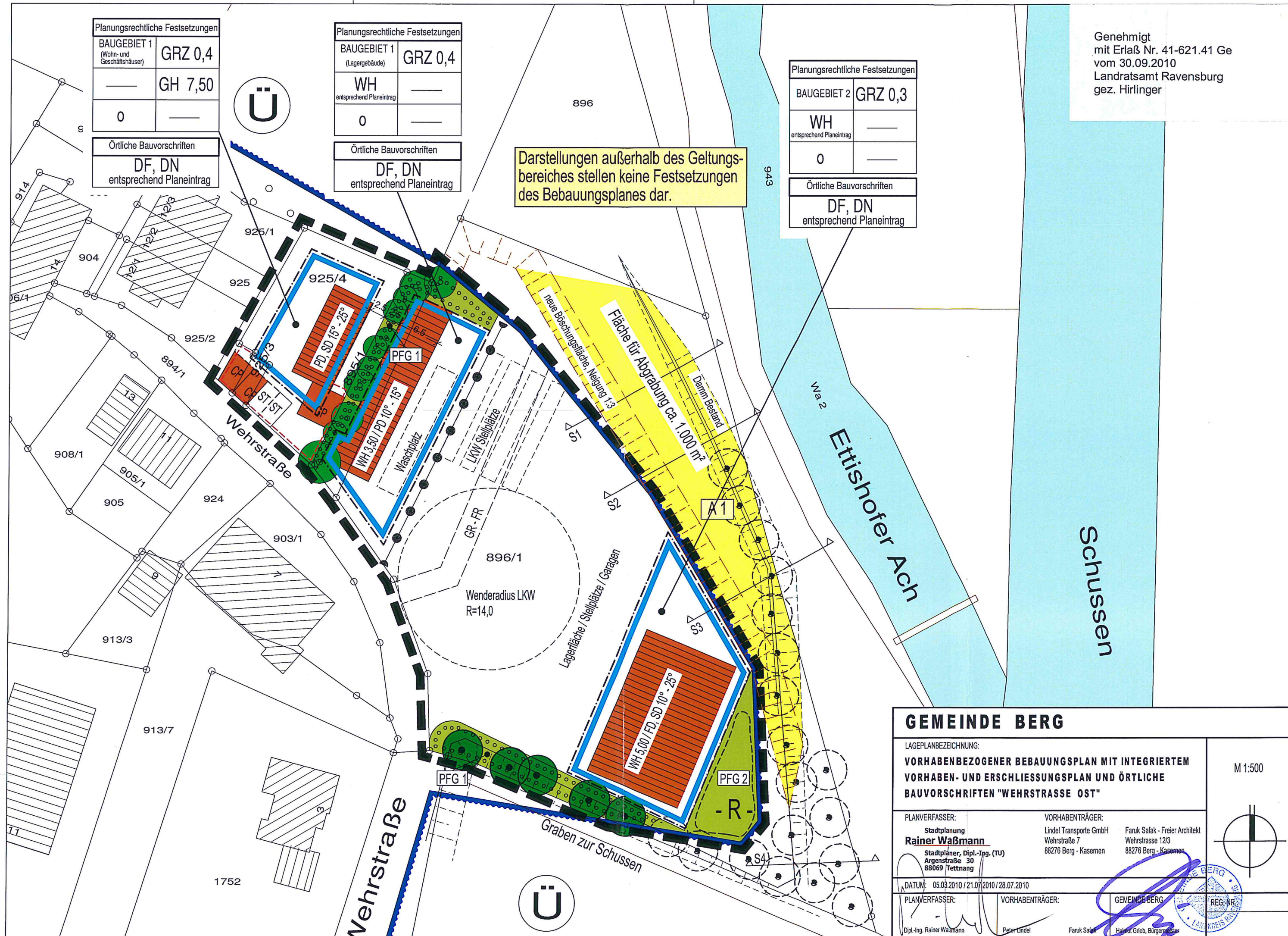


Örtliche Bauvorschriften
DF, DN
entsprechend Planeintrag

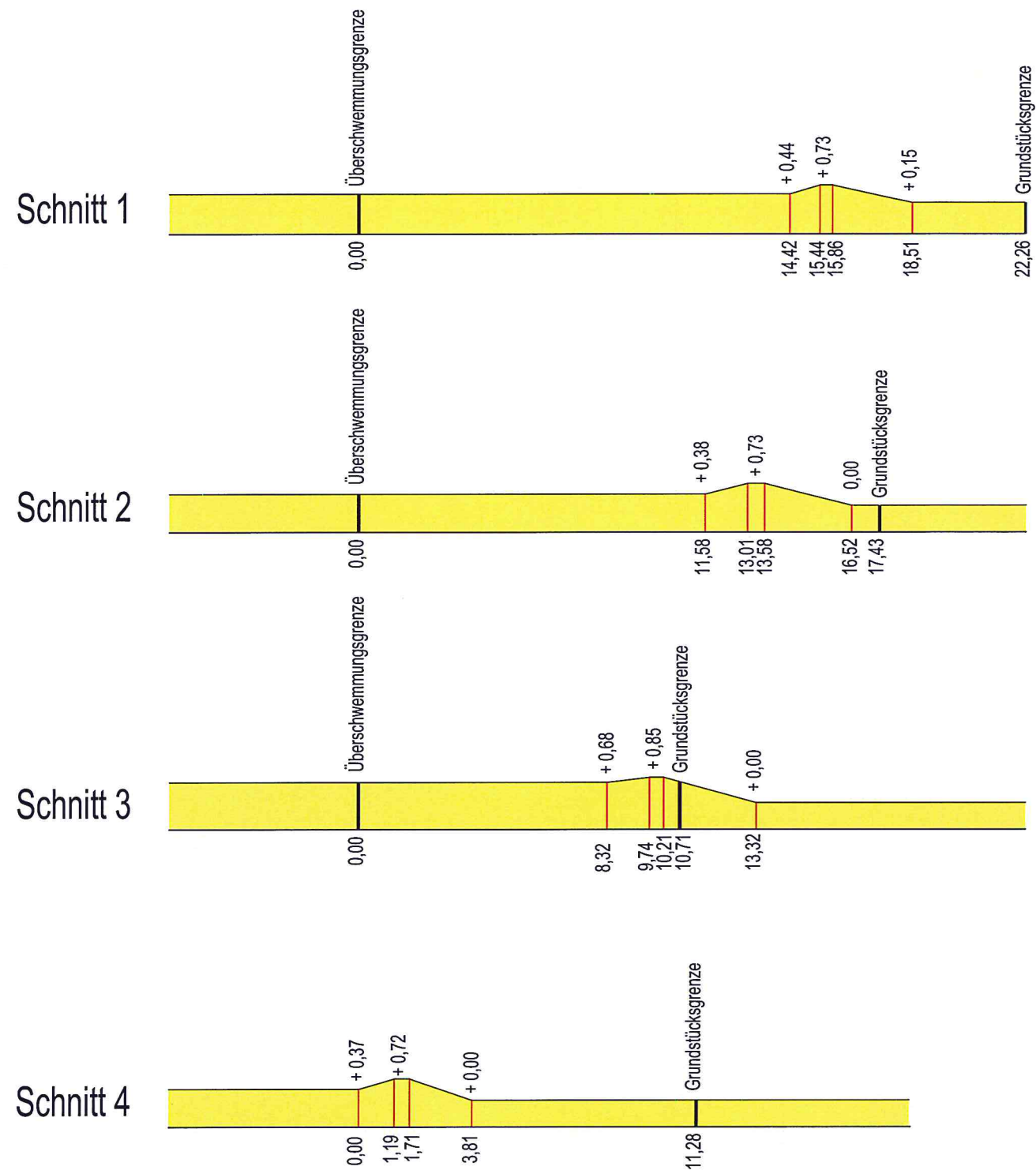
Örtliche Bauvorschriften
DF, DN
entsprechend Planeintrag

Örtliche Bauvorschriften
DF, DN entsprechend Planeintrag

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches stellen keine Festsetzungen des Bebauungsplanes dar.



SCHNITTE 1 - 4 BESTAND



GEMEINDE BERG

LAGEPLANBEZEICHNUNG:

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN UND ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN "WEHRSTRASSE OST"**

SCHNITTE 1 - 4 BESTAND / PLANUNG

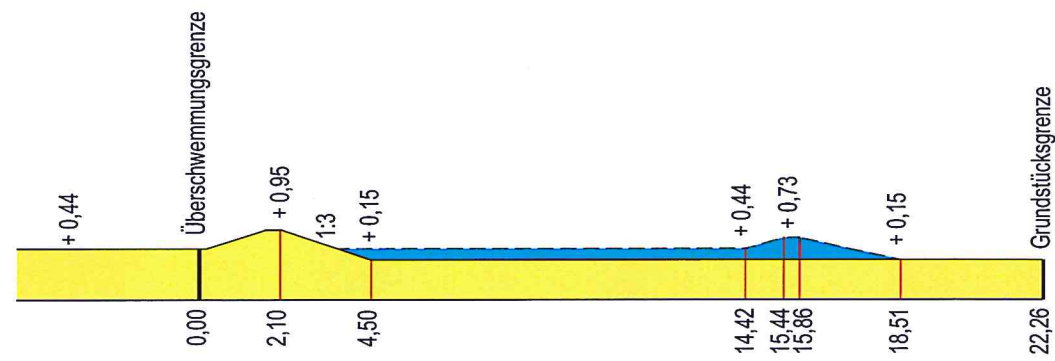
DATUM: 21.07.2010 / 28.07.2010

MASSTAB: 1/200

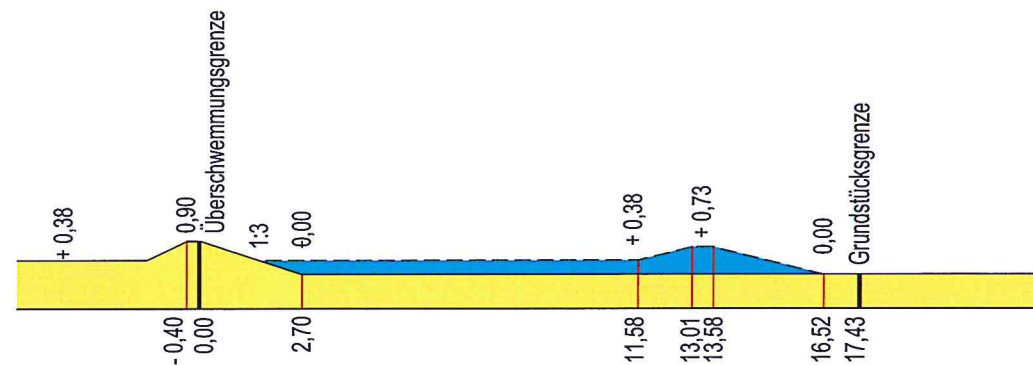
Stadtplanung
Rainer Waßmann
Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)
Argenstraße 30
88069 Tettnang

SCHNITTE 1 - 4 PLANUNG

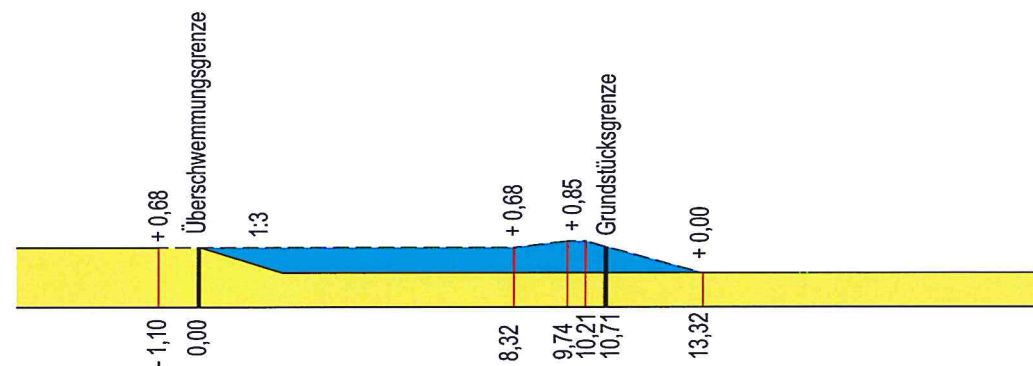
Schnitt 1



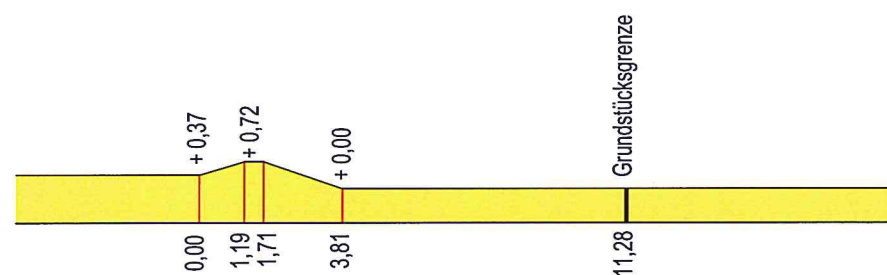
Schnitt 2



Schnitt 3



Schnitt 4



GEMEINDE BERG

LAGEPLANBEZEICHNUNG:

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN UND ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN "WEHRSTRASSE OST"**

SCHNITTE 1 - 4 BESTAND / PLANUNG

DATUM: 21.07.2010 / 28.07.2010

MASSTAB: 1/200

Stadtplanung
Rainer Waßmann
Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)
Argenstraße 30
88069 Tettnang

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat | am 08.10.08 / 10.12.08 |
| 2. Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 (1) BauGB | am 19.12.2008 |
| 3. Bekanntmachung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit | am 19.12.2008 |
| 4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden | vom 29.12.2008
bis 29.01.2009 |
| 5. Billigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes
und der Örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse
durch den Gemeinderat | am 31.03.2010 |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen | am 15.04.2010 |
| 7. Öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan-
entwurfes und der Örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen
i. d. Fassung vom 05.03.2010 gem. § 3 (2) BauGB | vom 22.04.2010
bis 25.05.2010 |
| 8. Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB
und § 74 (7) LBO | am 28.07.2010 |

Gemeinde Berg, den 28.07. 2010

.....
(BÜRGERMEISTER)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit
den Satzungsbeschlüssen vom 28.07.2010. überein.
Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Gemeinde Berg, den 04.10. 2010

.....
(BÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit
des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Örtlichen
Bauvorschriften

am 28.10. 2010

Gemeinde Berg, den 28.10. 2010

.....
(BÜRGERMEISTER)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Gemeinde Berg, den 28.10. 2010

.....
(BÜRGERMEISTER)

TEIL I: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wehrstraße Ost“

I.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Mit Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft. In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

I.2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

Baugebiet 1

- 1.1 Im Baugebiet 1 sind im Sinne eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO folgende Nutzungen zulässig (siehe Planeintrag):
- 1. Wohn- und Geschäftshäuser
 - 2. Lagergebäude

Baugebiet 2

- 1.2 Im Baugebiet 2 sind im Sinne eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO folgende Nutzungen zulässig (siehe Planeintrag):
- 1. Transportunternehmen mit Lagergebäuden, Lagerflächen, Tankstelle, LKW-Waschplatz, Stellplätze für LKW + PKW und Garagen

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	—

- Füllschema der Nutzungsschablone
- 1 - Baugebiet
 - 2 - höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ),
 - 3 - höchstzulässige Wandhöhe (WH) in m ü. vorhandenem Gelände
 - 4 - höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in m ü. vorhandenem Gelände
 - 5 - Bauweise

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
(* Zahlenwerte sind nur Beispiele)

GRZ 0,4*

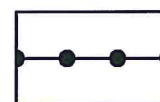
- 2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl § 16 (2) 1 BauNVO
§ 19 (4) BauNVO
- Für das Baugebiet 2 gilt:
Eine Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 19 Abs. 4
Satz 2 BauNVO ist mit den in Satz 1 genannten Anlagen
sowie mit den in Ziffer 4.2, Baugebiet 2, genannten Anlagen
bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

WH 5,00*

- 2.2 Höchstzulässige Wandhöhe in m über vorhandenem Gelände § 16 (2) 4 BauNVO
§ 18 (1) BauNVO
- Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen
Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit OK
Dachhaut. Beim Pultdach ist die niedrigere Wandhöhe
maßgebend.

GH 7,50*

- 2.3 Höchstzulässige Gebäudehöhe in m über vorhandenem Gelände § 16 (2) 4 BauNVO
§ 18 (1) BauNVO
- Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen
Gebäudehöhe ist beim Flachdach OK Attika bzw. Brüstung
und beim Satteldach und Pultdach OK Firstziegel bzw.
Dachhaut.



- 2.4 Abgrenzung der unterschiedlichen Baugebiete § 16 (5) BauNVO

3. Bauweise § 9 (1) 2 BauGB

0

- 3.1 offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

4. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB



- 4.1 Baugrenzen § 23 (1,3) BauNVO

- 4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 (5) BauNVO
i.V.m.
§§12,14 BauNVO
- In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind
folgende bauliche Anlagen zulässig:

Baugebiet 1: - Zufahrten und Wege,
- Nebenanlagen gem. § 14 (1,2) BauNVO.

Baugebiet 2: - Zufahrten und Wege,
- Nebenanlagen gem. § 14 (1,2) BauNVO,
- Lagerflächen,
- Stellplätze und Garagen.

5. **Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen** § 9 (1) 13 BauGB

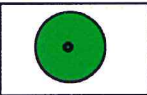
Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

 6. **private Grünflächen** § 9 (1) 15 BauGB

7. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen** § 9 (1) 20 BauGB
§ 9 (1) 25 BauGB
§ 1a BauGB

 7.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB

 7.1.1 Pflanzung von Sträuchern und Bäumen, locker zu bepflanzen (vgl. Pflanzliste 1) § 9 (1) 25a BauGB

 An den im Lageplan zeichnerisch festgesetzten Standorten sind standortgerechte Bäume oder Pflanzungen gem. Pflanzenliste zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der gekennzeichnete Standort kann der gegebenen Situation angepasst werden. Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Stamm soll mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden etc.) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

 Grünflächen sind weitgehend naturnah mit heimischen artenreichen Wiesenmischungen zu gestalten und zu pflegen.

 7.1.2 Pflanzerhalt § 9 (1) 25b BauGB

Erhalt markanter Einzelbäume (v.a. Eichen) im Randbereich des Plangebietes.

7.2 Maßnahmen zur Eingriffsverringerung, -minimierung § 9 (1) 20 BauGB

Eine Reduzierung von Erdmassenbewegungen ist prinzipiell anzustreben.

Es sollte möglichst wenig Erdaushub-Überschuss anfallen und dieser im Kerngebiet, beispielsweise zur Modellierung der Aufschüttung, wiederverwertet werden. Überschüssiger Aushub ist nach den gesetzlichen Vorschriften zu entsorgen.

Auf (weitere) Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke ist soweit als möglich zu verzichten.

Zur freien Landschaft hin ist eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung vorzusehen. Zur Minimierung von Auswirkungen auf nachtaktive Insekten sind zur Beleuchtung Natriumdampf- (Nieder-) Hochdruckdampflampen zu verwenden.

Zur Dacheindeckung nicht zulässig sind unbeschichtete Metalle und Materialien, die wassergefährdende Stoffe freisetzen können und in ihrer Art und Menge geeignet sind, über die zu versickernden Niederschläge das Grundwasser und den Boden zu verunreinigen.

Stellplätze und Zuwege innerhalb des Betriebsgeländes sollten, so wie bisher, nach Möglichkeit mit offenporigen Belägen gestaltet werden, z.B. Schotterrasen, Kiesbelag, Rasen, Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, u.ä.

Flächenhafte Minimierungsmaßnahmen

Anlage einer Retentionsfläche ist nach ökologischen Gesichtspunkten zu gestalten.

Entlang der Südgrenze (Flst. 896/1) und an der Westgrenze des Plangebietes (Flst. 895/1) sowie an der Nordwestecke (Flst. 896/1) sind lockere Gehölzreihen zu ergänzen bzw. neu zu pflanzen (vgl. Pflanzliste 1).



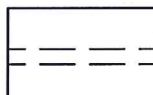
8. **Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**
Die im Plan festgesetzten Flächen für die Regenwasserableitung sind als offene Mulden auszubauen.

§ 9 (1) 16 BauGB



9. **Fläche für Stellplätze / Garagen / Carports**
Im Baugebiet 1 sind Stellplätze, Garagen und Carports grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.

§ 9 (1) 4,11 BauGB



10. **Geh-, Fahr-, oder Leitungsrechte (GR-FR-LR)**
GR-FR - Geh- und Fahrrecht für das Flurstück Nr. 896
Lage kann den baulichen Bedürfnissen des belasteten Grundstückes angepaßt werden

§ 9 (1) 21 BauGB

**11. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelt-
einwirkungen**

§ 9 (1) 24 BauGB

In der Nachtzeit, von 22:00 – 6:00 Uhr, dürfen keine Fahrzeugbewegungen von LKWs auf den mit Baugebiet 2 bezeichneten Flächen stattfinden. Entsprechend der jeweils gültigen TA-Lärm, dürfen in seltenen Fällen oder über eine begrenzte Zeitdauer, aber an nicht mehr als zehn Nächten eines Kalenderjahres, Fahrzeugbewegungen in der Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr stattfinden, wenn der Stand der Lärminderungstechnik eingehalten ist.

12. Maßnahmen für den Hochwasserschutz

§ 9 (1) 16 BauGB

Im Rahmen der Hochwasservorsorge muss im Bereich der neuen Böschungskante bzw. nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zum Schutz vor Überflutung die Dammhöhe des ehem. Hochwasserschutzdammes durch Aufschüttung erhalten werden. Siehe Schnitte 1 - 4 Planung und Bestand vom 21.07.2010 / 28.07.2010. Soweit die Höhenlage außerhalb der Grenze des Geltungsbereichs des BP erreicht wird ist dies auch ausreichend. Die Mindesthöhe der ehem. Dammlage kann auch bis zu 50 cm höher liegen.



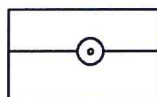
13. Planbereich

§ 9 (7) BauGB

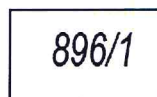
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschliessungsplanes

I.3 Hinweise

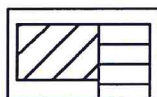
1. Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



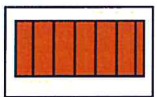
vorhandene Grundstücksgrenzen



Flurstücksnummern



Vorhandene Wohn- und Nebengebäude



geplante Gebäude (Gebäudevorschlag)



Abgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, hier: Überschwemmungsbereiche

2. Archäologische Denkmalpflege

Falls im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Bandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen o.ä.), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

3. Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

4. Wasser- und Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).

5. Niederschlagswasserbeseitigung

- Die Versickerung von schädlich verunreinigtem Regenwasser ist unzulässig.
- Eine Versickerung von Regenwasser über Sickerschächte ist unzulässig.

Niederschlagswasser sollte auf allen Bauplätzen auf dem Grundstück in erforderlichem Umfang zur Versickerung gebracht werden. Hausdrainagen sind unzulässig. Fremd-, Tag- und Quellwasser sollte nicht der Gesamtwasserkanalisation zugeleitet werden.

Zisternen zur Regenwassernutzung werden empfohlen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf den der Regenwasserkanalisation angeschlossenen Flächen keine Arbeiten ausgeführt werden dürfen, bei denen mit dem Anfall von Abwasser, im Sinne von schädlich verunreinigtem Wasser, gerechnet werden muss. Arbeiten wie bspw. Autowäsche o.ä. sind nicht möglich. Diese Arbeiten sind ausschließlich auf den im Plan dargestellten Flächen für „Waschplatz“ zulässig.

6. Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Der ermittelte Umfang erforderlicher Ausgleichsflächen kann nicht vollständig im Geltungsbereich dargestellt werden. Fehlende Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereichs bereitgestellt (siehe Umweltbericht Büro Seeconcept, Uhdlingen).

A1

Auf einer Teilfläche östlich des Plangebietes (Teilbereich Flst. 896/1, rd. 1.000 m²) ist aus Gründen des Hochwasserschutzes (Erhöhung des Retentionsvolumens) eine Abgrabung vorgesehen.

Als naturschutzfachlicher Ausgleich für die neu ausgewiesene Baufläche ist der bestehende Dammbereich auf Flst.Nr. 896/1 in Richtung Südwesten bis an die Linie des Geltungsbereichs des VEP bzw. der Grenze des Überschwemmungsgebiets abzutragen, so dass die Fläche künftig wieder zur Retention dient. Die genaue Festlegung wurde im Beisein des Sachbereiches Gewässer nach Auspflockung der ÜSG-Grenze vor Ort getroffen.

Nach Abtrag soll diese Fläche mit 30 cm Oberboden abgedeckt und als Grünland eingesät werden. Das Endniveau der abgetragenen Fläche soll in etwa dem Niveau des Grünlandstreifens zur Ettishofer Ach entsprechen (Flst.Nr. 1755). Die entstehende Böschung zwischen Plangebiet und ÜSG ist in einer Böschungsneigung von ca. 1:3 auszubilden.

Ausnahme: Der in der Abgrabungsfläche befindliche Ahornbaum kann erhalten werden. In diesem Bereich ist die Böschung in einer Neigung von 1:2 herzustellen.

7. Pflanzenliste 1

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingrifflliger Weißdorn
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Wildkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Raxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Rosa canina agg.	Hundsrose
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
o.ä.	

8. Altlasten

Nach Auskunft des LRA, Sachbereich Altlasten, wurde die Altablagerung „Lagerplatz Kasernen“ im Rahmen der

„Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen“ aufgrund ihrer Nutzungsgeschichte erhoben. Die Altablagerung gliedert sich in 2 Teilflächen, wobei die südliche Teilfläche im Geltungsbereich des VBP Wehrstraße liegt. Die Bewertung ergab jedoch, dass keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast bestehen. Die Fläche wurde deshalb mit A (Ausscheiden und Archivieren der Informationen) eingestuft. D.h. die Fläche wird aus der weiteren Bearbeitung ausgeschieden und die Informationen werden archiviert, um zu dokumentieren, dass und mit welchen Maßnahmen der Altlastenverdacht ausgeräumt wurde.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Ausräumung des Verdachts auf die bekannten Verdachtsmomente bezieht. Eine Garantie für die gänzliche Freiheit des Grundstücks von Schadstoffverunreinigungen kann deshalb nicht gegeben werden.

1.4 Anlagen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

1. Lageplan zu den planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 05.03.2010 / 21.07.2010 / 28.07.2010
2. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 05.03.2010 / 21.07.2010 / 28.07.2010

Aufgestellt vom Planfertiger:

Tettnang, den 05.03.2010 / 21.07.2010 /
28.07.2010

.....
Dipl.-Ing. Rainer Waßmann

Koordination:

Gemeinde Berg, Ortsbauamt
Berg, den

.....
Joachim Schneider

TEIL I: BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN MIT UMWELTBERICHT

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wehrstraße Ost“

INHALT:

A) STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION / PLANUNGSGESCHICHTE
3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
5. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN
6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
 - 6.1 VARIANTENPRÜFUNG
 - 6.2 ERSCHLIESSUNG
 - 6.3 VER- UND ENTSORGUNG
 - 6.4 IMMISSIONSSCHUTZ
7. ALTLASTEN
8. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG
9. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
10. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1) UND § 3 (2) BAUGB
11. FLÄCHENBILANZ
12. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME
13. ANLAGEN

B) ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄSS § 10 (4) BAUGB ÜBER DIE BERÜCKSICHTIGUNG VON

1. UMWELTBELANGEN
2. ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG
3. GRÜNDE, WELCHE ZUR VORLIEGENDEN PLANUNG GEFÜHRT HABEN

C) MONITORING – KONZEPT GEMÄSS § 4C BAUGB

A) STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 3.940 m² mit den Flurstücken 896/1 (Teilflächen), 895/1, 925/4 und 925/3.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die landwirtschaftliche Fläche, Flurstück Nr.895/2 und durch eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 896/1 ,

Im Osten durch Teilflächen des Flurstückes Nr. 896/1,

Im Süden durch die Wiesenfläche, Flurstück Nr. 1755,

Im Westen durch Teilflächen der öffentlichen Verkehrsfläche Wehrstrasse, Flurstück Nr. 894/1 und durch die Wohnbauflächen Flurstücke Nr. 925, 925/1 und 925/2.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION / PLANUNGSGESCHICHTE

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Berg im Ortsteil Kasernen. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird derzeit bereits gewerblich genutzt. Hier hat die Firma Lindel Transportunternehmen ihre Lagerflächen, LKW-Stellflächen, Tankplatz für LKW's und ihren LKW Waschplatz. Der westliche Planbereich befindet sich im Anschluss an die angrenzende Wohnbebauung und stellt derzeit Grünfläche dar.

Die Flächen sind relativ eben und liegen zu den nördlich, östlich und südlich angrenzenden Wiesen- und landwirtschaftlich genutzten Flächen um ca. 0,8 – 1,0 m in ihrem Niveau höher.

Die Grundstücke sind in Privatbesitz.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs für das Plangebiet „Fläche für die Landwirtschaft und Überschwemmungsfläche für die Ettishofer Ach “ dar.

Die Gemeinde Berg beabsichtigt in Abstimmung mit den zuständigen Behörden, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren an die geplante Nutzung im Geltungsbereich des Plangebietes anzupassen.

5. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN

Die Vorhabenträger und Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet, die Firma Lindel Transporte und Faruk Safak, Freier Architekt beabsichtigen sowohl die bauliche Erweiterung auf ihrem Grundstück (Faruk Safak), als auch die planungsrechtliche Sicherung ihres bestehenden Betriebes (Firma Lindel).

Vorausgegangen ist eine Bauvoranfrage aus dem Jahr 2007 von Herrn Faruk Safak für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses auf seinem Grundstück. Die Firma Lindel Transporte hingegen fürchtete langfristig im Zuge dieser geplanten Bebauung westlich angrenzend an das Firmengrundstück um die Bestandsicherheit ihres Betriebes, da deren Nutzung zwar seit Jahren geduldet, jedoch planungsrechtlich nicht gesichert wurde. Das Verwaltungsgericht Sigmaringen sprach im Zuge der Einschätzung der Sach- und Rechtslage den beteiligten Parteien (Safak/Lindel) die Empfehlung aus, über ein Bauleitplanverfahren diese Problematik aus dem Wege zu räumen und damit langfristig für beide Parteien eine geeignete Lösung zu finden.

Die bestehenden Nutzungen sind einer Mischgebietsnutzung zuzuordnen. Dieses „Mischgebiet“ stellt den äußeren Rahmen zur Konfliktlösung der vorhandenen Lärm- und Geruchsproblematik dar. Mit den geplanten Festsetzungen kann somit den Bedürfnissen im Hinblick auf eine Verträglichkeit der gegebenen Situation für beide Grundstückseigentümer Rechnung getragen werden.

Die Vorhabenträger haben mit Schreiben vom 26.09.2008 einen Antrag auf Einleitung des Verfahrens für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB gestellt.

Am 10.12.2008 hat der Gemeinderat der Gemeinde Berg den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Variantenprüfung:

Standortalternativen sind für das geplante Baugebiet 1 (Wohn- und Geschäftshaus) nicht vorhanden. Hier richtet sich die geplante Bebauung nach den westlich angrenzenden Bebauungsstrukturen. Das geplante Baugebiet 2 (Transportunternehmen mit Lagergebäuden, Lagerflächen, Tankstelle, LKW-Waschplatz, Stellplätze für LKW + PKW und Garagen) stellt für die bereits vorhandene Nutzung der Firma Lindel Transporte eine planungsrechtliche Bestandssicherung dar. Alternativstandorte sind in der Umgebung nicht vorhanden.

6.2 Erschließung:

Das Plangebiet wird über die vorhandene Wehrstrasse erschlossen. Baumaßnahmen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind nicht geplant und nicht erforderlich.

Die baurechtlich erforderlichen Stellplätze werden auf den Privatgrundstücken nachgewiesen.

6.3 Ver- und Entsorgung:

Die Ver- und Entsorgung im Plangebiet ist bereits durch die vorhandene Kanalisation in der angrenzenden Wehrstrasse gesichert.

Die Wasserversorgung, Stromversorgung und die Löschwasserversorgung ist ebenfalls gesichert.

6.4 Immissionsschutz:

Mit den Festsetzungen für die grenznahe Bebauung und der damit verbundenen Integration der bestehenden Tankanlage in das geplante Lagergebäude, die den betrieblichen Fahrzeugen der Firma Lindel dient, wird den immissionsschutzrechtlichen Belangen der benachbarten Nutzungen eines Wohn- und Geschäftshauses zur gewerblichen Nutzung Rechnung getragen. Das geplante Wohn- und Geschäftshaus im westlich angrenzenden Baugebiet 1 kann somit im Wesentlichen von Lärm- und Geruchseinwirkungen aus der gewerblichen Nutzung abgeschirmt werden. Die geplante Festsetzung des Wohn- und Geschäftshauses und des Lagergebäudes im Sinne eines Mischgebietes ist daher als Puffer zur angrenzenden Nutzung im Sinne eines Gewerbegebietes dringend erforderlich. Darüber hinaus sind im dazwischen liegenden Grundstücksbereich auf dem Grundstück der Firma Lindel umfangreiche Grün- und Bepflanzungsmaßnahmen angedacht.

Zur Überprüfung der mit der Planung verbundenen Fragen des Gewerbe- und Anlagenlärmschutzes wurde im Auftrag des Vorhabenträgers durch die Fa. ACCON GmbH Augsburg eine schalltechnische Untersuchung im Januar 2009 erstellt. Die Untersuchung kommt zu folgenden wesentlichen Ergebnissen:

Immissionsorte

Die nächstgelegenen Immissionsorte (Berechnungspunkte) liegen im Westen am geplanten Wohn- und Geschäftshaus sowie im Südwesten an den Wohngebäuden Wehrstraße 3 und 7. Darüber hinaus wurde ein Immissionsort im Süden jenseits der Kreisstraße untersucht (Altdorfer Straße 16). Grundsätzlich sind alle diese Immissionsorte nach TA Lärm für die Beurteilung relevant.

Inwiefern sich die Wohngebäude Wehrstraße 3 und 7 wegen familiärer Beziehungen von der Beurteilung ausschließen lassen, wurde mit der Genehmigungsbehörde geklärt.

Im Folgenden ist daher nur eine "Beurteilungsvariante" beschrieben.

Beurteilung Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr)

Fall 1: alle Immissionsorte sind beurteilungsrelevant

Bereits bei der Abfahrt eines einzelnen Lkw zur Nachtzeit wird der Immissionsrichtwert durch kurzzeitige Geräuschspitzen an der Wehrstraße 3 und 7 überschritten.

Der Betrieb zur Nachtzeit wäre damit nicht genehmigungsfähig.

Beurteilung Tag (06.00 bis 22.00 Uhr)

Die o.g. Untersuchungsergebnisse zum Nachtzeitraum lassen darauf schließen, dass tags keine Konflikte hinsichtlich des Schallimmissionsschutzes zu erwarten sind, auch wenn wesentlich mehr Fahrbewegungen unterstellt werden und zusätzliche Geräusche beim Rangieren, Waschen oder bei Ladetätigkeiten hinzukommen.

Abstimmungsergebnis mit den zuständigen Behörden des Landratsamtes

Nach Nr. 7.2 der TA-Lärm, vom 26. August 1998, gilt derzeit folgendes:

In seltenen Fällen oder über eine begrenzte Zeitdauer, aber an nicht mehr als zehn Nächten eines Kalenderjahres, dürfen Fahrzeugbewegungen in der Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr stattfinden, wenn der Stand der Lärminderungstechnik eingehalten ist.

7. ALTLASTEN

Nach Auskunft des LRA, Sachbereich Altlasten, wurde die Altablagerung ‚Lagerplatz Kasernen‘ im Rahmen der „Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen“ aufgrund ihrer Nutzungsgeschichte erhoben. Die Altablagerung gliedert sich in 2 Teilflächen, wobei die südliche Teilfläche im Geltungsbereich des VBP Wehrstraße liegt. Die Bewertung ergab jedoch, dass keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast bestehen. Die Fläche wurde deshalb mit A (Ausscheiden und Archivieren der Informationen) eingestuft. D.h. die Fläche wird aus der weiteren Bearbeitung ausgeschieden und die Informationen werden archiviert, um zu dokumentieren, dass und mit welchen Maßnahmen der Altlastenverdacht ausgeräumt wurde.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Ausräumung des Verdachts auf die bekannten Verdachtsmomente bezieht. Eine Garantie für die gänzliche Freiheit des Grundstücks von Schadstoffverunreinigungen kann deshalb nicht gegeben werden.

8. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Zur Rechtswirksamkeit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird mit den Vorhabenträgern vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschliessungsplan sind identisch und in einem Plan dargestellt.

Im Durchführungsvertrag werden im Wesentlichen folgende Punkte vertraglich geregelt:

- Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens
- Fristenregelung über die Einreichung des Bauantrages, den Baubeginn und die Fertigstellung des Vorhabens
- Regelung der Kostentragung (Kosten tragen die Vorhabenträger)
- Haftungsausschluss zu Gunsten der Gemeinde für den Fall der Aufhebung bzw. Nichtigkeit des Vertrages

9. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Im Plangebiet wird in Anbetracht der geplanten und vorhandenen Nutzungen im westlichen Planbereich im „Baugebiet 1“ die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses festgesetzt und im östlichen Planbereich im „Baugebiet 2“ für das vorhandene Transportunternehmen Lagergebäude, Lagerflächen, Tankstelle, LKW-Waschplatz, Stellplätze für LKW + PKW und Garagen festgesetzt.

Durch Festsetzungen einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) oder überbaubaren Grundfläche (GR), einer höchstzulässigen Wandhöhe (WH) oder Gebäudehöhe (GH) werden die geplanten Baukörper in ihrer Kubatur festgeschrieben.

Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten. In Anbetracht der kleinteiligen Baukörper wird für das Plangebiet „offene Bauweise“ festgesetzt.

Das eingetragene Geh- und Fahrrecht über das Grundstück der Firma Lindel zu der nördlich angrenzenden Wiesen- und Streuobstfläche wird planungsrechtlich übernommen, die Lage kann den baulichen Bedürfnissen des belasteten Grundstückes angepaßt werden.

Festsetzungen für Maßnahmen des Hochwasserschutzes sind erforderlich, um in Teilbereichen der neuen Böschungskante den Schutz vor Überflutung aufrecht zu erhalten (siehe hierzu Schnitte 1 – 4).

In der Umsetzung zu den Ergebnissen des Umweltberichts werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

10. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1) UND § 3(2) BAUGB

Die Bürger wurden über die Planungsziele bereits frühzeitig informiert. Vom 29.12.2008 bis 29.01.2009 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.
Am 31.03.2010 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wehrstrasse Ost“ gefasst. Nach amtlicher Bekanntmachung am 15.04.2010 lag der Bebauungsplan vom 22.04.2010 bis 25.05.2010 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

11. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Baugebiet 1	1.060 m²
(davon max. bebaubar	425 m²)
Baugebiet 2	2.450 m²
(davon max. bebaubar	735 m²)
private Grünfläche	430 m²
Fläche des Verfahrensgebietes	3.940 m²

12. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

Kosten für städtebauliche Maßnahmen fallen für die Gemeinde Berg nicht an.

13. ANLAGEN

- 1. Umweltbericht mit integriertem Grünordnungskonzept vom 17.09.2009 / 21.07.2010 und FFH-Vorprüfung vom 08.02.2009, Büro Seeconcept, Uhldingen
- 2. Schalltechnische Untersuchung vom 23.01.2009, Ingenieurbüro ACCON GmbH, Augsburg

B) ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄSS § 10 (4) BAUGB ÜBER DIE BERÜCKSICHTIGUNG VON

- **UMWELTBELANGEN**
- **ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**
- **GRÜNDE, WELCHE ZUR VORLIEGENDEN PLANUNG GEFÜHRT HABEN**

UMWELTBELANGE

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass im Rahmen des geplanten Bebauungsplans „Wehrstraße Ost“ in Berg, **erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen insgesamt nicht zu befürchten** sind.

Im Zuge der Inanspruchnahme von **Boden** ist zwar zunächst kleinräumig (Flst. 925/3, 925/4) von erheblichen Auswirkungen auszugehen (v.a. weitgehender Verlust der Bodenfunktionen), doch ergibt sich durch einen sachgemäßen Umgang mit dem Boden und einer weitest gehenden Wiedereinbringung Vorort, die Möglichkeit diesen Eingriff in seiner Schwere so zu relativieren, dass in der Bilanz von einer „Erheblichkeit“ nicht ausgegangen werden muss.

Für den Bereich der vorhandenen Lagerfläche (Flst. 896/1, 895/1) müssen erhebliche Beeinträchtigungen nicht befürchtet werden, da die Böden infolge der Aufschüttungen (Kalkschotter) bereits vorbelastet sind.

Für das **Schutzgut Pflanzen und Tiere** müssen erhebliche Beeinträchtigungen nicht befürchtet werden, da der überwiegende Teil der aus naturschutzfachlicher Sicht wertvollen Rohbodenflächen (v.a. östliche Randzonen von Flst. 896/1) außerhalb des eigentlichen Plangebietes liegt.

Für die **übrigen betroffenen Schutzgüter** muss, unter Berücksichtigung von Kompensationsmaßnahmen (z.B. Schaffung von Rohbodenbiotopen, Erhöhung des Retentionsvermögens, Regenwasserbehandlung, Verwendung von Natrium- (Nieder-) Hochdruckdampflampen) und der Einhaltung von Auflagen zum Lärmschutz, mit wesentlichen und nachhaltigen Auswirkungen nicht gerechnet werden.

ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen von Bürgern abgegeben.

Anregungen vom LRA Ravensburg – Rechtsaufsichtsbehörde zu redaktionellen Änderungen, - Sachbereich Gewerbeabwasser zu Dacheindeckungen, - Sachbereich Naturschutz u. Gewässer zum geplanten Dammbau und Ausgleichsmaßnahmen, - Sachbereich Bodenschutz zum Verwertungskonzept Bodenaushub, - Sachbereich Gewerbeaufsicht zum Lärmschutz und - Sachbereich Altlasten zu Altablagerungen wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

GRÜNDE, WELCHE ZUR VORLIEGENDEN PLANUNG GEFÜHRT HABEN

Standortalternativen sind für das gesamte Mischgebiet nicht vorhanden. Hier richtet sich die geplante Bebauung nach der westlich angrenzenden Bebauungsstruktur. Das geplante Gewerbegebiet stellt für die bereits vorhandene Nutzung der Firma Lindel Transporte eine planungsrechtliche Bestandssicherung dar. Alternativstandorte sind in der Umgebung daher nicht vorhanden.

C) MONITORING - KONZEPT § 4C BAUGB

Zukünftig haben Kommunen zu überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten (§ 4c BauGB). Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen.

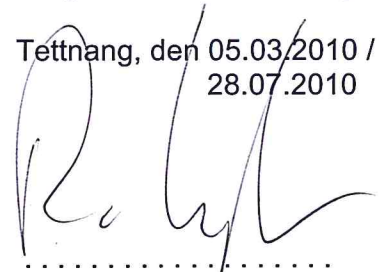
Im Folgenden werden relevante Aspekte aufgeführt, denen bei dem zu beschreibenden Konzept zur Umweltüberwachung, besondere Berücksichtigung gebührt.

Die Ausführung der Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird von der Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. Umsetzung der Bebauung und erneut nach spätestens 5 Jahren mittels einer Ortsbesichtigung überprüft.

- Überprüft werden sollten die als Minderungsmaßnahme innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Gehölzpflanzungen hinsichtlich ihrer Entwicklung (vgl. M 2).
- Die als Minderungsmaßnahme im südlichen Randbereich des Plangebietes vorgesehene Retentionsmulde sind zur Vermeidung von Störfällen auf ihre Funktionstüchtigkeit zu kontrollieren (z.B. regelmäßige Kontrollen v.a. der Notüberläufe zu gewährleisten); Überprüfung der sich entwickelnden Staudenfluren (M 1).
- Überprüfung des Geh- und Fahrtauglichkeit über das Grundstück der Firma Lindel zu der nördlich angrenzenden Streuwiesenfläche.

Aufgestellt vom Planfertiger:

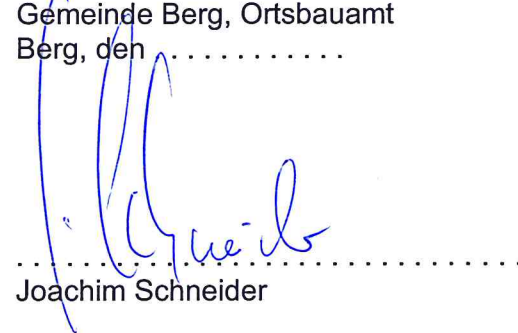
Tettnang, den 05.03.2010 / 21.07.2010 /
28.07.2010



Dipl.-Ing. Rainer Waßmann

Koordination:

Gemeinde Berg, Ortsbauamt
Berg, den



Joachim Schneider

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wehrstraße Ost“

II.1 Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809) m.W.v. 24.12.2009

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (Gbl. S.698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (Gbl. S.185) m.W.v. 01.01.2009 (*rückwirkend*) bzw. 09.05.2009

Es wird Folgendes festgesetzt:

II.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem in der Anlage beigefügten Lageplan als Teil dieser Satzung. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

II.3 Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:
Grelle und glänzende Materialien und Farben, verspiegelte Glasflächen. Für Dachgauben gilt diese Regelung nicht.
Bei Doppelhäusern und aneinandergebauten Garagen / Carports ist die Gestaltung der Fassaden und des Daches einheitlich aufeinander abzustimmen.

2. Dachform und Dachgestaltung § 74 (1) 1 LBO

Zulässig sind Satteldächer (SD), Pultdächer (PD) und Flachdächer (FD). Dachform und Dachneigung entsprechend den Einschrieben im Plan.
Bei Garagen sind geringere Dachneigungen zulässig.
Bei zusammengebauten Grenzgaragen und Carports muss die Dachform und Dachneigung der Nachbargarage bzw. dem Nachbarcarport entsprechen.
Bei Carports sind Flachdächer zulässig.

Füllschema der Nutzungsschablone

Örtliche Bauvorschriften

Dachform (DF) / Dachneigung (DN)

3. Werbeanlagen

§ 74 (1) 2 LBO

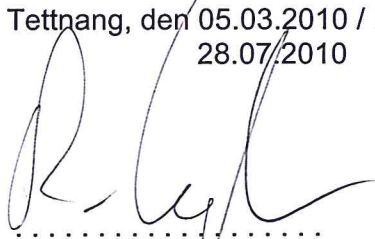
Werbeanlagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Werbeanlagen sind auf Dachflächen nicht zulässig. Es sind nur unbeleuchtete Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 2,0 m² Fläche und eine Gesamthöhe einschließlich der Konstruktion von 4,0 m überschreiten. Für jeden Gewerbebetrieb ist eine Werbeanlage zulässig.

II.4 Anlagen zu den Örtlichen Bauvorschriften

1. Lageplan zu den Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 05.03.2010 / 21.07.2010 / 28.07.2010
2. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 05.03.2010 / 21.07.2010 / 28.07.2010

Aufgestellt vom Planfertiger:

Tettnang, den 05.03.2010 / 21.07.2010 /
28.07.2010


.....
Dipl.-Ing. Rainer Waßmann

Koordination:

Gemeinde Berg, Ortsbauamt

Berg, den


.....
Joachim Schneider

TEIL II: BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Zu den Örtlichen Bauvorschriften „Wehrstraße Ost“

INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1) UND § 3 (2) BAUGB

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften umfasst eine Fläche von 3.940 m² mit den Flurstücken 896/1 (Teilflächen), 895/1, 925/4 und 925/3.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch die landwirtschaftliche Fläche, Flurstück Nr.895/2 und durch eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 896/1 ,
Im Osten	durch Teilflächen des Flurstückes Nr. 896/1,
Im Süden	durch die Wiesenfläche, Flurstück Nr. 1755,
Im Westen	durch Teilflächen der öffentlichen Verkehrsfläche Wehrstrasse, Flurstück Nr. 894/1 und durch die Wohnbauflächen Flurstücke Nr. 925, 925/1 und 925/2.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION / PLANUNGSGESCHICHTE

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Berg im Ortsteil Kasernen. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird derzeit bereits gewerblich genutzt. Hier hat die Firma Lindel Transportunternehmen ihre Lagerflächen, LKW-Stellflächen, Tankplatz für LKW's und ihren LKW Waschplatz. Der westliche Planbereich befindet sich im Anschluss an die angrenzende Wohnbebauung und stellt derzeit Grünfläche dar.

Die Flächen sind relativ eben und liegen zu den nördlich, östlich und südlich angrenzenden Wiesen- und landwirtschaftlich genutzten Flächen um ca. 0,8 – 1,0 m in ihrem Niveau höher.

Die Grundstücke sind in Privatbesitz.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Die Örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, zur Dachform und Dachgestaltung sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur angrenzenden Bebauung und zur umgebenden Landschaft sicherzustellen.

Die Bauvorschriften zu den Werbeanlagen sind erforderlich, um der Umgebungsbebauung und den Umweltbelangen durch Festlegung der Zahl der Werbeanlagen sowie deren Gestaltung Rechnung zu tragen und somit eine entsprechende Schutzbedürftigkeit einzuräumen.

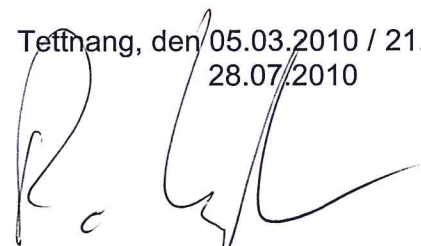
5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1) UND § 3(2) BAUGB

Die Bürger wurden über die Planungsziele bereits frühzeitig informiert. Vom 29.12.2008 bis 29.01.2009 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am 31.03.2010 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wehrstrasse Ost“ gefasst. Nach amtlicher Bekanntmachung am 15.04.2010 lag der Bebauungsplan vom 22.04.2010 bis 25.05.2010 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Aufgestellt vom Planfertiger:

Zeichnung, den 05.03.2010 / 21.07.2010 /
28.07.2010



.....
Dipl.-Ing. Rainer Waßmann

Koordination:

Gemeinde Berg, Ortsbauamt

Berg, den



.....
Joachim Schneider