

SATZUNGEN

über den Bebauungsplan „1. Änderung Vorberg-Zentrum“

und die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „1. Änderung Vorberg-Zentrum“

Der Gemeinderat der Gemeinde Berg hat in öffentlicher Sitzung am 11.01.2005 den Bebauungsplan „1. Änderung Vorberg-Zentrum“ und die örtlichen Bauvorschriften „1. Änderung Vorberg-Zentrum“ aufgrund folgender Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

1. § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl I, S. 2414),
2. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (Gbl. S. 760).
3. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) i.d.F. vom 24.07.2000 (Gbl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.07.2004 (Gbl. S. 469),
4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl I, S. 466),
5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV '90) vom 18.12.1990 (BGBl I, 1991 S. 58).

§ 1 **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 11.01.2005.

§ 2 **Bestandteile der Satzungen**

1. Der Bebauungsplan besteht aus dem

- zeichnerischen Teil vom 11.01.2005 und
- textlichen Teil vom 11.01.2005

Jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB.

2. Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO bestehen aus dem

- zeichnerischen Teil vom 11.01.2005 und
- textlichen Teil vom 11.01.2005

§ 3 **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften

- entgegen 2.0 die Außenbauteile abweichend ausführt
- entgegen 2.1 die Dachform abweichend ausführt
- entgegen 2.1.2 die Dachneigung abweichend ausführt
- entgegen 2.1.3. die Dachaufbauten abweichend ausführt
- entgegen 2.2 die Niederspannungsfreileitungen abweichend ausführt

§ 4 **In-Kraft-Treten**

Dieser Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Berg, den 11.01.2005



Helmut Grieb - Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
TEXTTEILGEMEINDE BERG
"1. ÄNDERUNG VORBERG ZENTRUM „ "PLANZEICHNUNG, s. zeichn. TeilPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR
1. ÄNDERUNG TEILFL.MI₁

1. § 9 BauGB und BauNVO
- 1.1. NUTZUNGSART § 9 (1) 1. BauGB, § 6 BauNVO
Mischgebiet -MI₁-
Die Nutzungen nach § 6 (2) 6 – 8 BauNVO und die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sind nicht zugelassen.
- 1.1.1. NEBENANLAGEN § 14 (1) S. 3 BauNVO
Als Nebenanlagen sind Nebengebäude i.S.v. § 2 (2) LBO bis max. 40 m³ umbauter Raum auch in der nicht überbaubaren Fläche zugelassen.
- 1.2. NUTZUNGSMASS § 9 (1) 1. BauGB i.V.m. §§ 16 (2) 1., 2. und 4. BauNVO
Wird bestimmt durch die maximale Grundfläche als max. zulässigen Wert.
- 1.2.1. VOLLGESCHOSS § 9 (1) 1. BauGB, § 16 (2) 3. BauNVO
Anzahl der Vollgeschosse siehe Eintrag im zeichn. Teil.
- 1.2.2. HÖHENLAGE § 9 (1) BauGB, § 18 (1) BauNVO
Im MI sind die Gebäudehöhen als max. Höhen festgesetzt. Siehe Eintrag im zeichnerischen Teil. Die Gebäudehöhe (GH) bemisst sich an der Oberkante Firstreiter. Bezugsebene für die Gebäudehöhe ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe.
Die eingetragene Erdgeschossrohfußbodenhöhe kann bis 30 cm verändert werden.
- 1.3. BAUWEISE § 9 (1) 2. BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
Abweichende Bauweise.
Die abweichende Bauweise a₃ erlaubt Gebäude ohne Grenzabstand sowie über 50 m Länge.
- 1.4. ÜBERBAUBARKEIT § 9 (1) 2. BauGB i.V.m. § 23 (3) u. (5) BauNVO
BAUGRUNDSTÜCKE S. zeichn. Teil.
Diese ist festgelegt durch Baugrenzen.
Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zugelassen. Nicht überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen. Nebenanlagen sind außerhalb der

überbaubaren Fläche zugelassen (Einschränkung s. 1.1.1).

1.5.
VERKEHRS-
FLÄCHE

§ 9 (1) 11. BauGB
Öffentlich – s. zeichn. Teil.
- Straße
- Parkierungsfläche

1.6.
GRÜNFLÄCHE

§ 9 (1) 15. BauGB
s. zeichn. Teil.
Öffentlich – ö – zur Herstellung eines Kinderspielplatzes und Durchgrünung des Baugebietes.
Auf den Grünflächen sind bauliche Anlagen und Einrichtungen, soweit sie zur Herstellung der Spielmöglichkeiten dienen, zugelassen.

1.7.
PLANBEREICH
für die 1. Änderung

§ 9 (7) BauGB
S. zeichn. Teil.

HINWEISE ZUM PLANUNGSRECHTLICHEN TEIL

GRUNDSTÜCKE

Im zeichn. Teil sind nicht verbindlich folgende Elemente erhalten:

- die Größe der Baugrundstücke
- die Umrisse der vorgeschlagenen Gebäude
- die Grundstücksgrenzen

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 Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

REDUZIERUNG
DES METALLGE-
HALTES IM REGEN-
WASSER

Dachinstallationen wie Verwahrungen, Dachrinnen, Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titanzink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Regenwasser. Wünschenswert wäre eine Verwendung von anderen Materialien wie z.B. Aluminium, beschichtetes Zink oder Kunststoff.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR TEILFL.MI₁

2.
ALLG. GESTAL-
TUNGSGRUND-
SÄTZE

§ 74 LBO – BW, § 74 (7) LBO – BW
Glänzende, stark reflektierende Materialien sowie grelle Farben an großflächigen Außenbauteilen sind unzulässig.

2.1.
DÄCHER

§ 74 (1) LBO

| | |
|--|--|
| 2.1.1. - FORM | Pulldach |
| 2.1.2. - NEIGUNG | Die eingetragene Dachneigung gilt für den Hauptbaukörper. Untergeordnete Bauteile sowie Garagen können eine abweichende Dachneigung oder Flachdach haben. |
| 2.1.3. - AUFBAUTEN | sind mit Ausnahme von notwendigen technischen Einrichtungen wie Schornsteinen, Aufzugsüberfahrt, Entlüftungen usw. nicht zugelassen. |
| 2.2. NIEDERSPAN- NUNGSFREILEI- TUNGEN | § 74 (1) 5. LBO Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. |
| HINWEISE ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN | |
| STELLPLÄTZE/ GARAGEN | Nach § 37 LBO sind geeignete Stellplätze herzustellen. Die im jeweiligen Planungsfall erforderlichen Stellplätze sind im Bebauungsplan nicht ausgewiesen. Sie sind bei der Gebäudeplanung bzw. im baurechtlichen Verfahren zu klären. Sie sind auf dem Baugrundstück unterzubringen. |
| GELÄNDESCHNIT- TE | In den Bauvorlagen sind die Geländeschnitte mit dem vorhandenen und dem geplanten Gelände, einschließlich dem Anschluss an alle angrenzenden Grundstücke, darzustellen (§ 2 (3) 1. LBOVVO). Zudem wird auf die Forderung des § 6 (2) 3. LBOVVO verwiesen, wonach an den Eckpunkten der Außenwände das künftige Gelände darzustellen ist. |
| BAUGRUBENAUS- HUB | Anfallendes Aushubmaterial ist, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück zu verteilen, überschüssiges Material ist abzufahren s. 2. |
| DRAINAGEN | Drainagen im Grundwasserbereich sind grundsätzlich nicht zugelassen. Auf das Merkblatt "Grundwasserschutz" wird verwiesen. |
| OBERFLÄCHEN- WASSER | Um das anfallende Niederschlagswasser zu reduzieren, wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht empfohlen, die Bodenversiegelung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken. Zur Flächenbefestigung sind deshalb Verfahren anzuwenden, die den Boden wenigstens teilweise offen halten – z.B. Rasengittersteine oder Schotterrasen -. Die Verpflichtung zur schadlosen Ableitung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken obliegt dem Grundstückseigentümer. Im Übrigen wird auf das Wassergesetz Baden-Württemberg § 81 (1, 2, 3) hingewiesen. |
| SCHMUTZWASSER | Das Schmutzwasser wird der gemeindeeigenen Kläranlage zugeführt. |

LÖSCHWASSER

Die Löschwasserversorgung ist nach Angabe der Gemeindeverwaltung gesichert.

BEGRÜNDUNG zur 1. Änderung für die Teilfläche MI₁ und die Verkehrsflächen

Notwendigkeit der Änderung

Der Bebauungsplan „Vorberg Zentrum“ wurde vom Landratsamt Ravensburg am 28.02.1985 genehmigt. Mit Ausnahme der **Teilfläche MI₁** sind alle Baugrundstücke bebaut. Die frühere Absicht der Gemeinde, dort ein Rathaus zu erstellen, wurde durch den Neubau des Rathauses auf der Berg-Kuppe geändert. Im MI₁ soll jetzt eine Wohnanlage mit barrierefreiem Wohnen durch einen privaten Investor erstellt werden. Der Bebauungsplan muss deshalb für diesen Teilbereich geändert werden. Für den bereits bebauten Teil gelten weiterhin die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der Planung aus dem Jahre 1985. **Eine Änderung wird dort nur im Bereich der Verkehrsflächen vorgenommen. Die „verkehrsberuhigten Zonen“ werden reduziert auf die Platzzonen zwischen den Gebäuden MI₁₋₄.**

Gültigkeit von Gesetzestexten

Für das Gebiet MI₁ werden das BauGB, die Landesbauordnung, die Gemeindeordnung, die Baunutzungsverordnung und die Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen jeweils in der neuesten Fassung angewandt. Von der Übergangsregelung nach § 244 Abs. 2 BauGB wird Gebrauch gemacht.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung wird aus der seitherigen Planung übernommen. Dies gilt auch für das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der zulässigen Grundfläche. Das abzutrennende Grundstück im MI₁ ist ca. 1.025 m² groß. Die BauNVO lässt eine Grundflächenzahl von 0,6 zu. Bezogen auf das MI₁ sind dies 615 m². Die Festsetzung mit 620 m² max. Grundfläche überschreitet den zulässigen Wert nur geringfügig.

Auf die Festsetzung der Geschossfläche wird verzichtet, weil die Anzahl der Geschosse im Bebauungsplan festgelegt ist.

Die Gebäudehöhe wird als maximaler Wert festgesetzt, sie liegt ca. 2 m unter der seither festgelegten Firsthöhe von 13,50 m. Auf die Festlegung einer maximalen Wandhöhe wird verzichtet, weil die Geschosszahl und Dachart mit Dachneigung festgelegt sind. Die seitherige Festsetzung mit 2 Vollgeschossen und einem als Vollgeschoss anrechenbaren Dachgeschoss ändert sich durch die Festsetzung der Dreigeschossigkeit nicht.

Die Höhenlage des Gebäudes ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgelegt. Auf Grund des vorhandenen Geländes wird im östlichen Bereich des Baugrundstückes ein Hanggeschoss entstehen.




Die Bauweise wird als abweichende Bauweise aus der früheren Planung übernommen.

Örtliche Bauvorschriften

Die Festlegung des Pultdaches ermöglicht die Reduzierung der maximalen Gebäudehöhe.

Wegen der flachen Dachneigung sind Dachausbauten, die zur Belichtung von Dachgeschossräumen herangezogen werden können, nicht zugelassen.

GEMEINDE BERG
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG SOWIE
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
"1. ÄNDERUNG VORBERG-ZENTRUM, ~~TEILFLÄCHE MI₁~~"

| | | |
|--|---|---|
| <u>GEFERTIGT:</u> | KREISPLANUNGSAMT RAVENSBURG Parkstraße. 9, 88212 Ravensburg E-Mail: pl@landkreis-ravensburg.de | 11.01.2005  LUTZ (Dipl.-Ing. FH) |
| <u>ANERKENNUNG DES PLAN- ENTWURFS:</u> | GEMEINDERAT DER GEMEINDE BERG | 11.01.2005  GRIEB (BM) |
| <u>SATZUNGSBESCHLUSS:</u> | GEMEINDERAT DER GEMEINDE BERG | 11.01.2005  GRIEB (BM) |

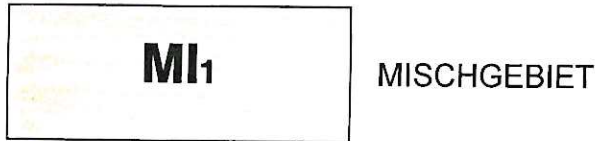
VERFAHRENSVERMERKE

| | | |
|---|--------------------|------------------|
| AUFSTELLUNGSBESCHLÜSSE GEFASST | § 2 (1) S. 1 BAUGB | AM 07.07.2004 |
| ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DER AUFSTELLUNGS- BESCHLÜSSE ERFOLGT | § 2 (1) S. 2 BAUGB | AM 15.07.2004 |
| FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG DURCHGEFÜHRT | § 3 (1) S. 1 BAUGB | AM 19.07.2004 |
| ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE DURCHGEFÜHRT | § 4 BAUGB | AM 15.09.2004 |
| PLANENTWÜRFE UND AUSLEGUNG VOM GEMEINDERAT BE- SCHLOSSEN | § 3 (2) S. 1 BAUGB | AM 07.07.2004 |
| BEKANNTMACHUNG DER ENTWURFSAUSLEGUNG | § 3 (2) S. 1 BAUGB | AM 28.10.2004 |
| ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DER ENTWÜRFE FÜR DIE ZEIT VOM 05.11.2004 BIS 06.12.2004 BEI DER GEMEINDEVERWALTUNG BERG | § 3 (2) S. 1 BAUGB | |
| SATZUNGSBESCHLÜSSE VOM GEMEINDERAT GEFASST | § 10 BAUGB | AM 11.01.2005 |
| ÖFFENTL. BEKANNTMACHUNG U. INKRAFTTRETEN DES BE- BAUUNGSPLANES U. DER ÖRTL. BAUVORSCHRIFTEN | § 10 (3) BAUGB | AM 03.03.2005 |
| | | |

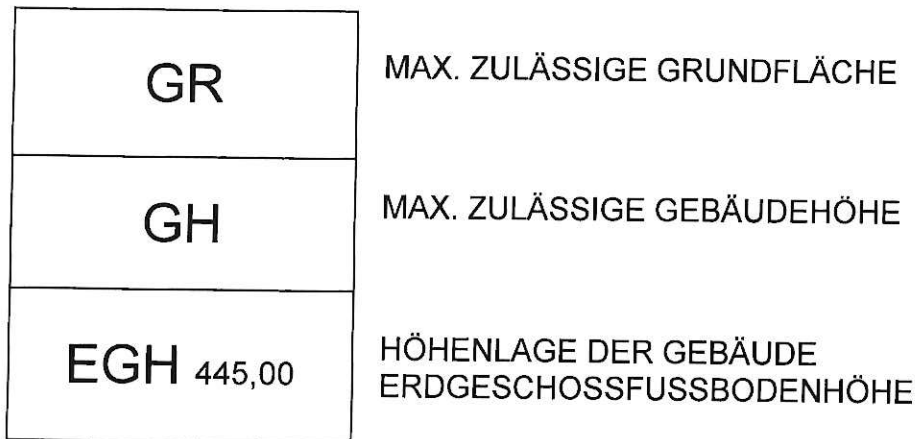
ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE 1. ÄNDERUNG VOM 11.01.2005

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR TEILFL. MI₁

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



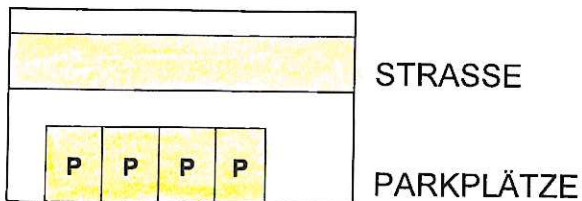
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



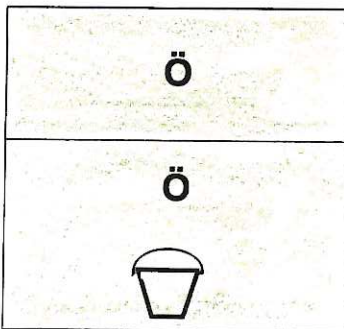
3. BAUWEISE, BAUGRENZEN



4. VERKEHRSFLÄCHE



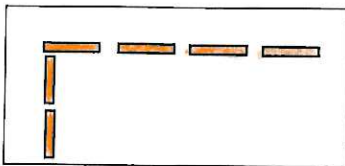
5. GRÜNFLÄCHE



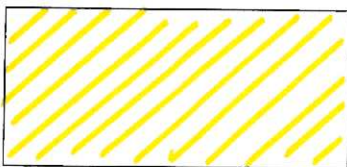
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN MIT
KINDERSPIELPLATZ

SONSTIGE PLANZEICHEN FÜR MI₁ UND VERKEHRSFLÄCHE

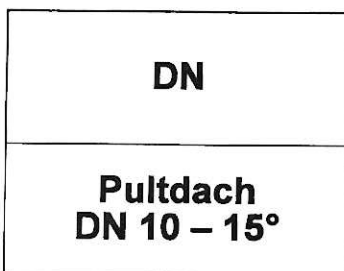


GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDE-
RUNG FÜR MI₁



AUFHEBUNG DER VERKEHRSBE-
RUHIGTEN BEREICHE INNERHALB
DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAU-
UNGSPLANES

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR MI₁



DACHNEIGUNG

DACHART
DACHNEIGUNG