTZUNGSART (§ 3 BauNVO)
Reines Wohngebiet -WR-
- 1.2. NUTZUNGSMASS (§ 9 (1) 1. BauGB, § 16 (2) 1., 4. BauNVO)
Wird bestimmt durch die Grundfläche -GR- (214 m²) als max. zulässiger Wert sowie durch die Höhenbegrenzung (Wandhöhe) s. zeichn. Teil.
Auf die GR anzurechnende Freiflächenbefestigungen, soweit sie nicht von § 19 (4) BauNVO erfasst sind, dürfen als Ausnahme nach § 16 (6) BauNVO das Maß der jeweils zulässigen GRZ bis 0,15 überschreiten (z.B. nicht überdachte Sitzterrassen, Wasserbecken).
- 1.2.1. HÖHEN (§ 9 (1) 1. BauGB, § 16 (3) 2. BauNVO)
Die Höhe der Baukörper ist begrenzt durch die im zeichnerischen Teil eingetragene max. zul. Wand- und Dachhöhe.
Die Wandhöhe bemisst sich bei geneigten Dächern am Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der OK Dachhaut, bei Flachdächern an der Oberkante Attika.
Bezugsebene für die Wandhöhen ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH).
Die Dachhöhe (DH) bemisst sich an der Oberkante Firstreiter bzw. Bedachungsmaterial.
Bezugsebene für die Dachhöhe ist die OK des vorhandenen Flachdaches (s. hierzu Systemschnitt).
- 1.3. HÖHENLAGE (§ 9 (2) BauGB)
Die Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) richtet sich nach dem höchsten Punkt der jeweils an das Baugrundstück grenzenden Gartenstraße. Diese Straßenhöhe zuzüglich 0,2 m ergibt das Maß der maximal zulässigen EFH.
- 1.4. BAUWEISE (§ 9 (1) 2. BauGB i.V. § 22 (1), (2) BauNVO)
s. zeichn. Teil.
abweichende Bauweise -a-
Auf die nördliche Grundstücksgrenze kann auf eine Länge von max. 7 m angebaut werden (halboffene Bauweise),

ansonsten gilt die Regelung der offenen Bauweise.

1.4.1.
HAUSFORM

(§ 22 (2) BauNVO)
Einzelhäuser

1.5.
ÜBERBAUBARKEIT
BAUGRUNDSTÜCK

(§ 9 (1) 2. BauGB, § 23 (3) u. (5) BauNVO)
s. zeichn. Teil. Diese ist festgelegt durch Baugrenzen.
Überdachte Stellplätze und Garagen sind in den nicht
überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

1.5.1.
NEBENANLAGEN

(§ 9 (1) 4. BauGB, § 14 (1) S. 3. BauNVO)
Nebenanlagen als Gebäude i.S.v. § 2 (2) LBO sind je
Baugrundstück auf max. 1 Stück bis max. 20 m³ umbauter
Raum begrenzt.
Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind ausgeschlos-
sen.

1.6.
PFLANZUNGEN

(§ 9 (1) 25. BauGB)
s. zeichn. Teil.
Die Pflanzung und Unterhaltung von Bäumen und Sträu-
chern ist bindend. Die festgesetzte Bepflanzung hat ent-
sprechend der Pflanzliste zu erfolgen. Die angegebenen
Standorte sind bis 4 m veränderbar.
Die mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume und Sträu-
cher sind zu erhalten. Bei ihrem Abgang sind hochstäm-
mige, 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)
	- Gemeine Eberesche	(Sorbus aucuparia)
	- 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)
	- Liguster, immergrün	(Ligustrum vulgare atrov.)
	- Salweide	(Salix caprea)
Als Kletterpflanzen:	- Gemeiner Efeu	(Hedera helix)
	- Wilder Wein	(Parthenocissus quin. engelm.) (Parthenocissus tric. Veitchii)
Als Hecke:	- Hain-Weißbuche	(Carpinus betulus)
	- Liguster, immergrün	(Ligustrum vulgare atrov.)
	- Liguster	(Ligustrum vulgare)

1.7. 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.

BEGRÜNDUNG

zu den planungsrechtlichen Festsetzungen:

Umweltverträglichkeitsprüfung

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

Planungsvorgaben

Für den Planungsbereich besteht ein Bebauungsplan aus dem Jahre 1967. Dieser Bebauungsplan weist den Bereich als Reines Wohngebiet aus. Im Bereich der Änderung sind bislang Flachdächer vorgesehen, die jetzt in flach geneigte Dächer geändert werden sollen. Ein Ausbau der Dächer mit weiterer Nutzung ist mit dieser Änderung nicht vorgesehen.

Die Änderung des Planes erfordert die generelle Überarbeitung des Bebauungsplanes. Großteils hat sich die Rechtsgrundlage und die Rechtsregelungen geändert. Aus diesem Grund wird auch der textliche Teil des Bebauungsplanes vollständig überarbeitet unter Beibehalten des Inhalts, soweit dies sinnvoll bzw. möglich ist.

Erfordernis der Änderung

Bei einem Großteil der Eigentümer besteht der Wunsch die bestehenden Flachdächer in geneigte Dächer zu ändern. Dies wird als Notwendigkeit erachtet, da die jetzigen Flachdächer Mängel aufweisen und nur bei geneigten Dächern langfristig die Gewähr auf dichte Dächer gesehen wird. Der Bebauungsplan soll diesem Wunsch der Eigentümer Rechnung tragen.

Abgrenzung und Zustand des Plangebietes

Der Bereich der Planänderung wird im Norden begrenzt von einem öffentlichen Fußweg (Schulweg), im Westen von der Gartenstraße im Süden von einem Grundstück für Gemeinbedarf, das bislang als Kinderspielplatz ausgewiesen und genutzt wird, und im Osten von der Wohnbebauung des Gebietes Vorberg II.

Vorgaben und Ziele der Planung

Die bisherigen Planungsinhalte des Bebauungsplanes werden, soweit möglich und sinnvoll, übernommen.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Nutzungsart bleibt auch bei Änderung des Bebauungsplanes unverändert ein Reines Wohngebiet.

Die Höhenlagen der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) richtet sich nach der vorhandenen Erschließungsstraße (Gartenstraße). Von der EFH aus bemisst sich die festgesetzte Gebäudehöhe. Die seither festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen (Angabe über NN) werden im wesentlichen bei den bestehenden Gebäuden eingehalten.

Die Höhen der Dächer sollen möglichst gering sein, um den optischen Charakter der flachen Bebauung weitgehend zu erhalten.

Die abweichende Bauweise trägt der vorhandenen Bebauung, mit Garagen an den Nordgrenzen, Rechnung. Bedingt durch die Hanglage weisen die Garagen eine größere Höhe auf, als dies in der offenen Bauweise zulässig ist.

Das bisherige Maß der Grundfläche war einheitlich mit 214 m² je Bauparzelle festgelegt. Diese Regelung wurde in dem geänderten Plan übernommen. Aufgrund dessen, dass jetzt bei der Berechnung der Grundfläche eine geänderte Regelung gilt, wurde im Bebauungsplan ein zusätzlicher Wert u.a. für Terrassen festgesetzt. Zu beachten ist zudem, die geänderte Ermittlung der Werte für Garagen und deren Zufahrten sowie von Nebenanlagen.

Erschließung

Die Erschließung der Gebäude erfolgt ausschließlich über die vorhandene Gartenstraße.

Grünordnung / Eingriffsregelung

Die im bisherigen Bebauungsplan eingetragenen Bäume wurden in den geänderten Bebauungsplan übernommen. Eine Eingriffsregelung ist nicht erforderlich.

Kosten der Realisierung

Der Gemeinde Berg entstehen mit der Durchführung der Planung keine Kosten.

Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- | | |
|---------------|--|
| 2. | (§ 74 LBO) |
| 2.1. | (§ 74 (1) LBO) |
| AUSSENWÄNDE | Glänzende, stark reflektierende Materialien sowie grelle Farben an großflächigen Außenbauteilen sind unzulässig. |
| 2.2. | (§ 74 (1) LBO) |
| DÄCHER | |
| 2.2.1. | |
| - DACHFORM | Flachdach oder Walmdach |
| 2.2.2. | |
| - DACHNEIGUNG | Dachneigung 0°-18° |

- 2.2.3.
- DACHDECKUNG Geneigte Dächer der Hauptbaukörper sind mit Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken.
Wenn aus konstruktiven Gründen eine Neigung unter 18° erforderlich ist, können als Ausnahme andere Deckungsmaterialien wie z.B. Metall, Pappschindeln usw. ausgeführt werden.
- 2.2.4.
- DACHGAUBEN Dachgauben und Widerkehren sind nicht zugelassen.
- 2.3.
GELTUNGS- Siehe zeichn. Teil.
BEREICH

HINWEISE

STELLPLÄTZE Die im jeweiligen Planungsfall erforderlichen Stellplätze sind im Bebauungsplan nicht ausgewiesen. Sie sind bei der Gebäudeplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren zu klären. Sie sind auf dem Baugrundstück unterzubringen.

BEGRÜNDUNG

zu den örtlichen Bauvorschriften

Im Plangebiet sollen geneigte Dächer möglich sein, der optische Charakter der flachen Bebauung soll beibehalten werden. Dies wird erreicht durch die Dachneigung mit 18°, sowie der Festsetzung von Walmdächern. Die Dachneigung sollte einheitlich eingehalten werden, damit diese als Ordnungsfaktor bei den unterscheidenden Dachausformungen ein geordnetes Bild der Dachlandschaft gewährleistet.

Die Neigung von 18° ergibt sich aus dem niedersten Neigungsmaß, das eine Deckung mit Ziegeln oder Betondachsteinen noch ermöglicht. Ein höheres Neigungsmaß würde eine höhere Dachkonstruktion ergeben und das Bild der flachen Bebauung beeinträchtigen.

Da die Höhen der Dächer begrenzt sind, kann sich die Erfordernis einer flacheren Dachneigung ergeben. Für diese Fälle ist eine Ausnahme vorgesehen, dass andere, für die flachere Dachneigung geeignete, Deckungsmaterialien ausgeführt werden können.

Da eine Nutzung des Dachraumes nicht vorgesehen ist, sowie der optische Charakter der flachen Bebauung erhalten bleiben soll, sind Dachaufbauten ausgeschlossen.

**GEMEINDE BERG,
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG SOWIE
ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
„VORBERG IV, 3. ÄNDERUNG“**

<u>GEFERTIGT:</u>	KREISPLANUNGSAMT RAVENSBURG Parkstrasse. 9, 88212 Ravensburg E-Mail: PL@Landkreis-Ravensburg.de 19.06.2002 _____	 LUTZ (Dipl.-Ing.)
<u>ANERKENNUNG DES PLANENTWURFS:</u>	GEMEINDERAT DER GEMEINDE BERG 21. Aug. 2002	  GEMEINDERAT (BM)
<u>SATZUNGSBESCHLUSS:</u>	GEMEINDERAT DER GEMEINDE BERG 21. Aug. 2002	  GEMEINDERAT (BM)

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEFASST	§ 2 (1) S. 1 BAUGB	AM	15.01.02
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES ERFOLGT	§ 2 (1) S. 2 BAUGB	AM	07.02.02
FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG DURCHFÜHRT	§ 3 (1) S. 1 BAUGB	AM	06.03.02
ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE DURCHFÜHRT	§ 4 BAUGB	AM	10.04.02
PLANENTWURF UND AUSLEGUNG VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM	19.06.02
BEKANNTMACHUNG DER ENTWURFSAUSLEGUNG	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM	27.06.02
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFS FÜR DIE ZEIT VOM 08.07.02 BIS 08.08.02 BEI DER GEMEINDEVERWALTUNG BERG	§ 3 (2) S. 1 BAUGB		
SATZUNGSBESCHLUSS VOM GEMEINDERAT GEFASST	§ 10 BAUGB	AM	21.08.02
ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	§ 10 (3) BAUGB	AM	12.09.02

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG

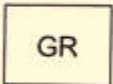
3. Änderung

1. Art der baulichen Nutzung

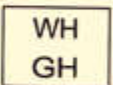


Reine Wohngebiete

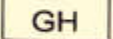
2. Maß der baulichen Nutzung



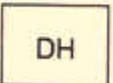
Grundfläche



maximal zulässige Wandhöhe



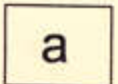
maximal zulässige Gebäudehöhe



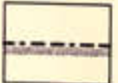
maximal zulässige Dachhöhe

WR	a
GR	214 qm
WH max	3.00 m
DACHHÖHE MAX 1.70 m ÜBER OK VORH. FLACHDACH	
ÖRTL. BAUVORSCHRIFTEN	
FLD,WD	DN 0°-MAX 18°

3. Bauweise, Baugrenzen



Abweichende Bauweise



Baugrenze

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

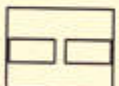


Bäume anpflanzen

5. Sonstige Planzeichen

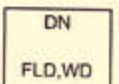


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN



Dachneigung

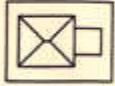


Flachdach, Walmdach

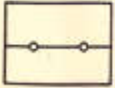
WEITERE DARSTELLUNGEN



Gebäude bestehend



Dach geplant (unverbindlich)



Grundstücksgrenze vorhanden