

Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet RAFI" der Gemeinde Berg vom 14.04.1999

Der Bebauungsplan "GE Firma RAFI" wurde mit Datum vom 24.09.1995/28.08.1996 vom Gemeinderat in Berg als Entwurf festgestellt. Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes war, die bauliche Entwicklung für die Zukunft auf dem bestehenden Gewerbegrundstück festzulegen. Dabei war eine 110 KV-Elektrleitung, die mit ihrem Schutzstreifen einen Teil der südwestlichen Planungsfläche belegt, zu berücksichtigen. Dort wurde die Höhenentwicklung der Gebäude so festgelegt, daß der notwendige Schutzabstand eingehalten werden kann. Die maximale Gebäudehöhe wurde mit 456.00 NN im Bebauungsplan festgeschrieben.

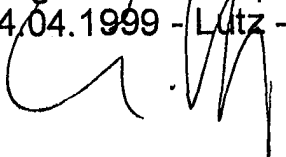
Durch die -erfreulicherweise- anhaltende starke Expansion der Firma RAFI und die damit verbundene Schaffung von neuen Arbeitsplätzen soll aus betriebstechnischen Gründen im Südwesten ein Neubau entstehen, der in der Höhenentwicklung im Bereich des Schutzstreifens das festgesetzte Maß von 456.00 NN um ca. 7 m Höhe übersteigt.

Bei vorausgegangenem Gesprächen bei der EVS in Ravensburg kam man zu dem Ergebnis, daß durch den Einbau eines weiteren Gittermastes oder die Erhöhung der bestehenden Gittermasten der notwendige Schutzabstand zur neu geplanten Gebäudehöhe eingehalten werden kann.

Der Bebauungsplan wird im zeichnerischen Teil hinsichtlich der neuen Höhenentwicklung und der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen geändert. Im Textteil ist keine Änderung vorgesehen.

Die durch die geplante Bebauung wegfallenden oberirdischen Parkplätze sollen östlich der Kleintobler Straße neu angelegt werden. Für diesen Bereich hat der Gemeinderat der Gemeinde Berg am 14.04.1999 die Aufstellung eines Vorhabens- und Erschließungsplanes beschlossen.

Aufgestellt: Kreisplanungsamt Ravensburg
14.04.1999 - Lutz -



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 -PlanzV- vom 18.12.1990;
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg -LBO- in der Fassung vom 08.08.1995.

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.♦ (§ 9 BauGB und BauNVO)
- ♦1.1. NUTZUNGSART (§ 9 (1) 1. BauGB, § 8 BauNVO; § 1 (9) BauNVO)
Gewerbegebiet -GE-
Bei den nach § 8 (2) 1. BauNVO zulässigen Gewerbebetriebe aller Art sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, somit unzulässig.
Die nach § 8 (3) 3 BauNVO genannten Vergnügungstätten sind ausgeschlossen, somit unzulässig.
- ♦1.2. NUTZUNGSMAß (§ 9 (1) 1. BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)
Festlegung durch a):
Grundflächenzahl -GRZ- als maximal zulässiger Wert, s. zeichn. Teil.
(U.a. werden Lagerflächen, Rangierflächen, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen in die Ermittlung der zulässigen Grundfläche einbezogen).
Überschreitungen der gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO maximal zulässigen Grundfläche können als Ausnahme zugelassen werden, wenn die über dieses Maß hinausgehende Grundfläche für Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen in Anspruch genommen wird.
Festlegung durch b):
Maximale Gebäudehöhe über NN.
- ♦1.3. BAUWEISE (§ 9 (1) 2. BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
Abweichende Bauweise -a-
Bei der abweichenden Bauweise gilt: abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bis 150 m zugelassen.
- ♦1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHE (§ 9 (1) 2. BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
(§ 14 (1) i. V. m. § 23 (5) BauNVO)
s. zeichn. Teil, festgelegt durch Baugrenzen.
Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, im Sinne von Gebäuden (§ 2 (2) LBO), sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

- ♦1.5. GELÄNDEANPASSUNG (§ 9 (1) 26. BauGB)
Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auch auf den privaten Grundstücksflächen, bis zu einer Höhe von 1,2 m, zu dulden.

- ♦1.6. FREIHALTEFLÄCHEN/ STRASSE (§ 9 (1) 10. BauGB)
als Abstandsfläche zur L 291, s. zeichn. Teil. (Nutzungszulässigkeit s. Fests. 1.4. und 2.2).

- ♦1.7. ZU- U. ABFAHRTS-VERBOT (§ 9 (6) BauGB)
s. zeichn. Teil.
zur Ravensburger Straße (L 291)

- ♦1.8. LEITUNGSRECHT OBERIRDISCH (9 (1) 10. BauGB)
s. zeichn. Teil. Innerhalb des Sicherheitsabstandes zur oberirdischen EVS-Leitung sind Gebäude nur nach Absprache mit der EVS zulässig.

- ♦1.9. OBERFLÄCHENWASSER
Dachflächenwasser und unschädliche Oberflächenwasser sind dem Tobelbach zuzuführen oder auf dem Grundstück zu versickern.

- ♦1.10. BÄUME UND STRÄUCHER (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)
An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind Bäume zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
Je 1000 m² Grundstücksfläche ist zusätzlich zu den im Plan eingetragenen Gehölzen mindestens 1 hochwachsender Baum zu pflanzen.
Die Pflanzarten sind nach der Pflanzliste (s. Teil E) zu wählen.
Das durch Planzeichen festgesetzte Gehölz kann zur Anpassung an die spezielle Situation um maximal 5,0 m verschoben werden.

- ♦1.11. HÖHEN (§ 9 (2) BauGB, § 18 (1) BauNVO, § 73 (1) 7. LBO)
Die Höhe der baulichen Anlagen (max. zulässige Gebäudehöhe) ist begrenzt durch die max. Gebäudehöhe über NN (s. Eintrag im zeichn. Teil).
Sie wird gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.
Ausnahmen können von der max. zulässigen Gebäudehöhe im Einzelfall bis max. 2,5 m zugelassen werden, wenn betriebstechnisch eine zwingende Erfordernis nachgewiesen wird und Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Brandschutzes nicht bestehen (z.B Kamine, Lüftungsanlage usw.). Dies gilt nicht für die Bebauung innerhalb der Abstandsfläche zur EVS-Freileitung.

♦1.12. s. zeichn. Teil
UNTERSCHIEDL. gekennzeichnet durch Trennungslinie nach PlanzV 15.14.
FESTSETZUNG - Unterscheidung des Maßes der baulichen Nutzung (s. zeichn. Teil).

♦1.13. (§ 9 (7) BauGB)
PLANBEREICH Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes s. zeichn. Teil.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.♦ (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 74 (6) LBO - BW)

♦2.1. (§ 74 (1) LBO)(§ 11 LBO)
GESTALTUNG Glänzende, großflächige Fassaden und Fassadenteile sowie stark reflektierende Materialien an den Außenflächen sind unzulässig, ausgenommen Anlagen zur Gewinnung von Primärenergien.
Großflächige, firmenspezifische Anstriche sind unzulässig

♦2.2. (§ 74 (1) 1. u. 2. LBO)
WERBEANLAGEN sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und oberhalb der Dachtraufe oder Attika nicht zugelassen. Sie sind im gesamten Planungsgebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig.

♦2.3. (§ 74 (1) 3. LBO)
EINFRIEDUNG ist zugelassen als Drahtzaun ohne Sockelmauer; Höhe max. 2,0 m.

♦2.4. (§ 74 (1) 3. LBO)
BODENBEFESTIGUNG Stellplätze sind mit sickerfähigem Belag auszubilden. Bodenversiegelungen innerhalb der Grundstücksfläche sind weitgehend zu vermeiden.

♦2.5. (§ 74 (1) 5. LBO)
NIEDERSpannungsfREILEIT. Niederspannungsfreileitungen sind im gesamten Baugebiet nicht zugelassen. Die Versorgung erfolgt über Erdkabel.

3.◆ 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.
- WASSER-
VERBRAUCH** Den Erfordernissen der Schonung des Grundwassers und des sparsamen Wasserverbrauches soll Rechnung getragen werden durch Einbau von sparsamen Brauchwasseranlagen (Spülstromunterbrecher, Wasserzähler usw.). Die Nutzung von Grauwasser und Regenwasser z.B. für die WC-Spülung durch Einbau entsprechender Installationsleitungen ist erwünscht.
- REGENWASSER** Der Einbau von Zisternen zur Regenwassersammlung, insbesondere zur Grünflächenbewässerung sollte vorgesehen werden.
- ABWASSER** Zur Reduzierung der Ableitung des Niederschlagswassers wird empfohlen, die Bodenversiegelung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken. Zur Flächenbefestigung sind deshalb vorzugsweise Verfahren anzuwenden, die den Boden wenigstens teilweise offenhalten (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen usw.).
- BODENSCHUTZ** Auf die Merkblätter (Bodenschutz bei der Bebauungsplanung / bei Bauarbeiten) des WWA wird verwiesen. Anfallender Geländeaushub muß so weit wie möglich auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden.
- SCHUTZ-
BEREICH
110 KV-LEITUNG** Die Auflagen des Energieversorgungsunternehmens (EVS) innerhalb des Schutzbereiches der 110 kv-Leitung sind zu beachten.
- 110 KV-
ELEKTROFREI-
LEITUNG** Auf die Informationsblätter der EVS zur Wirkung von elektrischen und magnetischen Feldern auf Menschen wird verwiesen.

(Beispiele heimischer Gehölzarten)

- als Bäume:
- Feldahorn (Acer campestre)
 - Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
 - Schwarzerle/Roterle (Alnus glutinosa)
 - Hain - Weißbuche (Carpinus betulus)
 - Esche (Fraxinus excelsior)
 - Wildapfel (Malus communis)
 - Zitterpappel (Populus tremula)
 - Vogelkirsche (Prunus avium)
 - Traubenkirsche (Prunus padus)
 - Wildbirne (Pyrus communis)
 - Stieleiche (Quercus robur)
 - Gemeine Eberesche (Sorbus aucuparia)
 - Winterlinde (Tilia cordata)
 - Spitzahorn (Acer platanoides)
 - Rotbuche (Fagus sylvatica)
 - Traubeneiche (Quercus petraea)
 - Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
 - Apfel / Hochstämme in Lokalsorten
 - Birnen / Hochstämme in Lokalsorten
 - Zwetschgen / Hochstamm
- als Sträucher:
- Hartriegel (Cornus sanguinea)
 - Haselnuß (Corylus avellana)
 - Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
 - Liguster, immergrün (Ligustrum vulgare atrov.)
 - Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 - Schlehe (Prunus spinosa)
 - Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)
 - Hundsrose (Rosa canina)
 - Salweide (Salix caprea)
 - Grauweide (Salix incana)
 - Purpurweide (Salix purpurea)
 - Hanfweide (Salix viminalis)
 - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
 - Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
 - Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
- als Kletterpflanzen:
- Waldrebe (Clematis vitalba)
 - 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)

Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Es besteht der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental (Fortschreibung Zieljahr 2000). Die Planungsfläche ist dort enthalten.

Abgrenzung und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet beschränkt sich auf die Parzelle 1450 westlich der Ravensburger Straße L 291 und südlich der Kleintobler Straße. Diese Fläche ist seit der Mitte der 60er Jahre der Betriebsstandort der Firma RAFI. Sie ist ca. 2,3 ha groß.

Vorausgegangene Planungen

Der Gemeinderat in Berg hat am 18.07.1969 für das Baugebiet "Gewerbegebiet Vorberg I" die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Bebauungsplan kam nie zur endgültigen Genehmigung, die Bauvorhaben der Firma RAFI wurden gemäß § 33 BauGB genehmigt.

Im Jahre 1988 wurde der Antrag auf Erweiterung der Firma RAFI in südliche Richtung, jenseits der Gemarkungsgrenze der Gemeinde Berg, auf Ravensburger Gemarkung gestellt. Mit dem Übergang der Firma an andere Eigentümer wurden diese Überlegungen nicht weiter verfolgt.

Notwendigkeit der Aufstellung

Verschiedene Nebenstandorte des Betriebes, Weingarten usw., sollen aufgelöst werden. Dadurch werden Baumaßnahmen am Hauptstandort notwendig. Arbeitsplätze können dadurch gehalten, bzw. vermehrt werden.

Aus diesem Grunde ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Erschließung

Die Erschließung des Flurstücks 1450 soll weiterhin über die Kleintobler Straße erfolgen. Die Ravensburger Straße L 291 ist im Mündungsbereich der Kleintobler Straße neu ausgebaut worden.

Ziele der Planung

Mit dieser Planung sollen die bestehenden Gebäude in ihrer Ausdehnung und Höhenentwicklung festgeschrieben werden. Kleinere Erweiterungsflächen sind im südlichen Anschluß möglich.

Um alle möglichen Platzreserven auszuschöpfen, wird eine Bebauung unter Berücksichtigung der Abstandsvorschriften der EVS unter der bestehenden 110 KV-Elektroleitung möglich gemacht. Es wird davon ausgegangen, daß die nordöstlich der 110 KV liegende Elektrofreileitung verkabelt wird und dort ein Sicherheitsabstand nicht mehr einzuhalten ist.

In den Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan eingearbeitet, er sieht die Pflanzung von heimischen, hochwachsenden Bäumen am Übergang zur freien Landschaft und innerhalb der Planungsfläche vor.

Die Dachwässer der neu zu erstellenden Gebäude sollen in einem Trennsystem dem Tobelbach zugeführt werden. Es soll angestrebt werden, die bestehende Versiegelung in Teilen aufzuheben. Dies gilt hauptsächlich für die Parkierungseinrichtung.

Ausgleichsmaßnahmen nach § 8 a BNatSchG

Durch die zusätzlich mögliche Bebauung ergibt sich kein weiterer Eingriff in den Naturhaushalt. Die Planungsfläche war schon vor Inkrafttreten des § 8 a BNatSchG bebaut. Auf eine weitergehende Untersuchung wird deshalb verzichtet.

Planinhalt und Festsetzungen

Die Ausweisung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO entspricht dem derzeitigen Nutzungsbedarf. Dies gilt auch für den Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben und von Vergnügungsstätten.

Das Nutzungsmaß (GRZ) wird als mögliche Höchstgrenze nach § 17 BauNVO für Gewerbegebiete festgesetzt. Die bestehende Bebauung und die Versiegelung der Planungsfläche verlangt diese Festsetzung. Auf die Festsetzung der Geschößflächenzahl wird verzichtet. Innerhalb der verschiedenen Nutzungsquartiere werden die maximalen Gebäudehöhen festgesetzt.

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt, weil Gebäudelängen über 50 m vorhanden sind.

Im Abstandsbereich zur bestehenden 110 KV-Leitung sind verschiedene Baubeschränkungen notwendig. Die Energieversorgung Schwaben (EVS) behält sich vor, dort zu den einzelnen Bauanträgen Stellung zu nehmen.

Die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Fassaden und Außenflächen sowie der Werbeanlagen werden wegen des Erscheinungsbildes der Gesamtanlage in der Materialauswahl begrenzt.

Versorgung mit elektrischem Strom, Gas, Wasser

Die EVS (Energieversorgung Schwaben) versorgt das Gebiet mit elektrischem Strom, die Stadtwerke der Stadt Ravensburg versorgen das Gebiet mit Gas, der Anschluß an die örtliche Frischwasserversorgung ist vorhanden.

Ableitung von Abwasser

Das anfallende Abwasser wird der gemeindeeigenen Kläranlage zugeführt. Für die neu anfallenden Dachwässer wird eine Zuleitung zum vorhandenen Tobelbach verlangt.

Bodenordnende Maßnahmen

Zur Durchführung der Planung sind keine Bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

Kosten der Realisierung

Der Gemeinde Berg entstehen bei der Durchführung der Planung Kosten in Höhe von DM ... Diese sind im Haushaltsplan des Jahres eingestellt.

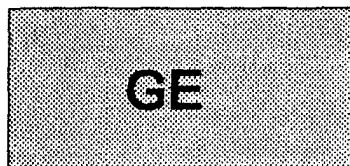

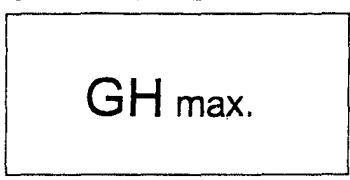
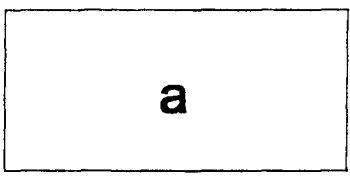
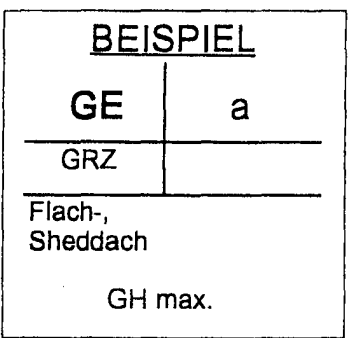
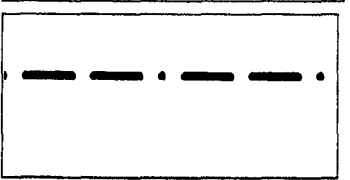
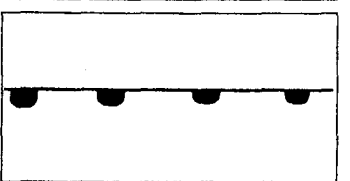
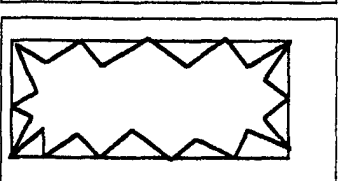
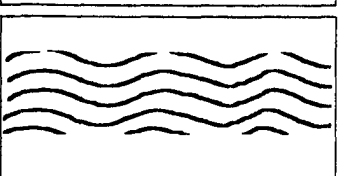
**GEMEINDE BERG - BEBAUUNGSPLAN
"GEWERBEGEBIET FA. RAFI" - BERG**

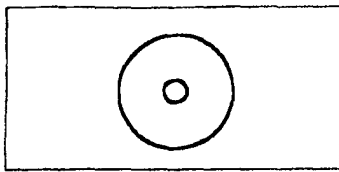
GEFERTIGT:	KREISPLANUNGSAMT RAVENSBURG, PARKSTRASSE 9, 88212 RAVENSBURG 22.05.95 / 2 5.09.95	 LUTZ (DIPL.-ING.)
ANERKENNUNG DES PLANENTWURFS:	GEMEINDERAT DER GEMEINDE BERG 25.09.95 / 28.08.96	GRIEB (BM)
SATZUNGSBESCHLUß:	GEMEINDERAT DER GEMEINDE BERG	GRIEB (BM)
ERKLÄRUNG:	VOM LANDRATSAMT RAVENSBURG WIRD KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GELTEND GE- MACHT (§ 11 (3) S. 2 BAUGB)	

F VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUß GEFASST	§ 2 (1) S. 1 BAUGB	AM
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES ERFOLGT	§ 2 (1) S. 2 BAUGB	AM
FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG DURCHGEFÜHRT	§ 3 (1) S. 1 BAUGB	AM
ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE DURCHGEFÜHRT	§ 4 BAUGB	AM
PLANENTWURF UND AUSLEGUNG VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM
SATZUNGSBESCHLUß VOM GEMEINDERAT GEFASST	§ 10 BAUGB	AM
BEKANNTMACHUNG DER ENTWURFSAUSLEGUNG VOM BIS BEI DER GEMEINDEVERWALTUNG BERG	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFS FÜR DIE ZEIT VOM BIS BEI DER GEMEINDEVERWALTUNG BERG	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	
DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS ERFOLGT	§ 11 (1),(3) BAUGB	AM
ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES	§ 12 BAUGB	AM

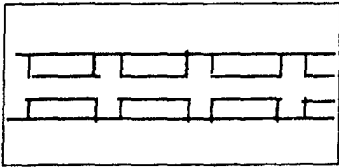
Erklärung der FESTSETZUNGSELEMENTE (§ 2 (4) PlanzV) aufgrund § 2 (8) BauGB i. V. der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. 12. 1990.

	<p>NUTZUNGSART Gewerbegebiet</p>	<p>PlanzV 1.3.1, s.Text 1.1</p>
	<p>NUTZUNGSMAB Grundflächenzahl</p>	<p>PlanzV 2.5. s. Text 1.2.</p>
	<p>HÖHEN maximal zul. Gebäudehöhe über NN</p>	<p>PlanzV 2.8 s. Text 1.11.</p>
	<p>BAUWEISE abweichend</p>	<p>PlanzV 3.1., 3.2. s. Text 1.3.</p>
	<p>NUTZUNGSSCHABLONE NUTZUNGSART / Bauweise Gewerbegebiet / abweichend GRUNDFLÄCHENZAHL DACHFORM Gebäudehöhe max.</p>	<p>PlanzV § 2 (2) S.</p>
	<p>BAUGRENZE</p>	<p>PlanzV 3.4. s. Text 1.4.</p>
	<p>ZU- und ABFAHRTSVERBOT</p>	<p>PlanzV 6.4 s. Text 1.7</p>
	<p>FREIHALTEFLÄCHEN STRASSE</p>	<p>PlanzV 15.8 s. Text 1.6.</p>
	<p>GEWÄSSER (Bach)</p>	<p>PlanzV 10.1; s. Text 1.8.</p>



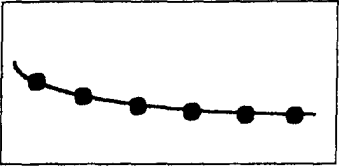
PFLANZGEBOT

PlanzV 13.2.
s. Text 1.10.1.



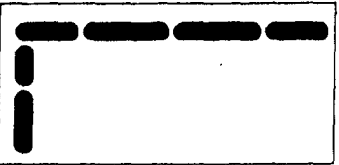
LEITUNGSRECHT
oberirdisch

PlanzV 15.5.
s. Text 1.18.



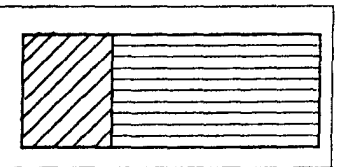
Unterschiedliche Festsetzung

PlanzV 15.14
s. Text 1.13.



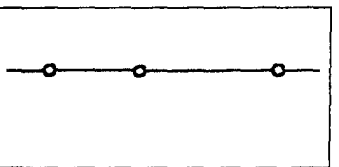
GELTUNGSBEREICH
des Bebauungsplanes

PlanzV 15.13.
s. Text 1.14.



GEBÄUDE
bestehend

DIN 18702
7.13, 7.14



GRUNDSTÜCKSGRENZEN
vorhanden

DIN 18702, 3.1.5.