

Satzungen

über den Bebauungsplan „Weiler Dorf“ und der örtlichen Bauvorschriften „Weiler Dorf“

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), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) idF vom 08.08.1995 (GBl. S. 617, zuletzt geändert durch Gesetz v. 19.12.2000 (GBl. S. 760, § 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 17.03.2004 die folgende Satzungen beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vom 17.03.2004.

§ 2

Bestandteile der Satzungen

1. Der Bebauungsplan besteht aus dem
 - zeichnerischen Teil vom 17.03.2004
 - und dem textlichen Teil vom 17.03.2004jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB.
2. Die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO bestehen aus dem
 - zeichnerischen Teil vom 17.03.2004
 - und dem textlichen Teil vom 17.03.2004

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

entgegen Ziff. 2.1	die Dachdeckung abweichend ausführt
entgegen Ziff. 2.1.1	die Dachneigung abweichend ausführt
entgegen Ziff. 2.1.2	die Dachaufbauten abweichend ausführt
entgegen Ziff. 2.1.3	die Widerkehren abweichend ausführt
entgegen Ziff. 2.1.4	die Dachdeckung mit unzulässigen Materialien ausführt
entgegen Ziff. 2.2	das Gelände abweichend herstellt

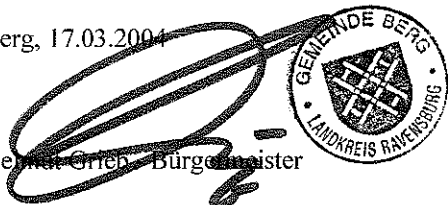
§ 4

In-Kraft-Treten

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

Berg, 17.03.2004

Heinrich Orthen, Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN
TEXTTEIL"WEILER DORF"
GEMEINDE BERGPLANZEICHNUNG, s. zeichn. TeilPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. (§ 9 BauGB und BauNVO)
- 1.1. NUTZUNGSART (§ 9 (1) 1. BauGB, § 5. BauNVO)
Dorfgebiet - MD -
Im gesamten Planungsbereich sind die in § 5 (2) 9. u. (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, somit auch als Ausnahme unzulässig.
- 1.2. NUTZUNGSMASS (§ 9 (1) 1. BauGB i.V.m. §§ 16 (2) 1. u. 3. (6) BauNVO)
Wird bestimmt durch die Grundflächenzahl – GRZ – als max. zulässiger Wert sowie durch die Wand- und Gebäudehöhe (s. zeichn. Teil).
Auf die GRZ anzurechnenden Freiflächenbefestigungen, soweit sie nicht von § 19 (4) BauNVO erfasst sind, dürfen das Maß der jeweils zulässigen GRZ bis 0,05 überschreiten (z.B. nicht überdachte Sitzterrassen, Wasserbecken).
- 1.3. HÖHENLAGE (§ 9 (2) BauGB)
Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach dem bestehenden Gelände. Sie darf bis max. 60 cm über dem vom Baukörper überdeckten höchsten Punkt des bestehenden Geländes liegen.
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Höhenlage der bestehenden Gewässer dies erfordert.
Für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze werden keine Fußbodenhöhen festgesetzt.
Zur Geländegestalt s. Text 2.2, zur Höhenbegrenzung der Gebäude s. Text 1.3.1
- 1.3.1. GEBÄUDEHÖHEN (§ 9 (1) BauGB, § 18 (1) BauNVO)
Die Höhe der Gebäude (max. zulässige Höhe) ist begrenzt durch die im zeichn. Teil eingetragene Wand- und Gebäudehöhe.
Die Wandhöhe bemisst sich am Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der OK Dachhaut –WH-. Max. 30% der Wandlänge darf von der Außenwandflucht zurückspringen, ohne diese veränderte Wandhöhe in die Höhenbegrenzung einzubeziehen.
Die Gebäudehöhe bemisst sich an der Oberkante Firstreiter bzw. Bedachungsmaterial. Bei Pultdächern darf als oberer Pultdachabschluss die vermittelte Höhe zwischen Wand- und Gebäudehöhe angenommen werden.

Bezugsebene für die Wand- und Gebäudehöhen ist die ausgeführte Erdgeschossfertigfußbodenhöhe.
Für betriebstechnisch notwendige Anlagen wie Silos, Kamine usw. können die Gebäudehöhen bis 3 m überschritten werden. Für den Umgebungsbereich der denkmalgeschützten Kapelle auf den Flurstücken 595/603/589-2/599/599-1/600 können vom Landesdenkmalamt im Zuge des denkmalschutzrechtlichen Verfahrens abweichende Regelungen getroffen werden.

- 1.4. BAUWEISE (§ 9 (1) 2. BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
Offene Bauweise - o -
- 1.5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHE (§ 9 (1) 2. BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
Diese ist festgelegt durch Baugrenzen s. zeichn. Teil. Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen, dies gilt nicht für offene Stellplätze. Nebenanlagen sind bis 40 cbm Rauminhalt außerhalb der überbaubaren Fläche, jedoch nicht in den Grünflächen zulässig.
- 1.6. NEBENANLAGEN (§ 14 (1) S. 3. BauNVO)
Nebenanlagen als Gebäude i.S.v. § 2 (2) LBO sind nur außerhalb der überbaubaren Fläche in der Größe begrenzt.
- 1.7. GRÜNFLÄCHE (§ 9 (1) 15. BauGB)
privat - p – Wiese als Abstandsfläche zu den Gewässern, zur Kapelle und zur Begrünung am Übergang zur freien Landschaft.
Auf den Grünflächen sind bauliche Anlagen und Einrichtungen nicht zugelassen. Ausgenommen davon sind Grundstückszufahrten (je 1 pro Grundstück) in einer Breite bis 5 m.
- 1.8. BODENVERSIEGELUNGEN (§ 9 (1) 20. BauGB)
Bodenversiegelungen innerhalb der Grundstücksflächen sind weitgehend zu vermeiden. Sie sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasenfuge, Schotterrasen usw.) auszuführen. Alternativ können befestigte Flächen auch in wasserundurchlässiger Weise befestigt werden, wenn z.B. durch entsprechende Querneigung eine breitflächige Versickerung über den bewachsenen Oberboden möglich ist.
- 1.8.1. GEWÄSSERRAND-STREIFEN
Der festgestellte Gewässerrandstreifen gilt ab der bestehenden Gewässerböschungsoberkante und ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dies gilt auch für baugenehmigungsfreie Einbauten und Nebenanlagen wie z.B. Gartenhäuschen, Mauern, Zäune, Befestigungen des Bodens in Form von Platten, bekiesten oder bituminösen

Geh- oder Fahrwegen o.ä., Auffüllungen, Abgrabungen, Kompostanlagen, Lagerplätzen usw. Ausnahmen s. 1.7

1.9.
PFLANZUNGEN /
PFLANZGEBOT

(§ 9 (1) 25 a BauGB)

Je 500 qm Grundstücksfläche ist, sofern noch nicht vorhanden, 1 Baum zu pflanzen. Die Bäume sind nach der Pflanzliste zu wählen und bei Abgang zu ersetzen.

PFLANZLISTE

als Bäume:

- Feldahorn (Acer campestre)
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Hain-Weißbuche (Carpinus betulus)
- Zitterpappel (Populus tremula)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Wildbirne (Pyrus communis)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Gemeine Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Apfel / Hochstämme in Lokalsorten
- Birnen / Hochstämme in Lokalsorten
- Zwetschgen / Hochstämme
- Walnuss / Hochstämme / Sämlinge

als Sträucher:

- Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Haselnuß (Corylus avellana)
- Liguster, immergrün (Ligustrum vulgare atrov.)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

als Kletterpflanzen

- Waldrebe (Clematis vitalba)
- Gemeiner Efeu (Hedera helix)

1.10.
VERKEHRSFLÄ-
CHEN

(§ 9 (1) 11. BauGB)

öffentlich: s. zeichn. Teil.

Straße, Parkplätze, Fußweg / Radweg

1.11.
GELÄNDEANPAS-
SUNG /
STÜTZBAUKÖRPER

(§ 9 (1) 26. BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützbauwerke soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind, sind auf dem Baugrundstück zu dulden, bis zu einer Höhe von 0,8 m und bis zu einer Tiefe von 1,5 m .

1.12.
GEH-, FAHR- UND
LEITUNGSRECHTE

(§ 9 (1) 21. BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten:
der Gemeinde Berg als Erschließungsträgerin für die Ver-
u. Entsorgung mit Wasser und Abwasser,
der EnBW als Erschließungsträgerin für die elektrische E-
nergie und

der Telekom als Erschließungsträgerin der Telekommunikation.

Geh- und Fahrrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke

1.13. PLANBEREICH

(§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, s. zeichn. Teil

Nachrichtliche Übernahme zum planungsrechtlichen Teil

Kulturdenkmal Filial Kapelle zur Heiligen Mutter Gottes. Römische Fundstelle (Gebäude und Siedlungsreste) im Bereich um die Kapelle, vermutlich Reste eines in seiner Ausdehnung noch nicht näher bestimmten Guthofes.

HINWEISE zum planungsrechtlichen Teil

Bau- und Kunstdenkmalpflege

Im Umgebungsbereich der denkmalgeschützten Kapelle auf den Flurstücken 595/603/589-2/599-1/600 kann die Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) im denkmalschutzrechtlichen Verfahren abweichende, die Festsetzungen des Bebauungsplanes einschränkende Regelungen treffen. Dies betrifft insbesondere die Nummern 1.1 – 1.3.1, 1.6 – 1.7. Ein denkmalschutzrechtliches Verfahren ist von der Bauherrschaft für Vorhaben auf diesen Flurstücken auch dann zu beantragen, wenn lediglich ein Kenntnissgabeverfahren durchgeführt wird.

Archäologische Denkmalpflege

Der Beginn von Erdarbeiten im Bereich zwischen Krummbach, Weiherbach und unterem Mühlbach ist der Archäologischen Denkmalpflege 2 Wochen vor geplantem Termin anzuzeigen.

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.

VERSORGUNGS- EINRICHTUNGEN

In einem Abstand von 1 m zur öffentlichen Straßenfläche sind auf privaten Grundstücken die Errichtung von Straßenbeleuchtungskörpern, Antennenverteilungskästen, Leitungen usw. zu dulden.

BEGRÜNDUNG zum planungsrechtlichen Teil

Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) – Stand: 27.07.2001 – ist für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich, eine Bebauung nach § 34 BauGB wäre ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich gewesen.

Vorausgegangene Planungen

Der FLN-Plan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental ist genehmigt. Die Fläche des Bebauungsplanes ist dort als bestehende gemischte Baufläche ausgewiesen.

Bebauungspläne aus dem Jahre 1992 für dieses Gebiet haben nie Rechtskraft erlangt.

Notwendigkeit der Aufstellung

Im Ortsteil Weiler sind die landwirtschaftlichen Haupterwerbsstellen in den letzten Jahren stark zurückgegangen. Die leerstehenden Gebäude und die teilweise großen Hofflächen könnten nach § 34 BauGB bebaut werden. Durch die Lage zum mittleren Schussental ist Weiler ein attraktiver Wohnort. Um eine geordnete Bebauung im Bereich Weiler Dorf zu gewährleisten, hat der Gemeinderat beschlossen, für das Planungsgebiet eine Veränderungssperre zu erlassen und einen Bebauungsplan aufzustellen.

Erschließung

Die bestehenden Straßen innerhalb der Planungsflächen wurden im Zuge der Dorfentwicklungsmaßnahmen in den Jahren 1993 – 2000 größtenteils saniert. Das Gleiche gilt für die bestehenden Abwasserkanäle, die im Zuge der Eigenkontrollverordnung im Jahre 2001 saniert wurden.

Bei der Aufteilung von Baugrundstücken in den vorhandenen Flächen werden private Geh-, Fahr- und Leitungsrechte notwendig, die je nach Lage notariell eingetragen werden müssen und für die derzeitige Nutzung schon vorhanden sind.

Ziele der Planung

Die bestehenden Nutzungen der Gebäude innerhalb der Planungsflächen wurden im Jahre 2001 erhoben. Sie sind im Bebauungsplan dargestellt.

Im mittleren und südlichen bzw. östlichen Teil der Planungsfläche befinden sich neben Gewerbebetrieben auch landwirtschaftliche Haupt- und Nebenerwerbsstellen.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind so gewählt, dass eine natürliche bauliche Entwicklung des Ortes Weiler unter Berücksichtigung der zurückgehenden Landwirtschaft gewährleistet ist. Handwerksbetriebe, Gewerbe, Landwirtschaft und Wohnen sollen sich innerhalb der Planungsfläche weiter entwickeln können.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsfläche wird, auf Grund ihrer derzeitigen Nutzung als Dorfgebiet festgesetzt. Im Dorfgebiet werden die Nutzungen nach § 5 (2) 9. und (3) BauNVO ausgeschlossen, um zusätzliche Lärmbelastigungen auszuschließen und den angemeldeten Bedarf an Wohnbauflächen zu sichern.

Das Nutzungsmaß wird über die maximale Grundflächenzahl bestimmt. Sie wurde so gewählt, dass eine übermäßige, städtische Verdichtung nicht stattfinden kann. Die seitherige Bebauungsdichte liegt knapp unter dem neu festgesetzten Wert. Man geht davon aus, dass teilweise vorhandene landwirtschaftliche Betriebsgebäude und Nebengebäude abgebrochen werden, und durch Wohngebäude oder Handwerksbetriebe ersetzt werden.

Die Höhenlage der neu zu erstellenden Gebäude richtet sich nach dem vorhandenen Gelände. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Höhenlage der bestehenden Gewässer dies erfordert.

Die Bauweise ist als offene Bauweise ausgewiesen. Das bestehende Gebäude auf Flst. Nr. 583 mit einer Länge über 50 m genießt Bestandsschutz.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen definiert. Verschiedene Flurstücke liegen im notwendigen 30 m Waldabstand. Eine Baumöglichkeit kann dort nicht eingetragen werden, weil forstrechtliche Belange dem entgegenstehen. Die dort bestehenden Gebäude haben Bestandsschutz.

Zur Einhaltung der städtebaulichen Ordnung wird die Größe der Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen begrenzt.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Grünflächen dienen

1. der Gestaltung des Übergangs zur freien Landschaft. Die Abgrenzungen wurden in etwa so gewählt, dass die Baumöglichkeiten gegenüber einer früher möglichen Bebauung nach § 34 BauNVO nicht beschnitten werden.
2. der Sicherung des notwendigen Gewässerabstandes. Nach den Empfehlungen des Gewässerentwicklungsplanes wurden die Gewässerabstände wo möglich bis auf 10 m ausgedehnt. Ansonsten wurden 5 m Breite im Bebauungsplan eingetragen. Bei vorhandenen Bebauungen wurde auf den Eintrag des Gewässerrandstreifens verzichtet.
3. der Freihaltung des Blickbezugs zur denkmalgeschützten Kapelle.

Notwendige vorhandene und neu zu bauende Grundstückszufahrten werden auf den Grünflächen zugelassen.

Denkmalschutz

Bei Neuplanungen von Gebäuden in der Umgebung des Kulturdenkmals „Weiler Kapelle“ können im Zuge des denkmalschutzrechtlichen Verfahrens abweichende Regelungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen werden.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird mit elektrischer Energie aus dem Netz der EnBW versorgt. Die Wasserversorgung erfolgt aus dem vorhandenen Leitungsnetz. Die Grundstücke werden an die öffentliche vorhandene genügend groß dimensionierte Kanalisation angeschlossen. Die Regenwasserbehandlung in Regenüberlaufbecken und die Abwasserreinigung auf der Sammelkläranlage ist gesichert. Auf Grund der bestehenden Bebauung und der vorhandenen Kanäle wird auf die getrennte Entsorgung des Niederschlagswassers verzichtet. Es wird aber empfohlen, wo möglich private Versickerungen oder Retentionen herzustellen. Die Einleitung in bestehende Vorfluter ist bei Berücksichtigung der wasserrechtlichen Vorschriften möglich. Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall sind in diesem Fall nicht zulässig.

Löschwasser

Die Versorgung mit Löschwasser ist nach Angabe der Gemeinde durch vorhandene, genügend dimensionierte Wasserleitungen gesichert.

Bodenordnende Maßnahmen
sind nicht erforderlich.

Flächenbilanz

Dorfgebiet	8,8 ha
Grünfläche	1,4 ha
Straßenfläche	0,9 ha
Wasserfläche	0,3 ha
	11,4 ha

AUSGLEICHSMASSNAHMEN NACH § 1A BAUGB

Innerhalb der Planungsfläche wären ohne Bebauungsplan Vorhaben nach § 34 möglich gewesen. Mit der Festlegung einer max. Grundflächenzahl wird die mögliche Überbauung neu geregelt. Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind deshalb nicht zu befürchten. Auf eine Bestandsbewertung, die Eingriffsanalyse und die Darstellung von Ausgleichsmaßnahmen wird deshalb verzichtet.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2. (§ 74 (7) LBO - BW)
- 2.1. (§ 74 (1) LBO)
DÄCHER Dachform: geneigtes Dach
- 2.1.1.
- NEIGUNG Die Dächer der Hauptgebäude sind mit geneigten Dächern auszuführen. Untergeordnete Bauteile, Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen können eine abweichende Dachform haben. Bei Anschluss eines Gebäudes an eine Grenzbebauung ist die Dachneigung des vorhandenen Grenzbaus zu übernehmen.
- 2.1.2.
- AUFBAUTEN Dachaufbauten sind zulässig mit einer Gesamtlänge bis zu halben Gebäudelänge. Auf einer Dachseite sind gleiche Gaupenformen zu wählen.
- 2.1.3.
- WIDERKEHREN Widerkehren sind zulässig, sie werden in die Berechnung der möglichen Gesamtdachgaupenlänge mit einbezogen.
- 2.1.4.
- DECKUNG Geneigte Dächer an Hauptgebäuden sind mit Ziegeln oder Betondachsteinen einzudecken.
Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind auf den im folgenden angeführten Flurstücken, soweit eine Sichtbeziehung zum Denkmal besteht, nicht zulässig. Dies gilt insbesondere für die Flurstücke Nr. 595/603/589-2/589/599-1/600.

2.2. GELÄNDE

(§ 74 (3) 1. LBO)

Der bestehende Geländeverlauf ist grundsätzlich beizubehalten. Geländeänderungen sind nur zugelassen zum Unterbringen des Erdaushubs. Dieser Aushub ist gleichmäßig über das gesamte Baugrundstück zu verteilen. Maximale Höhe der Erdaufschüttung 0,3 m. Des Weiteren sind, soweit erforderlich, Geländeänderungen in folgenden Planungsfällen zur Anpassung des Geländes zugelassen:

- an die Geschossebenen
- an Garagen
- an Straßen und zur Herstellung der Zufahrts- und Zugangsflächen
- an Flächen für Freisitzflächen.

Innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen sind Erdanschüttungen nicht zulässig.

Bei Geländeänderungen hat der Geländeverlauf im Anschluss an die Nachbarparzelle und die öffentliche Erschließung so zu erfolgen, dass Stützmauern nicht erforderlich sind. Abgrabungen zur Herstellung von Garagenzufahrten oder zur Belichtung von Untergeschossräumen sind nicht zugelassen.

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.

GELÄNDESCHNITTE

Im Bebauungsplan ist in Ziff. 2.2. der Geländeverlauf geregelt. Das Beachten dieser örtlichen Bauvorschriften erfordert regelmäßig, dass in den Bauvorlagen die Geländeschnitte mit dem vorhandenen und dem geplanten Gelände, einschließlich dem Anschluss an alle angrenzenden Grundstücke, dargestellt sind (§ 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.

BAUGRUBENAUSHUB

Anfallendes Aushubmaterial ist, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück zu verteilen, überschüssiges Material ist abzufahren s. Ziff. 2.2..

DRAINAGEN

Drainagen im Grundwasserbereich sind grundsätzlich nicht zugelassen.

Auf das Merkblatt "Grundwasserschutz" wird verwiesen. Es wird empfohlen den Keller als sogen. "Weiße Wanne" auszubilden.

- NIEDERSCHLAGS-
WASSER** Es wird empfohlen, die Niederschlagswässer aus Dächern auf privaten Flächen zu versickern, oder über eine geeignete Retention in den Vorfluter einzuleiten.
- DENKMALSCHUTZ** Im Umgebungsbereich der denkmalgeschützten Kapelle (Flurstücke 595/603/589-2/585/599-1/600) kann die Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) im denkmalschutzrechtlichen Verfahren abweichende Regelungen für die Festsetzungen 2.1.1 bis 2.1.4. treffen.

BEGRÜNDUNG zu den örtlichen Bauvorschriften

Ortsbild

Für eine positive Gestaltung des Ortsbildes werden örtliche Bauvorschriften zur Dachform, Dachneigung, den Dachaufbauten und dem Gelände getroffen.

Dachgestalt

Wesentliches Gestaltungselement einer Siedlung stellt die Dachlandschaft dar. Dem Vorhandensein von verschiedenen Dachformen und Dachneigungen wird Rechnung getragen. Trotzdem sollen die Dächer den Eindruck geschlossener und ruhiger Dachflächen vermitteln. Dachaufbauten sollen deshalb nur in beschränktem Umfang zulässig sein, um die Wirkung der geschlossenen Dachflächen nicht in starkem Maße zu beeinträchtigen. Auch deshalb sollte eine Vielzahl unterschiedlicher Elemente auf einer Dachfläche vermieden werden.






Geländegestalt

Die Geländegestalt soll grundsätzlich erhalten bleiben. Dies ist von Bedeutung für das Erscheinungsbild des gesamten Baugebietes in der Landschaft, als auch für das Erscheinungsbild innerhalb des Baugebietes. Soweit Geländeänderungen erforderlich sind, wie durch das Unterbringen des Aushubmaterials, hat dies gleichmäßig zu erfolgen (verteilen des Aushubmaterials auf den gesamten Freiflächen des Baugrundstücks).

Denkmalschutz

Bei Neuplanungen von Gebäuden in der Umgebung des Kulturdenkmals „Weiler Kapelle“ können im Zuge des denkmalschutzrechtlichen Verfahrens abweichende Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften getroffen werden. Dies betrifft insbesondere die Gestaltung der Dächer und der Fassaden.

**GEMEINDE BERG,
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG SOWIE
ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
"WEILER DORF"**

<u>GEFERTIGT:</u>	KREISPLANUNGSAMT RAVENSBURG Parkstraße, 9, 88212 Ravensburg E-Mail: pl@landkreis-ravensburg.de 17.03.2004	i.v.  LUTZ (Dipl.-Ing. FH)
<u>ANERKENNUNG DES PLANENTWURFS:</u>	GEMEINDERAT DER GEMEINDE BERG 17.03.2004	  GRIEB (BM)
<u>SATZUNGSBESCHLUSS:</u>	GEMEINDERAT DER GEMEINDE BERG 17.03.2004	  GRIEB (BM)



VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEFASST	§ 2 (1) S. 1 BAUGB	AM 14.11.2001
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES ERFOLGT	§ 2 (1) S. 2 BAUGB	AM 20.12.2001
FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG DURCHGEFÜHRT	§ 3 (1) S. 1 BAUGB	AM 22.10.2002
ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE DURCHGEFÜHRT	§ 4 BAUGB	AM 25.08.2003
PLANENTWÜRFE UND AUSLEGUNG VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM 12.11.2003
BEKANNTMACHUNG DER ENTWURFSAUSLEGUNG	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM 20.11.2003
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DER ENTWÜRFE FÜR DIE ZEIT VOM 28.11.2003 BIS 29.12.2003 BEI DER GEMEINDEVERWALTUNG BERG	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	
SATZUNGSBESCHLUSS VOM GEMEINDERAT GEFASST	§ 10 BAUGB	AM 17.03.2004
ÖFFENTL. BEKANNTMACHUNG U. INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES U. DER ÖRTL. BAUVORSCHRIFTEN	§ 10 (3) BAUGB	AM 13.05.2004

PLANGRUNDLAGE AUS ALK-DATEN PLANELEMENTE TEILWEISE AKTUALISIERT
 ABWEICHUNGEN IN DER BESTANDSDARSTELLUNG UND IN DER
 MASSHALTIGKEIT VON DEN ÖRTLICHEN GEGEBENHEITEN SIND MÖGLICH

MD	○
GRZ	0.25
WH MAX	7.00m
GH MAX	13.00m

ÖRTL.BAUVORSCHRIFTEN
GENEIGTES DACH

GEMEINDE	BERG
ORTSTEIL	WEILER
BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTL.BAUVORSCHRIFTEN "WEILER- DORF"	
GEFERTIGT:	
LANDRATSAMT RAVENSBURG FACHBEREICH KREISPLANUNG	PARKSTRASSE 9, 88212 RAVENSBURG, TEL. 0751/85-380/ FAX 85-555 pl@landkreis-ravensburg.de
RAVENSBURG, DEN 12.11.2003/13.01.2004/17.03.2004	-GLÜTZ-(DIE-PLG.)
ANERKANNT:	
17.03.2004	GRIEB- (BÜRGERMEISTER)
	 NORDEN M 1:1000

Gemeinde: **Berg**

Name: **Weiler Dorf**

BP/VBP	örtl. Bauvorschriften Satzungsbeschluss ab 01.01.2006	Änderungen u. Erweiterungen	Satzungsbeschluss	In Kraft getreten
BP	JA		17.03.2004	13.05.2004

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG

1. Art der baulichen Nutzung

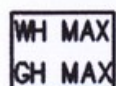


Dorfgebiet

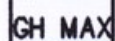
2. Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl

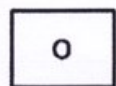


maximal zulässige Wandhöhe



maximal zulässige Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baugrenzen



Offene Bauweise



Baugrenze

4. Verkehrsflächen



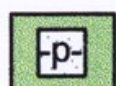
Straßenverkehrsflächen

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



Elektrizität

6. Grünflächen



Private Grünfläche

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Gewässerrandstreifen
Wasserflächen

8. Flächen für Wald



Flächen für Wald

9. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

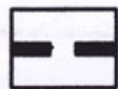


Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale),
die dem Denkmalschutz unterliegen (Kapelle)
Nachrichtliche Übernahme nach §9 (6) BauGB

10. Sonstige Planzeichen

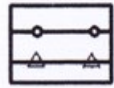


Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
zu belastende Flächen

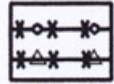


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

WEITERE DARSTELLUNGEN (UNVERBINDLICH)



Grundstücksgrenzen vorhanden



Grundstücksgrenzen entfallen



Wohnnutzung



Landwirtschaftliche Nutzung



Gewerbliche Nutzung



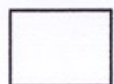
Schuppen, Garagen und ehemalige landwirtschaftliche Nutzung oder gewerbliche Nutzung



Umnutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden zu gewerblichen Anlagen



Gemeinschaftsnutzung
Wohnen und Gewerbe



Gebäude geplant (unverbindlich)