Inhalt:

- Änderung „Bifang I“ (nur Textteil - Betrifft Zulassung von Nebenanlagen) – Rechtskraft 05.06.1987

- Bebauungsplan „Bifang“ Textliche Festsetzungen – Rechtskraft 19.07.1974

Stand 27.01.2020

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "BIFANG I" DER GEMEINDE BAINDT VOM 6.11.73, GENEHMIGT AM 19.7.74 DURCH DAS LANDRATSAMT RAVENSBURG

In den "Planungsrechtlichen Festsetzungen" entfällt die Ziffer 1.32 und wird durch nachfolgenden Passus ersetzt:

1.32 Nebenanlagen: Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung sind ausnahmsweise zulässig, soweit Belange des Städtebaus nicht beeinträchtigt werden.

(§ 23 (5) BauNVO) Folgende Nebenanlagen sind mit den nachfolgenden Einschränkungen in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig:

1. Holzschuppen

Die Erstellung von Holzschuppen kann unter folgenden Voraussetzungen zugelassen werden, sofern Belange des Städtebaus nicht beeinträchtigt werden:

Das Volumen darf 20 cbm umbauten Raum nicht überschreiten.

Der Einbau von Aufenthaltsräumen, Aborten und Feuerstätten ist nicht zugelassen. Das Gebäude ist in Holz zu erstellen.

Der Außenanstrich ist nur mit Lasuren in Holztönen zugelassen.

Dachform: Satteldach in gleicher Neigung wie das Hauptgebäude.

Dacheindeckung: Holz- oder Ziegeleindeckung entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan für das Hauptgebäude.

2. Gewächshäuser

Die Erstellung von Gewächshäusern kann unter folgender Voraussetzung zugelassen werden, sofern Belange des städtebaus nicht beeinträchtigt werden:

Das Volumen darf 15 cbm umbauter Raum und die gesamte Gebäudehöhe 2,50 m, gemessen vom vorhandenen Gelände, nicht überschreiten.

Die Grundstücke dürfen in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche mit den unter Ziff. 1. und 2. genannten Nebenanlagen mit max. 3 % der Grundstücksfläche bebaut werden (s. jedoch Größenbeschränkung bei Ziff. 1. u.2.).

Die unter Ziff. 1. und 2. genannten Nebenanlagen sind jeweils nur einmal auf einem Wohngrundstück zulässig.

3. Pergolen

Die Erstellung von Pergolen in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche mit maximal 20 qm Grundstücksfläche kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Pergolen in Verbindung mit dem Hauptkörper erstellt und in einer Holzkonstruktion ausgeführt sind und Belange des Städtebaus nicht beeinträchtigt werden.

Pro Wohngrundstück sind max. 2 Nebenanlagen zulässig.

Änderung gefertigt nach Beschluß des Gemeinderates vom 18.03.1986

Gefertigt Bürgermeisteramt Baindt

Anerkannt Bürgermeister:

GEMEINDE BAINDT 2 LANDKREIS RAVENSBURG

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BBauG u. BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung

1.11 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 a BBauG u. §§ 1 - 15 BauNVO)

a) Reines Wohngebiet (WR)

Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO

(1) Reine Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen

(2) Zulässig sind Wohngebäude

(3) Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (4) BauNVO allgemein nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig

(4) Im gesamten Reinen Wohngebiet sind (gemäß § 3 (4) BauNVO) mit Ausnahme des Gebäudes mit besonderer Bauweise nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

b) Mischgebiet (Mi)

Mischgebiete nach § 6 BauNVO

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- u. Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- u. Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen

(3)+(4) Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 und Abs. 4 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes u. daher nicht zulässig (§ 9 Abs. 4 BauNVO).

1.12 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 a BBauG u. §§ 16 - 21 a BauNVO)

a) WR ÜFL siehe Eintragung im Plan

b) Mi als Höchstgrenze GRZ 0,4 GFZ 0,8

1.13 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 a BBauG u. §§ 16 - 21 BauNVO)

a) WR
Zwingend ein- und zweigeschossig bzw. mit Hanggeschoß, siehe Eintragung im Plan

b) Mi
bis zu zwei Vollgeschossen mit Hanggeschoß
siehe Eintragung im Plan

1.2 Bauweise (§ 9 (1) 2 BBauG u. § 22 BauNVO)	a)	WR offene Bauweise zulässig sind nur Einzelhäuser (§ 22 (2) BauNVO) und besondere Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) Gebäude bis 60 m Länge zulässig
	b)	Mi offene Bauweise es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
1.21 Stellung der Gebäude (§ 9 (1) 1 b BBauG)	a)	WR Stellung und Firstrichtung der Gebäude siehe Eintragung im Plan
	b)	Mi Gebäudeausrichtung siehe Eintragung im Plan
1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 1 b BBauG + § 23 BauNVO)	a)	WR durch Festlegung von Baulinien u. Baugrenzen sowie der überbaubaren Fläche (ÜFL)
	b)	Mi durch Baugrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) und den nach der LBO notwendigen Abstandsflächen.
1.31 Folgende Gebäudeteile sind nach § 23 Abs. 2 Satz 3 u. Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen, wenn sie die Baugrenze überschreiten:		Für beide Nutzungsarten gilt: Freitreppen Gesimse Dachvorsprünge Blumenfenster Sonnenschutzeinrichtungen feststst. Balkone Terrassen Veranden Zulässig sind als Überschreitungen: Im seitlichen Grenzabstand bis zu einer Länge von 40 % der jeweiligen Gebäudeseite und einer Tiefe von max. 1,50 m. Über die übrigen Baugrenzen auf die gesamte Gebäudeseite und bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m, sofern sie nicht den jeweils geltenden bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zuwiderlaufen.
1.32 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO)	a)	WR Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme von notwendigen Stützmauern nicht zulässig
	b)	Mi Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit diese nicht mit einem Pflanzgebot belegt sind.

1.4 Höhenlage der Gebäude (§ 9 (1) 1 d BBauG)

a) WR
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGH) ist durch Eintrag im Plan festgelegt. Sie muß nicht über die gesamte Grundfläche eingemessen werden.

b) Mi
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude ist im Einvernehmen mit dem Kreisbauamt festzulegen.

1.5 Garagen u. Stellplätze (§ 9 (1) 1 e BBauG)

a) WR
Für jede Wohneinheit, auch für eine evtl. Einliegerwohnung, ist mindestens 1 Garage und für jede Hauptwohnung ein zusätzlicher Stellplatz auf dem eigenen Grundstück erforderlich. Die Garagen sind, wenn sie nicht besonders im Bebauungsplan ausgewiesen sind, im Hauskörper unterzubringen. Vor den Garagen ist bis zur Straße bzw. Gehweggrenze ein Mindestabstand von 4,50 m einzuhalten.

b) Mi
Für Wohngebäude im Mischgebiet ist pro Wohnungseinheit 1 Garage und auf dem Baugrundstück 1 Stellplatz unterzubringen. Bei den übrigen im Mischgebiet zulässigen Einrichtungen richtet sich die Zahl der Garagen und Stellplätze nach dem Erlaß des Innenministeriums über die Verpflichtung zur Herstellung von Garagen vom 20.7.73. Sie dürfen nicht in den mit einem Pflanzgebot versehenen Flächen und in den Sichtfeldern liegen. Für die Bauquartiere 46, 47, 48 müssen je 14 Stellplätze auf der im Plan ausgewiesenen Fläche erworben werden. Vor den Garagen ist bis zur Straße bzw. Gehwegsgrenze ein Mindestabstand von 4,50 m einzuhalten.

1.6 Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 2 BBauG)

WR + MI

Die Flächen der im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung u. Einfriedigung freizuhalten.

1.7 Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sowie Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsfläche (§ 9 (1) 4 BBauG)

Höhenlage der Straßenfläche siehe Einschrieb im Bebauungsplan u. Höhenplan des Straßenprojekts (Längs- u. Querprofile).

Die Grundstücke an der Planstraße A haben nur an den im Plan eingetragenen Stellen einen Verkehrsanschluß.

	Verkehrsgrünflächen entlang der Planstraße A und D sind mit Sträuchern bzw. Hecken u. teilweise mit hochwachsenden Bäumen zu bepflanzen (siehe landschaftsgestalterischer Rahmenplan als Anlage Nr. 1). Eine Überfahrt über diese Fläche ist an der Planstraße A nur an den angegebenen Stellen erlaubt.
.8 Grünflächen (§ 9 (1) 8 BBauG)	Innerhalb der öffentlichen Grünflächen, die als Parkanlagen mit Kinderspielplätzen ausgewiesen sind, sind bauliche Anlagen nur zulässig, soweit sie Bestandteil der Grünflächen sind und deren Gestaltung dienen.
.9 Flächen für Aufschüttungen u. Abgrabungen, Stützmauern u. Schallschutzwand (§ 9 (1) 9 BBauG)	Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden. Entlang der B 30 ist ein Lärmschutzwall aufzuschütten. Die Wallfläche ist mit einem Pflanzgebot belegt. In der Fortsetzung des Lärmschutzwalls in Richtung Süden ist eine Lärmschutzwand, die beidseitig bepflanzt werden muß, zu errichten. Die Höhen von Lärmschutzwall und Lärmschutzwand sind aus besonderen Detailzeichnungen zu entnehmen. Stützmauern sind bei den im Plan angegebenen Grundstücken zwingend.
.10 Geh-, Fahr- u. Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises (§ 9 (1) 11 BBauG)	Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen sind mit einem Leitungsrecht für die Abwasserkanäle und die Kanäle für Oberflächenwasser zugunsten der Gemeinde zu belasten. Einzelheiten der Nutzung dieser Flächen durch evtl. bauliche Anlagen und Bepflanzung sind durch Grundbucheintragung festzulegen. Sämtliche elektrische Stark- u. Schwachstromleitungen sind vorbehaltlich anderer übergeordneter gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu verlegen.
.11 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und die Bindung für Bepflanzungen (§ 9 (1) 15 + 16 BBauG)	a) WR Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung durch Einzelbäume und Baumgruppen im Sinne der Planeinzeichnung zu gliedern, siehe landschaftsgestalterischer Rahmenplan als Anlage Nr. 1 zum Bebauungsplan.

b) Mi
Die im Bebauungsplan und landschaftsgestalterischen Rahmenplan festgesetzten Pflanzflächen sind als Schutzpflanzungen zwischen dem Lärmschutzwall entlang der B 30 und der Bebauung des Mischgebietes zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Gesamtbreite der Schutzpflanzung darf 15 m nicht unterschreiten.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 2 BBauG in Verbindung mit § 111 LBO)

2.1 Gebäudehöhen (§ 111 (1) LBO)

a) WR
Die jeweilige Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGH) ist im Bebauungsplan eingetragen. Sie muß nicht über die gesamte Grundfläche eingehalten werden.
Als Normalgeschoßhöhe wird von OK Decke bis OK Decke 2,75 m festgelegt. Als Traufhöhe wird von Oberkante Decke des letzten Geschosses bis zum Schnittpunkt der Dachfläche mit dem Hausgrund 3,10 m festgelegt.

b) Mi
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude wird im Einvernehmen mit dem Kreisbauamt festgelegt.

2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 111 (1) LBO in Verbindung mit § 13 (3) LBO)

WR + Mi
Geländeveränderungen sind anhand amtlicher Schnitte mit dem vorgesehenen Anschluß an die Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke im Baugesuch darstellen.

2.3 Äußere Gestaltung (§ 111 (1) + (2) LBO)

a) WR
Dachform: gleichschenklige bzw. einhüftige Giebeldächer siehe Eintragung im Plan und Regelquerschnitte (siehe Zeichenerklärung)

Dachneigung: siehe Einschrieb im Plan
Dachdeckung: dunkel engobierte Tonziegel oder Zementdachsteine dunkel gefärbt
Dachaufbauten: sind nicht erlaubt
Dacheinschnitte: werden bis zu einem Drittel der Dachbreite zugelassen
Dachvorsprünge: sind zulässig
Kniestöcke: sind nur bei denjenigen Gebäuden und in der Höhe zulässig, wie diese im Plan eingetragen sind. Bei den übrigen Gebäuden sind Kniestöcke nur zulässig, soweit sich diese aus Rücksprüngen des Baukörpers ergeben.

Farbgebung: Die Außenwände der Gebäude sind in gedeckten Farben zu halten. Grelle aufdringliche Farben sind mit Rücksicht auf das Landschaftsbild nicht verwendet werden.
Stützmauern: Evtl. notwendige Stützmauern sind aus Sichtbeton oder Beton-Werksteinen (nicht aber auf Naturstein getrimmte Werksteine) herzustellen. Ebenfalls ist Natursteinmauerwerk zulässig.
Gestaltung der Garagen: Die im Bebauungsplan ausgewiesenen freistehenden Garagen oder Garagengruppen sind mit Flachdach und einheitlichem Gesims auszubilden.

Gestaltung der Umformstationen: wie Garagen

b) Mi
Als Dachformen sind Satteldächer mit einer Neigung von 45 Grad, Flachdächer und Sheddächer zulässig (siehe Eintragung im Plan)

Dachdeckung: bei geneigten Dächern: dunkel engobierte Tonziegel oder dunkel gefärbte Betondachsteine
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig
Dachvorsprünge: sind zulässig
Kniestöcke: sind bis zu einer max. Höhe von 0,75 m zulässig

Farbgebung und Außenwandmaterial
Die Außenwände der Gebäude sind in gedeckten Farben zu halten. Als Außenmaterial kann neben Putz, Sichtbeton und Holz auch Wellasbestzement oder profilierte Bleche, allerdings gestrichen u. ohne Metalleffekt verwendet werden.

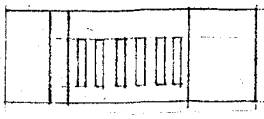
Fernsehantennen
(§ 111 (3) LBO)

WR + Mi
Die Gebäude sind an die vorgesehene Gemeinschaftsantennenanlage anzuschließen.

Einfriedigungen
(§ 111 (6) LBO)

a) WR
Einfriedigungen sind, soweit überhaupt erforderlich, aus Spanndrähten 0,50 m hoch mit beidseitiger Bepflanzung erlaubt.

b) Mi
Einfriedigungen sind bis 1,80 m hoch aus Maschendraht oder sonstigem Metallzaun mit einem bis zu 0,50 m hohen Sockel aus Sichtbeton erlaubt. Dieser Zaun soll mit einer Hecke bepflanzt werden.



empfohlene Fussgängerführung
(kein Fussgängerüberweg gem. STVO)

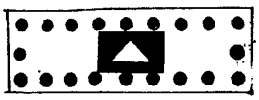
WR — Reines Wohngebiet

MI	II•HG
0.4	0.8
—	0+Δ

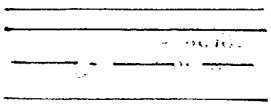
Mischgebiet — Zahl der Vollgeschosse; Grundflächenzahl; Geschoßflächenzahl

MI	—
—	—
—	b

\- Bauweise (offen, Hausgruppe, besondere)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Flächen für Gemeinbedarf



Straßenbegrenzungslinie
Gehweg
Fahrbahn
Straßenbegrenzungslinie

Grundstücksgrenze

Baugrenze

Baulinie

12 — Gebäudeplanungsnummer

vorhandene Kanalisation

Firstrichtung

DN — Dachneigung

Leitungsrecht

GA — Garagen

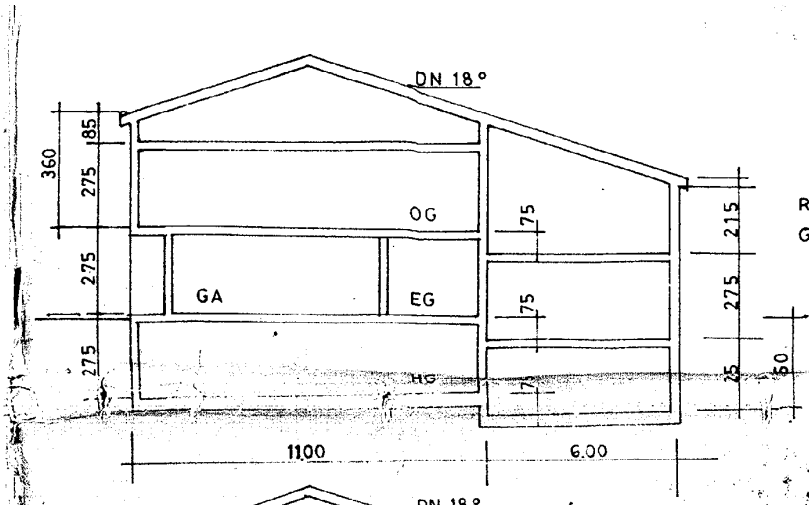
KGA — Kellergaragen

ST — Stellplätze

GA < STR = -1.0 — Höhenlage der Garagen

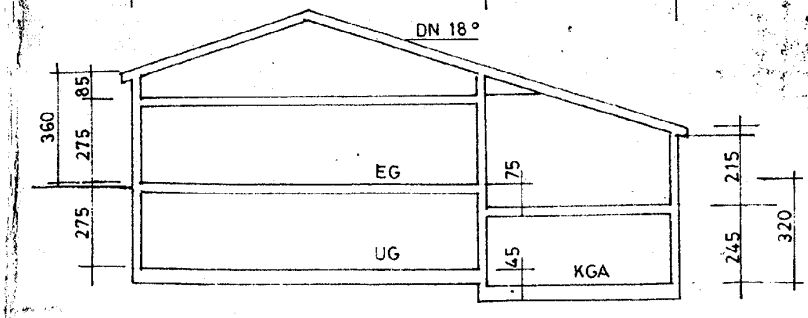
EGF — Erdgeschoßfußbodenhöhe
HGF — Hanggeschoßfußbodenhöhe
KN — Kniestock

I	eingeschossig
I + HG	eingeschossig + Hanggeschoß
(II) + HG	zwingend zweigeschossig + Hanggeschoß
ÜFL	überbaubare Fläche
GFL ca.	ungefähre Grundstücksfläche
⟹ ZF	Grundstückszufahrt
	Mauern und Stützmauern
	Kinderspielplatz mit öffentlicher Grünfläche
P	öffentlicher Parkplatz
	Ausrichtung der Gebäude
	Umformstation
	Lärmschutzwall
	Lärmschutzwand
	Sichtflächen
V	Verkehrsgrün
	Standort großer Bäume



REGELQUERSCHNITT FÜR DIE
GEBÄUDE NR. 43-45

17



REGELQUERSCHNITT
OHNE KELLERGARAGE
FÜR DIE GEBÄUDE 1-6 UND
12 14-15-16-19-20 UND 31-34

MIT KELLERGARAGE
FÜR DIE GEBÄUDE 13-17-18-35-36

6 II

HÖHENANGABEN
IN ~~ALTEM~~ NEUEN SYSTEM

SATZUNG UND ZEICHENERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
DER GEMEINDE BAINDT " B I F A N G "
GEFERTIGT: 6. NOVEMBER 1973
KREISPLANUNGSDIENST RAVENSBURG

GEMEINDE BAINDT KREIS RAVENSBURG

REG. BAUMEISTER

VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf vom Gemeinderat beschlossen am 6. Nov. 1973
Auslegung des Entwurfes bekannt gemacht am 23. Nov. 1973
bzw. in der Zeit vom ..... bis .....
durch Gde. Zeit. 44/73.
Als Entwurf gemäß § 2 Abs. 6 BBauG
ausgelegt vom 3. 12. 73.
bis 3. 1. 74.
Als Satzung gemäß § 10 BBauG
vom Gemeinderat beschlossen am 8. Jan. 1974
Genehmigt gemäß § 11 BBauG vom .....
mit Erlaß vom .....
Genehmigung und Auslegung bekannt gemacht am 19.7.1974
bzw. in der Zeit vom ..... bis .....
durch .....
Ausgelegt gemäß § 12 BBauG vom .....
bis .....
In Kraft getreten am 19.7.1974

....., den .....
(Unterschrift)