

Textliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Vorhaben und Erschließungsplan
Parkierungsanlage der Fa. RAFI, 2. Bauabschnitt".

A) **Planzeichnung**, siehe zeichnerischer Teil vom 15.11.2000

B) **Planungsrechtliche Festsetzungen**

1. (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO in
Verbindung mit §§ 1 und 12(1) BauNVO festgesetzt:

zulässig sind:

- a) private Autoabstellplätze für Betriebsangehörige der Fa. RAFI.
- b) als bauliche Anlagen sind nur die Anlagen zugelassen, die der Bewirtschaftung des
Parkierungsgeländes dienen, z.B. Stellplatzabtrennungen in Holz, Einfriedungen. Die
Anordnung der Parkplätze im zeichnerischen Teil ist zwingend.

2. § 9, Abs. 13 BauGB

Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen:

- a) Innerhalb des oberirdischen Leitungsrechts (Schutzstreifen für Elektroleitungen) müssen
die Bäume und Sträucher einen Mindestabstand von 5 m zu den Leiterseilen haben.

3. § 9 Abs. 20 BauGB

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

- a) Für die Beleuchtung sind Natriumdampfniederdruckleuchten mit niedriger
Lichtpunkthöhe zu verwenden.

- b) Aus folgender Pflanzliste sind Baum- und Straucharten zu wählen:

Wildapfel	(Malus commumis)
Wildbirne	(Pyrus commumis)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Vogelkirsche	(Prunus padus)
Eberesche oder Vogelbeere	(Sorbus auenparia)
Elsbeere	(Sorbus tarmiualis)
Mehlbeere oder Mehlbirne	(Sorbus aria)
Feldahorn	(Acer compestre)

Aufgestellt:

Berg, 20. März 2002




Helmut Grieb - Bürgermeister

Örtliche Bauvorschriften
nach § 74 LBO

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Vorhaben und Erschließungsplan
Parkierungsanlage der Fa. RAFI, 2. Bauabschnitt".

- a) die Bodenbeläge müssen sickerfähig sein und begrünt werden, z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen
- b) Das gesamte Oberflächenwasser wird an Ort und Stelle versickert, Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung des Oberflächenwassers in öffentliche Kanäle werden nicht zugelassen.

Aufgestellt:
Berg, 20. März 2002




Helmut Grieb – Bürgermeister

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Parkierungsanlage Fa. RAFI", 2. Bauabschnitt

A) Allgemeines

Mit der Genehmigung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Firma RAFI" vom 28.08.1996 wurden innerhalb der Betriebsfläche größere Erweiterungsmaßnahmen vorgenommen. Die dafür zusätzlich notwendigen Parkplätze führten zur Erstellung der provisorischen Parkierungsanlage Fa. RAFI, 1. Bauabschnitt (150 Parkplätze). Eine zusätzlich notwendige betriebliche Erweiterung, die im Westteil des Betriebsgeländes stattfinden muss, erfordert die Anlage einer zusätzlichen Parkierungsanlage im 2. Bauabschnitt. In der Nähe des Betriebsgeländes konnten nur an dieser Stelle Flächen zur Herstellung von Parkplätzen erworben werden.

B) Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der genehmigte FLN-Plan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental weist die Fläche als Außenbereich aus. Sie liegt zum größten Teil im Bereich des Sicherheitsabstandes einer darüber hinwegführende Elektro- Hochspannungsleitung.

C) Ziel und Zweck des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan soll der dringende Bedarf zur Unterbringung von Autostellplätzen für die Bediensteten der Firma RAFI, gedeckt werden. Die Stellplätze werden einerseits durch die Erweiterung der Betriebsfläche, andererseits durch Verlagerung von auswärtigen Betriebsstandorten in den Hauptstandort notwendig. Die Erweiterung der Betriebsflächen dient der Schaffung von Arbeitsplätzen.

D) Nutzungsart des Gebietes

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, wobei nur Flächen für Autostellplätze ausgewiesen werden.

E) Erschließung

Das Plangebiet liegt an der Kleintobeler Straße, die Zufahrt zur Ravensburger Straße der L 291 wurde mit dem Umbau dieser Landesstraße neu geregelt (Linksabbieger, Ampelanlage usw.). Nach Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Berg wird die Kleintobeler Straße in einer Breite von 5,50 m mit einseitigem Gehweg bis zur südwestlichen Grenze der neuen Parkierungsanlage ausgebaut.

F) Abwägung nach § 1 a BauGB

Die Planungsfläche wurde seither landwirtschaftlich als Maisacker genutzt. Mit der geplanten Baumaßnahme, der vorgesehenen Oberflächenwasserversickerung und der Verwendung von wasserdurchlässigen zur Begrünung geeigneten Belägen sind keine negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu erwarten. Zur Einbindung in die Landschaft wird am Übergang zur landwirtschaftlich genutzten Fläche im Norden und Westen eine mindestens 3-reihige, naturnahe Feldhecke angelegt. Zusätzlich werden im Bereich der Stellplätze hochwachsende, heimische Laubbäume gepflanzt. Die beiden dreieckigen Restflächen im Westen der Parkierungsanlage sind flächenhaft mit Sträuchern zu bepflanzen. Der Ausgleich für die provisorisch umgenutzte Fläche nach § 1 a BauGB wird damit hergestellt.

G) Kosten und Finanzierung

Die Verwirklichung des Vorhabens und der Erschließung ist Angelegenheit des Vorhabenträgers. Er hat auch sämtliche anfallende Kosten zu tragen. Die Finanzierung des Vorhabens ist gewährleistet. Auf den entsprechenden Durchführungsvertrag wird verwiesen.

Aufgestellt:
Berg, den 20.03.2002



Grieb, Bürgermeister

Satzungen

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Parkierungsanlage der Firma Rafi, 2. Bauabschnitt“

Aufgrund von § 10 und § 12 des Baugesetzbuches 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 in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.1990 (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 20.03.2002 die folgenden Satzungen beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vom 15.11.2000.

§ 2

Bestandteile der Satzungen

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem
 - zeichnerischen Teil vom 15.11.2000
 - textlichen Teil vom 20.03.2002jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB.
2. Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO bestehen aus dem
 - zeichnerischen Teil vom 15.11.2000
 - textlichen Teil vom 20.03.2002

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften nach Teil C Nr. 3a und 3 b zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

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

Berg, den 20. März 2002



Helmut Grieb, Bürgermeister

In Kraft getreten am: 3.8.2006

H. Grieb

Satzung

Zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
„Prov. Parkierungsanlage der Fa. Rafi“ 2. BA

Der Gemeinderat der Gemeinde Berg hat in öffentlicher Sitzung am 26.07.2006 die
1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Parkierungsanlage der Fa
Rafi“ 2. BA aufgrund folgender Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. §10 +12 des Baugesetzbuches (BauBG) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S 2414)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. 06. 2005 (BGBl. I, S. 1818)
2. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) idF vom 08.08.1995
(GBl. S.617), zuletzt geändert durch Gesetz v. 14.12.2004 (GBl. S.895),
3. §4 der Gemeindeordnung für Baden- Württemberg (Gemeindeordnung-GemO)
idF vom 24.07.2000 (Gbl. S.581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006
(Gbl. S. 20)
4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung – BauNVO) idF vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt
geändert am 22.04. 1999 (BGBl. I, S466).

§1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichn Teil des Lageplanes vom 15.11.2000
mit 1. Änderung vom 24.05.2006

§2

Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergibt sich aus dem
Zeichnerischen Teil vom 15.11.2000 mit Änderung vom 24.05.2006
Textlichen Teil vom 26.07.2006
Jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß §9 BauGB

§3

Inkrafttreten

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tritt mit der ortsüblichen
Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauBG in Kraft.

Berg 26.07.2006


Helmut Grieb, Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

Zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
„Prov. Parkierungsanlage Fa Rafi“ 2. BA

- A) Planzeichnung siehe zeichn. Teil
- B) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. §9 Abs.20.BauGB

Die flächenhafte Bepflanzung wird im nördl. Bereich an einer Stelle zur Herstellung einer Durchfahrt auf eine Länge von 6 m unterbrochen.

Aufgestellt:
Berg, 26.07.2006


Helmut Grieb - Bürgermeister

Begründung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Prov. Parkierungsanlage Fa Rafi“ 2. BA

Die Erstellung eines 3. Bauabschnitts der Parkierung nördlich der bestehenden Anlage verlangt die Herstellung einer Durchfahrtsmöglichkeit. Der damit verbundene Wegfall der flächenhaften Bepflanzung auf eine Länge von 6 m kann innerhalb der Planungsfläche nicht ausgeglichen werden. Er wird bei der Eingriffsregelung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Parkierungsanlage Fa Rafi“ 3. BA berücksichtigt.

Aufgestellt:
Berg 26.07.2006


Helmut Grieb - Bürgermeister