

Bebauungsplan "Weiler Halde II" der Gemeinde Berg

Genehmigt
mit Erlaß Nr. 401-612.21
vom 1. AUG. 1980

Landratsamt Ravensburg

Textteil:



Scheffold
Scheffold

1. §§ 1, 2, 8 und 9 des BBauG in der Fassung vom 6.7.1979
2. §§ 1 - 25 a der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung vom 15.9.1977
3. Landesbauordnung für Baden -Württemberg - LBO - in der Fassung vom 12.2.1980

-
- | | | |
|-------|---|---|
| 1. | <u>Planungsrechtliche Festsetzungen</u> | § 9 BBauG
sowie BauNVO |
| 1.1 | Bauliche Nutzung | |
| 1.1.1 | Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet
Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO
sind nicht zugelassen | § 9 (1) BBauG
§ 4 BauNVO
§ 1 (6) 1 BauNVO |
| 1.1.2 | Maß der baulichen Nutzung
s. Eintrag im zeichnerischen Teil | § 9 (1) BBauG
§ 16 (5) BauNVO |
| 1.1.3 | Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zugelassen | § 4 (4) BauNVO |
| 1.1.4 | Zahl der der Vollgeschosse
Der Eintrag im zeichn. Teil stellt die Höchstgrenze dar.
Bei der Festsetzung I + U kann das Untergeschoss ein Vollgeschoss im Sinne von § 2 (7) (8) LBO sein | § 18 BauNVO |
| 1.2 | Bauweise
s. Eintrag im zeichn. Teil.
Offene Bauweise, nur Einzel- u. Doppelhäuser.
In den dafür besonder gekennzeichneten Gebieten kann auch eine "abweichende Bauweise" zur Ausführung kommen, wie sie unter 2.2 beschrieben ist. | § 9 (1) 2 BBauG
§ 22 BauNVO |
| 1.3 | Nebenanlagen
Sofern es sich um bauliche Anlagen handelt, die nicht der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen, sind diese nicht zulässig | § 14 BauNVO |

1.4 Stellplätze und Garagen § 9 (1) 4 BBauG

Garagen sind in das Gebäude oder in den Hang einzubauen. Je Baugrundstück sind mind. zwei Stellplätze nachzuweisen, davon mind. 1 als Garage. Je Wohnung sind mind. 1,5 Stellplätze erforderlich.

Beim Einbau der Garage in den Hang ist das Dach mit Erdreich mind. 40 cm zu überdecken und zu bepflanzen.

Bei durch topographische Verhältnisse nicht anfahrbaren Gebäuden müssen Gemeinschaftsgaragen angelegt werden.

1.5 Pflanzbindung § 9 (10) BBauG

Die Bepflanzung privater und öffentlicher Flächen mit heimischen, hochwachsenden Laubbäumen ist bindend. Die im Bebauungsplan eingetragenen Standorte der Bäume sind im Umkreis von 2 m veränderbar. Die Anzahl der Bäume ist verbindlich.

1.6 Sichtschutz § 9 (10) BBauG

Sichtbehindernde Benützung, Bepflanzung und Einfriedigung über 0,8 m Höhe, bezogen auf Straßenhöhe, ~~ist unzulässig~~, im Bereich des Sichtdreiecks 0,7 m, ist unzulässig.

1.7 Höhenlage der Gebäude § 9 (2) BBauG

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) wird auf max. 20 cm über den bestehenden Geländeverlauf festgelegt.

Die Traufhöhe wird talseitig mit max. 5.5 m und bergseitig mit max. 3.0 m festgelegt - gemessen über dem bestehenden Geländeverlauf.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften § 111 LB⁰

2.1 Dachformen

Die Dächer sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 25°. Die Deckungsmaterialien müssen dauerhaft dunkel gefärbt, lichteicht und kleinteilig sein. Hauptfirstrichtung s. Eintrag im zeichn. Teil

Die Gestaltungsregeln der Deckungsmaterialien gelten nicht, sofern die Dächer in Verbindung mit Elementen gestaltet werden, die der Einsparung von Primärenergieträgern dienen.

2.2 Garagen

Die Höhe der nicht unter die Wohngebäudedächer einbezogenen Garagen wird, gemessen zwischen Oberkante Gelände und Oberkante fertige Dachhaut, auf höchstens 2.50 m beschränkt. Sofern Garagen unter die Wohngebäudedächer einbezogen sind, ist ihre Höhe lediglich an den Grundstücksgrenzen auf höchstens 2.50 m, gemessen zwischen Garagenfußbodenoberkante und Oberkante fertige Dachhaut an der Grundstücksgrenze, beschränkt.

Garagenaußenwände sind in Farbe und Material auf die Außenwände der Wohngebäude abzustimmen. Benachbarte Garagen sind in Form und Farbe aufeinander abzustimmen (s. 1.2 Bauweise)

2.3 Geländeänderungen

Soweit im Bebauungsplan keine Geländeänderungen vorgesehen sind, ist der natürliche Geländeverlauf beizubehalten. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit sie der landschaftsgärtnerischen Gestaltung, der Einfügung des Gebäudes in das Gelände oder der Erschließung dienen.

Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschossräumen liegt nicht im Rahmen der zulässigen Ausnahmen.

Aufschüttungen und Abgrabungen haben sich organisch in das Gelände einzufügen (Ausrundung des Neigungswechsels, Fläche Böschungswinkel). Der natürliche Geländeverlauf ist möglichst wenig zu beeinträchtigen. Die Böschungswinkel müssen mit einer Neigung unter 1 : 2,5 verlaufen.

2.4 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur als Hecken zulässig. Diese dürfen innenliegend mit einem Spanndraht oder Knotenzaun bis 0,8 m Höhe versehen werden.

Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind Sichtschutzwände bis zu einer Höhe von 2 m erlaubt.

Die sichtbaren Materialien haben denen des Hauptgebäudes zu entsprechen.

2.5 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze und Grundstückszufahrten, sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

2.6 Ver- und Entsorgungsleitungen

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorbehaltlich anderer übergeordneter gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu verlegen.