

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- vom 28.11.1983 in der Fassung vom 17.12.1990.

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. (§ 9 BauGB und BauNVO)
 - 1.1. NUTZUNGSART § 9 (1) 1. BauGB, § 1 (2) - (7) BauNVO, § 6 BauNVO.
Mischgebiet MI-1 bis MI-6 s. zeichn. Teil.
Die Nutzungen nach § 6 (2) 3. BauNVO -Schank- und Speisewirtschaften-, sowie Nutzungen nach § 6 (2) 5.-8. BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, somit unzulässig. Die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, somit unzulässig.
 - 1.1.1. NEBENANLAGEN § 14 (1) S. 3. BauNVO.
Zulässig sind nur die unter Ziff. 1.5. beschriebenen Nebenanlagen und Einrichtungen.
Anlagen und Einrichtungen für die Tierhaltung nach § 14 (1) BauNVO sind nur im MI-1 und MI-2 zulässig. Die Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO werden allgemein zugelassen.
 - 1.2. NUTZUNGSMAß § 9 (1) 1. BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO u. § 19 (4), § 20 (3), (4) BauNVO.
Größe der max. zulässigen Grund- und Geschoßflächen (GR, GF) innerhalb der jeweils im zeichn. Teil vorgeschlagenen Grundstücksfläche. Siehe Einschrieb in Nutzungsschablone MI-2 bis MI-6. Größe der max. zul. Grund- und Geschoßflächenzahl (GRZ, GFZ) im MI-1. Grünflächen sind kein Bauland im Sinne von § 9 (3) BauNVO und können nicht in die Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung einbezogen werden. Nebenanlagen, Lagerflächen, Stellplatzflächen etc. sind in die Ermittlung der GRZ einzubeziehen.
Bei der Aufteilung der Grundstücksflächen sind die max. zulässigen Werte des § 17 (1) BauNVO zu beachten.

- 1.2.1. WOHNUNGSZAHL § 9 (1) 6. BauGB.
Im MI-3 bis MI-6 sind je vorgeschlagenem Grundstück max. 4 Wohnungen zulässig.
- 1.3. VOLLGESCHOSS § 20 BauNVO, § 21 a (1) BauNVO.
Anzahl der Vollgeschosse s. zeichn. Teil.
- 1.4. BAUWEISE § 9 (1) 2. BauGB i.V. mit § 22 (1) BauNVO.
- Abweichende Bauweise -a-.
Bei der abweichenden Bauweise gilt grundsätzlich die offene Bauweise, abweichend davon sind im Grenzabstand Garagen und überdachte Stellplätze jeweils mit Gebäudestellungen entsprechend dem zeichn. Teil und Dächern entsprechend der Fests. 2.3.1. zugelassen.
Abweichend von § 7 (1) LBO gilt folgende Regelung: Gegenüber Grundstücksgrenzen sind Abstandsflächen nicht erforderlich vor Außenwänden von Gebäuden und Gebäudeteilen, die nur Garagen einschließlich Nebenräumen enthalten, wenn sie eine Gesamthöhe (Firsthöhe) von nicht mehr als 5,5 m über der festgelegten Fußbodenhöhe haben sowie die Wandfläche an der Nachbargrenze nicht größer als 30 m² ist; die Grenzbebauung entlang den einzelnen Nachbargrenzen darf insgesamt 15 m nicht überschreiten.
Bei Doppelhäusern oder Hausgruppen sind entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze, anschließend an die Außenwand der Gebäude bis zu einer Länge von 5 m, Sichtschutzwände bis 2,0 m Höhe zugelassen (§ 11 (2) des Nachbarrechtsgesetzes (NachbarRG) findet keine Anwendung).
- 1.4.1. HAUSFORM § 22 BauNVO.
Hausgruppe, Einzel- u. Doppelhäuser.
- 1.5. ÜBERBAUBARKEIT DER BAUGRUNDSTÜCKE § 9 (1) 2. BauGB i.V.m. § 23 (1), (3), (5) BauNVO.
Die Baugrundstücke sind durch Baugrenze gegliedert in eine überbaubare und eine nicht überbaubare Fläche. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind -ausgenommen in der Abstandsfläche zur L 291- als Nebenanlagen nur zulässig: nicht überdachte Stellplätze, Zäune, Mauern, die zur gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen dienen, Treppen- und Rampenanlagen, nicht überdachte Schwimmbecken bis 50 m³ Fassungsvermögen, Zysternen, Pflanzbecken, Müllboxen, Wäschetrockenanlagen, Schaukelgerüste und Sandkästen (s. auch Fests. 1.7. u. 1.8.).

- 1.5.1. GARAGEN UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE § 9 (1) 4. BauGB, § 23 (5) BauNVO.
Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.
- 1.6. GEBÄUDESTELLUNG § 9 (1) 2. BauGB.
Firstrichtung für den Hauptbaukörper. Untergeordnete Nebenbaukörper wie: Widerkehren, Erker usw. können andere Firstrichtungen haben.
- 1.7. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN § 9 (1) 10., (6) BauGB.
s. zeichn. Teil.
- Verkehrssichtflächen im Einmündungsbereich von Straßen, diese sind von jeglicher Bebauung und oberhalb einer Höhe von 0,7 m über Fahrbahnoberkante von sichtbehindernden Anlagen und Bepflanzung auf Dauer freizuhalten.
- Abstandsflächen zur L 291. Innerhalb dieser Flächen dürfen keine baulichen Anlagen, ausgenommen Erdanschüttungen und der im Plan eingezeichneten Fußweg errichtet werden.
- Abstandsfläche zur Ettishofer Ach. Innerhalb dieser Flächen dürfen keine baulichen Anlagen, auch keine Erdanschüttung, errichtet werden.
- 1.8. GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15. BauGB.
- privat s. zeichn. Teil
Auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen sind bauliche Anlagen und Einrichtungen nicht zugelassen.
- 1.9. AUFSCHÜTTUNGEN § 9 (1) 17. BauGB.
s. zeichn. Teil. Der im Baugebiet anfallende Erdaushub ist, soweit wie möglich, auf dem eigenen Grundstück zu verteilen, ausgenommen im Gewässerabstand zur Ettishofer Ach.
- 1.10. VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 15. BauGB.
s. zeichn. Teil.
Straßen, Fußwege, Zu- und Abfahrtsverbot.
- 1.11. LEITUNGSRECHT § 9 (1) 21. BauGB.
Abwasserleitung zugunsten des Erschließungsträgers (s. zeichn. Teil).
- 1.12. PFLANZGEBOT § 9 (1) 25. a BauGB.
Die Bepflanzung der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke und der öffentl. Flächen mit heimischen Baum- und Straucharten hat nach dem Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu erfolgen. Die eingetragenen Standorte der Bäume können

auf dem Grundstück bis zu 5 m verändert werden. Je Grundstück ist mindestens 1 hochwachsender Laubbaum zu pflanzen. Ansonsten gilt der Grünordnungsplan. Die Wände von Garagenbauten bzw. Nebenanlagen im Grenzabstand sind zu begrünen. Für die Begrünung ist ein Grenzabstand von mind. 0,3 - 0,5 m einzuhalten. Die bestehende Bepflanzung entlang der Ettishofer Ach ist zu erhalten.

1.13.
GELÄNDEANPAS-
SUNG

§ 9 (1) 26. BauGB.
Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Errichtung des Straßenkörpers notwendig werden, sind auf dem privaten Grundstück zu dulden.

1.14.
HÖHENLAGE

§ 9 (2) BauGB.
s. Eintrag der Erdgeschoßfußbodenhöhe im zeichn. Teil, s. Fests. 2.8..
Die eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen müssen mind. über 30% der zugehörigen Geschoßfläche eingehalten werden. Sie kann, in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde bis zu 0,2 m verändert werden. Die eingetragene Erdgeschoßfußbodenhöhe ist die Bezugsebene für die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe und die Fußbodenhöhe des ersten Vollgeschosses. Die Höhenlage der Garagen und überdachten Stellplätze richtet sich nach der Straßenhöhe. Die Garagenfußbodenhöhe kann bis $\pm 0,5$ m davon abweichen. Angabe des Visierbruchs und Gefälles. Siehe dazu auch Ausbaupläne des Ing. Büros.
Alle Höhenangaben siehe zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
Die NN-Höhen sind auf das neue System bezogen.

1.15.
PLANBEREICH

§ 9 (7) BauGB.
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Festsetzungen s. zeichn. Teil.

C	<u>BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</u>
2.	§ 9 (4) BauGB i.V.m.§ 73 (1) 6. LBO.
2.1. GELÄNDE	§ 73 (1) 5. LBO (s. § 11 (1) LBO). Abgrabungen des Geländes, die zur Belichtung von Hanggeschoßräumen dienen, sind nicht zulässig.
2.2. GARAGENGE- STALTUNG	§ 73 (1) 1., 5. LBO. Bei zusammengebauten Grenzgaragen sind gleiche Dachneigungen, Dachdeckungen und Traufhöhen zu wählen. Bei freistehenden und in der Abstandsfläche geplanten Garagen und Stellplätzen kann die Dachneigung ausnahmsweise bis zu 5° Dachneigung unter der des Hauptbaukörpers liegen, sofern gestalterische Gründe nicht entgegenstehen.
2.3. DÄCHER	§ 73 (1) 1. LBO.
2.3.1 DACHFORM	Satteldach, gleichschenkelig bzw. einhäufig, soweit dies durch Dachabschleppungen entsteht.
2.3.2. DACHNEIGUNG	Siehe Einschrieb in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Beide Dachseiten müssen dieselbe Dachneigung haben. "Widerkehren" sind zulässig, sofern sie in Höhe und Breite deutlich unter den Abmessungen des Hauptbaukörpers liegen. Bei Widerkehren kann die Dachneigung bis $\pm 5^\circ$ verändert werden. Bei Errichtung von Hausgruppen (Doppel- oder Reihenhäusern) sind in der Hausgruppe gleiche Neigung und gleiches Deckungsmaterial auszuführen. Innerhalb der festgesetzten Dachformen können für untergeordnete Bauteile ausnahmsweise andere Dachformen bzw. Dachneigungen zugelassen werden.
2.3.3. DACHDECKUNG	Hauptbaukörper, Anbauten, Nebenanlagen, Satteldachgaragen sind mit roten oder engobierten Dachziegeln oder mit roten oder eingefärbten Betondachsteinen zu decken. Zusammenhängende Baukörper sind einheitlich einzudecken. Anlagen zur Nutzung von Primärenergie (Sonnenkollektoren / Sonnenvoltaranlagen usw.) sind zugelassen.
2.3.4. DACHEINSCHNITTE	sind bis zu 1/3 der dazugehörigen Dachlänge zulässig.
2.3.5. DACHAUFBAUTEN	sind bis zu 1/3 der dazugehörigen Dachlänge (bei Dachlängen $\Rightarrow 7,5$ m) zulässig. Bei Dachlängen $\leq 7,5$ m bis zu 1/2 der zugehörigen Dachfläche.

Dachgauben sind in Einzelgauben mit einer max. Ansichtsbreite bis 2,50 m auszubilden. In der gleichen Dachfläche dürfen nicht gleichzeitig Dacheinschnitte und Dachaufbauten eingebaut werden. Dachgauben sind mit der Dachdeckung des Hauptbaukörpers oder mit Blech einzudecken. (Beim Einbau von Dachaufbauten ist für die Berechnung der Geschößzahl § 2 (5) LBO zu beachten).

2.4. AUSSENWAND- GESTALTUNG

§ 73 (1) 1. LBO.

die Außenwände der Gebäude sind zu verputzen oder in geschlemmtem Mauerwerk auszuführen und hell zu tönen, oder mit Holz zu verschalen. Zusammenhängende Baukörper sind einheitlich zu gestalten. Alle Holzteile sind entweder deckend in nicht aufdringlichen Farbtönen zu streichen oder mit Holzlasur, die im Farbwert den heimischen Hölzern entspricht, zu behandeln.

Dasselbe gilt für Sichtschutzeinrichtungen und Stützmauern, die darüber hinaus in Holz oder als Natursteinmauerwerk ausgeführt werden können.

2.4.1. NEBENANLAGEN

Pult- oder Satteldach in gleicher Neigung wie das Hauptgebäude, sofern an das Hauptgebäude angebaut. Bei freistehenden Nebenanlagen (Geräte- bzw. Holzschuppen) Dachneigung mind. 20°. Außenwandgestaltung wie das Hauptgebäude oder mit einfacher Brettschalung.

2.4.2. STELLPLÄTZE

Die privaten Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Oberflächenbelag auszuführen. Anfallendes Oberflächenwasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden.

2.5. ANTENNEN

§ 73(1) 3. LBO.

Sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantennenanlage nicht möglich ist, wird pro Gebäude eine Antennenanlage zugelassen.

2.6. NIEDERSPAN- NUNGSLEITUNG

§ 73 (1) 4. LBO.

sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen zu verkabeln.

2.7. EINFRIEDUNGEN

§ 73 (1) 5. LBO.

sind als Holzzäune, max. Höhe 0,9 m, als geschnittene oder lockere Hecke mit innenliegendem Wildzaun, max. Höhe bis 1,2 m, zulässig. Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche sind Einfriedungen in mind. 1 m Entfernung anzuordnen. Der Zwischenraum ist zu bepflanzen.

Sockelmauern dürfen nicht mehr als 0,15 m über

Straßen- bzw. Gehweg- bzw. Geländeoberkante errichtet werden.

Im Straßenkreuzungs- und Garageneinfahrtsbereich ist Fests. 1.7. zu beachten (aus Gründen der Verkehrssicherheit nur Einfriedungen bis 0,7 m Höhe).

Bei allen Einfriedungsarten ist das Gesetz über das Nachbarrecht Baden-Württemberg zu beachten.

2.8. HÖHEN

§ 73 (1) 7. LBO, § 9 (2) BauGB, § 16 (3) 2. BauNVO.
Die Gebäudehöhe ist begrenzt durch die im zeichnerischen Teil eingetragene max. zul. Trauf- und Firsthöhe.

Die Traufhöhe (TH) bemißt sich am Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der Oberkante (OK) Dachhaut. Dies gilt auch bei Rücksprüngen. Als Ausnahme kann bei loggienartigen Rücksprüngen (nur an einer Seite offener Bauteil) die TH in der Flucht der traufnäheren Außenwand gemessen werden.

Die Firsthöhe (FH) bemißt sich an der OK Firstreiter. Bezugsebene ist die Ergeschoßfußbodenhöhe.

Freistehende Garagen dürfen eine max. Traufhöhe von 3,2 m nicht überschreiten.

GARAGEN UND STELLPLÄTZE	Nach § 39 (1) LBO sind Stellplätze u. Garagen in ausreichender Anzahl herzustellen. Verlangt werden: je Hauptwohnung 2 Stellplätze, je Nebenwohnung 1 Stellplatz.
GELÄNDESCHNITTE	Den Bauvorlagen sind amtliche Geländeschnitte in ausreichender Anzahl beizulegen. Die Anfüllung des Aushubmaterials muß darin ersichtlich sein.
DENKMALSCHUTZ	Sollten sich im Zuge von Erdbauarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) oder Befunde (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) zeigen, ist die archäologische Denkmalpflege umgehend zu verständigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Allgemein wird auf § 20 DSchG hingewiesen.
PLANUNGSBERATUNG	Genehmigungspflichtige Bauvorhaben wie Anträge auf Befreiung sind mit der Genehmigungsbehörde und dem Planfertiger frühzeitig abzustimmen.
ORDNUNGSWIDRIGKEITEN	Nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO handelt der ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer aufgrund der LBO ergangenen örtlichen Bauvorschrift (siehe C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen) zuwiderhandelt.
ZISTERNEN	Zum schonenden Umgang mit Wasser wird ausdrücklich darauf verwiesen, daß Zisternen zum Sammeln und Nutzen von Regenwasser zugelassen sind.
BODENVERSIEGELUNG	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 offenhalten -z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen- .
ENTWÄSSERUNG	Wegen der Höhenlage des vorhandenen Abwasserkanals sind die Kellergeschosse nicht im natürlichen Gefälle an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen. Bei erforderlicher Entwässerung der Kellerräume sind Hebeanlagen zu installieren.
DRAINAGELEITUNGEN	Diese dürfen nicht tiefer verlegt werden, als der vom Gutachter angegebene Bemessungswasserspiegel.

IMMISSIONEN

Vorhandene landwirtschaftliche Betriebe genießen Bestandschutz. Immissionen aus solchen Betrieben sind nach dem Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme zu dulden.

E PFLANZLISTE

als Bäume:

- Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
- Roterle (Alnus glutinosa)
- Traubenkirsche (Prunus padus)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Silberweide (Salix alba)
- Salweide (Salix caprea)
- Zitterpappel (Populus tremula)
- Spitzahorn (Acer platanoides)

als Sträucher:

- Wasserschneeball (Viburnum opulus)
- Rainweide (Ligustrum vulgare)
- Faulbaum (Rhamnus frangula)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Kreuzdorn (Rhamnus frangula)
- Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Korbweide (Salix viminalis)
- Purpurweide (Salix purpurea)
- Grauweide (Salix cinerea)
- Reifweide (Salix daphnoides)
- Ohrweide (Salix aurita)

als Kletterpflanzen:

- Efeu (Hedera helix)
- Waldrebe (Clematis vitalba)
- Wilder Hopfen (Humulus lupulus)

Notwendigkeit der Aufstellung

Der Bebauungsplan soll dem Bedarf der Gemeinde Berg an dringend erforderlichen Baugrundstücken dienen. Die Gemeinde kann seit langer Zeit keine Plätze mehr zur Verfügung stellen. Die Nachfrage nach Bauplätzen ist sehr groß.

Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist die Planungsfläche östlich der Kanzachstraße als Mischgebiet aus. Im Anschluß daran besteht ein Bebauungsplan der Gemeinde Berg "Kasernen" als Mischgebiet bzw. als eingeschränktes Gewerbegebiet. Westlich der Kanzachstraße weist der Flächennutzungsplan ein bestehendes Mischgebiet aus, die Fläche der beiden neu hinzukommenden Gebäude ist darin nur teilweise enthalten.

Ziele der Planung

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes wird ein neuer Ortseingang in westlicher Richtung für Kasernen definiert. Die der Planungsfläche vorgelagerte Fläche wird als private Grünfläche ausgewiesen, eine weitere Bebauung ist dort nicht möglich. Der Flächennutzungsplan und die umgebende Bebauung verlangen die Ausweisung der Planungsfläche als Mischgebiet. Sie wird vorwiegend dem Wohnen dienen, andere Nutzungen nach § 6 (1) (2) 1. - 5. BauNVO werden aber zugelassen.

Durch die Giebelstellung der vorderen Gebäudereihe (entlang der L 291) soll ein weitgehender Lärmschutz für die Freibereiche erzielt werden. Mit Sichtschutzwänden, Nebenanlagen usw. können die Freibereiche gegen den vorhandenen Verkehrslärm einigermaßen geschützt werden.

Erschließung

Das Planungsgebiet wird durch den bestehenden Anschluß der Kanzachstraße in die L 291 erschlossen. Auf einer Länge von ca. 40 m wird die Kanzachstraße 5 m breit mit einseitigem Gehweg ausgebaut. Die neue Erschließungsstraße im Baugebiet soll 4,50 m mit einseitigem Gehweg angelegt werden. Nach der Einmündung der neuen Erschließungsstraße soll die Kanzachstraße in ihrem jetzigen Ausbauzustand bleiben, sie dient hauptsächlich der Erschließung der landwirtschaftlichen Grundstücke nördlich der Ettishofer Ach. Die L 291 soll ausgebaut und evtl. verlegt werden. Die genaue Lage ist noch nicht bekannt. Notwendige Sichtwinkel im Zufahrtbereich der Kanzachstraße werden deshalb nur als nachrichtliche Übernahme eingetragen.

Durch die Planungsfläche führt eine bestehende Abwasserleitung (Durchmesser 900). Sie wird im Bereich der privaten Gartenflächen durch ein Leitungsrecht gesichert.

Baugrundverhältnisse

Genauere Angaben zu den Baugrundverhältnissen können nicht gemacht werden. Es ist jedoch davon auszugehen, daß im Einflußbereich der Ettishofer Ach ein hoher Grundwasserstand zu erwarten ist.

In der im Plan gekennzeichneten Fläche wird eine Altablagerung nach Aussage des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz vermutet, die aber nach der "historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen" aus der aktiven Bearbeitung ausgeschlossen werden kann (Einstufung A).

Ausgleichsmaßnahmen

Der Bebauungsplan sieht westlich der bebaubaren Fläche eine private Grünfläche vor. Entlang der Ettishofer Ach sollen weitere, standortgerechte Baumarten gepflanzt werden. Im östlichen Planungsteil, hauptsächlich in der Straßenabstandsfläche und am Übergang zur freien Landschaft werden durch das Pflanzgebot im Bebauungsplan weitere hochwachsende Bäume vorgesehen. Zusätzliche Ausgleichsflächen werden nach § 8a Naturschutzgesetz nicht belegt. Der Ausgleich geschieht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Festsetzungselemente

Die Aussage im Flächennutzungsplan und die umgebende Bebauung fordern die Festsetzung eines Mischgebietes. Die Nutzungen werden nach § 6 (1) (2) 1. - 5. BauNVO beschränkt. Die mit der Nutzung üblicherweise verbundenen Nebenanlagen sind nicht ausgeschlossen, werden aber in Größe und Anzahl begrenzt.

Im MI-1 - MI-2 wird die Zulässigkeit der Kleintierhaltung als Bestand übernommen. In den übrigen Gebieten ist die Kleintierhaltung wegen der zu erwartenden Wohnnutzung und der Grundstücksgrößen (bei Reihen- und Doppelhausbebauung) nicht zulässig.

Im MI-1 wird das Nutzungsmaß geregelt durch die Grundflächen- und Geschosflächenzahl in Rücksicht auf die bestehende, mit anzurechnende Bebauung. In den anderen Gebieten wird eine maximale Grundfläche und eine maximale Geschosfläche als Höchstmaß der Überbauung innerhalb der vorgeschlagenen Grundstücksgrenze angegeben.

Innerhalb der Planungsfläche sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen zulässig. In Rücksicht auf die anschließende Bebauung und den Übergang zur freien Landschaft wird bei einem Teil der Gebäude das zweite Vollgeschos als anrechenbares Dachgeschos ausgewiesen.

Die abweichende Bauweise ermöglicht die Erstellung von Grenzgaragen bzw. Abstellräumen bei gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude. Die Begrenzung der Wohnungsanzahl im MI-3 - MI-6 wird in Rücksicht auf die umgebende Bebauung und der vorgesehenen Straßenbreiten vorgenommen.

Die Höhenlage der Gebäude wird so gewählt, daß der anfallende Erdaushub größtenteils auf dem eigenen Grundstück verteilt werden kann.

Grünordnungsplan

In den Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan eingearbeitet, der die Neuanpflanzung von hochwachsenden Bäumen innerhalb des Gebietes und den Schutz vorhandener Vegetation sichert.

Versorgung mit Strom und Wasser

Die EVS versorgt das Gebiet mit Strom. Das Gebiet ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Abwasser

Das anfallende Abwasser wird der Ortskanalisation und der gemeindeeigenen Kläranlage zugeführt.

Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde Berg entstehen bei der Realisierung des Bebauungsplanes Kosten in Höhe von DM. Diese Kosten sind im Haushaltsplan des Jahres 19 eingestellt.

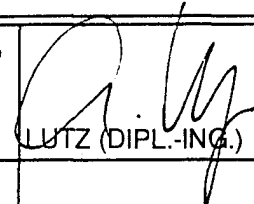
Flächenbilanz

Private Grünfläche	ca. 0,5 ha
MI-1 + 2 (teilweise bebaut)	ca. 0,4 ha
MI-3 - 6	ca. 0,6 ha
Straßenfläche	ca. 0,1 ha

Gesamtfläche	ca. 1,6 ha
--------------	------------


Nutzung MI-3 - 6	max. 24 WE
	max. 60 - 70 Einwohner

**GEMEINDE BERG BEBAUUNGSPLAN
"KASERNENBREITE I"**

<u>GEFERTIGT:</u>	KREISPLANUNGSAMT RAVENSBURG, PARKSTRASSE. 9, 88212 RAVENSBURG	 LUTZ (DIPL.-ING.)
<u>ANERKENNUNG DES PLANENTWURFS:</u>	GEMEINDERAT DER GEMEINDE BERG	WINTER (BM)
<u>SATZUNGSBESCHLUß:</u>	GEMEINDERAT DER GEMEINDE BERG	
<u>ERKLÄRUNG:</u>	VOM LANDRATSAMT RAVEI KEINE VERLETZUNG VON SCHRIFTEN GELTEND GEMA S.2 BAUGB)	

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens bestätigt
mit Erlaß des Landratsamtes vom 15.03.95
Nr. 4.404-12/95hir gez. Hirlinger.
Die Übereinstimmung der Mehrfertigung
mit dem Original wird bestätigt.

Berg, 05.05.95


Wenzler



F VERFAHRENS

Aufstellungsbeschluß gefaßt	§ 2 (1) S. 1 BauGB	am 25. Jan. 94
ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt	§ 2 (1) S. 2 BauGB	am 03. Feb. 94
frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt	§ 3 (1) S. 1 BauGB	am 16. Mai 94
Anhörung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt	§ 4 BauGB	am 27. Mai 94
Planentwurf und Auslegung vom Gemeinderat gefaßt	§ 3 (2) S. 1 BauGB	am 03. Aug. 94
Satzungsbeschluß vom Gemeinderat gefaßt	§ 10 BauGB	am 05. Okt. 94
Bekanntmachung der Entwurfsauslegung für die Zeit vom <u>22.08</u> bis <u>22.09.94</u> bei der Gemeindeverwaltung Berg, Rathaus	§ 3 (2) S. 1 und 2 BauGB	am 11. Aug. 94
öffentliche Auslegung des Entwurfs für die Zeit vom bis	§ 3 (2) S. 1 BauGB	am
Durchführung des Anzeigeverfahrens erfolgt	§ 11 (1), (3) BauGB	am 15. März 95
öffentliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplanes	§ 12 BauGB	am 06. April 95

Erklärung der FESTSETZUNGSELEMENTE (§ 2 (4) PlanzV) aufgrund § 2 (8) BauGB i.V. der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990

MI

NUTZUNGSART
Mischgebiet

PlanzV 1.2.2.
s.Text Nr.1.1

II = I + DG

GESCHOßZAHL
2 Vollgeschosse max. zul.
(Erd- und Dachgeschoß)

PlanzV 2.7.
s. Text 1.3.

a

BAUWEISE
abweichend

PlanzV 3.3.
s. Text 1.4.

GR / GF
GRZ / GFZ

NUTZUNGSMAB
Grund- / Geschoßfläche
Grund- / Geschoßflächenzahl

PlanzV 2.
s. Text 1.2.

SD / DN
38 - 45°

DACHFORM
Satteldach / Dachneigung
(Beispiel)

PlanzV § 2 (2) S. 2
s. Text 2.3.1.

TH / FH

HÖHEN
Traufhöhe / Firsthöhe max. zul.

PlanzV 2.8.
s. Text 1.14., 2.8.

BEISPIEL	
MI	II = I + DG
GR 180	GF 320
a	--
SD / DN	38 - 45°
TH max.	3,50 m
FH max.	8,50 m

NUTZUNGSSCHABLONE
NUTZUNGSART / Zahl d. Vollgeschosse
Mischgebiet / Erd-, und Dachgeschoß
GRUNDFLÄCHE / GESCHOßFLÄCHE
max. zul. 180 m² / max. zul. 320 m²
BAUWEISE / --
abweichend
DACHFORM / DACHNEIGUNG
Satteldach / 38 - 45°
TRAUFHÖHE max.zul./ Maßzahl
FIRSTHÖHE max.zul./ Maßzahl

PlanzV § 2 (2) S. 2

— · — · — · —

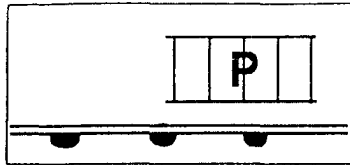
BAUGRENZE

PlanzV 3.5.
s. Text 1.5.

=====

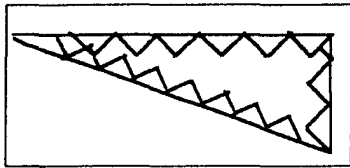
VERKEHRSFLÄCHEN
STRASSE, GEHWEG

PlanzV 6.1., 6.2.
s. Text 1.10.



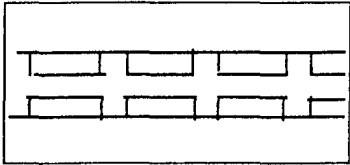
PARKPLÄTZE - öffentlich - /
ZU- UND ABFAHRTSVERBOT

PlanzV 6.3.
s. Text 1.10.



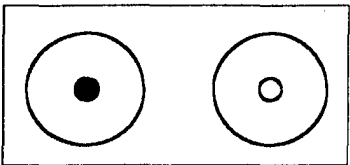
FLÄCHEN, DIE VON DER BE-
BAUUNG FREIZUHALTEN SIND
(Sichtflächen, Freihalteflächen)

PlanzV 15.8.
s. Text 1.7.



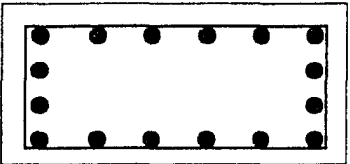
LEITUNGSRECHT

PlanzV 15.5.
s. Text 1.11.



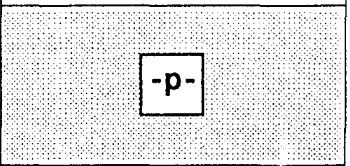
PFLANZBINDUNG /
PFLANZGEBOT

PlanzV 13.2.
s. Text 1.12.



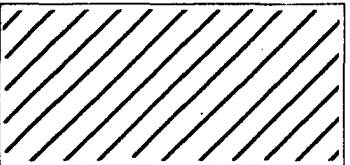
GEHÖLZBESTAND
flächenhaft, zu erhalten

PlanzV 13.2.2.
s. Text 1.12.



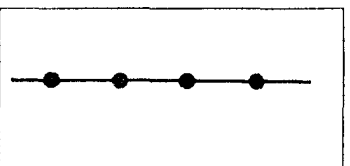
GRÜNFLÄCHE
-privat-

PlanzV 9.
s. Text 1.8.



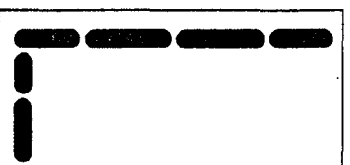
ALTABLAGERUNG
nach Nr. 1423

PlanzV § 2(2)S.2
s. Text



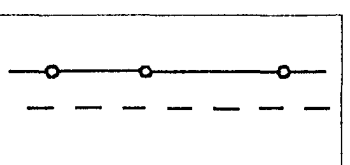
ABGRENZUNG
unterschiedliche Festsetzung

PlanzV 15.14.
s. Text 1.15.



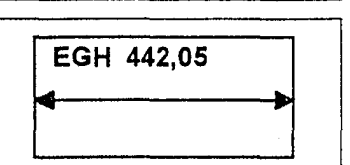
GELTUNGSBEREICH
des Bebauungsplanes

PlanzV 15.13.
s. Text 1.15.



GRUNDSTÜCKSGRENZEN
vorhanden / geplant

DIN 18702, 3.1.5.
s. Text 1.2.



BAUKÖRPER (unverbindlich) /
ERDGESCHOßFUßBODENH. U.
FIRSTRICHTUNG (verbindlich)

PlanzV § 2 (2) S. 2
s. Text 1.6., 1.14.