

<b>BEBAUUNGSPLAN TEXTTEIL</b>	<b>GEMEINDE BAINDT 3 ÄNDERUNG "AN DER GRÜNENBERGSTRASSE, 2. ERWEITERUNG"</b>
-----------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------

<b>PLANZEICHNUNG, (s. zeichn. Teil)</b>
-----------------------------------------

<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>
-----------------------------------------

- |                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.                                    | (§ 9 BauGB und BauNVO)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1.1.<br>NUTZUNGSART                   | (§ 9 (1) 1. BauGB, § 4. BauNVO, § 1 (6) BauNVO))<br><u>Allgemeines Wohngebiet, -WA-</u><br>Die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, somit unzulässig.                                                                                                                                                                            |
| 1.2.<br>NUTZUNGSMASS                  | (§ 9 (1) 1. BauGB i.V.m. §§ 16 (2) 1., (6) BauNVO)<br>Wird bestimmt durch den im zeichnerischen Teil eingetragenen maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ).                                                                                                                                                                                                                     |
| 1.2.1.<br>- GEBÄUDEHÖHEN              | Die Höhe der Hauptgebäude (max. zulässige Höhe) ist begrenzt durch die im zeichn. Teil eingetragene Wand- und Gebäudehöhe.<br>Die Wandhöhe -WH- bemisst sich am Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der OK Dachhaut<br>Die Gebäudehöhe -GH- bemisst sich an der Oberkante Firstreiter.<br>Bezugsebene für die Wand- und Gebäudehöhen ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (ERFH). |
| 1.2.2.<br>- HÖHENLAGE                 | Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf max. 0,3 m über dem höchsten Punkt der angrenzenden Straßenfläche liegen.                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 1.3.<br>BAUWEISE                      | (§ 9 (1) 2. BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)<br>Offene Bauweise -o-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1.4.<br>NEBENANLAGEN                  | (§ 14 (1) S. 3. BauNVO)<br>Nebenanlagen als Gebäude i.S.v. § 2 (2) LBO sind je Hauptgebäude auf max. 2 Stck. bis max. 20 m <sup>3</sup> umbauter Raum begrenzt.                                                                                                                                                                                                                  |
| 1.5.<br>ÜBERBAUBARE<br>GRUNDSTÜCKSFL. | (§ 9 (1) 2. BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)<br>Diese ist festgelegt durch Baugrenzen s. zeichn. Teil. Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen, dies gilt nicht für offene Stellplätze.                                                                                                                          |
| 1.6.<br>LEITUNGSRECHTE                | (§ 9 (1) 21. BauGB)<br>LR Leitungsrecht für Abwasserkanal zugunsten der Gemeinde Baidt als Erschließungsträger.                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1.7.<br>VERKEHRSFLÄ-<br>CHEN          | (§ 9 (1) 11. BauGB)<br>- öffentlich: s. zeichn. Teil - Straße, Fußweg.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1.7.1.<br>- BODENVERSIEGE-<br>LUNGEN  | (§ 9 (1) 20. BauGB)<br>Bodenversiegelungen innerhalb der Grundstücksflächen sind weitgehend zu vermeiden. Sie sind mit wasserdurch-                                                                                                                                                                                                                                              |

lässigem Belag (z.B. Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasenfuge, Schotterrasen usw.) auszuführen. Alternativ können befestigte Flächen auch in wasserundurchlässiger Weise befestigt werden, wenn z.B. durch entsprechende Querneigung eine breitflächige Versickerung über den bewachsenen Oberboden möglich ist.

## 1.8. PLANBEREICH

(§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung, s. zeichn. Teil

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2. (§ 74 / § 74 (7) LBO - BW)
- 2.1. (§ 74 (1) 1. LBO)
- DÄCHER**
- 2.1.1  
- FORM Dachform: Satteldach s. zeichn. Teil. Untergeordnete Bauteile, Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen können eine abweichende Dachform haben.
- 2.1.2  
- NEIGUNG Dachneigung: 25-38 °, s. zeichn. Teil
- 2.1.3  
- DACHAUFBAUTEN Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten einer Dachseite darf nicht mehr als  $\frac{1}{2}$  der Gebäudelänge betragen.
- 2.2. (§ 74 (1) 3. LBO)  
**EINFRIEDIGUNGEN** sind als Hecke oder Holzzaun bis max. 0,8 m zulässig.
- 2.3. (§ 74 (3) 2. LBO)  
**NIEDERSCHLAGS-  
WASSER** Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser des privaten Grundstücks ist auf dem Baugrundstück einer Zisterne zuzuleiten. Diese Zisterne muss über einen zwangsentleerten Volumenanteil in der Größe von  $3 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$  befestigter Fläche verfügen. Die Ableitung der Zisterne darf eine Größenordnung von  $0,1 \text{ l/sek. je } 100 \text{ m}^2$  befestigter Fläche nicht überschreiten. Der gedrosselte Abfluss und der Überlauf aus der Zisterne ist dem angrenzenden Vorfluter zuzuleiten. Die Versickerung über einen Sickerschacht ist nicht zulässig.

	<u>HINWEISE</u> zum planungsrechtlichen Teil
<u>ARCHAOLOGIE</u>	Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen o.ä.) oder Befunde (Mauern, Gräben, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Gegebenenfalls ist die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.
<u>REGENWASSER</u>	Dachinstallationen wie Verwahrungen, Dachrinnen, Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titanzink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Regenwasser. Wünschenswert wäre eine Verwendung von anderen Materialien wie z.B. Aluminium, beschichtetes Zink oder Kunststoff.
	<u>HINWEISE</u> zu den örtlichen Bauvorschriften
<u>BAUGRUBENAUS- HUB</u>	Anfallendes Aushubmaterial ist, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück zu verteilen, überschüssiges Material ist abzufahren.

BEBAL

**BEGRÜNDUNG zu den planungsrechtlichen Festsetzungen:**

**Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „An der Grünenbergstraße, 2. Erweiterung“ wird der westliche Teilbereich der 2. Erweiterung geändert. In diesem Teilbereich des bisherigen Bebauungsplanes „An der Grünenbergstraße, 2. Erweiterung“, 2. Erweiterung wird die überbaubare Grundstücksflächen durch einen geänderten Verlauf der Baugrenzen geändert. Dadurch ergibt sich für diesen Teilbereich eine Bebaubarkeit der Bauflächen die mit eventuell 2 (kleinen) Gebäuden erstellt werden können.

**Baugrenzen**

Entsprechend dem übrigen Bereich des Bebauungsplanes wird je geplantes Wohngebäude eine abgeschlossene überbaubare Grundstücksfläche dargestellt. Dies ist zudem erforderlich, da in dieser Bereich von einer Abwasserleitung der Gemeinde Baidt gequert wird.

**Geltungsbereich**

Das projektierte Gebäude ist an den bisherigen westlichen Rand des Geltungsbereiches platziert. Um das Maß des erforderlichen Grenzabstandes von 2,5 m wurde der Geltungsbereich im Bereich der Planänderung nach Westen erweitert.

**Leitungsrecht**

Die Veränderung der überbaubaren Grundstücksflächen bedingt eine geänderte Lage der Abwasserleitung. Die Abwasserleitung die die privaten Grundstücke quert, ist durch ein Leitungsrecht dargestellt.

**Regelungen im nicht geänderten Planbereich**

Alle Regelungen des bisherigen Bebauungsplanes gelten für den dortigen Bereich unverändert weiter.

**Kosten**

Der Gemeinde Baidt entstehen bei der Durchführung der Planung keine Kosten, die Erschließung ist bereits vorhanden.

**Umweltverträglichkeit**

s. Umweltbericht

**Umweltbericht**

1.	Einleitung mit folgenden Angaben:	↓
a)	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über - Standorte, - Art und Umfang sowie  - Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	Die Bebauungsplanänderung sieht im nord-westlichen Bereich innerhalb der in den Jahren 1990 / 1991 erfolgten Erweiterung eine Änderung vor.  Ein Streifen von 2, 5 m Breite auf eine Länge von ca. 30 m, die größtenteils als Grünfläche gärtnerisch genutzt wird. Es besteht kein relevanter Neubedarf an Fläche.
b)	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des	BauGB, NatSchG, Regionalplan, Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan s. Begründung

	Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden,	
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 (4) S. 1 ermittelt wurden, mit Angaben der	keine wesentlichen Auswirkungen
a)	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,	Die Bebaubarkeit des Änderungsbereiches war bereits bislang gegeben. Eine Veränderung ergibt sich durch eine veränderte Stellung des Gebäudes und der damit verbundenen Verlegung der gemeindlichen Abwasserleitung. Durch die Anordnung des Gebäudes an den westlichen Planungsrand wird der Geltungsbereich um 2,5 m nach Westen verschoben.
b)	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,	Keine Veränderung.
c)	geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	Bodenversiegelung soll weitgehend vermieden werden, Dachdeckungen aus unbeschichtetem Metall sind nicht zugelassen.
d)	in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind	Keine Änderung des Bebauungsplanes, die Bebauung würde nach den bisherigen Planfestsetzungen erfolgen.
3.	folgende zusätzliche Angaben:	↓
a)	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	nicht relevant
b)	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	Nicht angezeigt.
c)	allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage	wegen nicht gegebenem Eingriff nicht relevant

## BEGRÜNDUNG

## zu den örtlichen Bauvorschriften

### Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung

Um sich dem angrenzenden Bebauungsplan in den wesentlichen Elementen anzugleichen werden Festsetzungen zur Dachgestalt und zu Einfriedigungen getroffen. Diese Festsetzungen sind so weit gefasst, dass vielförmige Planungs- und Gestaltungsmöglichkeiten gegeben sind. In gleicher Weise gilt dies auch für die Festsetzung der Einfriedigungen.

### Örtliche Bauvorschriften zur Oberflächenwasserabführung

Nach der jetzigen gesetzlichen Vorgaben ist grundsätzlich eine modifizierte Entwässerung durchzuführen. Es wurde deshalb die Regelung zur Ableitung des Oberflächenwassers getroffen.

### Begründung zur Bebauungsplanänderung „Grünenbergstraße, 2. Erweiterung“

Die Änderung des Bebauungsplanes beschränkt sich auf das Grundstück Flst. Nr. 104/1.

Dieses Grundstück soll mit einem Einfamilienhaus bebaut werden.

Der Flächennutzungsplan sieht in diesem Bereich eine Freihaltefläche im Sinne des Regionalplanes vor. Die Einbeziehung des weiteren Grundstücks in unmittelbarem Anschluss an das bisherige Bebauungsplangebiet wird jedoch als unbedenklich angesehen.

Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt.

Die Erschließung des Grundstücks hinsichtlich Wasser und Entwässerung ist gesichert.

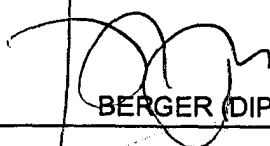

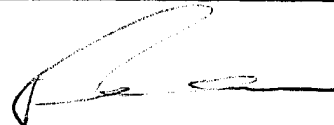
Das Grundstück grenzt an den Jägerweg, der entlang des Grundstückes breiter ausgebaut wird mit Weiterführung des Gehwegs. Erschließungsbeiträge wurden bereits bezahlt.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nicht geändert.

Baindt, den 27. August 1991

Schaz, Bürgermeister

**GEMEINDE BAINDT,  
BEBAUUNGSPLAN 3. ÄNDERUNG  
" AN DER GRÜNENBERGSTRASSE, 2. ERWEITERUNG"**

<u>GEFERTIGT:</u>	KREISPLANUNGSAMT RAVENSBURG Friedenstraße 2, 88212 Ravensburg E-Mail: pl@landkreis-ravensburg.de TEL. 0751 / 85-4310 FAX 0751 / 85-4305	20. 12. 2005  BERGER (DIPL.-ING.)
<u>ANERKENNUNG DES PLANENTWURFS:</u>	GEMEINDERAT DER GEMEINDE BAINDT	 BUEMANN (BM)
<u>SATZUNGSBESCHLUSS:</u>	GEMEINDERAT DER GEMEINDE BAINDT	 BUEMANN (BM)

**G VERFAHRENSVERMERKE**

AUFSTELLUNGSBESCHLÜSSE GEFASST	§ 2 (1) S. 1 BAUGB	AM 08.11.2005
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DER AUFSTELLUNGSBESCHLÜSSE ERFOLGT	§ 2 (1) S. 2 BAUGB	AM 18.11.2005
FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG DURCHGEFÜHRT	§ 3 (1) S. 1 BAUGB	AM
ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE DURCHGEFÜHRT	§ 4 BAUGB	AM 14.11.2005
PLANENTWÜRFE UND AUSLEGUNG VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM 10.01.2006
BEKANNTMACHUNG DER ENTWURFSAUSLEGUNG	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM 27.01.2006
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DER ENTWÜRFE FÜR DIE ZEIT VOM 03.02.2006..... BIS 03.03.2006..... BEI DER GEMEINDEVERWALTUNG BAINDT	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	
SATZUNGSBESCHLÜSSE VOM GEMEINDERAT GEFASST	§ 10 BAUGB	AM 07.03.2006
ÖFFENTL. BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES	§ 10 (3) BAUGB	AM 17.03.2006