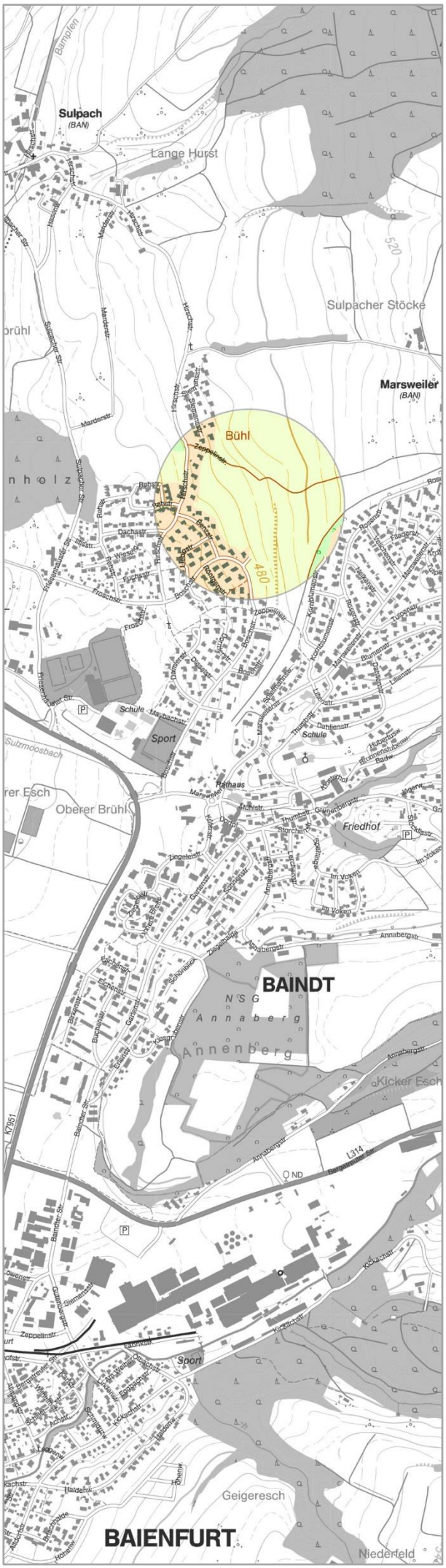
Fassung 26.10.2022
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Gemeinde Baindt

Bebauungsplan "Bühl" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	16
4	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	21
5	Hinweise und Zeichenerklärung	22
6	Satzung	34
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	36
8	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	56
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	63
10	Begründung – Sonstiges	66
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	70
12	Begründung – Bilddokumentation	71
13	Begründung – Städtebauliche Entwurfsalternativen	73
14	Verfahrensvermerke	74

1 Rechtsgrundlagen

1.1	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
1.2	**Baunutzungsverordnung**	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
1.3	**Planzeichenverordnung**	(PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
1.4	**Planungssicherstellungsgesetz**	(PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
1.5	**Landesbauordnung für Baden-Württemberg**	(LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
1.6	**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg**	(GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095,1098)
1.7	**Bundesnaturschutzgesetz**	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
1.8	**Naturschutzgesetz Baden-Württemberg**	(NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

2.1 WA

Allgemeines Wohngebiet (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Ausnahmsweise können Elektrotankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben zugelassen werden (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2 GRZ ....

Maximal zulässige Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.3 **Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche**

Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um

weitere 50 % überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:

- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten
- Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.4 Z ....

Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.5 GH .... m ü. NHN

Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)

2.6 WH .... m ü. NHN

Maximal zulässige Wandhöhe über NHN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)

2.7 Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN und WH ü. NHN)

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).

Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Pultdächern einschließlich Dachüberstand, bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).

Bei Gebäuden mit Pultdach bzw. Flachdach muss die die GH ü. NHN um 1,25 m unterschritten werden.

Sofern bei Gebäuden mit Flachdach die Dachhaut des obersten Geschosses die festgesetzte WH ü. NHN überschreitet ist dieses Geschoss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss bezüglich der Geschossfläche, um mind. 33 % kleiner auszuführen. Nicht vollständig geschlossene Gebäudeteile (z.B. Terrassenüberdachung, Dachvorsprünge etc.) bzw. nur temporär geschlossene Gebäude bzw. Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt auch im Winter geeignet sind (z.B. Pergola, Zelt) bleiben hiervon unberücksichtigt.

Die WH ü. NHN wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen. Sofern sich in diesem Bereich Brüstungen oder Geländer befinden ist an deren Oberkanten zu messen, sofern sie nicht überwiegend transparent ausgeführt sind (z.B. dünne Gitterstäbe, transparentes Glas).

Bei deutlich untergeordneten Abschnitten von Außenwänden bleibt eine Überschreitung der WH ü. NHN unberücksichtigt, sofern diese Abschnitte zum Gebäude hin zurückspringen. Untergeordnet sind diese Abschnitte dann, wenn sie nicht mehr als 25% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen. Überschreitungen der WH ü. NHN durch Bauteile wie Zwerchgiebel oder Widerkehre bleiben unberücksichtigt, sofern die getroffenen Vorschriften zu den genannten Bauteilen eingehalten bleiben.

Bei Gebäuden, die im Bereich von zwei verschiedenen der jeweiligen Festsetzungen zur Gebäudehöhe liegen (durch Nutzungskette getrennt) ist entsprechend der Lage des Gebäudes zu interpolieren.

Die Einhaltung einer evtl. vorgeschriebenen Zahl von Vollgeschossen bleibt von den o.g. Vorschriften unabhängig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.8 o **Offene Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.9 a **Abweichende Bauweise**; sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf max. 67,00 m betragen.

Untergeordnete Verbindungselemente sowie Grenzgaragen bei der Bauform "Kettenhaus" fließen in die Betrachtung ein.

Neben den Bauformen Einzelhaus, Doppelhaus und Hausgruppe ist eine Bauform "Kettenhaus" zulässig. Bei der Bauform Kettenhaus werden die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand nur auf eine Seite hin errichtet. Für die Gebäude westlich der Erschließungsstraße muss die Seite ohne Grenzabstand jeweils an derjenigen Seite des Grundstückes liegen, das von der Erschließungsstraße aus betrachtet rechts (nördliche Grundstücksgrenze) liegt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Typenschablonen)

2.10

Nur **Einzelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.11

Nur **Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.12

Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.13 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen in den privaten Grundstücken**

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, Garagen (gilt auch für Tiefgaragen und Carports) sowie nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für oben genannte Nebenanlagen und Garagen wird die Zulässigkeit im Besonderen bestimmt:

– außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) wird die Gesamthöhe von Gebäuden oder Gebäudeteilen gegenüber dem endgültigen Gelände auf 3,50 m beschränkt;

– in einem Bereich von 0,50 m (gemessen ab Fahrbahnrand, Hinterkante Randstein) zwischen der überbaubaren Grundstückgrenze und der Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze) sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, die mit der endgültigen Geländeoberkante abschließen (z.B. Zufahrten) (u.a. bedeutet dies den Ausschluss von Zäunen in diesem Bereich)

– freistehende thermische Solar- und Photovoltaikanlagen: max. Summe der nutzbaren Fläche (senkrechte Projektion auf die jeweilige Kollektorfläche) 3 % der jeweiligen Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO); zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 2,50 m Abstand zur Grundstücksgrenze; die Anlagen sind auch in Verbindung mit einem Nebengebäude zulässig;

– fernmeldetechnische Nebenanlagen (Mobilfunk) sowie Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

2.14 E.../D.../H... Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

– E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)

– D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)

– H... als max. Wohnungsanzahl pro Wohngebäude (z.B. pro Reihen- bzw. Kettenhauselement)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)

2.15 keine baulichen Anlagen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.16

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.17

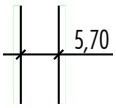
Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster etc.)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.18

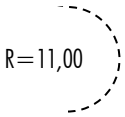
Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.19 

Straßenbegrenzungslinie mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.20 

Straßenbegrenzungslinie; mit Ausrundungsradius

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.21

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.22

Flächen für **Versorgungsanlagen**; hier **E-Tankstelle**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.23 **Installation von Photovoltaikanlagen**

Auf den privaten Grundstücken sind auf mindestens 30% der Dachfläche (Orthogonalprojektion) von Hauptgebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Die Vorschrift wird auch erfüllt, wenn die Gesamterrichtungsfläche im Sinne der Festsetzung durch Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Nebengebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen auf demselben Grundstück sowie an der Außenfassade des Hauptgebäudes nachgewiesen wird.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

2.24 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.25 Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist im Trennsystem abzuleiten. Es ist über die öffentlichen Regenwasserkanäle dem außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Retentionsbereich zuzuführen. Hier ist es zu speichern, vorzureinigen und gedrosselt dem Vorfluter zuzuleiten. Der Retentionsbereich befindet sind westlich der Sulpacher Straße auf dem gemeindeeigenen Flurstück. Die gedrosselte Ableitung aus dem Retentionsbereich erfolgt über das bestehende bzw. im Zuge der geplanten Gewässerbaumaßnahme herzustellende Fließgewässer Richtung "Oberer Bampfen". Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal zu gewährleisten. Sickerschächte sowie schädliche Verunreinigungen des abzuleitenden Niederschlagswasser oder eine Vermischung mit Schmutzwasser sind unzulässig.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. pulverbeschichtete und bleifreie Flaschnerprodukte) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.26

Öffentliche **Grünfläche als Bach begleitende Zone** ("Gewässerrandstreifen")

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.27

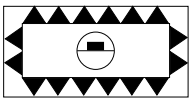
Öffentliche **Grünfläche zur Durchgrünung mit Begegnungs- und Erholungsflächen für die Bevölkerung und als Spielfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.28

Öffentliche **Grünfläche zur Durchgrünung mit Begegnungs- und Erholungsflächen für die Bevölkerung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.29 

Flächen für Aufschüttungen; In dem gekennzeichneten Bereich ist ein Wall als Starkregenschutzmaßnahme auszuführen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 in Verbindung mit Nr. 24 BauGB; Nr. 11.1 PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.30 **Förderung der Biodiversität auf Grünflächen**

Die öffentlichen Grünflächen zur Durchgrünung mit Begegnungs- und Erholungsflächen für die Bevölkerung und als Spielfläche sowie zur Durchgrünung mit Begegnungs- und Erholungsflächen für die Bevölkerung sind als extensive Fettwiese zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.31 **Insektenfreundliche Beleuchtung/Photovoltaikanlagen**

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zulässig. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solarglasseite 3 %).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.32 **Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge**

Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.33

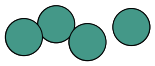
Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse als Baum über 15 m Höhe, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen"– Pflanzliste 1 zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.34

Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" – Pflanzliste 1 zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.35 

Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" – Pflanzliste 1 zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.36 Pflanzungen in den öffentlichen Flächen

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Die öffentlichen Grünflächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.02.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Pflanzliste 1

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Hänge-Birke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Zitterpappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea
Fahl-Weide	Salix rubens
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus subsp. padus
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Fahl-Weide	Salix rubens
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzliste 2 (Bach begleitende Grünfläche)

Bäume 1. Wuchsklasse

Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Hänge-Birke	Populus alba
Silber-Weide	Salix alba

Bäume 2. Wuchsklasse

Sal-Weide	Salix caprea
Bruch-Weide	Salix fragilis

Sträucher

Grün-Erle	Alnus viridis
Echter Faulbaum	Rhamnus frangula
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Schwarz-Weide	Salix x nigricans
Purpur-Weide	Salix purpurea
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.37 Pflanzungen in den Baugebieten (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den Baugebieten sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der oben genannten Pflanzliste 1 zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der o.g. Pflanzliste 1 festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Pro 600 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum und 2 Sträucher aus der o.g. Pflanzliste zu " Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Ver-

ordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.02.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.38 Dachbegrünung

Die Flach- und Pultdächer (Dachneigung 0-35°) im Geltungsbereich sind auf einer Fläche von mindestens 70 % pro Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Aufbauten bzw. Dachfenster zur Belichtung sowie für Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z.B. Dachterrassen). Die Dachflächen sind mit einer heimischen, standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit heimischen, standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Die Mächtigkeit der Substratschicht beträgt mindestens 10 cm.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.39

Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung und unterschiedlicher Art der Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.40

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Bühl" der Gemeinde Baindt

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3 Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung

3.1

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Bühl" der Gemeinde Baindt

(§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.2 Dachformen

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Eingangsüberdachungen, Gaupen, Zwerchgiebel) sind andere Dachformen zulässig. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50 % der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.3 SD/WD/PD/FD

Dachformen für Hauptgebäude (alternativ); entsprechend der in der Typenschablone vorgeschriebenen Liste kann unter Einhaltung der nachfolgenden Maßgaben gewählt werden (ausschließlich):

- **SD: Satteldach**; zwei im Winkel von 180 ° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), ein geringfügiger, parallel seitlicher Versatz der beiden Dachflächen ist zulässig, sofern die gemeinsame Firstlinie dabei für die Gesamterscheinung als Satteldach dominant bleibt; so genannte Krüppelwalme sind nicht zulässig;
- **WD: Walmdach**; auch Zeltdach und Krüppelwalm; vier im Winkel von jeweils 90 ° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, von denen sich genau zwei gegenüberliegende Flächen in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), oder alle vier in einem gemeinsamen Punkt (Zeltdach);
- **PD: Pultdach**; eine zu mindestens 75 % nicht versetzte, zusammenhängende Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;

– **FD: Flachdach**; eine zusammenhängende (nicht versetzte) Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;

Zur Einhaltung der jeweiligen Dachform müssen mind. 50 % der gesamten Grundfläche des Baukörpers des jeweiligen Hauptgebäudes von dieser Dachform überdeckt sein. Die Flächen von Dachüberständen werden dabei gewertet. Nicht gewertet werden jedoch die Flächen von

– untergeordneten Verbindungs- bzw. Anbauten,
– Dachaufbauten und Dachaussparungen,
– nicht vollständig geschlossenen Gebäudeteilen (z.B. Terrassenüberdachung),
– nur temporär geschlossenen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, die nicht für den dauernden Aufenthalt auch im Winter geeignet sind (z.B. Pergola, Zelt).

Für die Unterscheidung der Dachformen Satteldach und Pultdach gilt: Bei der Dachform Pultdach müssen mindestens 75 % aller Dachebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dachebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.

Die o. g. Vorschriften zu den Dachformen gelten nicht für untergeordnete Bauteile der Dächer (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) bzw. sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sowie für Garagen. Diese sind frei gestaltbar.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)

3.4 Dachneigungen für Hauptgebäude

In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform sind folgende Dachneigungen einzuhalten:

SD:	22-45°
WD:	12-35°
PD:	7-35°
FD:	0 - 3°

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.5 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Abstand bis max. 0,40 m zur Dachhaut zulässig.

Anlagen auf Flachdächern (0-3 ° Dachneigung) müssen nicht parallel montiert werden, wenn sie gegenüber der Dachkante (Attika) so weit abgerückt sind, dass sie bei einem Betrachtungswinkel von 45 ° von unten nicht sichtbar bleiben.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.6 Widerkehre und Zwerchgiebel

Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (gegenüber der Außenwand nicht vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- max. Breite (Außenkante Außenwand): 7,00 m
- Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m
- Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoss der jeweiligen Giebelseite: 0,75 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.7 Materialien für die Dachdeckung

Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) mit einer Dachneigung bis einschließlich 20° sind zu begrünen. Dies gilt nicht für Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z.B. Dachterrassen).

Als Dachdeckung von Hauptgebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) für Dächer mit einer Dachneigung ab 21° sind sowohl Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B.

Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) als auch eine vollständige Begrünung zulässig.

Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) zum Zeitpunkt der Errichtung üblich bzw. erforderlich waren.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.8 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer sowie für Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z.B. Dachterrassen).

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.9 Geländeveränderungen in den privaten Grundstücken

Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) in den privaten Grundstücken sind nur unter den folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf und
- Berücksichtigung der Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke und der Erschließungssituation und
- Beschränkung des Geländeabtrages an der Talseite des Hauptgebäudes so, dass die talseitige Gesamt-Ansichtshöhe des Gebäudes im Bereich des Typ 1, 2 und 3 mit max. 9,50m sowie im Bereich des Typ 4 mit max. 10,20m über dem endgültigen Gelände in Erscheinung tritt.

Die erforderlichen Geländeveränderungen zur Unterbringung der Retentionsanlagen für Niederschlagswasser und zum Schutz vor Überflutung bei starken Regenereignissen durch kurzfristig ansteigende Wasserspiegel in den Retentionsbereichen sind zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.10 Stützkonstruktionen in dem Baugebiet

Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen des Baugebietes sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche und der öffentlichen Grünflächen) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind. Sie dürfen:

– eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten. Bei Stützkonstruktionen mit Abstufungen ist die Höhe der einzelnen Stufen maßgeblich, wenn der Abstand der einzelnen Stufen zueinander mindestens 1,50 m beträgt. Sollte der Abstand der einzelnen Stufen zueinander diesen Wert unterschreiten, ist die Summe aller Höhen der einzelnen Stufen (Gesamthöhe aller Stufen) maßgeblich.

Sie sind:

– gegenüber der Grundstücksgrenze um mind. 0,50 m zurück zu setzen und
– optisch zu gliedern und
– in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
– dauerhaft zu begrünen (durch direkte Bepflanzung der Zwischenräume bzw. z.B. selbstklimmende und rankende Pflanzen wie Efeu)

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.11 Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung für private Grundstücke beträgt zwei. Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

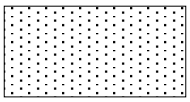
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

4 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

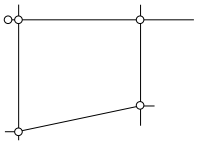
4.1 Gewässerrandstreifen

gem. § 29 WG geschützter Bereich entlang von Gewässern mit einer Breite von 5 m (Innenbereich)

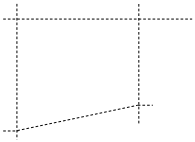
5 Hinweise und Zeichenerklärung

5.1 

Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.2 

Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.3 

Geplante Grundstücksgrenzen; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)

5.4 Nr. ....;....m^2

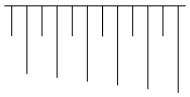
Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)

5.5 1371/1

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.6

Vorhandenes (natürliches) **Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

5.7 

Vorhandene Aufschüttung/Abgrabung/Böschung (siehe Planzeichnung)

5.8

Geplanter Bachverlauf, offener Graben (siehe Planzeichnung)

5.9 ● 480.60

Deckenbuch; Darstellung der geplanten Straßenhöhe (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

5.10 Begrünung privater Grundstücke

Gem. § 9 Abs. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

5.11 Förderung der Artenvielfalt

Privatgärten sollten möglichst naturnah und strukturreich gestaltet werden (z.B. Bereiche mit insektenfreundlichen, blütenreichen Wiesenmischungen, naturnah gestalteter Gartenteich, Trockenmauer oder Steinhäufen, Bäume, Sträucher, verwilderte Ecken, Vogel- und/oder Fledermauskästen, Insektenhotels).

5.12 Energieoptimierte Bauweise

Den Bauherren wird empfohlen, bei der Gebäudeplanung auf eine energieoptimierte Bauweise zu achten. Der Energieverbrauch kann zum Beispiel durch ein mögliches günstiges Verhältnis von abstrahlender Außenhülle des Gebäudes zu beheiztem Gebäudevolumen (A/V_e-Verhältnis, siehe nebenstehende Darstellung) verringert werden. Zu einem günstiges A/V_e-Verhältnis trägt unter anderem eine kompakte Bauweise und der Verzicht auf Gaube, Zwerchgiebel, Widerkehren oder andere die Außenhülle vergrößernde Anbauten bei. Je nach Lage des Baugrundstücks können nach Süden ausgerichtete Fensterflächen oder Dachflächen zur natürlichen Zufuhr von Wärme beitragen. In jedem Fall ist eine individuelle Beratung durch den Architekten, die Energieagentur Ravensburgs oder ein anderes geeignetes Beratungsangebot sinnvoll. Für Bauten, deren Energieffizienz über den gesetzlichen Mindeststandards liegt, stehen den Bauherren Kredite und Zuschüsse der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zu Verfügung.

5.13 Klimaschutz

Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.

5.14 Nachhaltige Ressourcennutzung

Es wird empfohlen, Regenwasser möglichst an Ort und Stelle versickern zu lassen und zur Bewässerung von Garten und Balkonpflanzen Regenwasser zu nutzen. Hierzu eignen sich Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen). Auch Gartenteiche können mit Regenwasser gefüllt werden. Die Nutzung von Regenwasser zur Toilettenspülung sowie zum Wäschewaschen ist ebenfalls möglich, hierzu ist die "DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen" zu berücksichtigen.

Zur Nutzung von Bioabfällen wird die Errichtung eines Komposts empfohlen.

5.15 Vogelschutz

Zur Förderung der Artenvielfalt der Vögel wird empfohlen, bei Gehölzpflanzungen auf die Funktion als Nähr- oder Schutzgehölz zu achten. Um die Brutmöglichkeiten für zweigbrütende Vogelarten zu fördern, ist die Anlage von Gehölzstrukturen wie Hecken oder Einzelgehölzen erstrebenswert. Geeignete Gehölze wären hierbei bspw.: Brombeere, Schlehe, Weißdorn, Heckenrose, Ahorn, Erle, Hainbuche, Eiche, Pappel, Heckenkirsche, Traubenkirsche, Holunder. Fassadenbegrünung ist eine zusätzliche Möglichkeit günstige Strukturen zu schaffen (z.B. mit Wildem Wein, Geißblatt, Waldrebe).

5.16 Natur- und Artenschutz

Um die Schaffung insekten- und kräuterreicher Blühflächen zu fördern wird empfohlen eine gebietsheimische Saatgutmischung anzusäen und die Fläche durch zweischürige Mahd mit Abtransport des Mahdguts zu pflegen. Auf die Ausbringung von Dünger und/oder Pflanzenschutzmitteln soll verzichten werden.

Es wird empfohlen die Flächen für Aufschüttungen zusätzlich mit Sträuchern aus der Pflanzliste 1 der Festsetzung "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu bepflanzen.

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Die Errichtung von Regenwasserauffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden. Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 39 Abs. 5 BNatSchG und § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, müssen vorhandene Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden.

5.17 Artenschutz

Da aktuell innerhalb des Plangebietes kaum naturschutzfachlich hochwertige Strukturen bestehen, ist es empfehlenswert im Rahmen des Bebauungsplanes Gestaltungsmöglichkeiten darzustellen, welche die Artenvielfalt und damit den naturschutzfachlichen Wert begünstigen können. Für eine naturnahe Gestaltung des Plangebietes können durch geeignete Maßnahmen relevante Strukturen für einzelne Artengruppen geschaffen werden.

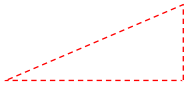
- Um die Nahrungsverfügbarkeit für Insekten, Vögel und Fledermäuse zu fördern ist die Anlage von Blühstreifen empfehlenswert. Blühstreifen können auch in Form von kleinen Strukturen anlegt werden wie z.B. Einsaat von Blumenwiesen in Balkonkästen oder Blumenbeeten.
- Der Graben kann hinsichtlich potenzieller Libellenarten gestaltet werden. Um Ruhe- und Schutzstreifen für Libellen zu schaffen, ist die Anlage von Hochstauden- und Krautsäumen (z.B. Mädesüß, Weidenröschen, Pestwurz, Blutweiderich) empfehlenswert.
- Um das Vorkommen von Reptilien wie der Zauneidechse zu unterstützen, können geeignete Strukturen geschaffen werden wie die Anlage von besonnten Totholz- und Steinhaufen. Besonders die Schaffung von Trockenmauern kann innerhalb von Wohnbereichen realisiert werden.
- Für (halb-)höhlenbrütende Vogelarten können Nistkästen zur Unterstützung der Brutmöglichkeiten dienen. Diese können an vorhandenen Gehölzen oder Gebäuden angebracht werden. Für gebäudebewohnende Fledermäuse können Ersatzquartiere an Gebäuden angebracht werden oder direkt in die Fassade der Neubauten integriert werden.

– Zur Unterstützung der Insektenvorkommen können Insektenhotels im Plangebiet angebracht werden.
– Grundsätzlich ist auf eine naturnahe Gestaltung zu achten. Bspw. Totholz stehen lassen, Anlage eines Komposthaufens, Anlage von Kleingewässern wie einem Teich, kein Einsatz von Pestiziden.

5.18 Naturerlebnisräume

Zur Förderung der Entwicklung spielender Kinder und zum Schutz von Insekten und Arthropoden sollten Naturerlebnisräume mit austriebsfesten Haselnussbüschen und Erdhügeln und Sandhäufen entstehen. Dies bietet Kindern die Möglichkeit die Natur und ihre Umwelt mittels Experimentieren, Schnitten und Buddeln zu erleben. So können die anderen Grünflächen für Insekten und Arthropoden besser entwickelt werden, wenn die Aufenthaltsqualität und Spielqualität der Quartier-Bewohner auf Teilflächen erhöht wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Baugesetzbuch, Ausweisung von Naturerfahrungsräumen für Kinder und Jugendliche).

5.19



Sichtflächen für den fließenden Verkehr (außerhalb des Geltungsbereiches); innerhalb der Fläche ist eine uneingeschränkte Sicht jeweils 0,80 m über Fahrbahnoberkante zu gewährleisten (siehe Planzeichnung).

5.20 Standorte für die Straßenbeleuchtung

Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. im Rahmen der Erschließung **Standorte für die Straßenbeleuchtung** mit entsprechender Verkabelung in den privaten Grundstücken auf einer Breite von bis zu 0,50 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind. Die Gemeinde Baindt behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

5.21

Haupt-Versorgungsleitungen oberirdisch, hier 20-kV-Freileitung der Netze BW GmbH, außer- und innerhalb des Geltungsbereiches die Leitung kann in ihrer Lage erhalten bleiben (siehe Planzeichnung)

5.22 Bodenschutz

Um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen, wird empfohlen, ein Bodenschutz- und Bodenverwertungskonzept zu erstellen, und die Bauausführung vorsorgeorientiert bodenkundlich begleiten zu lassen. Das Bodenschutz- und Bodenverwertungskonzept sollte folgende Punkte umfassen: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens; Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont); Mengenangaben bzgl. künftiger Verwendung des Bodens; direkte Verwendung (im Baugebiet, außerhalb des Baugebietes); Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung; Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN 19731); Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen; Ausweisung von Lagerflächen sowie Ausweisung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung).

Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre "Bodenschutz beim Bauen" (siehe rv.de).

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten" sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzuschieben und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i.d.R. darunter folgenden Bodenhorizonte kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial sind jeweils ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründüngungspflanzenarten zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei der Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen.

Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen.

Überschüssiger Boden sollte einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt werden z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen (dies ist frühzeitig in Planung zu berücksichtigen).

Böden auf nicht überbauten Flächen sind möglichst vor Beeinträchtigungen (Verdichtung, Vernässung, Vermischung, Verunreinigung) zu schützen, ggf. eingetretene Beeinträchtigungen zu beseitigen. Ggf. eingetretene Verdichtungen des Bodens sind nach Ende der Bauarbeiten zu beheben, z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen.

Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

5.23 Gewässerschutz

Im Bereich des Gewässerrandstreifens sind gem. § 38 Wasserhaushaltsgesetz und § 29 Wassergesetz für Baden-Württemberg verboten:

- Einsatz und Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln
- Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können
- Anpflanzung von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern
- Entnahme von standortgerechten Bäumen und Sträuchern
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen wie z.B. Zäune, Kompostanlagen, Lagerplätze, Hütten, Volieren, Grillstellen etc.

die Nutzung als Ackerland wie z.B. die Anlage von Gemüsebeeten, Staudengarten etc.

5.24 Grundwasserschutz

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Darunter fallen auch jegliche Ableitung, Umleitung oder Aufstauung von Grundwasser, auch wenn diese Maßnahmen nur temporär vorgesehen sind.

Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

5.25 Schicht- und Grundwasser und Drainagen

Das Ableiten von Schicht- und Grundwasser durch Drainagen über die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation ist nicht erlaubt. Die Ableitung von Schichtenwasser ist der Gemeinde anzuzeigen, die Ableitung von Schichtenwasser darf nur über die Regenwasserkanalisation erfolgen.

Sickerschächte sind unzulässig.

5.26 Kellerentwässerung und Rückstausicherung

Gegebenenfalls können Untergeschosse wegen der Höhenlage des Schmutzwasserkanals nicht im Freispiegel entwässert werden. Entwässerungspunkte unterhalb der Rückstauebene sind regelmäßig über eine normgerechte Rückstausicherung an den öffentlichen Schmutz- bzw. Regenwasserkanal anzuschließen

5.27 Überflutungsschutz (Hangwasser)

Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Oberflächenwasser (Hangwasser) kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstieges der Kellertreppen

o.ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor abfließenden Wässern bei Starkregen zu schützen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe sollte im Rahmen der Vorgaben nach Gesichtspunkten des Überflutungsschutzes angemessen hoch gewählt werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in der Gartengestaltung integrierbar.

Das geplante Hochwasserschutzkonzept der Gemeinde Baindt, die hier geplanten Flächen für Aufschüttungen und Erschließungsmaßnahmen nach Stand der Technik dienen zudem dem Schutz vor Hochwasser bzw. dessen nachteiligen Auswirkungen.

5.28 Grundwasserdichte Untergeschosse

Auf Grund der umzusetzenden Versickerungssysteme in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb des Baugebietes mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoss ausgeführt werden. Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

5.29 Hydrologie (Schichtwasser)

Im Allgemeinen ist mit Quellaustritten (lokales Schichtwasser) sowie mit vermehrt auftretendem Schichtwasser zu rechen. Erdberührte Bauteile sind im Hinblick auf die im Untergrund anstehenden nur sehr schwach durchlässigen Sedimenten gemäß der DIN 18533 nach der Klasse W2-E (Abdichtung gegen drückendes Wasser) abzudichten oder nach dem Prinzip einer "Weiße Wanne" nach WU-Richtlinie auszuführen.

5.30 Energieeinsparung

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen werden von der Gemeinde Baindt ausdrücklich empfohlen.

5.31 Barrierefreies Bauen

Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch den Bauherrn die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen in den Erdgeschossen der geplanten Gebäude geprüft und in Betracht gezogen werden.

5.32 Spielplatz

Gemäß § 9 Abs. 2 Landesbauordnung (LBO) ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen, die jeweils mindestens zwei Aufenthaltsräume haben, auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen. Die Art, Größe und Ausstattung der Kinderspielplätze bestimmt sich nach der Zahl und Größe der Wohnungen auf dem Grundstück.

5.33 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) i.V.m. § 15 Landesbauordnung (LBO).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m. § 2 Abs. 5 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Die Feuerwehr Baindt verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die zuständige Stützpunktfeuerwehr der Großen Kreisstadt Weingarten kann - aufgrund einer Fahrtzeit $>$ 5 min - das dort vorgehaltenen Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten i.S.d. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzliche Bedenken gegenüber Aufenthaltsräumen, die eine Rettungshöhe $>$ 8 m aufweisen. In solchen Fällen

muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.

5.34 Ergänzende Hinweise

Datengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand: Mai 2021.

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhensystem DHHN 12.

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Hasenweiler-Formation und Holozänen Abschwemmmassen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich der Holozänen Abschwemmmassen ist zu rechnen. Es sollten ingenieurgeologische Übersichtsbegutachtung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt werden. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)). Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

In den verkehrsberuhigten Bereichen bzw. in den Bereichen von Stich- und Einbahnstraßen behält sich die Gemeinde Baindt vor, die Entleerung der Müllbehälter gesammelt an einem Standort durchführen zu lassen.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde Baindt behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leerrohr von der Erschließungsstraße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsimmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmimmissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Bei Doppelhäusern sollte ein profilgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).

5.35 Plangenauigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Baindt noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

5.36 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Baindt den Bebauungsplan "Bühl" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 08.11.2022 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bühl" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 26.10.2022.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Bühl" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 26.10.2022. Dem Bebauungsplan "Bühl" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 26.10.2022 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften zu

- Dachformen
- Dachneigungen für Hauptgebäude
- Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie
- Widerkehre und Zwerchgiebel
- Materialien für die Dachdeckung
- Farben
- Geländeveränderungen in den privaten Baugrundstücken

– Stützkonstruktionen in dem Baugebiet
– Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Bühl" der Gemeinde Baindt und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

§ 5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß §13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Bühl" im Wege der Berichtigung angepasst.

Baindt, den .....

.....
(S. Rürup, Bürgermeisterin)

(Dienstsiegel)

7 Begründung – Städtebaulicher Teil

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

7.1.1.1 Durch den Bebauungsplan "Bühl" wird die Umsetzung neuer Wohnbebauung am nördlichen Ortsrand des Hauptortes der Gemeinde Baindt ermöglicht. Im Westen und Süden grenzt die Fläche an bereits bestehende Wohnbebauung an. Durch die Entwicklung der Fläche wird der Siedlungskörper für diesen Bereich abschließend arrondiert. Das Plangebiet wird durch die "Zeppelinstraße" und "Boschstraße" im Süden, die "Benzstraße" im Westen sowie über die Einmündung in die "Hirschstraße" im Nordwesten erschlossen. Der zu überplanende Bereich wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

7.1.1.2 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Der Gemeinde ist es derzeit nicht möglich, der Nachfrage an Wohnbebauung gerecht zu werden. Sie muss daher bauleitplanerisch steuernd eingreifen.

7.1.1.15 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bühl" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

7.1.1.16 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Bühl" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am nördlichen Ortsrand des Hauptortes der Gemeinde Baindt. Westlich und südlich grenzt das Plangebiet an bestehende Wohnbebauung an und arrondiert den Siedlungskörper für diesen Bereich abschließend. Im Norden geht das Plangebiet in die freie Landschaft über. Im Osten trennen landwirtschaftliche Nutzflächen sowie die "Kornblumenstraße" den zu überplanenden Bereich von der weiteren Bestandsbebauung des Ortsrands der Gemeinde Baindt. Das Plangebiet wird durch die "Zeppelinstraße" und "Boschstraße" im Süden, die "Benzstraße" im Westen sowie über die Einmündung in die "Hirschstraße" im Nordwesten erschlossen. Der zu überplanende Bereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen Bereich befindet sich ein Wassergraben, zu welchem ein 5 m Gewässerrandstreifen einzuhalten ist.

7.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 42 (Teilfläche), 130/1 (Teilfläche), 131/1 (Teilfläche), 137/1, 453 (Teilfläche), 455/2 und 455/9.

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

7.2.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im nördlichen Schussental. Die landschaftlichen Bezüge werden von der Randlage im Bodenseebecken geprägt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

7.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind von Südwesten in Richtung Nordosten hin stark steigend. Ausgehend vom südwestlich an die Bestandsbebauung angrenzenden und geplanten Geschosswohnungsbau sowie der Zufahrt ins Plangebiet durch die "Benzstraße" steigt die Topografie in Richtung Nordosten hin deutlich an. Der tiefste Punkt des Plangebietes liegt somit im Bereich der Einmündung in die "Benzstraße" auf einer Höhe von ca. 474,00 m ü NHN am westlichen Rand des Plangebietes. Von dort aus steigt das Gelände zum höchsten Punkt, welcher am nordöstlichen Rand des Plangebietes liegt, auf eine Höhe von ca. 491,00 m ü NHN an. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Süden und Westen sind unproblematisch.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Für die in letzter Zeit entwickelten Baugebiete gibt es weit mehr Bewerbungen als Grundstücke zur Verfügung stehen. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich, dieser Nachfrage gerecht zu werden. Dass die Fläche im Flächennutzungsplan bereits teilweise als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen ist, zeigt das Entwicklungspotenzial an dieser Stelle und spiegelt den Entwicklungsgedanken der Gemeinde Baindt für den Hauptort wider. In der Gemeinde gibt es darüber hinaus nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

– 2.3.1.1 Die Siedlungsentwicklung soll sich an den Entwicklungsachsen orientieren und in Siedlungsbereichen und Siedlungsschwerpunkten mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und leistungsfähigem Anschluss an das überörtliche Straßennetz konzentriert werden.

– 2.3.1.2 Bei der Ausweisung von Neubauflächen ist auf eine umweltschonende, flächen- und energiesparende Bebauung und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen, Wohnbau- und Gewerbeflächen hinzuwirken.

– 2.6.2/Anhang "Landesentwicklungsachsen" Landesentwicklungsachse

Friedrichshafen/Ravensburg/Weingarten-Bad Waldsee (-Biberach a. d. Riß)

– 2.6.4 Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung soll die Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden. Zwischen den Entwicklungsachsen sollen ausreichende Freiräume erhalten werden.

– 2.6.4.1 In den Verdichtungsräumen und den Randzonen um die Verdichtungsräume soll die Siedlungsentwicklung so konzentriert und geordnet werden, dass in den Entwicklungsachsen kleinräumig abgestimmte Zuordnungen von Wohn- und Arbeitsstätten, Verkehrs- und Versorgungsinfrastrukturen und wohnortnahen Freiflächen erreicht sowie Überlastungserscheinungen abgebaut werden. Bandartige Siedlungsentwicklungen sollen durch eine gegliederte Folge von Siedlungen und Freiräumen vermieden werden.

– 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.

– 3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. [. . .]

– 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

– 4.2.2 Zur langfristigen Sicherung der Energieversorgung ist auf einen sparsamen Verbrauch fossiler Energieträger, eine verstärkte Nutzung regenerativer Energien sowie auf den Einsatz moderner Anlagen und Technologien mit hohem Wirkungsgrad hinzuwirken. Eine umweltverträgliche Energiegewinnung, eine

preisgünstige und umweltgerechte Versorgung der Bevölkerung und die energiewirtschaftlichen Voraussetzungen für die Wettbewerbsfähigkeit der heimischen Wirtschaft sind sicherzustellen.

– 5.1.1 Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.

– Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien" Darstellung als Randzone um einen Verdichtungsraum.

7.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:

– 2.2.1 Die Siedlungsentwicklung, der Ausbau der Infrastruktur und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist vorrangig auf die Siedlungsbereiche im Zuge der Entwicklungsachsen und der regional bedeutsamen Verkehrsverbindungen zu konzentrieren.

– 2.2.3 (1) 2.2.3 (2) /Strukturkarte Regionale Entwicklungsachse

Meßkirch-Pfullendorf-Wilhelmsdorf-Ravensburg-Wangen i.A.-Isny i.A.-(Kempten) und Wangen i.A.-(Lindenberg) mit den Siedlungsbereichen Meßkirch, Pfullendorf, Wilhelmsdorf, Ravensburg/Weingarten, Wangen i.A.-Isny i.A. im Zuge der Landes-Straßen L 195; L 212, L 201, L 201b, L 288, B 32, B 12.

– 2.3.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Gemeinde Baindt als Siedlungsbereich. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig in den Siedlungsbereichen [. . .] zu konzentrieren. In diesen Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze für die Bevölkerung im Einzugsgebiet sowie ausreichend Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.

7.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung (Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben – Stand: Entwurf zur 2. Anhörung gem. Beschluss der Verbandsversammlung vom 23. Oktober 2020) als Ziele und Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen:

– 2.4.0 (Z) 2 Die Flächeninanspruchnahme ist durch die Aktivierung innerörtlicher Potenziale (Baulücken / Nachverdichtung, Brach- / Konversionsflächen, Flächenrecycling) sowie durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern.

– 2.4.0 (G) 4 Die Gemeinden sollen durch eine aktive Baulandpolitik auf die Mobilisierung und tatsächliche Verfügbarkeit der Bauflächenpotenziale im Siedlungsbestand und der bauplanungsrechtlich gesicherten Flächen hinwirken. Die Bauflächenausweisung soll so bemessen und gelenkt werden, dass Überlastungen und ein ungegliedert bandartiges und flächenhaft ausgreifendes Siedlungswachstum vermieden werden.

– 2.4.0 (G) 5 Bei der Erschließung neuer Bauflächen sind Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung zu berücksichtigen. Eine energieeffiziente Bauweise und der Einsatz erneuerbarer Energien soll gefördert werden. Darüber hinaus sollen die Belange des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigt werden.

– 2.4.1 (G) 1 Der ermittelte Wohnbauflächenbedarf in Höhe von 1.000 ha für die Region Bodensee-Oberschwaben bis zum Jahr 2035 dient als Orientierungswert, sowohl für die Dimensionierung der regionalbedeutsamen Schwerpunkte des Wohnungsbaus (siehe PS 2.5), als auch für ergänzende kommunalen Wohnbauflächen

– 2.4.1 (Z) 3 Der Bedarf an ergänzenden kommunalen Wohnbauflächen ist im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nachvollziehbar zu begründen und darzustellen.

– 2.4.1 (Z) 6 Zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch neue Wohnbauflächen sind bei allen Neubebauungen außerhalb von regionalbedeutsamen Wohnungsbauschwerpunkten folgende Werte der Mindest-Bruttowohndichte einzuhalten: (…)

Ländlicher Raum i.e.S. (…)

Sonstige: 50 EW/ha

– 2.5.0 (G) 1 Für die Region soll ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Wohnungsangebot sichergestellt werden. Eine soziale Mischung ist anzustreben.

– 2.5.0 (Z) 3 Die regionalbedeutsamen Schwerpunkte des Wohnungsbaus sowie bauplanungsrechtlich gesicherte, aber noch nicht bebaute Wohnbauflächen und ak-

tivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich (Baulücken, Konversionsflächen) sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung vor der Inanspruchnahme zusätzlicher unverbauter Flächen im Außenbereich zu nutzen.

– 3.1.1 (Z) 1 Regionale Grünzüge: Gem. den in PS 3.1.0 genannten allgemeinen Grundsätzen und Zielen sind im Regionalplan Regionale Grünzüge als Vorranggebiete festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt.

– 3.2.1 (Z) 1 Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege (Biotopverbund) Gem. den in PS 3.2.0 genannten allgemeinen Grundsätzen und Zielen, insbesondere zur Sicherung und Entwicklung eines regionalen Biotopverbundsystems, sind im Regionalplan Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt.

– 3.4.0 (G) 7 Zur Sicherung eines schadlosen Abflusses von Niederschlagswasser soll bei Raum beanspruchenden Maßnahmen darauf geachtet werden, die Auswirkungen auf das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens möglichst gering zu halten. Dabei sollte der Vermeidung neuer Versiegelung Vorzug gegeben werden vor technischen Maßnahmen zur Versickerung und Retention. Möglichkeiten der Entsiegelung sollen genutzt werden

7.2.3.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.

7.2.3.5 Regionale Grünzüge, Vorbehaltsgebiete oder andere Schutzgebiete sind von dem überplanten Bereich nicht betroffen.

7.2.3.6 Der Forderung Innenentwicklung vor Außenentwicklung muss in den Bauleitplänen Rechnung getragen werden. Dies steht auch im Einklang mit dem Ziel 3.1.9 des Landesentwicklungsplans 2002. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung sind zu betrachten. Möglichkeiten der Innenentwicklung werden von der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Baindt laufend geprüft.

7.2.3.7 Geeignete Nachverdichtungsmöglichkeiten sind in der Gemeinde Baindt derzeit nicht vorhanden. Es sind Baulücken vorhanden, die aus Sicht der Gemeinde jedoch für eine Bebauung in absehbarer Zeit nicht zur Verfügung stehen oder zur Nachverdichtung nicht geeignet sind.

7.2.3.8 Zur Deckung des Wohnraumbedarfs verbleibt somit nur die Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich. Auf den Erhalt der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wurde bei der Planung besonderen Wert gelegt. Das Plangebiet selbst befindet sich außerhalb des in der Raumnutzungskarte dargestellten Regionalen Grünzugs der Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben.

7.2.3.9 Gemäß dem Fortschreibungsentwurf des Regionalplans hat die Gemeinde Baindt zukünftig bei der Ausweisung von Wohngebieten als "sonstige" Gemeinde in einem ländlichen Raum i.e.S. eine Mindest-Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar einzuhalten. Da momentan noch keine verbindlichen Berechnungsgrundlagen vorliegen, kann die Richtigkeit der berechneten Werte nicht sichergestellt werden. Gemäß dem städtebaulichen Entwurfskonzept sind 13 Grundstücke für Einzelhäuser (1-3 Wohneinheiten), 8 Grundstücke für Einzel- oder Doppelhäuser (1-3 oder 2-4 Wohneinheiten), 4 Kettenhäuser (1-2 Wohneinheiten) sowie insgesamt 14 Mehrfamilienhäuser (6-8 Wohneinheiten). Die Gemeinde regelt die Realisierung der insgesamt 14 Mehrfamilienhäuser innerhalb des zu überplanenden Bereichs dabei über Grundstücksverkäufe.

Die Berechnung der Bruttowohndichte errechnet sich wie folgt: die minimal oder maximal mögliche Realisierung der Wohneinheiten wird mit der Belegungsdichte, die für die jeweilige Gemeinde vom Statistischen Landesamt errechnet wurde, multipliziert. Hieraus ergibt sich die minimale oder maximale Gesamtzahl der möglichen Einwohner für das gesamte Baugebiet. Um die Bruttowohndichte pro ha zu erhalten, muss dieser Wert durch die Größe des Plangebietes dividiert werden.

Bei einer Realisierung der maximalen Anzahl an Wohneinheiten (191 Wohneinheiten) und bei einer Belegungsdichte von 2,3 EW/Whg. (vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2019; Belegungsdichte für Baindt) ergibt sich eine Bruttowohndichte von 93,1 Einwohner je Hektar. Damit wären die gestellten Anforderungen gemäß dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben deutlich übertroffen. Sollte die maximale Anzahl an Wohneinheiten auf manchen Grundstücken nicht erreicht werden, ergibt sich dennoch für diesen Bereich eine zukunftsfähige und verträgliche Bruttowohndichte am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Baindt. Selbst bei einer nicht zu erwartenden Realisierung der minimalen Anzahl an Wohneinheiten (109) ist durch eine Bruttowohndichte von 53,0 Einwohner je Hektar der vorgegebene Wert des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben eingehalten.

7.2.3.10 Das Plangebiet befindet sich im Randbereich der regionalen Entwicklungsachse Meßkirch-Pfullendorf-Wilhelmsdorf-Ravensburg-Wangen i.A.-Isny i.A.-(Kempten) des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben. Die Gemeinde Baindt ist im Regionalplan als Siedlungsbereich (Siedlungsschwerpunkt) mit angemessener Siedlungsentwicklung ausgewiesen. Darüber hinaus befindet sie sich im Verdichtungsbereich innerhalb der Region. Die Ziele des Regionalplanes fordern ausdrücklich die Sicherung eines quantitativ und qualitativ ausreichenden Wohnungsangebotes in diesem Bereich. Die Planung stimmt mit diesen Zielen des Regionalplanes überein. Die Planung steht somit in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.

7.2.3.11 Die Gemeinde Baindt verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin überwiegend als "Wohnbaufläche in Planung" (W) und "Fläche für die Landwirtschaft" sowie auch als "Wohnbaufläche im Bestand" (W) und "Grünfläche" dargestellt. Darüber hinaus befinden sich in diesem Bereich Darstellungen einer "Ortsrandeingrünung" zur offenen

Landschaft hin sowie die einer "20-KV-Freileitung". Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nur teilweise übereinstimmen, werden die entgegenstehenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

7.2.3.12 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).

7.2.3.13 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

7.2.4.1 Zu einer sehr frühen Phase der Entwicklung der Planung wurden unterschiedliche Alternativ-Standorte für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets innerhalb des Gemeindegebietes diskutiert und abgewogen. Ziel der Planung ist es, den Hauptort Baindt bewusst zu stärken und damit auch eine Zersiedelung der Landschaft in den Randbereichen der umliegenden Ortsteile zu vermeiden. Als Wohnbaufläche erscheint der überplante Bereich aufgrund seiner Nähe zum Ortskern, seiner bereits vorgegebenen Siedlungsstruktur und der problemlosen Anbindung an die vorhandenen Erschließungsanlagen sehr gut geeignet. Die problemlose Erschließung des Plangebietes ist über die "Zeppelinstraße" und "Boschstraße" im Süden, die "Benzstraße" im Westen sowie über die Einmündung in die "Hirschstraße" im Nordwesten möglich. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich vollständig ausräumen. Ein Anschluss an die gemeindliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist gegeben, weshalb der Erschließungsaufwand als insgesamt moderat zu bewerten ist. Zudem befindet sich der Bereich in unmittelbarem Anschluss an freie Flächen im Nordosten des Hauptortes Baindt und weist dementsprechend eine hohe attraktive landschaftliche Lage auf. Die Flächen werden darüber hinaus bereits teilweise im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als "Wohnbaufläche in Planung" (W) dargestellt und spiegeln das Entwicklungspotenzial der Gemeinde Baindt in diesem Bereich wider.

7.2.4.2 Gemäß einer schriftlichen Behördenbeteiligung im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB gilt es im Weiteren Verfahren im Besonderen die Planungsvoraussetzungen eines Bauleitplanverfahrens nach § 13 b BauGB zu prüfen. Es gilt im Zuge dessen zu prüfen, ob für die Gemeinde Baindt die Notwendigkeit der Schaffung neuen Wohnraums erforderlich ist. In der Begründung ist gem. § 1a Abs. 2 BauGB abzuarbeiten, inwiefern keine anderen Potentiale der Nachverdichtung vorhanden sind. Darüber hinaus gilt es zu begründen, warum die bisher hochwertige landwirtschaftlich genützte Fläche zukünftig umgewidmet werden soll. Des Weiteren kann dem Bebauungsplan nicht vor Abschluss eines wasserrechtlichen Verfahrens aus Seiten des Landratsamtes Ravensburg (Fachbereich "Oberflächengewässer") zugestimmt werden. Zum nördlich des voraussichtlichen Geltungsbereiches verlaufenden Bach muss die Einhaltung eines Gewässerrandstreifens beachtet werden. Um das Vorkom-

men artenschutzrechtlich relevanter Arten besser abschätzen zu können, ist eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung durchzuführen. Auf Grund des Reliefs im Plangebiet und der im Rahmen des Vorhabens verursachten Versiegelung, ist bei Starkregenereignissen mit verstärkten Zuflüssen zu rechnen. Diese Problematik ist in der Abarbeitung der Umweltbelange ausreichend zu berücksichtigen. Zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit sind abschließend entsprechende Sichtdreiecke bei der Erschließung neuer Zufahrten in die bevorrechtigte Straße im Zuge der Planung mitaufzunehmen.

7.2.4.3 Der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit gegeben, sich gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

7.2.4.4 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.

7.2.4.5 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche zeitgemäße Bauformen (freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaus, Reihen- oder Kettenhaus, Mehrfamilienhaus) verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungsinstrument geschaffen werden, welches die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, berücksichtigt. Dabei wird auch der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und den Anforderungen kostensparenden Bauens Rechnung betragen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

7.2.4.6 Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche ist deshalb notwendig, weil die Möglichkeiten der Innenentwicklung in der Gemeinde ausgeschöpft sind bzw. die Verfügbarkeit entsprechender Flächen mittel- bis langfristig nicht gegeben ist.

7.2.4.7 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnisgabeverfahren gem. § 51 LBO).

7.2.4.8 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bühl" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. §13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- die zulässige Grundfläche liegt bei 9.354 m^2 und damit unter 10.000 m^2.
- bei dem Vorhaben handelt sich um die Schaffung von Baurecht für die Zulässigkeit von Wohnnutzung. Es ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

– die Flächen schließen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.

– es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

7.2.4.9 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.5 Städtebauliche Entwurfsalternativen

7.2.5.1 Für die Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs für das Plangebiet "Bühl" wurden dessen Gegebenheiten und Besonderheiten sowie die der Umgebung erhoben und analysiert und ein Entwurf in drei Alternativen entwickelt, der die verschiedenen Belange (bspw. Wohnbedürfnisse, Ortsbild, Wegebeziehungen) berücksichtigt. Der Schwerpunkt wurde dabei auf eine sinnvolle städtebauliche Anbindung an die angrenzende Wohnbebauung, eine Vielfalt an Grundstücksgrößen und die Schaffung von hochwertigen Freiraumstrukturen gelegt.

7.2.5.2 Die Alternative 1 (Fassungsdatum vom 22.03.2021), welche nach Abstimmung mit der Gemeinde umgesetzt werden soll, wird durch die Weiterführung der bestehenden Erschließungsstraßen "Zeppelinstraße" und "Boschstraße" im Süden, "Benzstraße" im Westen sowie der "Hirschstraße" im Nordwesten optimal an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Durch die Vielzahl an verkehrlichen Anschlüssen ist eine hohe Zugänglichkeit des neuen Wohngebietes für die Bevölkerung des Hauptortes der Gemeinde Baindt gewährleistet. Die im zentralen Bereich verorteten Mehrfamilienhäuser sollen der erhöhten Nachfrage an Wohnraum innerhalb der Gemeinde Baindt dabei Rechnung tragen. Aufgrund der topografischen Situation vor Ort und hinsichtlich eines schonenden Übergangs zur freien Landschaft sowie der sensiblen Lage am Ortsrand der Gemeinde Baindt wurde sich für eine zentralgelegene Position entschieden. Die in Richtung Ortsrand geplanten Einzel- und Doppelhaustypen schaffen einen verträglicheren Übergang zur freien Landschaft. Artenreiche Grünflächen mit Begegnungszonen sowie ein im nordwestlichen Bereich des Plangebietes verorteter Spielplatz schaffen darüber hinaus ausreichend qualitative Freiraum- und Erholungsflächen. Durch die Schaffung landschaftlicher Bezüge und Blickbeziehungen wird die städtebauliche Entwurfsalternative der landschaftlich hochwertigen Situation vor Ort somit vollumfänglich gerecht, ohne dabei die Notwendigkeit einer städtebaulich verträglichen Dichte zu untergraben. In der Alternative 1 sind insgesamt 13 Einfamilienhäuser, 7 Einfamilien- oder Doppelhäuser, 5 Kettenhäuser und 14 Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

7.2.5.3 Die Alternative 2 (Fassungsdatum vom 22.03.2021) nimmt das städtebauliche Grundkonzept der Alternative 1 auf und passt dieses lediglich im südwestlichen Bereich an. In diesem Bereich wurden die in Alternative 1 noch vorgesehenen Mehrfamilienhäuser durch Reihenhäuser ersetzt. Aufgrund

der hohen Nachfrage an Wohnraum in der Gemeinde Baindt sowie der heterogenen Abfolge an Gebäudetypologien und damit dem Verlust der städtebaulichen Ensemblewirkung wurde von dieser Alternative Abstand genommen.

7.2.5.4 Die Alternative 3 (Fassungsdatum vom 22.03.2021) nimmt ebenfalls das städtebauliche Grundkonzept der Alternative 1 auf und ersetzt im südwestlichen Bereich nun insgesamt 4 Mehrfamilienhäuser durch sieben Einfamilienhäuser. Von dieser Alternative wurde aus dem oben genannten Gründen wie in Alternative 2 Abstand genommen.

7.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept

7.2.6.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab, die vorhandene Bebauung durch Weiterführung der Strukturen zu ergänzen und abzurunden. Dabei werden an den maßgeblichen Stellen Öffnungen und Verknüpfungen zur Landschaft hin vorgesehen, um der landschaftlich sensiblen Lage gerecht zu werden. Um ein attraktives Wohnquartier für junge Familien zu schaffen, soll zudem im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ein Spielplatz umgesetzt werden. Gemäß der Nachfrage im Plangebiet wird hierfür eine Fläche bereitgestellt, um entsprechende Spielgeräte verorten zu können.

7.2.6.2 Trotz der Herausarbeitung der Räume und Bezüge innerhalb des Bauquartiers ist die Anordnung der einzelnen Baukörper so weit wie möglich an dem natürlichen Geländeverlauf orientiert. Die Anordnung der Gebäude folgt dem Höhenverlauf, so dass die Firstrichtungen weitestgehend parallel zu den Höhenlinien stehen. Die meisten Gebäude sind so angeordnet, dass ihre Firstrichtung mit dem Verlauf der Höhenlinien an dieser Stelle annähernd parallel ist oder senkrecht zu diesen steht. Durch das gewählte Entwurfsprinzip kann das vorhandene Gelände weitestgehend belassen werden. Die Festsetzung von Firstrichtungen erfolgt jedoch nicht, um die zukünftige Bauherrschaft bei der Gestaltung ihrer Wohngebäude nicht zu stark einzuschränken. Die Anzahl der einzelnen Richtungen (Wegeführung, Grundstücksgrenzen und Gebäuderichtungen) wird geringgehalten, um den formalen und städtebaulichen Zusammenhalt des Gebietes zu betonen. Auf diese Weise entsteht eine ruhige und geordnete Gesamtstruktur.

7.2.6.3 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung soll geachtet werden. Eine exakte bzw. verbindliche Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung ist aus städtebaulichen Gründen dennoch nicht sinnvoll. Durch die erhöhte Wärmedämmfähigkeit der Bauteile (insbesondere von Glas) zeichnet sich ab, dass sich der Schwerpunkt der Energie-Einsparung bzw. Wärmegewinnung zu Heizzwecken auf die Fassade der Gebäude verlagern wird (z.B. so genanntes "Passivhaus"). Die Effizienz von Sonnenkollektoren für die Brauchwassergewinnung ist von einer strengen Ausrichtung des Gebäudes unabhängig. Sie lässt sich zudem durch eine Einbeziehung von Nebengebäuden oder Gebäudeanbauten (z.B. Widerkehr) mit entsprechend steiler Dachneigung optimieren.

7.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.7.1 Für den Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Als Festsetzungsalternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben.

7.2.7.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Im allgemeinen Wohngebiet soll die Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungssituation, Topografie und Grundstücksbemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Darüber hinaus strebt die Gemeinde Baindt an, diese Nutzungen im Ortskern bereitzustellen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte aufgrund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.
- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Elektrotankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben ausnahmsweise zulässig. Durch die einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle wird der Schwerpunkt der Wohnnutzung nicht unterlaufen. Von einer von den einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle ausgehenden Störung ist nicht auszugehen. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektrofahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.

7.2.7.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für die Typen 1-4 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die festgesetzten Werte von 0,30 für den Typ 1 und 2 sowie 0,40 für den Typ 3 und 4 befinden sich jeweils im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung

(BauNVO) definierten Orientierungswerte für Wohngebiete. Die Werte orientieren sich an den Vorgaben der nach Norden und Westen anschließenden Bebauung und sind auf die zulässigen Gebäudetypen samt Berücksichtigung der gewünschten Versiegelung hin abgestimmt.

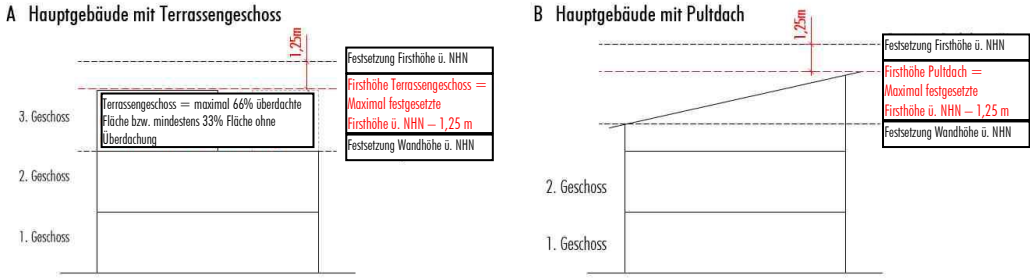
– Die, in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten, Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um weitere 50 % zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Darüber hinaus soll insgesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden. Die Kappungsgrenze von 0,80 wird durch die getroffenen Überschreitungsmöglichkeiten nicht tangiert.

– Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.

– Die Festsetzung von Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die Festsetzung der Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen über NHN wird gewählt, da somit einerseits in allen Bereichen die Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen abschließend geregelt sind, da ein eindeutig definierter Bezugspunkt zu Grunde gelegt wird und andererseits in der Einteilung der Grundstücke die nötige Flexibilität gewährleistet werden kann. Wenn z.B. ein Grundstück sich jeweils zur Hälfte innerhalb zwei verschiedener Höhen-Festsetzungen befindet, so wird die maximal zulässige Gesamt-Gebäude- und Wandhöhe über NHN durch lineare Interpolation der beiden zulässigen Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen ermittelt. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Gesamt-Gebäudehöhe in ihrer Höhe fixiert. Schmale Gebäude mit flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächstgelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird. Ebenfalls werden Festsetzungen getroffen, die auf Grund der zulässi-

gen Dachformen im Plangebiet Fehlentwicklungen vermeiden und die Möglichkeiten der Umsetzung dieser Dachformen hinsichtlich einzuhaltender Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen eindeutig bestimmen. Dies trifft insbesondere auf das Pultdach zu.

– Bei den festgesetzten Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen wird unterschieden zwischen Hauptgebäuden mit Terrassengeschoss, Hauptgebäuden mit Sattel- oder Walmdach, Hauptgebäuden mit Pultdach und Hauptgebäuden mit Flachdach. Bei Hauptgebäuden mit Sattel- bzw. Walmdach und Hauptgebäuden mit Flachdach geht die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte eindeutig aus den textlichen Festsetzungen hervor. Bei Hauptgebäuden mit Terrassengeschoss (A) bzw. Hauptgebäuden mit Pultdach (B) ist die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte auf Grund festgesetzter Einschränkungen schwieriger. Für diese beiden Arten ist hier daher ein Schema dargestellt.



7.2.7.4 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typ 1), Einzel- oder Doppelhaus (Typ 2 und Typ 3) bzw. als Einzel-, Doppelhaus oder Hausgruppe (Typ 4) umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Im Bereich des Wohngebietes stellt diese Vorgabe eine sinnvolle Richtschnur zur Erlangung einer in Bezug auf die allgemeine städtebauliche Struktur verträglichen Baukörpergröße dar.

7.2.7.5 Die beim Typ 4 festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität für das betreffende Grundstück sowohl eine geschlossene Bebauung bis 75 m zu ermöglichen als auch alternativ dazu eine beliebig zu gestaltende offene Bauweise. Ausgehend von der offenen Bauweise erlaubt sie zusätzlich die Errichtung von so genannten "Kettenhäusern" als zeitgemäße und flächensparende Mischform zwischen Einfamilienhaus und Reihenhaus. Die zulässigen Geschosse müssen bei der Umsetzung in "Kettenbauweise" an die nördliche Grundstücksgrenze anschließen, sofern nicht von der Möglichkeit der Umsetzung eines Flachdaches, wie unter Pkt. 2.7 und Pkt. 7.2.7.3. aufgeführt (sogenanntes "Terrassengeschoss") Gebrauch gemacht wird. Die Fassade des obersten Geschosses bei der Umsetzung eines Terrassengeschosses muss dann nicht zwingend an der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Daher ist wiederum die Umsetzung von Dachterrassen anschließend an die nördliche Grundstücksgrenze zulässig. Auf eine einheitliche Umsetzung der Lage des obersten Geschosses sollte jedoch aus gestalterischen nach Möglichkeit geachtet werden.

7.2.7.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Auf Grund der großzügigen und flexiblen Gestaltung der Baugrenzen, stellen diese einen Grundzug der Planung dar, von welchem nicht befreit werden kann. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Dadurch entsteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird der Abstand zu den o.g. qualifizierten Straßen verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale durch Hauptgebäude ausgeschlossen bleiben.

7.2.7.7 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von ortstypischen Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Die Ausweisung einer speziellen Fläche für Garagen ist nicht erforderlich, da Garagen ebenso außerhalb der Baugrenzen errichtet werden können. Im Sinne der Nutzung von Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder entsprechende Anlagen der alternativen Energiegewinnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

Grundsätzlich ausgeschlossen werden Mobilfunkanlagen (fernmeldetechnische Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO). Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre.

Ferner werden Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden.

7.2.7.8 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen sowie seiner stark peripheren Lage am Ortsrand der Gemeinde Baindt wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die Grundstücke

am Ortsrand sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungssituation. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Die Festsetzung der maximalen Zahl der Wohnungen verhindert das Entstehen von überwiegend freizeitgenutzten Zweitwohnungen (Ferienwohnungen). Die vorgenommene Abstufung erfolgt auf Grund der erfahrungsgemäß unterschiedlichen Dichten, die durch die Umsetzung der unterschiedlichen Gebäudeformen entstehen. Ziel der Abstufung ist es, diese Dichten über die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude zu entzerren.

7.2.7.9 Auf den privaten Grundstücken sollen Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude oder auf anderen geeigneten Flächen baulicher Anlagen errichtet werden. Durch die getroffene Festsetzung zur Errichtung einer verbindlichen Mindestfläche von Photovoltaikanlagen (30 % der Dachfläche in Orthogonalprojektion) soll eine verständliche und nachvollziehbare Maßeinheit für die zukünftigen Bauherren geschaffen werden. Durch die Festsetzung soll die Nutzung regenerativer Energien in dem Baugebiet planungsrechtlich und verbindlich gesichert werden. Die Gemeinde sieht es als ihre städtebauliche Aufgabe an, durch ihre Bauleitplanung eine nachhaltige Ortsentwicklung voranzutreiben und den Klimaschutz zur Bewahrung gesunder Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse auch für zukünftige Generationen voranzutreiben. Dem Klimaschutz kommt darüber hinaus unter Berücksichtigung der Planungsleitlinie des § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB eine besondere Gewichtung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu.

7.2.7.10 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

7.2.7.11 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoss-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoss-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

7.2.8 Infrastruktur

7.2.8.1 Die Ausführungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Lage der Hauskontrollschächte ist hinweislich zu sehen, da deren genaue Lage zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt ist. Die Hauskontrollschächte sind nicht überbaubar. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Die Bauherrschaft wird daher im Rahmen der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) vorsorglich darauf hingewiesen, dass in den Bereichen

der Hauskontrollschächte keine Bebauung möglich sein wird, um architektonische Umplanungen bzw. Missverständnisse hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücke zu vermeiden.

7.2.8.2 Im Rahmen der Erschließung wird eine Trafostation zu errichten sein. Auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für diese Trafostation wird bewusst verzichtet, da sich deren exakte Lage erst mit der Einteilung der Baugrundstücke ergeben wird. Auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.

7.2.8.3 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoffinseln an geeigneten Stellen vorhanden.

7.2.8.4 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeldverbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Hauptortes Baindt zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).

7.2.8.5 Zur Förderung klimafreundlicher Fortbewegungsmittel ist im südöstlichen Bereich eine E-Tankstelle, d.h. eine Ladestation für Elektromobile festgesetzt.

7.2.8.6 Die Notwendigkeit zur Darstellung von zusätzlichen Infrastruktur- bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen besteht nicht. Die bestehenden Einrichtungen decken den mittelfristigen Bedarf ab.

7.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

7.2.9.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die "Zeppelinstraße" und "Boschstraße" im Süden, die "Benzstraße" im Westen sowie über die Einmündung in die "Hirschstraße" im Nordwesten ausreichend an das gemeindliche Verkehrsnetz angebunden. Über die "Boschstraße" besteht die Möglichkeit zur Anbindung an die Kreisstraße K 7951 "Thomas-Dachser Straße". Über die Kreisstraße K 7951 "Thomas-Dachser Straße" ist eine überregionale Anbindung durch die Bundesstraße B 32 "Schwäbische Dichterstraße" gegeben.

7.2.9.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestellen "Rathaus", "Schreinerei Dreher" und "Marsweiler" innerhalb des Gemeindegebietes mit den Linien 1 und 30 ausreichend gegeben. Mit dem Stadtbus (Linie 1) kann die Stadt Ravensburg und somit auch der überregionale Zugbahnhof unmittelbar erreicht werden.

7.2.9.3 Im Einmündungsbereich in die "Hirschstraße" ist die Verkehrssicherheit durch die hinweisliche Aufnahme von Sichtflächen und Ausrundungen gewährleistet. Durch den vorhandenen Ausrundungsradius der "Hirschstraße" sind ausschließlich bereits bestehende Verkehrsflächen von den Sichtflächen betroffen. Sichtbehinderungen durch bauliche Anlagen sind demnach ausgeschlossen.

7.2.9.4 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über ein Wegenetz, das die vorhandene topografische Situation berücksichtigt. Es sind gestalterische Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung vorgesehen. Die zentrale Verbindung von Süden nach Nordwesten wurde aufgrund des Zuschnitts des

Plangebietes und des Geländeverlaufes gewählt. Die nordöstliche Gabelung ist durch eine Stichstraße inklusive Wendehammer sowie der Einmündung, in die südlich gelegene "Zeppelinstraße" optimal erschlossen. Die straßenbegleitenden Flächen dienen mit ihren wasserdurchlässigen Belägen der Wohnumfeldgestaltung. Gleichzeitig können sie als Stauraum für den Winterdienst sowie Parkplätze vorgesehen werden. Eine Ausweisung als verkehrsberuhigte Zone ist nicht vorgesehen.

7.2.9.5 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungsanlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.

7.2.10 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

7.2.10.1 Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm und/oder gewerblichen Lärms bzw. anderen Immissionen sind nicht erkennbar.

7.2.10.2 Ein Vorkommen von Altlasten ist auf der überplanten Flächen und den unmittelbar angrenzenden Flächen nicht bekannt.

7.2.10.3 Im nördlichen Bereich befindet sich eine 20-kV-Freileitung. Diese wird im Rahmen der Ausführung des Baugebietes unverändert erhalten bleiben. Beeinträchtigungen auf Grund von elektromagnetischen Wellen sind nicht erkennbar.

7.2.10.4 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

7.2.11 Wasserwirtschaft

7.2.11.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer.

7.2.11.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

7.2.11.3 In Folge der eingeschränkten Durchlässigkeit der Böden für Niederschlagswasser, ist das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser über Regenwasserkanäle abzuleiten. Im Sinne einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung wird im Bebauungsplan auf die möglichen Optionen für den Umgang mit Niederschlagswasser als Brauchwasser für die Gartenbewässerung oder anspruchsvoller als Grauwassernutzung im Gebäude, die Verbesserung der Verdunstung über Gründächer und ggf. Feuchtflächen oder die Einleitung in Baumquartiere hingewiesen. Auf diese Weise nicht ableitbare Niederschlagsmengen sollen einer Retention zugeführt und gedrosselt in den Vorfluter eingeleitet werden.

7.2.11.4 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet. Für das Baugebiet besteht ausreichend Potenzial zur Wassergewinnung.

7.2.11.5 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

7.2.11.6 Die Gemeinde Baindt hat ein Starkregenrisikomanagement für das Gemeindegebiet erstellt. Der Planbereich ist im Starkregenrisikomanagement enthalten. Im Starkregenrisikomanagement sind für den Planbereich Maßnahmen und Handlungsempfehlungen vorgesehen, die mit der geplanten Maßnahme zum Gewässerausbau umgesetzt werden.

7.2.12 Geologie

7.2.12.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

7.2.12.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungsplanung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert.

7.2.13 Gebäudetypen

7.2.13.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:

- Typ 1 ist vor allem im Randbereich des Plangebietes zur freien Landschaft hin vorgesehen. Er kann ausschließlich als Einzelhaus genutzt werden. Durch die begrenzte zulässige Grundflächenzahl von 0,30 wird darauf geachtet, dass in Verbindung mit den jeweiligen Grundstücksgrößen keine überdimensionierten Gebäude am Ortsrand entstehen. Er stellt eine reduzierte Übergangsform zu den Freiflächen dar. Die dem Typ 1 zugeordneten Grundstücke besitzen eine überdurchschnittlich hohe Wohnqualität.
- Typ 2 und Typ 3 sind überwiegend im zentralen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Sie können als Einzelhaus mit bis zu drei Wohneinheiten oder als Doppelhaus mit je zwei Wohneinheiten genutzt werden. Die Eignung als Doppelhaus sollte in jedem Fall individuell geprüft werden. Dies betrifft insbesondere die Kenngrößen Grundstücksgröße, Grundflächenzahl und Gebäudehöhe sowie die Lage der Zufahrt.
- Typ 4 kann entweder als Einzelhaus, Doppelhaus, Reihen- oder Kettenhaus und aufgrund der erhöhten Anzahl an maximal zulässigen Wohneinheiten auch als Mehrfamilienhaus umgesetzt

werden. Aufgrund der Höhenentwicklung eines potenziellen Mehrfamilienhauses wurde von einer Lage am Ortsrand abgesehen und der Fokus auf den zentralen beziehungsweise südwestlichen Bereich, an die bestehende Wohnbebauung angrenzend, gelegt. Durch den Typ 4 kann der hohen Nachfrage an Wohnraum in der Gemeinde Baindt Rechnung getragen werden.

8 Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung

8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB

8.1.1 Umweltprüfung

8.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bühl" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

8.1.2.1 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplanes "Bühl" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

8.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

8.2.1 Bestandsaufnahme

8.2.1.1 Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde Baindt im Bereich östlich der "Hirschstraße" und nördlich der "Benzstraße". Es grenzt im Süden, im Westen und im Nordwesten an bestehende Wohnbebauung an. Im Norden wird das Gebiet durch einen Bach begrenzt. Nördlich darüber hinaus sowie im Osten des Plangebiets schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die Planfläche selbst wird ebenfalls landwirtschaftlich genutzt (Grünland/Acker).

8.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um artenarme Grünland- und Ackerflächen und in Ortsrandlage. Im Westen kommen einzelne, kleinere Gehölze vor. Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet am 30.03.2020 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büros Sieber vom 02.07.2020, ergänzt am 21.05.2021). Dabei wurden innerhalb des Plangebietes keine relevanten Arten oder Strukturen, welche geeignete Lebensraumbedingungen bieten würden, nachgewiesen. Auch am Bachlauf konnten keine Hinweise auf Vorkommen von Amphibien festgestellt werden.

Es befinden sich keine Biotopverbunde im Wirkbereich der Planung.

8.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Das nächste gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop ("Tobel bei Bühl, nördlich Baindt" (Nr. 1-8123-436-7010) liegt etwa 290 m nördlich des Plangebietes. Das nächste FFH-Gebiet "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" (Nr. 8223-311) liegt etwa 600 m südwestlich sowie 660 m westlich des voraussichtlichen Geltungsbereiches.

Weitere Schutzgebiete oder Biotope liegen nicht in räumlicher Nähe.

8.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Aus geologischer Sicht ist der Untergrund des Plangebietes durch holozäne Abschwemmmassen, mit Schluffen, wechselnd tonig-sandig, mehr oder weniger humos, lokal schwach kalkhaltig, graubraun bis gelbbraun (Material umgelagerter Kulturböden), lokal mit grusigen/kiesigen Einschaltungen, geprägt. Daraus haben sich Gley-Kolluvien mit hoher bis sehr hoher Fruchtbarkeit (3,5) entwickelt. Gemäß der Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, sind die Bodenfunktionen als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer für Schadstoffe als hoch zu bewerten.

Die Böden des etwa 4,71 ha großen Plangebietes sind vollständig unversiegelt, aber deutlich anthropogen überprägt (großflächig in geringem Umfang Verdichtung durch Befahrung mit Mähfahrzeugen; zudem Eintrag von Dünger und evtl. Pflanzenschutzmitteln; vermutlich auch Bodenumbruch und Grünlandeinsaat). Aufgrund der derzeitigen Nutzung können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser liegen noch keine genauen Informationen vor.

8.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Norden verläuft ein namenloses Gewässer II. Ordnung. Aufgrund der Hanglage sind Überflutungsprobleme z.B. durch Hangwasser nicht auszuschließen. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone.

Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Aufgrund der Erfahrungen im Rahmen von räumlich nahen gelegenen Bauvorhaben in jüngerer Zeit ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.

8.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine Freifläche am Ortsrand, auf der sich Kaltluft bilden kann. Gehölze kommen auf der Fläche nur vereinzelt in sehr geringem Umfang vor. Auch wenn die umliegende Bebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche in Bezug auf die Kaltluftversorgung der angrenzenden Siedlungsbereiche eine gewisse kleinklimatische Bedeutung zu.

Größere Gewerbegebiete oder Verkehrswege, die zu einer relevanten Schadstoffanreicherung in der Luft führen könnten, liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.

8.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört zum voralpinen Hügel- und Moorland. Beim Vorhabengebiet handelt es sich um eine Freifläche an nördlichen Ortsrand der Gemeinde Baindt, welche im Westen und Süden, sowie im weiteren Umland auch im Osten von bestehender Wohnbebauung umgeben ist. Die Fläche weist ein leichtes Gefälle Richtung Osten sowie Richtung Süden auf und ist aufgrund der intensiven Nutzung strukturarm. Im Norden verläuft ein Fußweg. Weitere Wanderwege führen am Gebiet nicht vorbei, sodass der Fläche keine besondere Bedeutung für die Erholung zukommt. Im Norden schließt der überplante Bereich an die freie Landschaft an und ist von hier gut einsehbar und auf Grund der Ortsrandlage für das Ortsbild von gewisser Bedeutung.

8.2.2 Auswirkungen der Planung

8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich des Ackers/Grünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt und von Wohnbebauung mit deutlichen Störeinflüssen umgeben ist, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Unter Berücksichtigung der umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie Baumpflanzungen, insektenfreundlicher Beleuchtung und Förderung der Artenvielfalt durch extensive Blühwiesen, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen.

8.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Im Rahmen der Umweltprüfung wurde gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG eine Vorprüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit dem FFH-Gebiet "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" durchgeführt. Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaikanlagen sowie Niederschlagswasserbewirtschaftung nach dem Stand der Technik und den großflächigen Grünflächen) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten (siehe FFH-Vorprüfung der Sieber Consult GmbH vom 26.05.2021). Die im Abstand von mehreren hundert Metern zum Plangebiet liegenden Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

8.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Insbesondere im Bereich der Flächen für Aufschüttungen ist mit teils erheblichen Geländeaufschüttungen zu rechnen. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Ve-

getation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen gehen verloren. Nach der "Wirtschaftsfunktionenkarte Baden-Württemberg - Vorrangfluren I und II" entfallen jedoch etwa 784 ha Fläche der Gemeindefläche auf die Vorrangflurstufe II (97 %). Durch die vorliegende Planung wird somit nur ein geringer Teil der landwirtschaftlichen Fläche beansprucht. Zudem sind zum einen auch bei der Umsetzung der Planung weiterhin hochwertige Böden vorhanden und zum anderen liegen keine weniger hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen im Gemeindegebiet vor, sodass im Falle der Überplanung landwirtschaftlicher Flächen auch an einem anderen Standort hochwertige Flächen betroffen wären Auch unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie wasserdurchlässige Belege im Bereich der Stellplätze und untergeordneten Wegen sowie der festgesetzten Grünflächen, welche ihren Bodenfunktion weiterhin eingeschränkt nachgehen können, ist der Eingriff ins Schutzgut als mittel bis hoch zu bewerten.

8.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. In Folge der eingeschränkten Durchlässigkeit der Böden für Niederschlagswasser, ist das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser über Regenwasserkanäle abzuleiten und es verringert sich unter Umständen die Grundwasserneubildungsrate. Der fehlende Wasserrückhalt hat auch Auswirkungen auf die Regulierung des Grundwassers, wodurch es zu einer geringfügigen Beeinträchtigung des lokalen Wasserkreislaufes kommen kann. Die Auswirkungen der Versiegelung werden durch die Festsetzungen großer Grünflächen und zu wasserdurchlässigen Belegen und zur Niederschlagswasserbehandlung minimiert.

Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und über das bestehende Schmutzwasserkanalnetz der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.

Das auf versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) anfallende Niederschlagswasser ist im Trennsystem abzuleiten. Es ist über die öffentlichen Regenwasserkanäle dem außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Retentionsbereich zuzuführen. Hier ist es zu speichern, vorzureinigen und gedrosselt dem Vorfluter des Gewässersystems des Bampfens zuzuleiten.

Das bei Starkregen von den nördlich und östlich liegenden Hängen abfließende Wasser wird durch eine Aufschüttung bzw. Hangkantenprofilierung im Bereich der öffentlichen Grünfläche im Nordosten aufgefangen, so dass es nicht zu Überflutungsproblemen auf den Grundstücken am Hangfuß kommen kann.

Die Gemeinde Baindt hat darüber hinaus ein Starkregenrisikomanagement für das Gemeindegebiet erstellt. Der Planbereich ist im Starkregenrisikomanagement enthalten. Im Starkregenrisikomanagement sind für den Planbereich Maßnahmen und Handlungsempfehlungen vorgesehen, die mit der geplanten Maßnahme zum Gewässerausbau umgesetzt werden.

8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Rodung der wenigen im östlichen Plangebiet bestehenden Gehölze entfällt die

Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung der Bäume. Durch die Bebauung der Freifläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Aufgrund der Baum- und Strauchpflanzungen sowie der öffentlichen Grünflächen zur Durchgrünung ist von einer Aufwertung in Bezug auf die Frischluftbild auszugehen. Bezüglicher der Kaltluftversorgung ist für die angrenzenden Siedlungsbereiche jedoch eine geringe Einbuße zu erwarten.

8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die in Ortsrandlage geplanten Baukörper erfährt die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes eine geringfügige Beeinträchtigung. Die Bebauung findet in einem von Norden gut einsehbaren Bereich statt, liegt jedoch zwischen bestehender Bebauung und verlagert damit den nördlichen Ortsrand nicht weiter in die freie Landschaft hinaus. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Freifläche). Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt.

Die im Norden und Osten des Plangebietes geplanten öffentlichen Grünflächen zur Durchgrünung mit Begegnungs- und Erholungsflächen für die Bevölkerung und als bachbegleitende Zone dienen der Eingrünung und können als Treffpunkt und zentrumsnahes Naherholungs- oder Spielgebiet von den Bewohnern genutzt werden.

8.2.3 Konzept zur Grünordnung

8.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:

8.2.3.2 Im nördlichen Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche als Bach begleitende Zone festgesetzt, die der Einhaltung des Gewässerrandstreifens dient.

8.2.3.3 Im Norden sowie im südlichen Bereich werden öffentliche Grünflächen zur Durchgrünung mit Begegnungs- und Erholungsflächen für die Bevölkerung und als Spielfläche festgesetzt, welche eine Eingrünung des Gebietes und eine auflockernde Grünzone zwischen der geplanten Bebauung schaffen.

8.2.3.4 Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Gehölzen zu pflanzen. Dadurch wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten.

8.2.3.5 Durch die Festsetzung von Pflanzlisten wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Bei der Auswahl der festgesetzten Gehölzarten wurde auf eine Verwendung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher geachtet. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die

Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.

8.2.3.6 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.

8.2.3.7 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden Gehölze aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen.

8.2.3.8 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.

8.2.3.9 Für Flach- und Pultdächer mit einer Neigung von 0° bis zu 35° ist eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Diese dient zum einen dem Regenwasserrückhalt und minimiert Niederschlagsabflussspitzen. Zum anderen verbessert sich das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen; Staub und Luftschadstoffe werden gefiltert und gebunden. Darüber hinaus bietet ein begrüntes Dach auch Lebensraum für Pflanzen und Tiere und kann daher neben dem Beitrag zum Klimaschutz auch als Ersatzbiotop für im Zuge der Planung verloren gehendes Grün dienen.

8.2.3.10 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.

8.2.3.11 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.

8.2.3.12 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen.

8.2.3.13 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.

8.2.3.14 Eine landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung von Gärten fördert eine stärkere Begrünung der Freiflächen und ist sowohl aus Gründen des Natur- und Artenschutzes als auch für das innerörtliche Kleinklima vorteilhaft.

8.2.3.15 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.

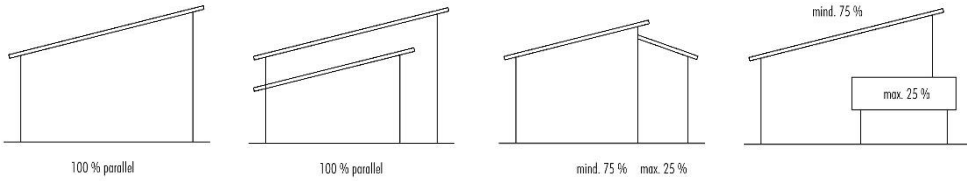
8.2.3.16 Um den vorhandenen Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, wird empfohlen die bestehenden Gehölze möglichst zu erhalten.

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

9.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper ermöglichen die Errichtung eines Satteldaches, Pultdaches, Flachdaches oder Walmdaches. Diese Dachformen entsprechen den Vorstellungen moderner Baukörper und sind bereits an anderer Stelle im Gemeindegebiet umgesetzt. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude. Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppel- oder Reihenhaus) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

Die ausführliche Definition des Pultdaches kann im Baugenehmigungsverfahren die Entscheidung erleichtern, ob es sich bei dem Dach eines Vorhabens um ein Pultdach handelt und ob demnach die sonstigen Festsetzungen zum Pultdach greifen (Firsthöhe und Dachneigung). Um ein Pultdach handelt es sich, wenn mindestens 75% aller Dachebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sind. Die Fläche einer Dachebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen



9.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten. Die Regelung der Dachneigung bezieht sich auch auf Terrassengeschosse, da diese ebenfalls andere Dachformen, wie z.B. ein Pultdach haben können.

9.1.1.3 Durch die Vorschriften zur parallelen Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffene Regelung schließt eine effiziente Nutzung der Anlagen nicht aus. Der angeführte

Abstand bis max. 0,40 m ist zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Solar- bzw. Photovoltaikanlage zu messen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen bei Flachdächern auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer Begrenzung des Aufständerungswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich dieser Dachform.

9.1.1.4 Das Regelungskonzept für Gebäudeanbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist. Auf eine Regelung für Dachaufbauten wird verzichtet.

9.1.1.5 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Gesamt-Gebäudehöhe ausreichend.

9.1.1.6 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein. Um dem Gedanken der Nachhaltigkeit und dem Klimaschutz gerecht zu werden, ist außerdem eine vollständige Dachbegrünung für alle Dächer bis zu einer Dachneigung von 20° (außer für Dachflächen für den Aufenthalt von Personen) zwingend vorgeschrieben. Dies gilt nicht für Nebenanlagen. Diese sind meist untergeordnet und es gilt die Flexibilität der Bauherren in diesem Bereich weiter zu gewährleisten.

9.1.1.7 Auf die Festsetzung eines Längen- und Breitenverhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug auf Grund der u.U. nicht eindeutig bestimmbaren Bezugsgrößen in Frage gestellt.

9.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)

9.1.2.1 Die Einschränkung von Geländeveränderungen dient dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass geringe Geländeveränderungen erforderlich sein werden, um ein Einfügen der Gebäude in die teilweise schwierige Geländesituation und die Lage der Erschließungsflächen vor Ort zu ermöglichen. Zudem wird verhindert, dass durch Abtrag zu hohe Gebäudeansichten talseitig entstehen. Die Angabe in Meter erfolgt aufgrund dessen, dass Vollgeschosse in ihrer Höhe nicht begrenzt sind.

9.1.2.2 Das Absetzen der Stützkonstruktion um 50 cm dient dazu, ein geordnetes Ortsbild zu sichern, da eine gewisse Entzerrung von Verkehrsflächen und Baugrundstücken erfolgt sowie zur Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte. Der Abstand der Stützkonstruktion wirkt als gestalterische Element auf das Ortsbild ein. Gerade nah zur Straße stehende "tote Stützmauern" können eine erdrückende Wirkung haben und dadurch die städtebauliche Entwicklung negativ beeinflussen. Außerdem

dient der einzuhaltende Abstand zur Verkehrsfläche der Vermeidung einer Beeinträchtigung der Durchführung des Winterdienstes sowie in gewissem Maße auch der Verkehrssicherheit.

9.1.2.3 Mit Begrünung der Stützkonstruktionen ist entweder eine Bepflanzung der Zwischenräume (z.B. der Trockensteinmauern = Mauerwerk aus Bruch- bzw. Natursteinen, das ohne Zuhilfenahme von Mörtel errichtet wird) bzw. eine Bepflanzung vor oder oberhalb der Stützkonstruktion (z.B. Rankpflanzen, die das Drahtgeflecht der Gabionen als Rankhilfe nutzen) mit dafür geeigneten Pflanzen gemeint. Diese ist dauerhaft zu erhalten.

9.2 Sonstige Regelungen

9.2.1 Stellplätze und Garagen

9.2.1.1 Der erhöhte Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung wird mit der ländlich geprägten Umgebung, dem entsprechend geringen Angebot des öffentlichen Nahverkehrs und den eng bemessenen Verkehrsflächen begründet. Die beiden ersten Faktoren führen dazu, dass Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Gleichzeitig sind die Verkehrsflächen so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Die Belange des ruhenden Verkehrs sind insoweit berücksichtigt, als dass für den Besucherverkehr ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Es wurde hoher Wert auf eine wirtschaftlich bemessene Erschließung und eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen gelegt. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Somit erfolgt die Regelung, um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen.

10.1 Umsetzung der Planung

10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

10.1.1.3 Die Gemeinde beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile in ihr Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind aufgrund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung im gemeindlichen Gesamtkontext nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

10.1.2.2 Für die südlich und westlich gelegenen, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

10.2 Erschließungsrelevante Daten

10.2.1 Kennwerte

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 4,49 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	2,59	57,7 %
Öffentliche Grünflächen	1,16	25,8 %
Öffentliche Verkehrsfläche	0,57	12,7 %
Sonstige öffentliche Verkehrsflächen	0,17	3,8 %

10.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb des Baugebietes): 21 %

10.2.1.4 Voraussichtliche Mindestanzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 109

10.2.1.5 Voraussichtliche Maximalanzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 189

10.2.1.6 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 57,1

10.2.1.7 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (mittlere Haushaltsgröße 2,3): 343

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an das Trenn-System der öffentlichen Abwasserentsorgung der Gemeinde Baindt.

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung.

10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an das Netz der NetzeBW AG, Biberach.

10.2.2.5 Gasversorgung durch Anschluss an das Leitungsnetz der Technischen Werke Schussental, Ravensburg.

10.2.2.6 Müllentsorgung durch die Müllabfuhr des Landkreises Ravensburg.

10.2.2.7 Die Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich (incl. Umsatzsteuer) wird nachgereicht.

10.2.2.8 Die Gemeinde beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage nach BauGB (Straßen, Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung) im Rahmen der Grundstücksveräußerung in Rechnung zu stellen (so genannte Ablöseverträge).

10.3 Zusätzliche Informationen

10.3.1 Planänderungen

10.3.1.1 Bei der Planänderung vom 20.10.2021 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 09.11.2021 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates "Baindt" beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 20.10.2021) zur Verdeutlichung der

möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 09.11.2021 enthalten):

- Reduzierung des Geltungsbereiches durch teilweise Herausnahme des Baches und des Gewässerrandstreifens um 0,23 ha auf 4,49 ha
- Rücknahme der Baugrenzen auf den Grundstücken Nr. 1-7 sowie Nr. 26-29
- Anpassung der Festsetzung Nr. 2.4 "Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse"
- Anpassung der Festsetzung Nr. 2.9 "Abweichende Bauweise"
- Anpassung der Festsetzung Nr. 2.13 "Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen in den privaten Grundstücken"
- Ergänzung der Festsetzung Nr. 2.15 " Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind"
- Ergänzung der Festsetzung Nr. 2.17 "Flächen für Aufschüttungen"
- Ergänzung der Festsetzung Nr. 2.20 "Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt"
- Anpassung der Festsetzung Nr. 2.21 "Installation von Photovoltaikanlagen"
- Anpassung der Festsetzung Nr. 2.23 "Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser"
- Anpassung der Festsetzung Nr. 2.28 "Förderung der Biodiversität auf Grünflächen"
- Streichung der Festsetzung der öffentlichen Grünfläche als Bach begleitende Zone (Retentionsbereich)
- Anpassung der Zweckbestimmung der öffentlichen Grünflächen zur Durchgrünung mit Begegnungs- und Erholungsflächen für die Bevölkerung und zur Durchgrünung mit Begegnungs- und Erholungsflächen für die Bevölkerung und als Spielfläche (Festsetzungen Nr. 2.25 und 2.25)
- Ergänzungen bei den Hinweisen
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

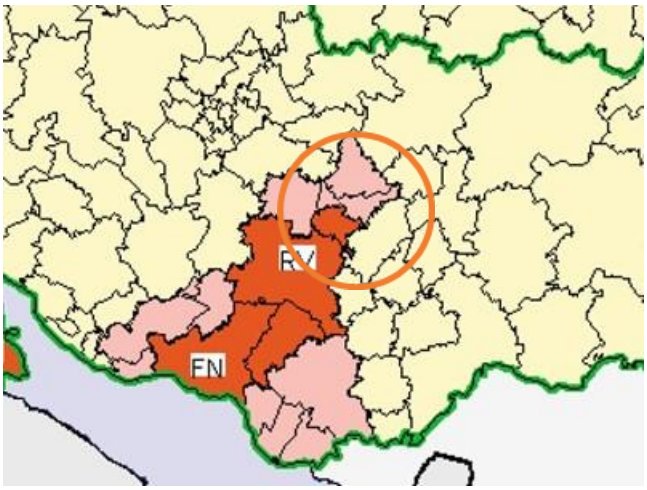
10.3.1.2 Bei der Planänderung vom 26.10.2022 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 08.11.2022 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates "Baindt" beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 26.10.2022) zur Verdeutlichung der

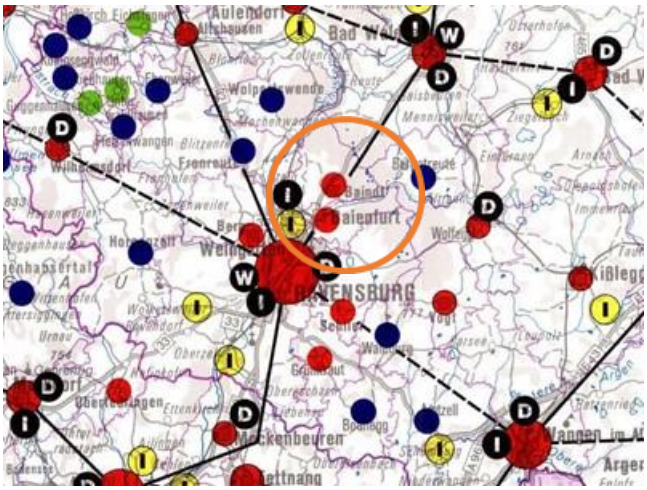
möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 08.11.2022 enthalten):

- Redaktionelle Anpassung der Festsetzung unter Ziffer 2.25
- Ergänzung der Hinweise
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Darstellung aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "Randzone um einen Verdichtungsraum"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Darstellung als "Siedlungsbereich"



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung überwiegend als "Wohnbaufläche in Planung" (W) und "Fläche für die Landwirtschaft" sowie Darstellung als "Wohnbaufläche im Bestand" (W) und "Grünfläche" im geringen Maße; darüber hinaus befinden sich innerhalb des Plangebietes Darstellungen einer "Ortsrandeingrünung" sowie einer "20-KV-Freileitung"

Blick von Osten auf den südlich gelegenen Einmündungsbereich des Plangebietes in das örtliche Verkehrsnetz ("Zeppelinstraße") und die Bestandsbebauung am Ortsrand des Hauptortes der Gemeinde Baindt.

Blick von Osten auf das westlich gelegene Plangebiet. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Hintergrund ist die Bestandsbebauung des Ortsrands des Hauptortes der Gemeinde Baindt zu erkennen.

Blick von Osten auf die westlich und südlich des Plangebietes angrenzende Bestandsbebauung des Ortsrands des Hauptortes der Gemeinde Baindt.

Blick auf den zukünftigen westlichen Einmündungsbereich des Plangebietes von der "Zeppelinstraße" in die "Hirschstraße".

Blick von Nordwesten auf das südlich gelegene Plangebiet und die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Blick von Nordwesten auf das südöstlich gelegene Plangebiet und die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Die städtebauliche Entwurfsalternative 1, welche nach Abstimmung mit der Gemeinde umgesetzt werden soll, mit Fassungsdatum vom 22.03.2021

Die städtebauliche Entwurfsalternative 2 mit Fassungsdatum vom 22.03.2021

Die städtebauliche Entwurfsalternative 3 mit Fassungsdatum vom 22.03.2021

14 Verfahrensvermerke

14.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 03.12.2019. Der Beschluss wurde am 06.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

14.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 20.12.2019 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 06.12.2019).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 12.07.2021 bis 13.08.2021 (Billigungsbeschluss vom 08.06.2021; Entwurfsfassung vom 08.06.2021; Bekanntmachung am 02.07.2021) sowie in der Zeit vom 24.01.2022 bis 25.02.2022 (Billigungsbeschluss vom 09.11.2021; Entwurfsfassung vom 20.10.2021; Bekanntmachung am 14.01.2022) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

14.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 07.07.2020 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 06.07.2021 (Entwurfsfassung vom 08.06.2021; Billigungsbeschluss vom 08.06.2021) sowie mit Schreiben vom 10.01.2022 (Entwurfsfassung vom 20.10.2021; Billigungsbeschluss vom 09.11.2021) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

14.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 08.11.2022 über die Entwurfsfassung vom 26.10.2022.

Baindt, den ....

(S. Rürup, Bürgermeisterin)

14.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Bühl" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 26.10.2022 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 08.11.2022 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Baindt, den ....
(S. Rürup, Bürgermeisterin)

14.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Bühl" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Baindt, den ....
(S. Rürup, Bürgermeisterin)

14.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Baindt wurde gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Bühl" im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am..... ortsüblich bekannt gemacht.

Baindt, den ....
(S. Rürup, Bürgermeisterin)

Plan aufgestellt am:	21.05.2021
Plan geändert am:	20.10.2021
Plan geändert am:	26.10.2022

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Projektkoordination	Rudolf Zahner
Stadtplanung und Projektleitung	Hannah Igel
Landschaftsplanung	Kira Urban
Artenschutz	Franziska Steinhauser

Verfasser:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. Hannah Igel)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers.