

## Bebauungsplan Ortsteil Bergen-Dorf

### c) WEITERE FESTSETZUNGEN

Diese weiteren textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes Bergen-Dorf, Teile Süd und Nord, in der Fassung vom Dezember 1975, geändert am 08.01.1976, 19.08.1976, 15.09.1976, 03.02.1977, 08.09.1977, 05.07.1979, 10.06.1980, 17.09.1981

- 1.)
  - a) Das Bauland wird nach §§ 4, 5 und 6 Baunutzungsverordnung als Allgemeines Wohngebiet, als Dorfgebiet und als Mischgebiet festgesetzt.
  - b) Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise. Soweit durch Zeichen nichts anderes festgesetzt ist, sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser ohne Grundstücksteilung zulässig.
- 2.) Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
- 3.) Die Grundstücksgröße muss mindestens 650 qm betragen. Die Mindestgröße der Grundstücke, für die eine Bebauung mit Doppelhäusern vorgesehen ist, wird mit 400 qm festgesetzt.  
Der Abstand zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5 m betragen.
- 4.) Die bestehenden Geländeeinschnitte mit wasserführenden Gerinnen im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches, sowie die sonstigen im Bebauungsplan eingezeichneten zu erhaltenden Grünflächen und Geländeformationen dürfen weder durch Erdaufschüttungen noch durch Abgrabungen und Verrohrungen oder sonstige Kunstbauten in ihrer natürlichen Struktur verändert werden. Die bestehende Bepflanzung durch Bäume und Sträucher ist zu erhalten.
- 5.)
  - a) Die laut Zeichenerklärung als besonders schützenswert ausgewiesenen Bäume dürfen nur mit Genehmigung der Gemeinde Bergen und der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt) entfernt werden.
  - b) In den durch Planzeichen gekennzeichneten Randbereichen sind entlang der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes pro Baugrundstück bis 1000 qm Fläche mindestens 2, je Baugrundstück über 1000 qm Fläche mindestens 3 heimische, standortgerechte Laubbäume anzupflanzen.
- 6.) Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Einfriedungen und Anpflanzungen die Straßenoberkante um nicht mehr als 1,0 m überragen. Auch dürfen dort keine, dieses Maß überschreitende, genehmigungs- und anzeigefreien Bauten errichtet, noch Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden.  
Für die Gestaltung der Einfriedungen gilt die Gemeindeverordnung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, über Anschüttungen, Einfriedungen usw. vom 4.12.1975 § 4 mit 13.

- 7.) Zugelassen sind nur Satteldächer, Die Dachneigungen dürfen bei erdgeschoßigen Gebäuden 15 Grad nicht unter- und 20 Grad nicht überschreiten; bei allen übrigen Gebäuden 15 Grad nicht unter und 24 Grad nicht überschreiten. Für einhüftig verschieden geneigte Dachflächen können Ausnahmen gestattet werden. Desgleichen bei Um- und Erweiterungsbauten bestehender Häuser mit steileren Dachneigungen.
- 8.) Ein Dachvorsprung an Giebel- und Traufseiten ist zwingend vorgeschrieben; dieser muss bei erdgeschoßigen (E) Gebäuden mindestens 80 cm, bei Gebäuden ab E + E mindesten 100 cm und bei Garagen und Nebengebäuden mindestens 50 cm betragen. Bei auf das Erdgeschoß abgeschleppten Dächern muss der Dachvorsprung mindestens 50 cm betragen.
- 9.) Als Gebäudehöhe gilt das Maß von der Kellerdecken-Rohoberkante bis zum Einschnitt von Außenkante- Umfassungsmauer in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite; sie dar bei E 3,5 m und bei E + 1 6,30 m nicht überschreiten. Ausgenommen bestehende Gebäude.
- 10.) Je vorgeschlagenes bzw. bereits vermessenes Baugrundstück ist nur ein Wohngebäude zulässig. Doppelhaushälften auf eigenem Grundstück gelten als ein Wohngebäude.
- 11.) Beim Kauf von mehreren Bauparzellen durch einen Bauherrn darf je vorgeschlagenes Baugrundstück nur ein Haus nach der dort möglichen Nutzung errichtet werden.
- 12.) Es wird folgende höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt:
  - a) Bei einem Einzelhaus sind je Wohngebäude höchstens 3 Wohnungen zulässig. Ausnahmsweise können 2 zusätzliche Wohnungen zugelassen werden.
  - b) Bei Doppelhäusern, gleichgültig, ob es sich hierbei um ein Gebäude oder mehrere Gebäude im Sinne des Bauordnungsrechts handelt, sind je Haushälfte 2 Wohnungen zulässig. Ausnahmsweise kann je Haushälfte eine zusätzliche Wohnung zugelassen werden.
  - c) Die Neuregelungen gelten nicht für bereits bestehende Wohngebäude mit einer größeren Anzahl von Wohnungen.
  - d) Von diesen Festsetzungen können Ausnahmen bis zu einer maximalen Zahl von acht Wohnungen zugelassen werden, sofern dies städtebaulich begründet ist. Dies ist beispielsweise der Fall bei Wohngebäuden in zentraler Ortslage oder bei Wohngebäuden mit entsprechend hohem Maß baulicher Nutzung.
- 13.) Die Geschoßflächenzahl wird für erdgeschossige Wohngebäude mit 0,25 für alle übrigen Gebäudetypen mit 0,35 festgesetzt.
- 14.) Die überbaute Fläche für Einzel- und Doppelhäuser dar nicht mehr als maximal 200 qm betragen. Diese Festsetzung gilt nur für neu zu errichtende Wohngebäude.
- 15.) Entlang des Bergeneer Baches dürfen neue Wohngebäude und sonstige bauliche Anlagen erst ab einer Entfernung von mindesten 8,0 m, gemessen ab

Böschungsoberkante, errichtet werden. Hiervon ausgenommen ist das unbebaute Grundstück, Flst.-Nr. 158/4. Ein Gebäude braucht bei diesem Grundstück nur einen Abstand von 5,0 m aufzuweisen, unter der Voraussetzung, dass die Zufahrt zur Garage entlang des Bergener Baches erfolgt. Der Abstand von 5,0 m gilt dann auch für die Garage.

Für die bebauten Grundstücke, Flst.-Nrn. 26, 39, 35 und 36, Gemarkung Bergen, im Bereich des Bergener Baches sind als Ersatz für die hier nicht festgesetzten Baugrenzen die einschlägigen Vorschriften des § 34 BBauG anzuwenden.

- 16.) Entlang der Uferzonen des Stocker-Grabens und des Lichtmanegger-Grabens dürfen Neubauten erst ab einer Mindestentfernung von 6,0 m ab Böschungsoberkante errichtet werden.
- 17.) Entlang der Böschungsoberkante des BERGENER BACHES, STOCKER-GRABENS und des LICHTMANNEGGER-GRABENS ist für deren Unterhaltung jeweils eine ausreichend breiter Uferstreifen von jeder durchgehenden Bepflanzung und jeder festen Einfriedung sowie von sonstigen Anlagen (z.B. gärtnerische Anlagen), welche die Gewässer und Unterhaltung beeinträchtigen können, freizuhalten.

Für diese freizuhaltenden Uferstreifen werden folgende Mindestbreiten festgesetzt:

BERGENER BACH	= 4 m
STOCKER – GRABEN	= 3 m
LICHTMANNEGGER – GRABEN	= 3 m