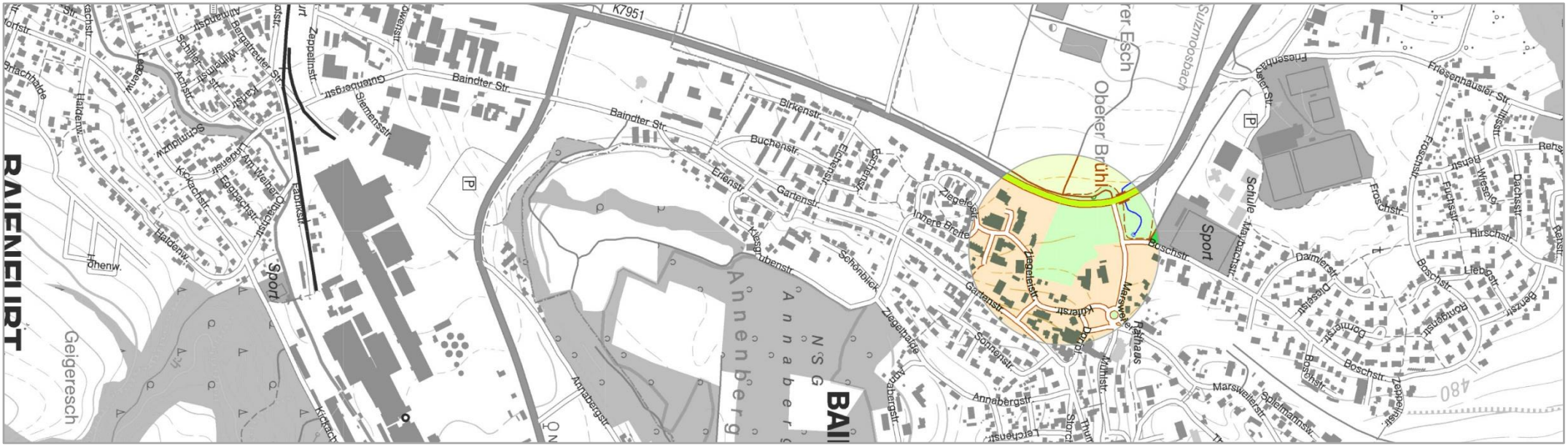


Gemeinde Baindt

Bebauungsplan "Fischerareal" (Zusammenlegung der Bebauungspläne "Wohnen Fischerareal" sowie "Mischgebiet Fischerareal") mit 12. Änderung des Bebauungsplanes "Innere Breite" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Fassung 21.10.2021
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	5
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	24
4	Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB mit Zeichenerklärung	28
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	29
6	Hinweise und Zeichenerklärung	30
7	Satzung	43
8	Begründung – Städtebaulicher Teil	46
9	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	64
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	73
11	Begründung – Sonstiges	76
12	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	79
13	Begründung – Bilddokumentation	80
14	Verfahrensvermerke	82

1 Rechtsgrundlagen

1.1	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939)
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 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020)
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)

1.9	**Bundes-Immissions-schutzgesetz**	(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO):

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- fernmeldetechnische Hauptanlagen sowie Haupt- oder Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft
- fernmeldetechnische Nebenanlagen (z.B. Mobilfunkanlagen)

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 MI

Mischgebiet (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

– Wohngebäude
– Geschäfts- und Bürogebäude
– Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
– sonstige Gewerbebetriebe
– Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Folgende Nutzungen, die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

– Betriebe des Beherbergungsgewerbes
– Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen, die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO):

– Gartenbaubetriebe
– Tankstellen
– Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
– fernmeldetechnische Hauptanlagen sowie Haupt- oder Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft
– fernmeldetechnische Nebenanlagen (z.B. Mobilfunkanlagen)

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

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

– Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO). Pro Stätte der Leistung ist nur eine Werbeanlage zulässig. Die Umsetzung als Sammelwerbeanlage ist zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3 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)

2.4 **Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche**

Die maximal zulässige Grundfläche darf im allgemeinen Wohngebiet (WA) neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 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)

2.5 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 Typenschablone)

2.6 II

Zahl der Vollgeschosse zwingend bezogen auf den jeweiligen Gesamtbaukörper (Hauptgebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 16 Abs. 4 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.7 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)

2.8 Maßgaben zur Ermittlung der Gesamt-Gebäudehöhe (GH m 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 (Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen, Aufzugsbauten, Lüftungsanlagen etc.).

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

Falls das oberste Geschoss nicht als Vollgeschoss zulässig ist, ist an der jeweiligen Fassade ein Abstand zwischen der Oberkante der Bauteile dieses obersten Geschosses (Dachgeschoss) und denen des darunter liegenden Vollgeschosses von mindestens 2,15 m einzuhalten (siehe hierzu erläuternde Skizze in der Begründung). Bewegliche Bauteile, die zum Sonnenschutz dienen, bleiben hiervon unberücksichtigt.

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

2.9 GH_{NA} .... m ü. NHN

Maximal zulässige Gesamthöhe für Nebenanlagen über NHN

Die maximale Gesamthöhe für Nebenanlagen darf an keiner Stelle der Nebenanlage den festgesetzten Wert überschreiten.

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

2.10 Höhe von Werbeanlagen im Bereich der Zone 1 und der Zone 2 des Mischgebietes und des allgemeinen Wohngebietes (WA)

Zone 1 des Mischgebietes: Die Höhe von freistehenden Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte maximale traufseitige Wandhöhe nicht überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die maximale traufseitige Wandhöhe um max. 1,00 m überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 8,00 m über dem natürlichen Gelände.

Zone 2 des Mischgebietes und allgemeines Wohngebiet (WA): Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Die Höhe von Werbeanlagen an Hauptgebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die Oberkante des Erdgeschosses nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 Abs. 1 u, § 23 BauNVO)

2.11 o

Offene Bauweise

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

2.12 a

Abweichende Bauweise; sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf max. 55,00 m betragen (jegliche Richtung).

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

2.13

Baulinie; Überschreitungen und Unterschreitungen bis max. 1,50 m können für Bauteile in deutlich untergeordneter Form, wie z.B. Balkone oder Erker ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie weder die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs noch Nachbarbelange beeinträchtigen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 2 BauNVO; Nr. 3.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.14

Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude); Überschreitungen bis max. 1,50 m können für Bauteile in deutlich untergeordneter Form, wie z.B. Balkone oder Erker ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie weder die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs noch Nachbarbelange beeinträchtigen.

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

2.15 TGa

Umgrenzung von Flächen für **Tiefgaragen**; Tiefgaragen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.16 St

Umgrenzung von Flächen für **Stellplätze** (oberirdisch); oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb dieser Flächen zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze grundsätzlich unzulässig, sofern keine Fläche für Stellplätze festgesetzt ist.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; §12 Abs. 6 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.17 NA

Umgrenzung von Flächen für **Nebenanlagen**; Nebenanlagen (Müllhäuschen, Müllcontainer, Abstellmöglichkeiten für Fahrräder) sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.18 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)

2.19 70 3

Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Astansatz über 2,80 m) sind zulässig.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkellängen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

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

2.20

Verkehrsflächen

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

2.21

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

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

2.22 Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche als Begleitfläche

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

2.23 **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)

2.24 **Einfahrt/Ausfahrt**; für den Bereich der Zone 2 des Mischgebiets ist die Ein- und Ausfahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche auf diesen Bereich zu bündeln. Ein- und Ausfahrten sind nur zulässig für Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze.

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

2.25 **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

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

2.26 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.27 **Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb der Baugebiete, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser**

In den Baugebieten ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und befestigten Flächen der Privatgrundstücke anfällt, im Trennsystem abzuleiten. Das Niederschlagswasser (Regenwasser) ist über die öffentlichen Regenwasserkanäle dem westlich außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Retentionsfilterbecken zuzuführen. Hier ist es zwischenzuspeichern und über die belebte Bodenzone zu filtern und anschließend gedrosselt in den "Sulzmoosbach" abzuleiten. Auch beim Einbau einer Zisterne ist der Überlauf an das öffentliche Regenwasser-Kanalnetz zu gewährleisten.

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. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

Sickerschächte sind unzulässig. Das Ableiten von Schicht- und Grundwasser durch Drainagen über die Regenwasserkanalisation ist ohne gesonderte wasserrechtliche Genehmigung grundsätzlich unzulässig.

Schädliche Verunreinigungen des abzuleitenden Niederschlagswasser oder eine Vermischung mit Schmutzwasser sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.28

Öffentliche **Grünfläche als Gewässerbett** des "Sulzmoosbaches"; ohne bauliche Anlagen

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

2.29

Öffentliche **Grünfläche als Bach begleitende Zone** des "Sulzmoosbaches"; ohne bauliche Anlagen; Unterhaltungs- und Fußwege (variabler Verlauf) sowie öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen sind in einem Umfang bis 30 % der Gesamtfläche zulässig.

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

2.30

Öffentliche **Grünfläche zur Eingrünung**; ohne bauliche Anlagen

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

2.31

Wasserfläche des "Sulzmoosbaches"

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB; Nr. 10.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.32

Flächen für Hochwasserschutzanlagen; entlang des gekennzeichneten Bereichs sind Anlagen zum Schutz vor Hochwasser (HQ_{Extrem}) des "Sulzmoosbaches" mind. in der festgesetzten Höhe herzustellen (beispielsweise Hochwasserschutzwand, Aufschüttung)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB; siehe Planzeichnung)

2.33 Förderung der Biodiversität auf Grünflächen

Zur Entwicklung von blütenreichen Extensivwiesen sind die öffentlichen Grünflächen mit einer gebietsheimischen, standortgerechte Saatgutmischung anzusäen und durch zweischürige Mahd mit Abtransport des Mahdguts zu pflegen. Auf die Ausbringung von Dünger und/oder Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.34 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 zulässig.

Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 6,00 m für das Mischgebiet Zone 1, 4,50 m für das Mischgebiet Zone 2 und 4,50 m für das allgemeine Wohngebiet 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)

2.35 Bodenbeläge in den Baugebieten

In den Baugebieten sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Produktionsablaufes oder
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder
- Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.36 LR 1

Leitungsrecht 1 für Regenwasserkanal zum Retentionsfilterbecken zu Gunsten der Gemeinde Baindt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.37 GR/LR 2

Geh- und Leitungsrecht 2 zu Gunsten der Öffentlichkeit sowie zu Gunsten des Versorgungsträgers der hier verlaufenden bzw. geplanten Leitungen oder Kanäle der Gemeinde Baindt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.38 GR

Gehrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit (teilweise durch einen Gebäudedurchgang verlaufend)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.39 LR 3

Leitungsrecht 3 für Mischwasserkanal zu Gunsten der Gemeinde Baindt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.40 GR/FR 4

Geh- und Fahrrecht 4 zu Gunsten der Öffentlichkeit

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.41 LS 1

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung 1** mit folgendem Inhalt:

– Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer) von Wohngebäuden sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. An den Fassaden liegt maximal die Anforderung von Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Außenlärmpegel von 66 dB(A) bis 70 dB(A)) vor. Daraus ergibt sich für die Außenbauteile der für die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume von Wohngebäuden ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß $R'_{W,res}$ von mindestens 40 dB(A).

– Die zur Lüftung von Aufenthalts- und Ruheräumen (z.B. Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer) von Wohngebäuden benötigten Fensteröffnungen sowie Außenwohnbereiche sind vollständig auf die der Kreis-Straße K 7951 rückwärtigen Gebäudeseite (Osten) zu orientieren.

– Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit aktiven lüftungstechnischen Anlagen versehen werden, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.42

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung 2** mit folgendem Inhalt:

– Alle Fenster von schutzbedürftigen Räumen (z.B. Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer) von Wohngebäuden sind mit Festverglasung auszustatten.

– Schutzbedürftige Räume, die ausschließlich über festverglaste Fenster verfügen, sind mit aktiven lüftungstechnischen Anlagen auszustatten, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.43

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung 3** mit folgendem Inhalt:

– Die Außenbauteile der Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer) und Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hoch-

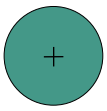
bau - auszuführen. An den Fassaden liegt maximal die Anforderung von Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel von 61 dB(A) bis 65 dB(A)) vor. Daraus ergibt sich für die Außenbauteile von Büroräumen ein erforderliches Gesamtschalldämm-Maß $R'_{W,res}$ von mindestens 30 dB(A), für die Außenbauteile von Aufenthalts- und Ruheräumen des Wohnbereiches ein erforderliches Gesamtschalldämm-Maß $R'_{W,res}$ von mindestens 35 dB(A).

– Die Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind mit aktiven lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

– Die zur Lüftung von Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnzimmer) benötigten Fensteröffnungen sind vollständig auf die der "Marsweilerstraße" abgewandten Gebäudeseiten (Westen, Süden, Osten) zu orientieren.

– Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit aktiven lüftungstechnischen Anlagen versehen werden, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.44 

Zu pflanzender Baum, verbindlicher Standort, der innerhalb der jeweiligen Verkehrsfläche als Begleitfläche/dem jeweiligen Baugebiet um bis zu 5,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste 1 (Straßenraum) zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" 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)

2.45

Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse als Baum über 15 m Höhe, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen

Grünfläche/dem jeweiligen Baugebiet; es sind ausschließlich Gehölze aus den Pflanzlisten 2 (Ein- und Durchgrünung) und 3 (bachbegleitende Grünfläche) zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" 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)

2.46

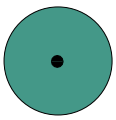
Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche/dem jeweiligen Baugebiet; es sind ausschließlich Gehölze aus den Pflanzlisten 2 (Ein- und Durchgrünung) und 3 (bachbegleitende Grünfläche) zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" 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)

2.47

Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche/dem jeweiligen Baugebiet; es sind ausschließlich Gehölze aus den Pflanzlisten 2 (Ein- und Durchgrünung) und 3 (bachbegleitende Grünfläche) zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" 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)

2.48 

Zu erhaltender Baum; ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.49 Pflanzungen in den öffentlichen Flächen

Pflanzungen:

– Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte und überwiegend heimische Bäume und Sträucher aus den unten genannten Pflanzlisten zu verwenden.

– Die öffentlichen Verkehrsflächen sind mit Gehölzen der Pflanzliste 1 (Straßenraum) zu bepflanzen. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
– Die öffentlichen Grünflächen zur Eingrünung und als Bach begleitende Zone sind mit Gehölzen der Pflanzlisten 2 (Ein- und Durchgrünung) und 3 (bachbegleitende Grünfläche) 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 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

Pflanzlisten:

Pflanzliste 1 (Straßenraum)

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides 'in Sorten'
Rot-Esche	Fraxiunus pennsylvanica 'in Sorten'
Gleditschie	Gleditsia triacanthos 'Inermis'
Zerreiche	Quercus cerris
Traubeneiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Jap. Schnurbaum	Sophora japonica 'in Sorten'
Winter-Linde	Tilia cordata 'in Sorten'
Silberlinde	Tilia tomentosa 'in Sorten'

Bäume 2. Wuchsklasse

Feld-Ahorn	Acer campestre 'in Sorten'
Purpur-Erle	Alnus x spaethii
Hainbuche	Carpinus betulus
Gleditschie	Gleditsia triacanthos 'Skyline'
Amerikanischer Amberbaum	Liquidambar styraciflua 'in Sorten'
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Vogel-Kirsche	Prunus avium 'in Sorten'
Traubenkirsche	Prunus padus Schloss ‚Tiefurt'

Pflanzliste 2 (Ein- und Durchgrünung)

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides 'in Sorten'

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Hänge-Birke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Rot-Esche	Fraxiunus pennsylvanica 'in Sorten'
Gleditschie	Gleditsia triacanthos 'Inermis'
Walnuss	Juglans regia 'in Sorten'
Zitterpappel	Populus tremula
Zerreiche	Quercus cerris
Traubeneiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Jap. Schnurbaum	Sophora japonica 'in Sorten'
Winter-Linde	Tilia cordata 'in Sorten'
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Silberlinde	Tilia tomentosa 'in Sorten'

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Grau-Erle	Alnus incana
Hainbuche	Carpinus betulus
Südlicher Zürgelbaum	Celtis australis
Rot-Esche	Fraxiunus pennsylvanica 'in Sorten'
Gleditschie	Gleditsia triacanthos 'Skyline'
Amerikanischer Amberbaum	Liquidambar styraciflua 'in Sorten'
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Eisenholzbaum	Parrotia persica
Zitterpappel (nicht im Straßenraum)	Populus tremula
Vogel-Kirsche	Prunus avium 'in Sorten'
Traubenkirsche	Prunus padus
Sal-Weide	Salix caprea
Fahl-Weide	Salix rubens

Sträucher

Feld-Ahorn (Hecke)	Acer campestre
Schwarze Apfelbeere	Aronia melanocarpa
Hainbuche (Hecke)	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rotbuche (hecke)	Fagus sylvatica
Faulbaum	Frangula alnus

Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus subsp. padus
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Sal-Weide	Salix caprea
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Fahl-Weide	Salix rubens
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzliste 3 (bachbegleitende Grünfläche)

Bäume 1. Wuchsklasse

Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Hänge-Birke	Betula pendula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba

Bäume 2. Wuchsklasse

Zitterpappel	Populus tremula
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Fahl-Weide	Salix rubens
Korb-Weide	Salix viminalis

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus subsp. padus
Echter Faulbaum	Rhamnus frangula
Sal-Weide	Salix caprea
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.50 Pflanzungen in den Baugebieten (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den Baugebieten sind standortgerechte und überwiegend heimische Bäume und Sträucher aus der oben genannten Pflanzliste 2 (Ein- und Durchgrüng) zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der o.g. Pflanzliste festgesetzt sind, ausgenommen hiervon sind nicht heimische immergrüne Gehölze und Nadelgehölze (insbesondere Kirschlorbeer und Thuja), zulässig.
- Pro 400 m^2 (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der o.g. Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die im Plan festgesetzten zu pflanzenden Bäume können auf das Pflanzgebot angerechnet werden. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- 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 Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind für Bepflanzung mit einer mindestens 60 cm dicken, durchwurzelbaren Drainage- und Substratschicht intensiv zu begrünen. Im Bereich von Baumpflanzung können Maßnahmen getroffen werden, die die Aufbauhöhen auf das notwendige Maß vergrößern, zum Beispiel durch Anhäuffelungen oder Aufkantungen, die auch als Sitzstufe ausgebildet werden können. Von dieser Regelung ausgenommen sind Flächen für befestigte Wege, Terrassen, Spielplätze, Pergolen, Treppenabgänge zu Tiefgaragen sowie oberirdische Stellplätze.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.51 Dachbegrünung

Die Flachdächer (Dachneigung 0-3°) im Geltungsbereich sind auf einer Fläche von mindestens 75 % 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 des Gründachaufbaus beträgt mindestens 10 cm. Eine Kombination mit Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie ist zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.52

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung

Pflanzung von lockeren Strauch-Gruppen als lückiger Ufergehölz-Randstreifen. In den Randbereichen sind feuchte bis frische Krautsäume zu entwickeln. Es sind Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Grünflächen" – Pflanzliste 3 (bachbegleitende Grünfläche) zu pflanzen.

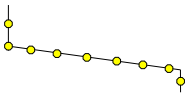
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.53

Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung (Typen, zwingende Zahl der Vollgeschosse und /oder Gesamt-Gebäudehöhen)

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

2.54



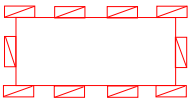
Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichen öffentlichen Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 BauGB; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.55

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Fischerareal" (Zusammenlegung der Bebauungspläne "Wohnen Fischerareal" sowie "Mischgebiet Fischerareal") mit 12. Änderung des Bebauungsplanes "Innere Breite" der Gemeinde Baindt

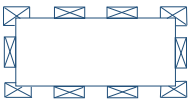
(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.56 

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 12. Änderung des Bebauungsplanes "Innere Breite"

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Innere Breite" (Fassung vom 01.07.1987, rechtsverbindlich seit 06.11.1987) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden für diesen Bereich der 12. Änderung vollständig durch diesen Bebauungsplan "Fischerareal" (Zusammenlegung der Bebauungspläne "Wohnen Fischerareal" sowie "Mischgebiet Fischerareal") ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.57 

Aufzuhebende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des "Wohnen Fischerareal" der Gemeinde Baindt (Fassung vom 05.09.2019; rechtsverbindlich seit 27.09.2019).

(§ 9 Abs. 7 BauGB, siehe Planzeichnung)

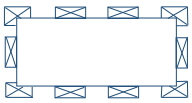
3 Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung

3.1

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Fischerareal" (Zusammenlegung der Bebauungspläne "Wohnen Fischerareal" sowie "Mischgebiet Fischerareal") mit 12. Änderung des Bebauungsplanes "Innere Breite" der Gemeinde Baindt

Die Inhalte der örtlichen Bauvorschirften des Bebauungsplanes "Innere Breite" (Fassung vom 01.07.1987, rechtsverbindlich seit 06.11.1987) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden für diesen Bereich der 12. Änderung vollständig durch die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan "Fischerareal" (Zusammenlegung der Bebauungspläne "Wohnen Fischerareal" sowie "Mischgebiet Fischerareal") ersetzt.

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

3.2 

Aufzuhebende Grenze der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Wohnen Fischerareal" der Gemeinde Baindt (Fassung vom 05.09.2019; rechtsverbindlich seit 27.09.2019).

(§ 9 Abs. 7 BauGB, siehe Planzeichnung)

3.3 **Dachform**

Die vorgeschriebene Dachform gilt für sämtliche Dächer von Haupt- und Nebengebäuden.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.4 FD

Dachform **Flachdach**; als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 3 °.

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

3.5 DN .... - ....°

Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß

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

3.6 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Photovoltaikanlagen) sind ausschließlich auf den Dachflächen oder in die Fassade integriert 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)

3.7 Mobil- und Richtfunkanlagen

Mobil- und Richtfunkanlagen sind an Gebäuden unzulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.8 Materialien für die Dachdeckung

Für diejenigen Bereiche der Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind Materialien zulässig, die für diese Anlagen (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)

3.9 Fassadengestaltung/Farben von Außenwänden im Bereich der Grundstücke des $Typ1_{WA}$, $Typ2_{MI}$ und $Typ3_{MI}$

Kunststoffverkleidungen sowie grelle (Weißanteil weniger als 80 %), fluoreszierende, metallische und spiegelnde Oberflächen an Gebäudefassaden mit Ausnahme von Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Photovoltaikanlagen) sind unzulässig.

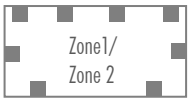
Sämtliche Außenfenster sind mit durchsichtigem Glas auszuführen. Spiegelglas und das großflächige Abkleben von Glasflächen (Beklebungsanteil größer 20 % der Fensterfläche) mittels Folien o.ä. sind unzulässig. Fenster von Bädern können als Ausnahme vollständig abgeklebt oder aus satiniertem Glas sein.

Technische Einrichtungen (z.B. außen sichtbare Kaminrohre, Wärmepumpen, Klimaanlagen, Lüftungsanlagen ausgenommen der Zu-

und Abluftöffnungen bis 0,15 m², etc.) sind an Gebäudefassaden zur zentralen Erschließungsstraße nicht zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.10



Werbeanlagen im Mischgebiet (MI) Zone 1 und 2 und im allgemeinen Wohngebiet (WA), (beispielhaft aus der Planzeichnung)

Mischgebiet (MI) Zone 1: Freistehende Werbeanlagen im Bereich der Zone 1 dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 18 m² (pro einzelne Anlage) überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Traufe um max. 1,00 m überragen und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der jeweiligen Wandfläche überschreiten. Die Summe der Flächen aller Werbeanlagen (freistehend und an Gebäuden) darf 60 m² (pro Grundstück) nicht überschreiten.

Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

Mischgebiet (MI) Zone 2 und allgemeines Wohngebiet (WA): Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur parallel zur Fassade und im Erdgeschossbereich des Hauptgebäudes angebracht werden. Pro Werbeanlage an Gebäuden sind max. 0,50 m² zulässig.

Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.). Werbeanlagen mit Signalfarben und mit reflektierenden Materialien sind nicht zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

3.11 Anzahl der Stellplätze in den Baugebieten

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in den Baugebieten beträgt:

Wohnungsgröße (WoFlV)	Stellplätze hierfür
kleiner 55 m²	1,0
55 m² bis (kleiner) 85 m²	1,5
ab 85 m²	2,0

Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

3.12 Einfriedungen und Sichtschutz im Bereich der Grundstücke des Typ1$_{WA}$, Typ2$_{MI}$ und Typ3$_{MI}$

Zum öffentlichen Raum sowie zu gemeinschaftlich genutzten Flächen sind ausschließlich lebende Einfriedungen zulässig. Einfriedungen sind auf eine maximale Höhe von 0,70 m begrenzt. Entlang rechtwinklig zur Fassade verlaufender Grundstückssgrenzen sind darüber hinaus Sichtschutzlelemente in einer Höhe von 2,20 m und einer Länge von 3,50 m zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4 Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB mit Zeichenerklärung

4.1 Umgrenzung von **Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**;

Im nördlichen Geltungsbereich liegt auf der Fl.-Nr. 55 der im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasste Altstandort "Marsweiler Straße 2" (Fl.-Nr. 346). Die Fläche wurde aufgrund der ehemaligen Nutzung als Spedition und Werkstatt als Altstandort erfasst und im Bodenschutz- und Altlastenkataster dokumentiert.

Der Altstandort ist eingestuft in B-Entsorgungsrelevanz. Das heißt, der Altlastenverdacht ist ausgeräumt, es besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf. Aufgrund der Nutzungshistorie kann bei Eingriffen in den Untergrund stellenweise verunreinigtes Bodenmaterial angetroffen werden, das ggf. entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen ist. Mit möglichen Verunreinigungen ist im Bereich des laut Erfassungsunterlagen noch existierenden Ölabscheiders zu rechnen.

Zukünftige Tiefbauarbeiten sind unter Aufsicht eines Fachbauleiters Altlasten durchzuführen.

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB; §§ 4, 9, 10 BBodSchG; siehe Planzeichnung)

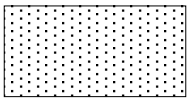
5 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

5.1 **Überschwemmungsbereich eines HQ_{extrem}**-Ereignisses des "Sulzmoosbaches"

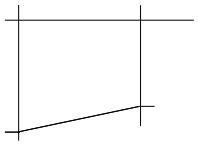
6 Hinweise und Zeichenerklärung

6.1

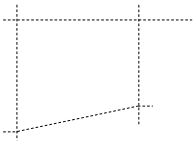
Weiterführende Grenze der **räumlichen Geltungsbereiche** des Bebauungsplanes "Innere Breite" der Gemeinde Baindt (siehe Planzeichnung)

6.2 

Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.3 

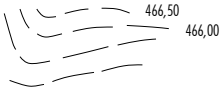
Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.4 

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

6.5

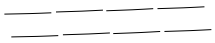
Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

6.6 

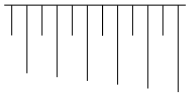
Vorhandenes (natürliches) **Gelände**; Darstellung der Halbmeter-Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

6.7

"**Sulzmoosbach**" (ungefährer Verlauf, siehe Planzeichnung); verdolte Abschnitte sind mit einer gestrichelten, offene mit einer durchgezogenen Linie dargestellt.

6.8 

Möglicher Verlauf eines **Unterhaltungs- und Fußweges** in der öffentlichen Grünfläche (siehe Planzeichnung)

6.9  **Böschung** des "Sulzmoosbaches" (siehe Planzeichnung)

6.10 ● 466.43 **Deckenbuch**; Darstellung der geplanten Straßenhöhe (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

6.11 **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. Gem. § 21a NatSchG sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine "andere zulässige Verwendung" (d.h. Schottergärten sind nicht erlaubt).

6.12 **Baumschutz**

Es wird empfohlen, auch die nicht als zu erhalten festgesetzten vorhandenen Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbauschutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

6.13 **Nachhaltige Ressourcennutzung**

Es wird empfohlen, Regenwasser zur Bewässerung von Garten und Balkonpflanzen 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.

6.14 Natur- und Artenschutz

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

Zur Förderung der Insektenvielfalt und insbesondere von Bienen wird in den Privatgärten/in den öffentlichen Grünflächen die Anlage von blütenreichen Extensivwiesen durch Einsaat einer gebietsheimischen Saatgutmischung und Pflege durch zweischürige Mahd mit Abtransport des Mahdguts empfohlen. Auf Dünger und/oder Pflanzenschutzmittel sollte verzichtet werden. Auch die Pflanzung heimischer Obstbäume wird empfohlen.

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

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

6.15 Artenschutz

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, muss die Beseitigung der Gehölze zwischen 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfallen Höhlenbäume sowie Bestandsgebäude, welche für ubiquitäre Arten Brutlebensraum bieten und Potenzial für Fledermäuse aufweisen. Um zu gewährleisten, dass die Lebensraumbedingungen für diese Arten erhalten bleiben, sind untenstehende Ersatzmaßnahmen (keine CEF-Maßnahmen) umzusetzen:

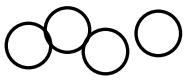
- Für den Hausrotschwanz sind drei Halbhöhlennistkästen im räumlichen Zusammenhang zu installieren (z.B. Schwegler, Halbhöhle Typ 2H/2HW).
- Für den Haussperling sind drei Sperlingskoloniehäuser (z.B. Schwegler 1SP) an Gebäuden in räumlicher Nähe anzubringen.
- Für Kohl- und Blau- und Weidenmeise sind neun Meisennistkästen im räumlichen Zusammenhang zu installieren (z.B. Schwegler Nisthöhle 1B, sechs Kästen mit 26 mm Lochdurchmesser, drei Kästen mit 32 mm Lochdurchmesser).

– Für den Star sind sechs Starenkobel im räumlichen Zusammenhang anzubringen (z.B. Schwegler Typ 3S).
– Für höhlen- und spaltenbewohnende Fledermausarten sind sechs Ersatzquartiere im räumlichen Zusammenhang aufzuhängen (z.B. Schwegler Fledermausflachkasten 1FF, Fledermaushöhle 2FN).
– Es ist auf einen fachgerechten Standort (2-4 m hoch, Exposition Südost, Halbschatten, freier Anflug möglich) zu achten. Nistkästen der gleichen Vogelart sind mind. 10 m voneinander entfernt aufzuhängen, Ausnahme Haussperling).
– Die Vogel-Nisthilfen müssen jährlich im Herbst (November/Dezember) fachgerecht gereinigt werden. Wespen-/Hornissennester sind erst im Frühjahr des Folgejahres aus den Nisthilfen zu entferne
– Die Aufhängung der Nisthilfen hat möglichst in zeitlichem Zusammenhang mit der Fällung der Bäume und dem Gebäudeabriss.

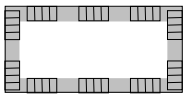
Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe faunistisches Fachgutachten vom 10.02.2016 sowie artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 19.07.2021.

6.16

Vorhandener Baum (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung)

6.17 

Vorhandene Strauchgruppe (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung)

6.18 

Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des europäischen Schutzgebietsnetzwerkes "Natura2000"**; hier Teilfläche des FFH-Gebiets "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" (Schutzgebiets-Nr. 8223-311), außerhalb des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung).

6.19 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

Externe Ausgleichsflächen im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Fischerareal Mischgebiet"

Dem durch die Planung verursachten Eingriff werden Ökopunkte aus dem gemeindlichen Ökokonto zugeordnet. Der Ausgleichsbedarf bzw. die Zahl der zugeordneten Ökopunkte beträgt 173.134. Der Ausgleichsbedarf wird somit vollständig gedeckt. Die zugeordneten Ökokontoflächen befinden sich auf den Fl.-Nrn. 1108 (Gemarkung Baindt), 64/1 (Gemarkung Berg), 57, 99/1, 108/1 (Gemarkung Baindt), 834 (Teilfläche, Gemarkung Baindt) sowie auf den Fl.-Nrn. 542, 543, 544, 544/1, 544/3 (Gemarkung Ochsenhausen).

Folgende Maßnahmen wurden auf den einzelnen Flächen durchgeführt:

Fl.-Nr. 1108 (Gemarkung Baindt):

- Ersatz für die ehemalige Ausgleichsfläche BPL "Dachser"
- 25.633 Ökopunkte

Fl.-Nr. 64/1 (Gemarkung Berg):

- Entwicklung einer Nasswiese
- 1.930 Ökopunkte

Fl.-Nr. 57, 99/1, 108/1 (Gemarkung Baindt):

- Herstellung der Durchgängigkeit am Sulzmoosbach
- 62.444 Ökopunkte

Fl.-Nr. 834 (Teilfläche, Gemarkung Baindt):

- Rekultivierung nach B 30 OU Ravensburg - Pflanzung Streuobst und Einzelgehölze
- 9.518 Ökopunkte

Fl.-Nrn. 542, 543, 544, 544/1, 544/3 (Gemarkung Ochsenhausen):

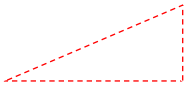
- Dauerwaldflächen: Sukzessive Entfernung der nicht standortgerechten Fichten, sowie Pflanzungen von standortgerechten Laubhölzern wie Eiche und Erle
- Bannwaldflächen: Sukzessive Entfernung der nicht standortgerechten Fichte, sowie gruppenweise Initialpflanzung standortgerechter Weichhölzer wie Erle und Weide; anfänglicher Schutz der Initialpflanzungen vor Biberfraß. Nur die unbedingt benötigten

Wege, sowie die südlichen drei Weiher werden durch Sicherung der Dämme erhalten. Entfernung von standortfremdem Jungwuchs. Ansonsten Entnahme aus der Nutzung.

– Naturnaher Bachabschnitt: Zulassen eines natürlichen Gewässerverlaufes sowie Zulassen der Bibertätigkeit

– Nur die weiterhin benötigten Wirtschafts- und Wanderwege, sowie die südlichen drei Weiher (kulturhistorisches Erbe) werden durch die Sicherung der Dämme erhalten. Dadurch Vermeidung von Konflikten zwischen Waldwirtschaft und Biber

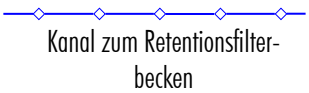
– Von den genannten Maßnahmen auf den Fl.-Nrn. 542, 543, 544, 544/1, 544/3, Gemarkung Ochsenhausen stehen der Gemeinde noch 103.611 Ökopunkte zur Verfügung. Dem Vorhaben werden davon 73.609 Punkte, d.h. ein Anteil von 71 % zugewiesen. Der verbleibende Überschuss von 30.002 Ökopunkten steht der Gemeinde Baindt für weitere Bauvorhaben zur Verfügung.

6.20 

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

6.21

Haupt-Abwasserleitungen unterirdisch, hier Mischwasserkanal: ist im Zuge von Instandhaltungsmaßnahmen zur Velegung vorgesehen (siehe Planzeichnung)

6.22 

Haupt-Abwasserleitungen unterirdisch, hier Kanal zum Retentionsfilterbecken (siehe Planzeichnung)

6.23

Retentionsfilterbecken außerhalb des Geltungsbereiches; Lage und Größe sind ungenau (siehe Planzeichnung)

In dem Retentionsfilterbecken wird Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen und von privaten Grundstücken zurückgehalten und über die belebte Bodenzone abgeleitet. Der Bereich ist als

naturnahes Retentionsbecken mit natürlichen Böschungswinkeln angelegt.

6.24 Grundwasserdichte Untergeschosse

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb der Baugebiete ein Vernässen des Arbeitsraumes möglich. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoss ausgeführt werden.

6.25 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" (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.

Hierzu wird des Weiteren auf § 2 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 LBodSchAG, sowie § 3 Abs. 3 und 4 LKreiWiG verwiesen.

6.26 Gewässerrandstreifen

Seit Inkrafttreten des Wassergesetzes am 01.01.2014 gelten nach § 29 Wassergesetz (WG) auch für den Innenbereich Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5 m. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante, ansonsten bei fehlender Gewässerböschungsoberkante ab der Linie des Mittelwasserstandes.

Die Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen der Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen.

Folgendes ist im Bereich des Gewässerrandstreifens verboten (gem. § 38 Wasserhaushaltsgesetz und § 29 Wassergesetz für Baden-Württemberg):

- 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

Gem. dem Bescheid der unteren Wasserbehörde (§ 84 Abs.2 WG) vom 28.06.2019 wurde, infolge des Antrages der Gemeinde Baindt vom 25.06.2019 auf Befreiung vom Gewässerrandstreifen und der Erfüllung der Befreiungsvorrausetzungen nach § 38 Abs. 5 WHG, das Einvernehmen zur widerruflichen Befreiung vom Gewässerrandstreifen nach § 38 Abs. 5 WHG i.V.m. § 29 Abs.1 u.3 WG erteilt.

6.27 Grundwasserschutz

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

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.

6.28 Grundwasser und Drainagen

Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenwässer dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

6.29 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.

6.30 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.

6.31 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.

6.32 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

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m. §2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung 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 Feuerwehr Baindt verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die zuständigen Stützpunktfeuerwehr der Großen Kreisstadt Weingarten kann - aufgrund einer Fahrtzeit $>$ 5 min - das dort vorgehaltenen Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m sind nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten i.S.d. § 15 LBO geeignet. Bei Aufenthaltsräumen, die eine Rettungshöhe $>$ 8 m aufweisen muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

6.33 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.

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungs-

verhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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).

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.

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.

Die Grundstücke werden mit einem Anschluss an das Wärmenetz der Gemeinde Baindt versehen.

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.

Unterkellerungen an Gebäuden sollten vor allem in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ausgeführt werden.

Gem. § 11 Abs. 4 LBO sind in allgemeinen Wohngebieten nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Eine sog. Sammelwerbeanlage ist in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Baindt, Marsweilerstraße 4, eingesehen werden.

6.34 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.

6.35 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Zone 2; Flächen für Tiefgaragen und Flächen für Stellplätze entlang der zentralen Grundstücksgrenze im MI).

Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

7 Satzung

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 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939), § 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 "Fischerareal" (Zusammenlegung der Bebauungspläne "Wohnen Fischerareal" sowie "Mischgebiet Fischerareal") mit 12. Änderung des Bebauungsplanes "Innere Breite" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 09.11.2021 beschlossen.

§ 1 Aufhebung

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Wohnen Fischerareal" der Gemeinde Baindt (Fassung vom 05.09.2019; rechtsverbindlich seit 27.09.2019) werden in dem im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereich aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Fischerareal" (Zusammenlegung der Bebauungspläne "Wohnen Fischerareal" sowie "Mischgebiet Fischerareal") mit 12. Änderung des Bebauungsplanes "Innere Breite" und die örtlichen Bauvorschriften ergeben sich aus deren zeichnerischem Teil vom 21.10.2021.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Fischerareal" (Zusammenlegung der Bebauungspläne "Wohnen Fischerareal" sowie "Mischgebiet Fischerareal") mit 12. Änderung des Bebauungsplanes "Innere Breite" und die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 21.10.2021.

Dem Bebauungsplan "Fischerareal" (Zusammenlegung der Bebauungspläne "Wohnen Fischerareal" sowie "Mischgebiet Fischerareal") mit 12. Änderung des Bebauungsplanes "Innere Breite" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 21.10.2021 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

Die bisherigen Inhalte des Bebauungsplanes "Innere Breite" (Fassung vom 01.07.1987, rechtsverbindlich seit 06.11.1987) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen sowie die örtlichen Bauvorschriften hierzu, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden für den Bereich der 12. Änderung vollständig

durch diesen Bebauungsplan "Fischerareal" (Zusammenlegung der Bebauungspläne "Wohnen Fischerareal" sowie "Mischgebiet Fischerareal") und die örtlichen Bauvorschriften hierzu ersetzt.

§ 4 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:

- Dachform
- Dachneigung
- Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie
- Satelliten-Empfangsanlagen, Außenantennen, Mobil- und Richtfunkanlagen
- Materialien für die Dachdeckung
- Fassadengestaltung/Farben von Außenwänden im Bereich der Grundstücke des $Typ1_{WA}$, $Typ2_{MI}$ und $Typ3_{MI}$
- Werbeanlagen im Mischgebiet (MI) Zone 1 und Zone 2 und im allgemeinen Wohngebiet (WA)
- Anzahl der Stellplätze in den Baugebieten
- Einfriedungen und Sichtschutz im Bereich der Grundstücke des $Typ1_{WA}$, $Typ2_{MI}$ und $Typ3_{MI}$

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§ 5 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Fischerareal" (Zusammenlegung der Bebauungspläne "Wohnen Fischerareal" sowie "Mischgebiet Fischerareal") mit 12. Änderung des Bebauungsplanes "Innere Breite" der Gemeinde Baindt und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Baindt, den .....

.....
(S. Rürup, Bürgermeisterin)

(Dienstsiegel)

8.1 Allgemeine Angaben

8.1.1 Zusammenfassung

8.1.1.1 Durch die Zusammenlegung der Bebauungspläne "Wohnen Fischerareal" sowie "Mischgebiet Fischerareal" mit 12. Änderung des Bebauungsplanes "Innere Breite" soll die moderne Umsetzung neuer Wohnbebauung teilweise mit integriertem, nicht störendem Gewerbe im westlichen Bereich der Gemeinde Baindt ermöglicht werden. Der Bebauunngsplan orientiert sich am städtebaulichen Konzept der Architekten Hrn. Gütschow und Hrn. Gauggel aus Tübingen. Die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes ist mit den jetzigen Festsetzungen der beiden Bebauungspläne "Wohnen Fischerareal" und "Mischgebiet Fischerareal" nicht vollständig möglich, da hierzu eine Änderung der Erschließung sowie ein engeres Festsetzungskonzept erforderlich ist. Aus diesem Grund sollen die Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften überarbeitet werden. Da es sich bei den städtebaulichen Entwürfen um ein Gesamtkonzept handelt, sollen hierzu der Bebauungsplan "Fischerareal" sowie die 12. Änderung des Bebauungsplanes "Innere Breite" als Gesamtplan aufgestellt und dabei die notwendigen Änderungen der Bebauungspläne "Wohnen Fischerareal" und "Mischgebiet Fischerareal" in einem Planwerk zusammengefasst werden.

8.1.1.2 Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich der Ortsmitte der Gemeinde Baindt. Im Norden grenzt der Geltungsbereich an die "Marsweilerstraße" und im Westen an die Kreisstraße 7951 an. Südlich des Geltungsbereiches ist das Gelände des Bauhofes und der Freiwilligen Feuerwehr an der "Ziegeleistraße" ansässig. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an die "Küferstraße" und zum Teil an Bestandsbebauung an. Weiter östlich schließen sich Einrichtungen der Ortsmitte Baindt, wie das Rathaus, eine Veranstaltungshalle, Einzelhandelsnutzungen sowie ein Parkplatz an. Aktuell ist die Fläche zum Großteil als Brachfläche zu bezeichnen. Im Westen ist bereits ein Lebensmittelmarkt umgesetzt worden, welcher im Konzept der Architekten ebenfalls zu finden ist. Darüber hinaus sind für die Bereiche der wasserwirtschaftlichen und landschaftsplanerischen Maßnahmen die erforderlichen Flächen (Öffnung des "Sulzmoosbaches") in den Geltungsbereich aufgenommen.

8.1.1.15 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 "Fischerareal" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

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

8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

8.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im westlichen Bereich der Gemeinde Baindt. Der westliche Bereich des Plangebiets grenzt an die Kreisstraße 7951 mit der Art der baulichen Nutzung "Mischgebiet". Im südlichen Bereich der Mischgebietsfläche ist bereits ein Lebensmittelmarkt realisiert worden. Der übrige Bereich des Plangebiets ist unbebaut. Der östliche Bereich des Plangebiets grenzt an die "Küferstraße" mit der Art der baulichen Nutzung "Wohnen".

8.1.2.2 Der Geltungsbereich wird vollständig von den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen "Wohnen Fischerareal", "Mischgebiet Fischerareal" und "Innere Breite" überlagert. Im südlichen Bereich der Planung grenzt der Geltungsbereich dieser Planung an den Geltungsbereich des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Innere Breite" und überlagert diesen teilweise.

8.1.2.3 Das Plangebiet befindet sich im Sanierungsgebiet "Ortskern II".

8.1.2.4 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 19, 52, 53, 53/1 (Teilfläche), 55, 55/2, 55/7, 55/8, 55/9, 56/3, 56/4 (Teilfläche), 58/4 (Teilfläche), 87 (Teilfläche), 206/4 (Teilfläche) und 575/2 (Teilfläche).

8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

8.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

8.2.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im nördlichen Schussental. Die landschaftlichen Bezüge werden vom Bodenseebecken geprägt.

8.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich ein Lebensmittelmarkt, der bestehen bleibt. Darüber hinaus sind keine naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

8.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nahezu eben. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Süden sind unproblematisch.

8.2.2 Erfordernis der Planung

8.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs in Mischgebiets- sowie Wohnbauflächen. Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des, von den Architekten Hrn. Gütschow und Hrn. Gauggel erarbeiteten, städtebaulichen Entwurfs herzustellen, ist die Änderung des ursprünglichen Festsetzungskonzeptes und damit die Zusammenlegung und Änderung der bestehenden Bebauungspläne erforderlich. Die Planungen der beauftragten Architekten sind soweit fortgeschritten, dass ein konkreter städtebaulicher Entwurf vorliegt. Dieser dient als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan "Fischerareal". Es wird be-

wusst ein neuer Bebauungsplan aufgestellt, um die Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften auf diesen städtebaulichen Entwurf anpassen zu können. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

8.2.2.2 Für den Teilbereich im Südosten des Plangebiets (Flst.-Nrn. 51 und 51/1, rechtsverbindlicher Bebauungsplan "Wohnen Fischerareal") soll eine Aufhebung erfolgen. In diesem Bereich befindet sich bereits Wohnbebauung, die bestehen bleiben soll. Außerdem stehen die Flächen derzeit nicht zur Verfügung. Dieser Bereich wird zukünftig nach § 34 BauGB bebaut.

8.2.3 Übergeordnete Planungen

8.2.3.1 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.

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

8.2.3.2 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) /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.

Darstellung der Gemeinde Baindt als Teil des Verdichtungsbereiches innerhalb der Region.

– 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.

8.2.3.3 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.

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

Zentralörtlichkeit der Gemeinden	Mindest-Bruttowohndichte (Einwohner pro Hektar)	
	Verdichtungsraum u. Randzone	Ländlicher Raum i.e.S.
Oberzentrum	90	-
Mittelzentrum	80	70
Unterzentrum	70	60
Kleinzentrum	60	50
Sonstige	50	45

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

8.2.3.4 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.

8.2.3.5 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 Bebauungsplan sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) jeweils 5 Bauplätze und im Mischgebiet (MI) jeweils 5 Bauplätze vorhanden. Da nicht verbindlich festgesetzt ist, welche Bauformen umgesetzt werden müssen, ist eine Verwirklichung von Einzel- oder Doppelhäusern, Kettenhäusern oder Mehrfamilienhäusern grundsätzlich denkbar. Allerdings ist anzuführen, dass dem vorliegenden Bebauungsplan ein städtebauliches Entwurfskonzept des Architekturbüros Gauggel vom 08.12.2020 zugrunde liegt und die Gemeinde anstrebt dieses Konzept umzusetzen. Die Planung sieht eine flächensparende Bebauung vor. Es sollen ca. 10 Mehrfamilienhäuser vor. Das Städtebauliche Entwurfskonzept geht bei einer Realisierung der maximalen Anzahl an Wohneinheiten (118 Wohneinheiten) und bei einer Belegungsdichte von 2,3 EW/Whg. (vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2019; Belegungsdichte für Baindt) ergibt sich eine Bruttowohndichte von 121 Einwohner je Hektar. Damit wären die gestellten Anforderungen gemäß dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben deutlich übertroffen. Selbst wenn die angestrebte Realisierung der maximalen Anzahl an Wohneinheiten geringer ausfallen würde, wäre die Bruttowohndichte von 50 Einwohner pro Hektar noch erfüllt.

8.2.3.6 Das Planungsgebiet befindet sich im Randbereich der regionalen Entwicklungsachse Meßkirch-Pfullendorf-Wilhelmsdorf-Ravensburg-Wangen i.A.-Isny i.A.-(Kempten) und Wangen i.A.-(Lindenberg) 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 Wohnungs-Angebotes 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.

8.2.3.7 Der regionale Grünzug Nr. 01 "Zusammenhängende Landschaft im nördlichen Schussental mit Anschluss an den Altdorfer Wald" ist von dem überplanten Bereich nicht betroffen.

8.2.3.8 Die Gemeinde Baindt verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtswirksam seit 01.04.1995). Die überplanten Flächen werden hierin als Mischgebiets- bzw. Wohnbauflächen dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

8.2.3.9 Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan trifft für den betroffenen Bereich keine konkreten Aussagen.

8.2.3.10 Als Misch- sowie Wohnbaufläche erscheint der überplante Bereich geeignet, da er eine starke Anbindung an die vorhandene Siedlungsstruktur sowie vorhandene Erschließungsvorgaben aufweist. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Das Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.

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

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

8.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

8.2.4.1 Das Plangebiet befindet sich im Sanierungsgebiet "Ortskern II". In den Jahren 2014/15 wurde hierzu ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Die Aufstellung der Bebauungspläne "Mischgebiet Fischerareal" sowie "Wohnen Fischerareal" konkretisierten die Überlegungen dieses Wettbewerbes. Mit dem nun vorliegenden städtebaulichen Konzept wurden die Überlegungen aus dem städtebaulichen Wettbewerb weiter konkretisiert und verfeinert. Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Fischerareal" soll nun die planerischen Voraussetzungen dazu schaffen. Deshalb wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Baindt geprüft.

8.2.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungstermines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Erforderlichkeit einer artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung hingewiesen. Des Weiteren wurde der Umgang mit den ausgewiesenen Überschwemmungsgebieten HQ_{100} sowie HQ_{Extrem} und die bereits realisierte Bachöffnung angesprochen.

8.2.4.3 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, die ortsnahe Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln sicherzustellen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen sowie unterschiedliche und zeitgemäße Bauformen zu ermöglichen. Auf diese Weise soll ein effizientes und bedarfsgerechtes Planungsinstrument geschaffen werden.

8.2.4.4 Für das geplante Mischgebiet sowie allgemeine Wohngebiet 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 und die Voraussetzung für moderne und funktionelle Arbeits- und Produktionsstätten zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation zu beeinträchtigen.

8.2.4.5 Die Systematik des Bebauungsplans "Fischerareal" 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).

8.2.4.6 Die Aufstellung des Bebauungsplans "Fischerareal" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche liegt bei 8.430 m² und folglich unter 20.000 m².
- 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 § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

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

8.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

8.2.5.1 Für den westlichen Bereich ist weiterhin ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

8.2.5.2 Für den östlichen Bereich ist fortführend ebenfalls 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.

8.2.5.3 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb der beiden Gebiete Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) soll die Reduzierung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit festgsetzt werden, um städtebauliche Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungssituation und Grundstücksbemessung nur bedingt geeignet, solche Nutzungen aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar. Eine gleichzeitige Einschränkung der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit wird jedoch nicht vorgenommen. Die zuletzt genannten Nutzungen sind innerhalb des Bereiches erforderlich. Durch

eine Einschränkung bestünde darüber hinaus die Gefahr, den Gebietscharakter vom Grundsatz her zu unterlaufen.

- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren im allgemeinen Wohngebiet (WA) die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Die Ortsrandlage, unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.
- Im Mischgebiet (MI) ist eine Reduzierung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit vorgesehen. Die genannten Nutzungen sind an anderen Stellen im Gemeindegebiet Baindts bereits vorhanden bzw. bedürfen einer genauen Prüfung, um für den Bereich und deren umgebenden Grundstücke unlösbare Konfliktpotenziale auszuschließen.
- Im Mischgebiet (MI) ist ein Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO vorgesehen. Die genannten Nutzungen würden für den Bereich und deren umgebenden Grundstücke zu einem unlösbaren Konfliktpotenzial führen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist durch deren störenden Charakter auf das gesamte Umfeld begründet, da der Ort Baindt sich im ländlich geprägten Raum befindet.
- Weiterhin werden im Mischgebiet (MI) Werbeanlagen ausgeschlossen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden (sogenannte "Fremdwerbungen"). Hierunter fallen Werbeanlagen, die eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen. Solche Anlagen der Fremdwerbung können als selbständige bzw. eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen werden (VGH Mannheim, Urteil vom 16.04.2008, AZ: 3 S 3005/06). Anlagen der Fremdwerbung zeichnen sich regelmäßig dadurch aus, dass sie in einer besonders auffälligen, sich von ihrer Umgebung hervorhebenden Art und Weise gestaltet sind, um besondere Aufmerksamkeit zu erreichen. Durch die Zulassung von Anlagen der Fremdwerbung würde eine nachteilige Auswirkung auf das Landschafts- und Ortsbild erwartet. Zudem sollen die Flächen des Gewerbegebietes der Ansiedlung von Unternehmen dienen, die Arbeitsplätze in der Region schaffen. Selbständige Werbeanlagen widersprechen diesem planerischen Ziel und werden deshalb als Nutzung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO im Gewerbegebiet ausgeschlossen.
- Grundsätzlich ausgeschlossen werden in beiden Gebieten fernmeldetechnische Hauptanlagen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (z.B. Mobilfunkmasten) sowie Nebenanlagen dieser Art 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 und Mischgebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare

strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre. Dem Gedanken einer flächendeckenden Versorgung mit Mobilfunkanlagen im Gemeindegebiet, kann auch ohne eine detaillierte Untersuchung der funktechnischen Zusammenhänge entsprochen werden.

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

– Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Elektrotankstellen in beiden Gebieten als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder sonstigen Gewerbebetrieben ausnahmsweise zulässig. 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.

8.2.5.4 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.

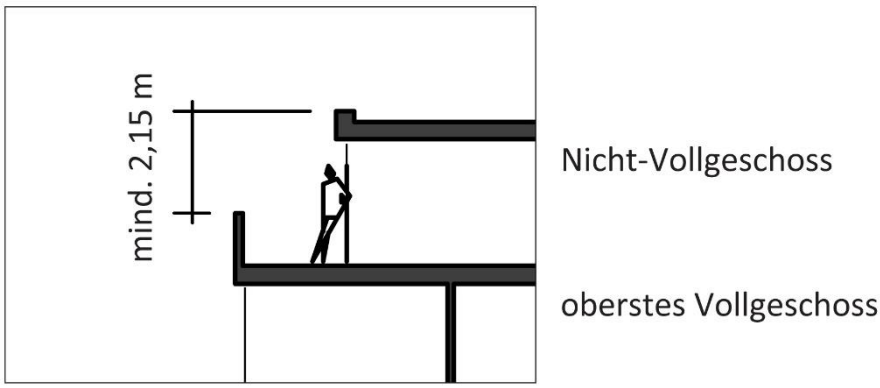
– Für die Typen 1-3 sind Grundflächenzahlen festgesetzt. Die festgesetzten Werte von 0,40 (Typ 1_{WA}) und 0,60 (Typ $1\text{-}3_{MI}$) befinden sich jeweils im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte für Wohngebiete (Typ 1_{WA}) und Mischgebiete (Typ $1\text{-}3_{MI}$).

– 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 bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten sowie durch unterirdische Anlagen, um weitere 50 % zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Insbesondere wird hierdurch auch die Errichtung von Tiefgaragen ermöglicht, welche durch Aufnahme der notwendigen Stellplätze die umliegenden Straßen und ihre Bewohner von oberirdischem Parksuchverkehr und den damit verbundenen Immissionen entlastet. Darüber hinaus soll insgesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden.

– Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bei Typ 1_{MI} in Kombination mit der Gesamt-Gebäudehöhe ist sinnvoll, um eine optimale Ausnutzung des Baukörpers vorzugeben. Die zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse bei Typ 2_{MI}, Typ 3_{MI}, Typ 1_{WA} sowie bei den Nebenanlagen in Kombination mit der Gesamt-Gebäudehöhe ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.

– Die Festsetzung der Gesamt-Gebäudehöhe über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung von städtebaulich verträglichen Gebäudeprofilen. Die Festsetzung der Gesamt-Gebäudehöhe über NHN wird gewählt, da somit einerseits in allen Bereichen die Gesamt-Gebäudehöhe abschließend geregelt ist, da ein eindeutig definierter Bezugspunkt zu Grunde gelegt wird und andererseits in der Einteilung der Grundstücke die nötige Flexibilität gewährleistet werden kann. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt.

– Im Bereich des obersten Geschosses (Nicht-Vollgeschoss als Dachgeschoss) wird die Höhe der Bauteile auf einen Mindestwert von 2,15 m festgesetzt, um zu verhindern, dass zu hohe Attiken entstehen. Durch diese Vorschrift zur Höhe von Bauteilen bei Nicht-Vollgeschossen soll verhindert werden, dass diese räumlich wie ein Vollgeschoss wirken. Die Festsetzung der Höhe der Bauteile ist in der nachfolgenden Abbildung zur Klarstellung und Eindeutigkeit grafisch dargestellt.



8.2.5.5 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.

8.2.5.6 Die festgesetzte offene Bauweise wird nicht weiter differenziert.

8.2.5.7 Die beim Typ 1_{MI} und 2_{MI} festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität für das betreffende Grundstück im zentralen Teil des Bebauungsplanes sowohl eine geschlossene Bebauung mit bis zu 55 m als auch alternativ dazu eine beliebig zu gestaltende, offene Bauweise zu ermöglichen. In diesen Bereichen befindet sich einerseits der be-

stehende Lebensmittelmarkt, andererseits sollen Gebäude mit Verbindungsbauten ermöglicht werden, wodurch sich eine über die offene Bauweise hinausgehende Längenentwicklung der Baukörper ergeben kann.

8.2.5.8 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baulinien) sind innerhalb des zu überplanenden Bereiches so festgesetzt, dass sie den konzeptionellen Gedanken aufnehmen und durch Schaffung von Raumkanten und Sichtbeziehungen urbane Orte der Begegnung sowie kommunikative Grün- und Freiräume fördern. Durch das Bauvolumen entlang der neuen Erschließungsstraße und mit ihrer Aufweitung als Nachbarschaftsplatz entsteht eine Raumabfolge. Zum westlich anschließenden Lebensmittelmarkt und der oberirdischen Parkierung sowie zum südlichen Gelände mit Bauhof, Feuerwehrwache und Wertstoffhof grenzt sich die Zone 2 des "Mischgebiets" baulich ab, um für die Wohnnutzungen eine höhere Qualität zu erzielen. Um diese beiden Grundzüge der Planung zu sichern, wurden in diesen Bereichen Baulinien festgesetzt. Durch die Möglichkeit der Unter- und Überschreitung im städtebaulich verträglichen Maße, durch dem Baukörper untergeordnete Bauteile, wird der Bauherrschaft dabei ausreichend Flexibilität gewährt.

Die Baugrenzen (überbaubaren Grundstücksflächen) innerhalb des zu überplanenden Bereichs sind so festgesetzt, dass sie die planerische Gebäudegröße widerspiegeln. Durch die Möglichkeit der Unter- und Überschreitung im städtebaulich verträglichen Maße, durch untergeordnete Bauteile, werden unter anderem Gestaltungsspielräume zur Fassadengestaltung eingeräumt. Für die formulierten Ausnahmen unter Ziffer 2.13 und 2.14 muss ein Antrag auf Ausnahme bei der zuständigen Baurechtsbehörde gem. § 31 BauGB gestellt werden.

8.2.5.9 Die Flächen für Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen werden festgesetzt, um den konzeptionellen Gedanken des städtebaulichen Entwurfs der Architekten entsprechend umsetzen zu können. Die Flächen für Stellplätze sind innerhalb des gekennzeichneten Bereiches zulässig. An anderer Stelle innerhalb der Baugrenzen sind Stellplätze bewusst unzulässig, um diese gezielt in die vorgesehenen Bereiche zu verlagern und die Umsetzung der geplanten Gebäudekörper ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bereichen mit Stellplätzen umsetzbar zu machen. Insgesamt soll der ruhende Verkehr aus den öffentlichen Bereichen so weit wie möglich ferngehalten werden. Die Planung einer Tiefgarage bringt den Anwohnern einen erheblichen Mehrwert in Form von Lebensqualität und Erholung. Die Realisierung von oberirdischen Stellplätzen im gesamten Plangebiet würde die Qualität der Freiräume in Frage stellen. Die Zulässigkeit der Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen stellt einen Grundzug der Planung dar.

8.2.5.10 Der Bereich ohne bauliche Anlagen dient der Wahrung des notwendigen Abstandes zur Kreisstraße K 7951.

8.2.5.11 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.

8.2.5.12 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 Gesamt-Gebäudehöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

8.2.6 Infrastruktur

8.2.6.1 Die Festsetzung des Leitungsrechtes 1 im nordwestlichen Bereich erfolgt, um eine Unterhaltung der in diesem Bereich bestehenden Regenwasserkanäle zu sichern.

8.2.6.2 Die Festsetzung des Geh- und Leitungsrechtes 2 im zentralen Bereich des Plangebietes erfolgt, um die Verlegung von Leitungen von Ost nach West bzw. West nach Ost zu ermöglichen sowie für die Anwohner eine geeignete Anbindung durch das Plangebiet an den Lebensmittelmarkt zu schaffen. Das Gehrecht wird unter dem Gebäudedurchgang des Typ 2_{MI} weitergeführt und mündet westlich der geplanten Gebäude in den Bereich der Flächen, für die ein Gehrecht erwirkt werden sollte. Dieser Bereich ist flexibel gehalten, da sich die Fußwege-Beziehung an der Anordnung der Stellplätze orientieren wird.

8.2.6.3 Die Festsetzung des Leitungsrechtes 3 im südöstlichen Bereich erfolgt, um eine Unterhaltung der in diesem Bereich bestehenden Leitungen bzw. Kanäle der Gemeinde Baindt zu sichern. Der Mischwasserkanal im südlichen Bereich des Mischgebietes (MI) soll im Zuge von Wartungs- oder Reparaturmaßnahmen trotz Überbauung zugänglich sein. Dies kann durch entsprechende Stützmaßnahmen und Wartungsarbeiten südlich der Leitung gewährleistet sein, da sich diese nur geringfügig innerhalb der Baugrenze/-linie befindet. Die Festsetzung eines Leitungsrechtes ist daher nicht vorgesehen.

8.2.6.4 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 (Baulinien, 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.

8.2.6.5 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

8.2.6.6 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Direkt südlich anschließend, auf dem Gelände des Bauhofes ist bereits eine Wertstoff-Insel vorhanden.

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

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

8.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

8.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die "Marsweiler Straße" hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden.

8.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle "Küferstraße" am Dorfplatz durch die Linien des Bodensee-Oberschwaben Verkehrsverbundes gegeben. Die nächstgelegenen Bahnhöfe liegen in Ravensburg und Weingarten.

8.2.7.3 Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Fußwegebeziehungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein. Durch den Fußweg entlang des geöffneten "Sulzmoosbaches" wird eine Verbindung zum Gemeindezentrum geschaffen.

8.2.7.4 Im Einmündungsbereich in die "Marsweiler Straße" ist die Verkehrssicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen gewährleistet. Außerdem sind geringfügige Erweiterungen in Form von maßvollen Ausrundungen bereits realisiert. Diese Maßnahmen dienen der besseren Befahrbarkeit mit größeren Fahrzeugen. Für das Befahren mit Einsatzfahrzeugen (z.B. dreiachsige Feuerwehrfahrzeuge) stellen sie eine deutliche Verbesserung dar.

8.2.7.5 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine gemeinsame Zufahrt von der "Marsweiler Straße" aus. Die Erschließungsstraße verläuft entlang der geplanten Grünfläche gen Osten, um dann zwischen dem Mischgebiet (MI) und dem allgemeinen Wohngbiet (WA) zu verlaufen und im Süden in die "Ziegeleistraße" einzumünden. Es sind gestalterische Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung (Verkehrsverlangsamung) vorgesehen. Die Regelquerschnitte der Wege, der Sichtflächen sowie der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiachsige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 5,50 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamter Geschwindigkeit ausgelegt.

8.2.7.6 Im Bereich westlich entlang des Mischgebietes im Bereich des bestehenden Lebensmittelmarktes sowie östlich im Bereich des östlichen Mischgebietes sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um Zufahrten aus diesen Bereichen zur Sicherstellung eines ungehinderten Verkehrsflusses zu gewährleisten und darüber hinaus die Bereiche für mögliche Ein- und Ausfahrten auf bestimmte Grundstücksabschnitte hin zu bündeln. Hierdurch wird ebenfalls der Bereich für die Zufahrt zur Tiefgarage sowie den oberirdischen Stellplätzen des östlichen Mischgebietes geregelt. Die Festsetzung der Bereiche mit Ein- und Ausfahrt sowie der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt stellen einen Grundzug der Planung dar.

8.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

8.2.8.1 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der Kreisstraße K 7951 sowie der "Marsweilerstraße" ein. Zudem wirken auf das Plangebiet die Gewerbelärmimmissionen des südlich befindlichen Bauhofes bzw. Wertstoffhofes sowie die Lärmimmissionen durch die nächtliche Nutzung des östlich gelegenen Parkplatzes im Fall von Veranstaltungen ein.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur 8. Änderung des Bebauungsplanes "Innere Breite" wurde ein Lärmschutzkonzept erarbeitet, welches sicherstellt, dass mit keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm aufgrund der Lärmimmissionen des Bauhofes/Wertstoffhofes im Bereich der Plangebietes (Bereich mit geplanter Wohnbebauung) zu rechnen ist (Gutachten Büro Sieber vom 28.11.2018). Es sind daher keine Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der Gewerbelärmimmissionen des Bauhofes/Wertstoffhofes erforderlich.

Im westlichen Bereich des geplanten Mischgebietes ist ein Verbrauchermarkt angesiedelt, was sich auch im Festsetzungskonzept widerspiegelt (eingeschossige Bauweise festgesetzt). Da jedoch auch in diesem Bereich theoretisch schützenswerte Nutzungen entstehen könnten, wurden für diesen Bereich Lärmschutzfestsetzungen in Bezug auf die Verkehrs- bzw. Gewerbelärmimmissionen (LS 1 und LS 2) getroffen. Durch diese Maßgaben können gesunde Wohnverhältnisse in diesem Bereich sichergestellt werden. Auf eine detaillierte schalltechnische Begutachtung wurde aufgrund der vorgesehenen Nutzungen verzichtet.

Im östlichen Bereich des Mischgebietes ist aufgrund des Abstandes zur Kreisstraße K 7951 sowie zur "Marsweiler Straße" mit keinen Konflikten aufgrund von Verkehrslärmimmissionen zu rechnen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan "Wohnen Fischerareal" wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Straßenverkehrslärmimmissionen der "Marsweilerstraße" im Bereich des allgemeinen Wohngebietes durch das Büro Sieber durchgeführt (Gutachten vom 20.09.2018). Die Berechnungen der Verkehrslärmimmissionen zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) im nördlichen Teil des allgemeinen Wohngebietes tagsüber und nachts überschritten werden.

Im Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) wird der Orientierungswert von 55 dB(A) bis zu einem Abstand von ca. 58 m zu Fahrbahnmitte der "Marsweilerstraße" um bis zu 8 dB(A) überschritten. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert von 45 dB(A) bis zu einem Abstand von ca. 66 m zur Fahrbahnmitte der "Marsweilerstraße" um bis zu 9 dB(A) überschritten. Im überbaubaren Bereich werden die Orientierungswerte um bis zu 3 dB(A) tagsüber bzw. 4 dB(A) nachts überschritten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden tagsüber um bis zu 4 dB(A) und nachts um bis zu 5 dB(A) überschritten. Im überbaubaren Bereich werden die Grenzwerte der 16. BImSchV tagsüber und nachts eingehalten.

Um die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 im Plangebiet zu gewährleisten, sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Aufgrund der Tatsache, dass im überbaubaren

Bereich nur geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte auftreten und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden, wird eine aktive Lärmschutzmaßnahme im vorliegenden Fall als nicht sinnvoll erachtet. Eine solche Maßnahme wäre zudem im Bezug auf das Landschaftsbild als erhebliche Beeinträchtigung zu werten.

Der Konflikt soll daher mit der Umsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen (Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Aufenthalts- und Ruheräumen, Festsetzung des Schalldämmmaßes der Außenbauteile, aktive lüftungstechnische Anlagen) gelöst werden. Da sich im nördlichen Bereich des Plangebietes mit Überschreitungen der Orientierungswerte von mehr als 3 dB(A) im Nachtzeitraum eine Orientierung von Ruheräumen in Richtung Süden nicht sinnvoll umsetzen lässt, wird in diesem Bereich die Installation von aktiven lüftungstechnischen Anlagen für Ruheräume festgesetzt (LS 3). Für Aufenthaltsräume wird der Konflikt mit einer Orientierung der zur Lüftung benötigten Fensteröffnungen in Richtung Westen, Süden und Osten gelöst.

Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

Die Schallimmissionen durch die nächtliche Nutzung des östlich gelegenen Parkplatzes wurden ebenfalls im Rahmen der o.g. schalltechnischen Untersuchung ermittelt und gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) bewertet. Die Berechnungen zeigen, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm für seltene Ereignisse von nachts 55 dB(A) im gesamten Plangebiet eingehalten wird. Der maximal zulässige Spitzenpegel wird im überbaubaren Bereich eingehalten. Da die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie der maximal zulässige Spitzenpegel eingehalten werden, sind keine Lärmschutz-Maßnahmen aufgrund der Gewerbelärm-Immissionen des Parkplatzes erforderlich.

Da im westlichen Bereich aufgrund des Festsetzungskonzeptes ein Verbrauchermarkt bauplanungsrechtlich umsetzbar ist, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geprüft, ob ausgehend von einem solchen Markt mit Konflikten aufgrund von Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet zu rechnen ist. Daher wurde eine schalltechnische Untersuchung gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) durch das Büro Sieber (Gutachten vom 20.09.2018) vorgenommen. Die Berechnungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tagsüber bzw. 45 dB(A) nachts im östlichen Bereich des Plangebietes eingehalten werden. Der maximal zulässige Spitzenpegel wird tagsüber und nachts eingehalten. Ein Verbrauchermarkt führt nach dem derzeitigen Planungsstand nicht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im östlichen Bereich des Plangebietes. Daher sind diesbezüglich keine Lärmschutzmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Je nach konkreter Ausführung eines Marktes sind möglicherweise auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens Lärmschutzbestimmungen festzulegen.

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

8.2.8.3 Im nördlichen Geltungsbereich liegt auf Flurstück der Fl.-Nr. 55 der im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasste Altstandort "Marsweiler Straße 2" (Flächen-Nr. 1346). Die Fläche wurde aufgrund der ehemaligen Nutzung als Spedition und Werkstatt als Altstandort erfasst und im Bodenschutz- und Altlastenkataster dokumentiert.

Der Altstandort ist eingestuft in B-Entsorgungsrelevanz. Das heißt, der Altlastenverdacht ist ausgeräumt, es besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf. Aufgrund der Nutzungshistorie kann bei Eingriffen in den Untergrund stellenweise verunreinigtes Bodenmaterial angetroffen werden, das ggf. entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen ist. Mit möglichen Verunreinigungen ist im Bereich des laut Erfassungsunterlagen noch existierenden Ölabscheiders zu rechnen.

8.2.9 Hochwasserschutz

8.2.9.1 Der Hochwasserschutz wird durch eine Hochwasserschutzanlage im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche am nordöstlichen Rand des Plangebiets sichergestellt.

8.2.10 Wasserwirtschaft

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

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

8.2.10.3 Das anfallende Niederschlagswasser (Regenwasser) ist über die öffentlichen Regenwasserkanäle dem westlich außerhalb des Geltungsbereiches geplanten Retentionsfilterbecken zuzuführen. Hier ist es zwischenzuspeichern und über die belebte Bodenzone zu filtern und anschließend gedrosselt in den "Sulzmoosbach" abzuleiten.

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

8.2.10.5 Aufgrund 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. Exakte Aufschlüsse zum Grundwasserstand innerhalb des Planbereiches sind deshalb nicht erforderlich und liegen nicht vor.

8.2.11 Geologie

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

8.2.11.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungsplanung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert. Im Rahmen der Ausführungsplanung zur Erschließungsstraße wird auf eine entsprechende Vorgabe der Höhen geachtet. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.

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

9.1.1 Umweltprüfung

9.1.1.1 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 "Fischerareal" mit 12. Änderung des Bebauungsplanes "Innere Breite" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

9.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

9.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Fischerareal" mit 12. Änderung des Bebauungsplanes "Innere Breite" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

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

9.2.1 Bestandsaufnahme

9.2.1.1 Das Plangebiet liegt im westlichen Randbereich des bebauten Bereiches von Baindt, westlich des Ortszentrums. Im Norden, Osten und Süden des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung, nördlich grenzt direkt die "Marsweiler Straße", südlich die "Ziegeleistraße" an. Im Westen grenzt die überplante Fläche an die Kreisstraße K 7951, welche die Grenze zur weiter westlich gelegenen freien Landschaft bildet. Das Plangebiet selbst ist durch Bebauung (ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle) sowie Grünflächen mit alten Bestandsbäumen und -sträuchern und einer Teilfläche des offenfließenden Sulzmoosbaches geprägt. Im Bereich der ehemaligen Hofstelle verläuft nördlich tangierend eine vollversiegelte Zufahrtsstraße. Zudem befindet sich im Südwesten ein im Rahmen des Bebauungsplanes "Mischgebiet Fischerareal" realiserter Lebensmittelmarkt mit nördlich angrenzendem Parkplatz.

Zu beachten ist jedoch, dass in diesem Bereich durch die rechtverbindlichen Bebauungspläne "Mischgebiet Fischerareal", "Wohnen Fischerareal" und "Innere Breite, 7. Änderung" bereits Baurecht besteht und die Flächen bereits bebaut wurden bzw. werden können.

9.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Neben dem Lebensmittelmarkt und der zugehörigen Parkfläche im Westen, handelt es sich bei dem überplanten Bereich derzeit um eine am Ortsrand von Baindt gelegene, teilweise mit Bestandsgebäuden (ehemalige, leerstehende Hofstelle mit diversen Scheunen) bestandene Fläche mit Baumbeständen hohen Alters und einem hohen Anteil an diversen Gehölzstrukturen. Im Bereich der ehemaligen Hofstelle handelt es sich bei den Bäumen vorwiegend um Kern- und Steinobstbäume. Weitere, vereinzelte Obstbäume befinden sich auf der größeren Wiesenfläche im südwestlichen Bereich des Plangebietes. Einige der Bäume weisen Asthöhlen auf, wodurch sie als Habitatbäume beschrieben werden können. Wenige Bäume sind gänzlich abgestorben. Die Wiesenfläche kann als relativ artenarmes Grünland beschrieben werden, mit schnittverträglichen Arten des Wirtschaftsgrünlands. Im nordöstlichen Teilbereich verläuft ein offener Teilabschnitt des Sulzmoosbaches, gesäumt von Bäumen und Sträuchern.

Der überplante Bereich ist nicht Teil des landesweit berechneten Biotopverbunds.

9.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Nordwestlich des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 20 m, beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebiets "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" (Schutzgebiets-Nr. 8223-311). Im Südosten befindet sich das Naturschutzgebiet "Annaberg" (Schutzgebiets-Nr. 4.199) mit einem Abstand von etwa 380 m. Die nächsten gem. § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG kartierten Biotope liegen etwa 440 m bzw. 260 m südöstlich ("24a-Biotope im NSG Annaberg", Nr. 1-8123-436-6963 "Feldgehölz nordwestl. NSG Annaberg", Nr. 1-812-3436-0452) sowie 380 m östlich ("Sulzmoosbach (Baindter Wald bis Baindt)", Nr. 1-8124-436-7124). Der Kreisstraße K 7951 in südlicher Richtung folgend befindet sich nach etwa 415 m das Biotop "Straßenhecke Baindt" (Nr. 1-8123-436-0449).

Weitere Schutzgebiete oder Biotope liegen nicht in räumlicher Nähe.

9.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zur Jungmoränenlandschaft des Voralpenlandes; genauer zum Verbreitungsbereich von Hasenweiler-Schottern: Darüber liegt im Planbereich Auenlehm von unbekannter Mächtigkeit. Im Untergrund stehen daher würmzeitliche Schotter und Beckensedimente (häufig dicht gelagerter tonig-lehmiger Geschiebemergel) an. Ursprünglich haben sich darauf braune Auenböden und Auengleye und Auengleye aus Auenlehm aus feinkörnigen Hochwassersedimenten abgelagert (Überschwemmungsbereiche von Flüssen und Bächen). Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind und einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Im Bereich der bebauten Grundstücke ist der Boden trotz Abriss der Bestandsgebäude anthropogen überprägt. Im Bereich der landwirtschaftlich als Grünland genutzten Fläche sind die Böden vollständig unversiegelt, aber deutlich anthropogen überprägt (in geringem Umfang Verdichtung durch Befahrung mit Mähfahrzeugen; zudem Eintrag von Dünger). Aufgrund der derzeitigen Wiesennutzung können die dort 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 lagen zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine genauen Informationen vor.

Gemäß Reichsbodenschätzung werden die Böden im Plangebiet in ihrer Funktion als Filter- und Puffer für Schadstoffe, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und "Natürliche Bodenfruchtbarkeit" mit Bewertungsklasse "3" (hoch) eingestuft. In den bereits vollversiegelten Bereichen des Plangebietes kann der vorliegende Boden keine dieser Funktionen mehr erfüllen. In den offenen Flächen (Grünland, bachbegleitende Grünfläche, Hausgärten) können die Funktionen dagegen noch vollumfänglich erfüllt werden.

9.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächig verlaufende Gewässer befinden sich mit einem Teilabschnitt des "Sulzmoosbaches" im nördlichen Bereich des Plangebiets mit einem etwa 80 m offen verlaufenden Bachlauf. Bachaufwärts in Richtung Dorfgebiet von Baindt ist der Sulzmoosbach verdolt, ebenso bachabwärts. Nach einer verdolten Fließstrecke im Bereich der Marsweiler-/Boschstraße verläuft der Sulzmoosbach wieder als offenes Fließgewässer. Aufgrund der weitgehend ebenen Geländelage ist nicht mit Überflutungsproblemen durch Hangwasser zu rechnen.

Das Plangebiet befindet sich derzeit nach den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) im Überschwemmungsbereich HQ_{100} und HQ_{Extrem} des genannten Sulzmoosbaches. Im Rahmen der Fortschreibung der HWGK steht im Einzugsgebiet der Schussen eine gebietsweise Fortschreibung an, die u.a. eine Veränderung der errechneten Überflutungsflächen bewirken kann. Diesen Berechnungen zufolge liegt das Plangebiet zukünftig außerhalb des Überschwemmungsbereiches HQ_{100}.

Abwässer fallen durch die vorhandene Bebauung (Lebensmittelmarkt) bereits an und sind an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen. Das Niederschlagswasser versickert, sofern die Bodenbeschaffenheit es zulässt, in den unversiegelten, offenen Teilflächen des Plangebietes breitflächig über die belebte Bodenzone bzw. wird über den Kanal zum westlich des Geltungsbereiches liegenden Retentionsfilterbecken geleitet, gefiltert und gedrosselt in den "Sulzmoosbach" abgeleitet.

Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt.

9.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Bei dem überplanten Bereich handelt es sich z.T. um eine Freifläche sowie Bestandsbebauung am westlichen Siedlungsrand von Baindt. Auf den Freiflächen kann sich in geringem Umfang Kaltluft bilden. Die zahlreichen verschiedenen Laubbäume bzw. Obstbäume sowie die umfangreichen Gehölzstrukturen tragen zur Frischluftbildung bei. Da die umliegende Bebauung eher

kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten im östlichen Teilbereich), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu. Die umliegende Bestandsbebauung ist mit mehrstöckigen, größeren Wohn- und Gewerbebauten bzw. dem Bauhof und der Feuerwehr im Süden zu beschreiben. Hinsichtlich dieser Bebauung kann dem Plangebiet eine gewisse Bedeutung für das Schutzgut zugesprochen werden. Größere Gewerbegebiete, die zu einer relevanten Schadstoffanreicherung in der Luft führen könnten, liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Westlich angrenzend verläuft die Kreisstraße K 7951. In gewissem Umfang könnten sich hieraus und aus den Betriebsabläufen des Lebensmittelmarktes und des Bauhofes Luftschadstoffe im Plangebiet anreichern. Im Bereich der bereits vorhandenen Versiegelung erwärmt sich das Gebiet stärker. Insgesamt ist allerdings wegen der Lage im ländlichen Raum von einer nur geringen vorbelasteten Luftqualität auszugehen.

9.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die Gemeinde Baindt liegt am nordwestlichen Rand des Schussenbeckens (Naturraum Bodenseebecken). Beim Plangebiet selbst handelt es sich um einen Bereich in westlicher Ortsrandlage des Hauptortes Baindt. Im Norden schließt der überplante Bereich an die Marsweiler Straße an, im Westen an eine Freifläche (Grünland). Östlich und südlich befindet sich bestehende Mischbebauung. Das Gebiet ist als ebene Fläche zu beschreiben und aus der westlich gelegenen, freien Landschaft sehr gut einsehbar. Im nördlichen sowie nordöstlichen Bereich führt ein Rad-/Wanderweg am Gebiet direkt vorbei, sodass der Fläche eine gewisse Bedeutung für die Erholung zukommt. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich an dem offen verlaufenden Sulzmoosbach ein bedeutender Gehölz- und Baumbestand, welcher sich südöstlich entlang der Küferstraße weiter entlang zieht. Dieser Teilbereich ist für das Landschafts- und Dorfbild von gewisser Bedeutung. Dem Plangebiet kommt somit zusammenfassend eine durchschnittliche Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild zu.

9.2.2 Auswirkungen der Planung

9.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die Änderungen zu den rechtsverbindlichen Bebaungsplänen richten sich nach dem städtebaulichen Konzept der Architekten Hrn. Gütschow und Hrn. Gauggel aus Tübingen und führen zu Anpassungen der Festsetzungen sowie engeren Baugrenzen und zu angepasster Art und Maß der baulichen Nutzung. Wie auch bei den bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplänen geht durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung der Lebensraum der im Bereich des Grünlands sowie der Gehölzstrukturen vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird im Bereich des geplanten Typ 2_{MI} und Typ 3_{MI} eine höhere GRZ von 0,40 auf 0,60 festgesetzt und die Baugrenzen angepasst. Durch die Festsetzung einer maximalen Überschreitung der Grundfläche höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 kommt es im gesamten Plangebiet zu einer um 0,11 ha geringeren Flächenversiegelung. Die vorhandenen Obst-/Bäume sowie Gehölze werden

voraussichtlich alle, bis auf die in der bachbegleitenden Zone, gerodet. Durch die Änderungen werden jedoch mehr Baumpflanzungen festgesetzt. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.

Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht größtenteils wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die umliegenden Straßen und Gebäude handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen.

Eine Aufwertung der Fläche erfolgt durch die Aufdeckung (Öffnung) eines Teilabschnittes des nördlich verlaufenden Sulzmoosbaches. Durch eine naturnahe Neuanlage des Baches mit umfangreichen Baum- und Strauchpflanzungen kann eine Vielzahl an Lebensräumen für Tiere und Pflanzen geschaffen werden.

9.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan "Mischgebiet Fischerareal" in der Fassung vom 16.03.2020 wurde gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG eine Vorprüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Schutzgebiet des europäischen Verbundsystems Natura 2000 durchgeführt. Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaik-Anlagen sowie Beseitigung des Niederschlagswassers nach dem Stand der Technik, d.h. Zwischenspeicherung und Filterung im Retentionsbecken westlich der Kreisstraße K 7951 sowie anschließende gedrosselte Einleitung in den "Sulzmoosbach", sowie Einleitung des Überlaufs in das öffentliche Regenwasserkanalnetz) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten (siehe FFH-Vorprüfung des Büro Sieber vom 11.07.2018, überarbeitet am 13.02.2019). Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird im Bereich des geplanten Typ 2_{MI} und Typ 3_{MI} eine höhere GRZ von 0,40 auf 0,60 festgesetzt und die Baugrenzen angepasst. Durch die Festsetzung einer maximalen Überschreitung der Grundfläche höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 kommt es im gesamten Plangebiet zu einer um 0,11 ha geringeren Flächenversiegelung. Eine Änderung in der Betroffenheit des FFH-Gebietes ist somit nicht zu erwarten und der Inhalt der vorliegenden FFH-Vorprüfung besitzt, wie auch beim Termin zur frühzeitigen Behördenunterrichtung besprochen, weiterhin Gültigkeit. Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Aufgrund der Entfernung, die zu den weiteren o.g. Schutzgebieten besteht und weil wegen der dazwischen liegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, sind die Schutzgebiete von der Planung nicht betroffen.

9.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Plaung ermöglichte Bebauung bzw. teilweise Nachverdichtung 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. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Durch den

rechtverbindlichen Bebauungsplan ist bereits Baurecht auf den Flächen vorhanden und somit eine Versiegelung möglich. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird im Bereich des geplanten Typ 2_{MI} und Typ 3_{MI} eine höhere GRZ von 0,40 auf 0,60 festgesetzt und die Baugrenzen angepasst. Durch die Festsetzung einer maximalen Überschreitung der Grundfläche höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 kommt es im gesamten Plangebiet zu einer um 0,11 ha geringeren Flächenversiegelung.

Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie wasserdurchlässige Belege und festgesetzte Materialbeschaffenheiten bleibt die zukünftige Überplanung bzw. Flächenversiegelung als mittel-hoch einzustufen. Jedoch ist zu berücksichtigen, dass die Bebauung der Fläche gemäß den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen bereits möglich ist.

Zudem erfolgt im Bereich der Tiefgaragen ein Auftrag einer mindestens 60 cm dicken, durchwurzelbaren Drainage- und Substratschicht um hier eine Bepflanzung zu ermöglichen und die Bodenfunktionen in gewissem Umfang zu erhalten. Im Bereich von Baumpflanzung können Maßnahmen getroffen werden, die die Aufbauhöhen auf das notwendige Maß vergrößern, zum Beispiel durch Anhäuffelungen oder Aufkantungen, die auch als Sitzstufe ausgebildet werden können.

9.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die Behandlung von Niederschlagswasser entspricht den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen.

Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch nicht zu erwarten. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt. Das gesammelte Niederschlagswasser wird über den Kanal zum Retentionsfilterbecken geleitet, gefiltert und gedrosselt in den "Sulzmoosbach" abgeleitet. Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Hochwasserspitzen des offen gelegten Sulzmoosbaches werden zunächst auf der bachbegleitenden Grünfläche abgepuffert und werden gegebenenfalls dem Kanal zum Retentionsfilterbecken zugeführt. Das Ableiten von Schicht- und Grundwasser durch Drainagen über die Regenwasser- bzw. Schmutzwasserkanalisation ist ohne gesonderte wasserrechtliche Genehmigung grundsätzlich unzulässig. Sickerschächte sind unzulässig. Durch die Änderung der Art und Maß der baulichen Nutzung und des Festsetzungskonzeptes ist keine Veränderung im Bereich des Schutzgutes Wasser/Wasserwirtschaft gegenüber den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen zu erwarten.

9.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Rodung der im südlichen und zentralen Plangebiet bestehenden Bäume und Gehölze entfällt die Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung. Durch die Bebauung der Wiesenfläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die Offenflächen der weiter westlich gelegenen freien Landschaft beschränkt. Durch die Erhaltung und Schaffung von bachbegleitenden Grünstrukturen und Gehölzen (Aufdeckung eines Teilabschnittes des Sulzmoos-

baches) bleibt eine Luft filternde und Temperatur regulierende sowie Frischluft produzierende Wirkung innerhalb des Plangebietes erhalten. Des Weiteren kann diese neu geschaffene Grünstruktur als Kalt- und Frischluftschneise aus der westlichen freien Landschaft her fungieren. Die Fläche ist durch den rechtverbindlichen Bebauungsplan bereits bebaubar. Nenneswerte kleinklimatische Veränderungen durch die Anpassungen des Festsetzungskonzeptes sowie der Baugrenze und von Art und Maß der baulichen Nutzung sind jedoch auszuschließen.

9.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Derzeit ist das Plangebiet teilweise noch nicht bebaut. Aufgrund des bestehenden Baurechts könnte es in naher Zukunft zu einer bereits zulässigen Beeinträchtigung für das Schutzgut kommen. Die geplante Bebauung findet in einem von Norden und insbesondere Westen sowie der freien Landschaft her gut einsehbaren Bereich statt, grenzt jedoch an bestehende Bebauung an. Die Kreisstraße K 7951 bildet nach Westen in Richtung freie Landschaft weiterhin die Grenze des Ortsrandes und die Planung verlagert damit den 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 Grünfläche). 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 nördlich vom Plangebiet liegende Grünfläche (bachbegleitende Grünfläche) sowie deren westliche Erweiterung (Aufdeckung Teilabschnitt Sulzmoosbach) bleiben erhalten und können weiterhin als Treffpunkt und zentrumsnahes Naherholungs- oder Spielgebiet von den Dorfbewohnern genutzt werden.

9.2.3 Konzept zur Grünordnung

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

9.2.3.2 Im nördlichen Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche als Bach begleitende Zone festgesetzt, die der Sicherung und Aufwertung des Uferbereiches des Sulzmoosbaches dient und eine Eingrünung und Begegnungsstätte im Norden schafft.

9.2.3.3 Im Südwesten wird eine öffentliche Grünfläche zur Ein- und Durchgrünung festgesetzt, welche eine Pufferzone zur angrenzenden Straße und der freien Landschaft bildet.

9.2.3.4 Auf den öffentlichen Grünflächen sind blütenreiche Extensivwiesen zu errichten, welche den Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten fördert.

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

9.2.3.6 Durch die Festsetzung der Pflanzlisten wird die Verwendung überwiegend standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. 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. Die Gehölzliste für den Straßenraum ermöglicht eine klima- und standortangepasste Durchgrünung des Plangebietes.

9.2.3.7 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.

9.2.3.8 Im Plangebiet wachsen im Nordosten ältere, hohe Bäume. Es handelt sich dabei um einen naturschutzfachlich hochwertigen Gehölzbestand. Um diesen in seinem Bestand zu sichern, werden die Bäume in diesem Bereich als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

9.2.3.9 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen sind im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, nur Pflanzungen von Laubgehölzen zulässig.

9.2.3.10 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in den Pflanzlisten 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.

9.2.3.11 Für Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 3 ° 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.

9.2.3.12 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.

9.2.3.13 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.

9.2.3.14 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen mit einer maximalen Lichtpunkthöhe

von 4,50 m in allgemeinen Wohngebieten und Mischgebiet Zone 2 sowie 6,00 m in Mischgebiet Zone 1 verwendet werden dürfen.

9.2.3.15 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.

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

9.2.3.17 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.

10.1 Örtliche Bauvorschriften

10.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

10.1.1.1 Die zulässige Dachform für den Hauptbaukörper ermöglicht die Errichtung eines Flachdaches. Diese Dachform entspricht der Vorstellung moderner, innerörtlicher Baukörper und gilt auch für Nebengebäude.

10.1.1.2 Das Spektrum für die Dachneigung bei Flachdächern reicht von 0-3°. Es berücksichtigt eine zeitgemäße Bauform. Durch die Festsetzung von Gesamt-Gebäudehöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

10.1.1.3 Die Vorschrift zur Aufständerung von Photovoltaikanlagen auf Flachdächern soll grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch auf Flachdächern ermöglichen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer Begrenzung des Aufständerungswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich dieser Dachformen.

10.1.1.4 Durch die Vorschrift zu Mobil- und Richtfunkanlagen soll ein negatives, visuelles städtebauliches Erscheinungsbild und funktionale Beeinträchtigungen der öffentlichen Räume vermieden werden. Mobil- und Richtfunkanlagen sind unzulässig, um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen.

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

10.1.1.6 Die Vorschriften über Materialien und Farben lassen dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Es wird darauf verzichtet, bestimmte Materialien auszuschließen. Sie orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum zur Verwirklichung von gewerblichen Bauformen.

10.1.1.7 Bei der Fassadengestaltung sowie bei den Farben von Außenwänden wird auf ein einheitliches und zurückhaltendes Erscheinungsbild geachtet. Durch die Vorschrift zur Fassadengestaltung, soll ein störendes, visuelles Erscheinungsbild in der Wirkung der Gebäude vermieden bzw. das Gebiet gestalterisch aufgewertet werden. Aus diesem Grund sind grelle, spiegelnde oder andere auffällige Oberflächen an Gebäudefassaden unzulässig. Bei Außenfenstern ist undurchsichtiges Glas sowie großflächiges Bekleben unzulässig. Fenster von Bädern sind von dieser Regelung ausgeschlossen. Die Gestaltung soll dem Ortsbild entsprechend angepasst und unauffällig sein. Entlang der Erschließungsstraße sind keine technischen Einrichtungen an Gebäudefassaden zulässig, um zu gewährleisten, dass an den zur Straße gewandten Gebäudeseiten ein einheitliches Bild entsteht.

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

10.1.2.1 Mit den Vorschriften zu Einfriedungen soll einerseits die Gestaltung möglichst offener öffentlicher (Straßen-) Räume sowie gemeinschaftlicher Innenhöfe und andererseits ein möglichst homogenes Gesamterscheinungsbild des Plangebietes erreicht werden, ohne die Interessen der Bewohner nach Sicherung einer angemessenen Privatsphäre zu vernachlässigen. Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Außerdem sind zum öffentlichen Raum sowie zu gemeinschaftlich genutzten Flächen ausschließlich lebende Einfriedungen zulässig. Dadurch soll erreicht werden, dass ein grünes Ortsbild entsteht. Die Sichtschutzelemente entlang rechtwinklig zur Fassade verlaufender Grundstücksgrenzen werden in ihrer Höhe und Länge begrenzt, um Fehlentwicklungen zu vermeiden und zu massiv wirkende Elemente zu verhindern.

10.2 Sonstige Regelungen

10.2.1 Stellplätze und Garagen

10.2.1.1 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 im Umfeld 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.

10.2.2 Werbeanlagen

10.2.2.1 Die Vorschriften zu den Werbeanlagen dienen dem Schutz des Ortsbildes und sollen gestalterisch unerwünschte und für die Umgebung untypische Werbeanlagen verhindern. Die Festsetzungen dienen diesem Ziel, erlauben aber auch bspw. Selbstständigen die Möglichkeit, werblich in einem angemessenen Rahmen auf sich aufmerksam zu machen. Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner sowie der landschaftsoptischen Situation entsteht. Die Werbeanlagen sollten in diesem Bereich

zurückhaltend gestaltet werden, um das städtebauliche Konzept nicht zu beeinträchtigen. Ein Bezug zur Größe der gewerblichen Anlagen sollte gewahrt bleiben.

11 Begründung – Sonstiges

11.1 Umsetzung der Planung

11.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

11.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

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

11.1.1.4 Der überplante Bereich könnte in verschiedenen Bauabschnitten erschlossen und verwirklicht werden. Dies trifft insbesondere auf die beiden zentralen Wohnbauquartiere im Mischgebiet sowie im allgemeinen Wohngebiet zu.

11.1.2 Wesentliche Auswirkungen

11.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind nicht erkennbar.

11.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen, Trenngrün im zentralen Bereich) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

11.2 Erschließungsrelevante Daten

11.2.1 Kennwerte

11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 2,23 ha

11.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	0,47	21,1 %
Baufläche als MI	1,12	50,2 %
Öffentliche Verkehrsflächen inkl. Fußweg	0,37	16,6 %
Öffentliche Grünflächen inkl. Retentionsbereich	0,27	12,1 %

11.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb des Baugebietes): 23,2 %

11.2.2 Erschließung

11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an das gemeindliche Trennsystem.

11.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung.

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

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

11.2.2.5 Wärmeenergieversorgung durch Anschluss an das gemeindliche Nahwärmenetz.

11.2.2.6 Müllentsorgung durch die Müllabfuhr des Landkreises Ravensburg.

11.2.2.7 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).

11.3 Zusätzliche Informationen

11.3.1 Planänderungen

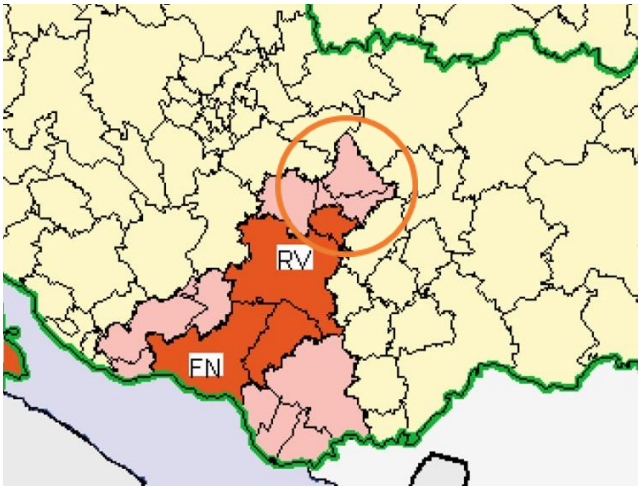
11.3.1.1 Bei der Planänderung vom 21.10.2021 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 09.11.2021 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 21.10.2021) 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):

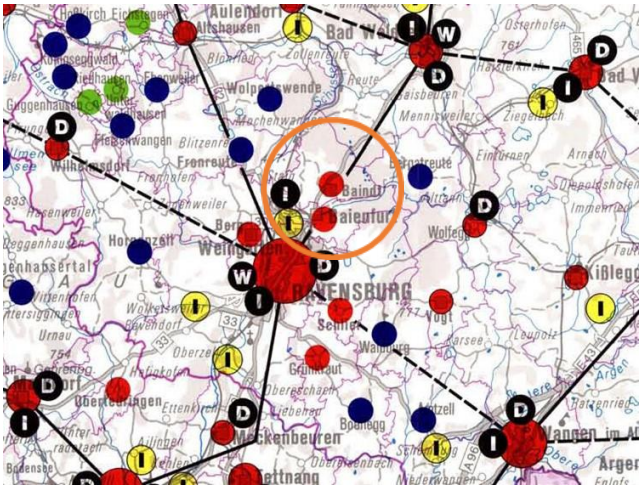
- Streichung der Zulässigkeit zur Umsetzung von Sammelwerbeanlagen und Werbeanlagen an der Stätte der Leistung unter Ziffer 2.1, Aufnahme eines Verweises auf § 11 LBO unter den ergänzenden Hinweisen
- Streichung des Hinweises auf die Vollgeschossregelung der LBO bei den Ziffer 2.5 und 2.6
- Anpassung der farblichen Darstellung der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze unter Ziffer 2.16 sowie Ergänzung der Stellplatzlinie im Bereich der Zone 1 des Mischgebiets
- Anpassung der Festsetzung zu Einfahrt/ Ausfahrt unter Ziffer 2.24

- Anpassung des Verlaufs der Flächen für Hochwasserschutzanlagen unter Ziffer 2.32
- Anpassung der farblichen Darstellung des Geh- und Leitungsrechts 2 unter Ziffer 2.37
- Ergänzung des Geh- und Fahrrechts 4 unter Ziffer 2.40
- Ergänzungen zur Aufbauhöhe unter Ziffer 2.49
- Streichung der Satelliten-Empfangsanlagen und Außenantennen unter Ziffer 3.7
- Änderung der örtlichen Bauvorschrift unter Ziffer 3.8 in Bezug auf die Dachbegrünung
- Klarstellung der Begrifflichkeit "technische Einrichtungen" unter Ziffer 3.9
- Redaktionelle Ergänzung der Zone 2 in dem Planzeichen unter Ziffer 3.10
- Ergänzung der Einfriedungen und Sichtschutz im Bereich der Grundstücke des $Typ1_{WA}$, $Typ2_{MI}$ und $Typ3_{MI}$ unter Ziffer 3.12
- Streichung des Hinweises "+D" unter der ehemaligen Ziffer 6.11 sowie im Plan
- Aufnahme des Hinweises zur Ausgleichsmaßnahme des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes unter Ziffer 6.19
- Streichung der Flächen, für die ein Gehrecht erwirkt werden soll (ehemals Ziffer 6.21)
- Anpassung des Hinweises zum Bodenschutz unter Ziffer 6.26
- Anpassung der ergänzenden Hinweise unter Ziffer 6.34
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Ausschnitt 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 als gemischte Baufläche (M) in Planung und als Wohnbaufläche (W)

Blick von Nordwesten auf den südlichen Bereich des Plangebiets, im Hintergrund Gebäude des Bauhofes.

Blick auf den Einmündungsbereich in die "Marsweiler Straße".

Blick von Süden auf das Plangebiet mit Wiese und anschließendem Brachland.

Blick aus südöstlicher Richtung. In westlicher Richtung ist der bereits umgesetzte Lebensmittelmarkt zu sehen. Östlich daran anschließend befindet sich das MI sowie WA Plangebiet.

Blick von Süden auf die Bestandsbebauung östlich des Plangebiets sowie die geplante Wohnbaufläche.

Blick von Westen über den nördlichen Bereich des Plangebiets auf die östlich gelegene Schenk-Konrad-Halle. Im Hintergrund befindet sich der bereits umgesetzte Lebensmittelmarkt.

14 Verfahrensvermerke

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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 03.08.2021. Der Beschluss wurde am 20.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

14.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 27.08.2021 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 20.08.2021).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 30.08.2021 bis 01.10.2021 (Billigungsbeschluss vom 03.08.2021; Entwurfsfassung vom 15.07.2021; Bekanntmachung am 20.08.2021) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

14.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 14.04.2021 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 05.08.2021 (Entwurfsfassung vom 15.07.2021; Billigungsbeschluss vom 03.08.2021) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 09.11.2021 über die Entwurfsfassung vom 21.10.2021.

Baindt, den ....

(S. Rürup, Bürgermeisterin)

14.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Fischerareal" mit 12. Änderung des Bebauungsplanes "Innere Breite" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 21.10.2021 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 09.11.2021 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entspechen.

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

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Fischerareal" mit 12. Änderung des Bebauungsplanes "Innere Breite" 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)

Plan aufgestellt am: 15.07.2021

Plan geändert am: 21.10.2021

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

Projektkoordination	Rudolf Zahner
Stadtplanung und Projektleitung	Hannah Igel
Landschaftsplanung	Kira Urban
Immissionsschutz	Daniela Wolf
Artenschutz	Stefan Böhm

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.