

**A RECHTSGRUNDLAGEN**

1. Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung vom 08.12.1986;
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO – in der Fassung vom 23.01.1990;
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes – PlanzVO – vom 30.07.1981;
4. Landesbauordnung für Baden – Württemberg – LBO – vom 28.11.1983

**B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1.1.1 NUTZUNGSART § 9 (1) 1. BauGB i. V. § 1 (3) BauNVO, § 3 BauNVO.  
Allgemeines Wohngebiet  
§ 9 (1) 6. BauGB je Gebäude sind max. 2 Wohnungen zugelassen.  
Die in § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, somit unzulässig.
- .NEBENANLAGEN § 14 (1) 2. BauNVO. Nebenanlagen, die der Kleintierhaltung dienen sind nicht zugelassen.  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Nebenanlagen je Baugrundstück max. 1 Nebengebäude bis max. 15 m<sup>3</sup> umbauter Raum i.S.v. § 52 (1) 1. LBO zugelassen.
- 1.1.2 NUTZUNGSMAß § 9 (1) BauGB, § 16 (2) 1. u. 2. BauNVO.  
Wird bestimmt durch GRZ und GFZ, s. zeichn. Teil.  
Die Flächen von Wintergärten (keine verglasten Wohnräume oder Wohnraumteile) über 15 m<sup>2</sup> Grundfläche werden in die Berechnung des Nutzungsmaßes einbezogen.
- .HÖHE Höhenbegrenzung s. zeichn. Teil u. Text 2.4.
- 1.1.3 BAUWEISE § 9 (1) BauGB i. V. mit § 22 (1), (2), (4) BauNVO.  
– offene Bauweise,
- .HAUSFORM – Einzelhäuser
- 1.1.4 ÜBERBAUBARKEIT § 9 (1) 2. BauGB, § 23 (3) u. (5) BauNVO s. zeichn. Teil.  
BAUGRUNDST. Diese ist festgelegt durch Baugrenzen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach Fests. 1.1.1 zugelassen;
- 1.2 PLANBEREICH § 9 (7) BauGB s. zeichn. Teil.

C	BAUORDNUNGSRECHTLICHER TEIL
2. ALLG. GESTALTUNGSGRUNDS.	§ 73 (1) LBO, 13 (1) u. (3) LBO. An Fassaden und Fassadenteilen sind großflächige glänzende Oberflächen sowie grelle Farben unzulässig. (Bei den Außenwände und sonstigen großflächigen Außenbauten soll der Farbbezugswert zwischen 60 und 80 liegen).
2.1 DÄCHER	§ 73 (1) LBO.
2.1.1 DACHFORM	Dachform Satteldach, Hauptfirstrichtung (Gebäudestellung) s. zeichn. Teil. Abweichungen von der Gebäudestellung sind bis $\pm 5^\circ$ zulässig.
2.1.2 DACHNEIGUNG	s. zeichn. Teil Bei Dächern nach 2.1.2 sind alle Gebäude incl. Garagen, überdachte Stellplätze sowie untergeordnete Gebäude und Bauteile mit geneigten Dächern in Form und Material entsprechend denen des Hauptgebäudes zu versehen.
2.1.3 DECKUNGSMAT.	naturrote oder engobierte Ziegel rotbraun oder mittelbraun sowie rotbraun oder mittelbraun eingefärbte Betondachsteine. Innerhalb einer Gebäudegruppe ist eine gleiche Eindeckung (Form, Farbe, Material) zu verwenden.
2.1.4 DACHAUFBAUT.	Dachaufbauten sind in folgender Art und Umfang zugelassen: Zwerchgiebel mit gleicher Dachneigung bis max. 2,3 m Breite oder Dachgauben bis max 1,5 m Breite. Dach-einschnitte und in gleicher Neigung des Daches verlaufende Dachflächenfenster sind an allen Dächern zugelassen. Pro Traufseite dürfen die Dachaufbauten und -Einschnitte nicht länger als $\frac{1}{4}$ der ausgeführten Trauflänge sein. Oberlichter, die durch pultartige Versetzung der Dachflächen entstehen, sind zulässig.
2.2 ANTENNEN	§ 73 (1) 3. LBO. Mehr als eine Rundfunk- oder Fernsehantenne auf einem Gebäude ist unzulässig. Soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen unzulässig.
2.3 AUBENANLAGEN	§ 73 (1) LBO:
2.3.1 EINFRIEDUNG	Als Einfriedung sind Sträucher oder Hecken aus Laubgehölzen zulässig. Diese dürfen innenliegend mit einem Spanndraht oder Maschendrahtzaun bis 1,2 m Höhe versehen werden. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit die Nutzung dies erfordert und ein geordnetes Bild gewährleistet ist.

2.3.3.  
GELÄNDE

Soweit im Bebauungsplan keine Geländeänderungen vorgesehen sind (s. zeichn. Teil), ist der vorhandene (natürliche) Geländeverlauf (s. Höhenlinien Bebauungsplan) beizubehalten.

Ausnahmen sind zulässig, soweit sie sich mit flacher Abböschung in das Gelände einfügen (Neigungswinkel unter 1:2,5) und ausschließlich der Gestaltung der Freiflächen oder der Einfügung des Gebäudes in das Gelände dies erfordert.

Auch als Ausnahme unzulässig, sind Abgrabungen für Garagenzufahrten oder Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschoßräumen.

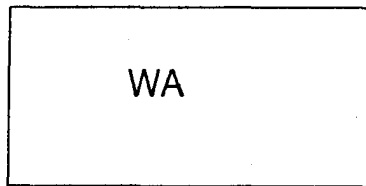
2.4  
HÖHEN

§ 73 (1) 7. LBO, § 9 (2) BauGB, § 16 (3) BauNVO).

Die Gebäudehöhe ist begrenzt durch die im zeichnerischen Teil eingetragene max. zul. Firsthöhe.

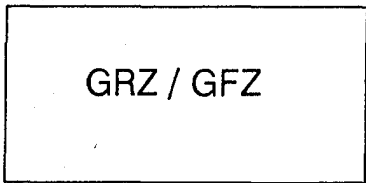
Bezugsebene ist das vorhandene (ursprüngliche) Gelände.

Erklärung der FESTSETZUNGSELEMENTE (§2 (4) PlanzV) Aufgrund § 2 (8) BauGB i.V. der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 30.7.'81



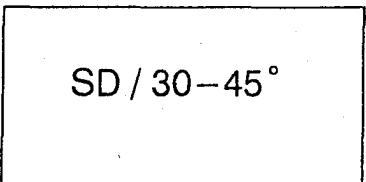
NUTZUNGSART  
Allgemeines  
Wohngebiet

PLANZV 1.2.2.,  
1.3.1.  
s.Text.Nr. 1.1.1



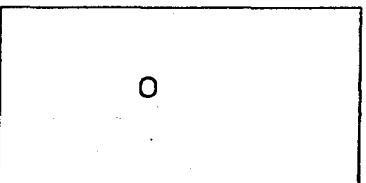
NUTZUNGMAß  
Grundflächenz. /  
Geschoßflächenz.

PLANZV 2.5.,2.1.  
s.Text Nr. 1.1.2



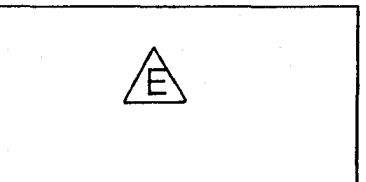
DACHFORM  
Satteldach / Neigung

PLANZV § 2 (2) S.2  
s.Text Nr. 2.1.1, 2.1.2



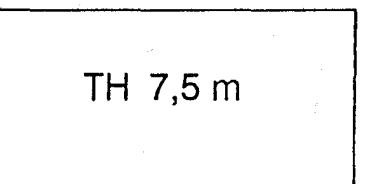
BAUWEISE  
offen

PLANZV 3.1.  
s.Text Nr. 1.1.3



HAUSFORM  
Einzelhäuser

PLANZV 3.1.1.  
s.Text Nr. 1.1.3



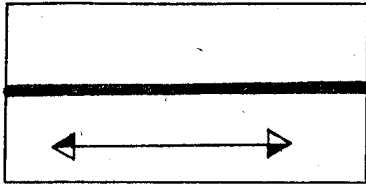
FIRSTHÖHE 7,5 m  
(Beispiel)

PLANZV 2.8.  
s.Text Nr. 2.4

WA	FH 7,5 m
GRZ	GFZ
E	SD, DN 30-45°

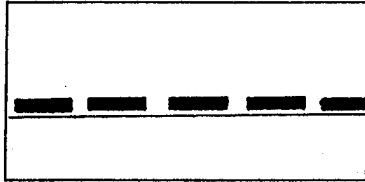
NUTZUNGSSCHABL. PLANZV § 2(1) S.3  
(Beispiel)

Allgem. Wohngeb. / Firsthöhe 7,5 m  
Grundflächenz. / Geschoßflächenzahl  
Einzelhaus / Satteldach  
Dachneigung 30-45°



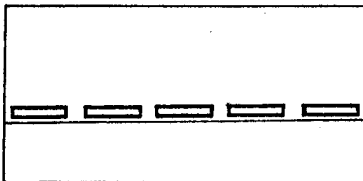
BAUGRENZE  
GEBAUDESTELLUNG

PLANZV 3.4.  
s.Text Nr. 1.1.4



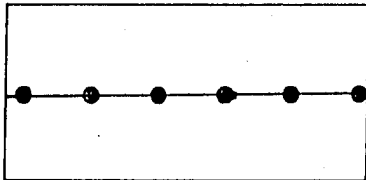
GELTUNGSBEREICH  
PLANÄNDERUNG

PLANZV 15.12.  
s.Text.Nr. 1.2



GELTUNGSBEREICH  
ALTER PLAN

PLANZV 15.12.  
s.Text.Nr. 1.2



ABGRENZUNG  
UNTERSCHIEDL.  
NUTZUNGEN

PLANZV 15.13.

---

BEBAUUNGSPLAN BERG – SÜDWEST GEMEINDE  
BERG/RV

---

Gefertigt: KREISPLANUNGSAMT RAVENSBURG  
D. Berger, Dipl.-Ing., Reg.-Baumstr.

Ravensburg, den BERGER

Anerkennung  
Planentwurf: Gemeinderat der Gemeinde Berg nach  
§ 2 (1) S.1 BauGB

Berg, den 25.09.1991



*Winter*

WINTER (BM)

Satzungsbe-  
schluß: Gemeinderat der Gemeinde Berg nach  
§ 10 BauGB

Berg, den 30.10.1991



*Winter*

WINTER (BM)

Erklärung: Vom Landratsamt Ravensburg als An-  
zeigebehörde (§ 203 (3) BauGB) wird  
keine Verletzung von Rechtsvorschrif-  
ten geltend gemacht nach  
§ 11 (3) S. 2 BauGB

Ravensburg, den

SCHÜTZBACH-  
FIESEL