S a t z u n g
über den Bebauungsplan "Bifang-Sportanlagen"

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253) mit Änderung vom 25. Juli 1988 (BGBl. I, S. 1093, 1136) und 23. September 1990 (BGBl. II, S. 885, 1122), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770) geändert durch Gesetz vom 01. April 1988 (GBl. S. 51), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3. Oktober 1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 12. Dezember 1991 (GBl. S. 860)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Baindt den Bebauungsplan "Bifang-Sportanlagen" als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 15. Februar 1989 maßgebend.
/10. 11. 92

§ 2
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichen Teil in der Fassung vom 8. Juli 1993.

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den auf Grund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4
Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Baindt, den 15. Juli 1993

GEMEINDE BAINDT 2 LANDKREIS RAVENSBURG

Schaz
Bürgermeister

Das Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB wurde mit Verfügung vom 20.10.93 Nr.: 4.401-4/25/93 abgeschlossen.
Ravensburg, den 20. 10. 93
LANDRATSAMT

LANDRATSAMT RAVENSBURG

Textteil — 4. Bebauungsplanänderung "B I F A N G – S P O R T – A N L A G E N" Gemeinde Baindt Kr. Ravensburg

A RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch –BauGB– in der Fassung vom 08.12.1986;
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke –BauNVO– in der Fassung vom 23.01.1990;
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes –PlanzV– vom 18.12.1990;
4. Landesbauordnung für Baden–Württemberg –LBO– vom 28.11.1983 in der Fassung vom 17.12.1990.

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1.1 NUTZUNGSART — § 9 (1) 1. BauGB i. V. § 1 (3) BauNVO, § 4 BauNVO.
Allgemeines Wohngebiet

/NEBENANLAGEN — § 14 (1) S.3. BauNVO.
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Nebenanlagen max. 1 Nebengebäude bis max. 15 m³ umbauter Raum zugelassen.

1.1.2 NUTZUNGSMAß — § 9 (1) 1.BauGB, § 16 (2) 1.,2.u.4. BauNVO.
Wird bestimmt durch die Grundfläche (GR) und die Geschoßfläche (GF) sowie durch die Geschoßzahl und Höhenbegrenzung (Traufe und First) s. zeichn. Teil.

/HÖHE — Höhenbegrenzung s. zeichn. Teil u. Text 2.4.

/GEBÄUDE–STELLUNG — s. Eintrag der Firstrichtung im zeichn. Teil.

1.1.3 BAUWEISE — § 9 (1) BauGB i.V. mit § 22 (1) BauNVO.
– abweichende Bauweise,
dort gilt die offene Bauweise, abweichend davon sind im Grenzabstand Garagen und überdachte Stellplätze jeweils mit Gebäudestellungen entsprechend dem zeichn. Teil und Dächern entsprechend der Fests. 2.1.2 zugelassen.
Abweichend von § 7 (1) LBO gilt folgende Regelung: Gegenüber Grundstücksgrenzen sind Abstandsflächen nicht erforderlich vor Außenwänden von Gebäuden und Gebäudeteilen, die nur Garagen einschließlich Nebenräumen enthalten, wenn sie eine Gesamthöhe (Firsthöhe) von nicht mehr als 5,5 m über der festgelegten Fußbodenhöhe haben sowie die Wandfläche an der Nachbargrenze nicht größer als 35 m² ist; die Grenzbebauung entlang den einzelnen Nachbargrenzen darf 9 m und insgesamt 15 m nicht überschreiten.

/HAUSFORM, WOHNUNGSZAHL — § 22 (2) BauNVO, § 9 (1) 6. BauGB
– bei Platz 1 bis 3:
Einzel– und Doppelhäuser und eine Wohnungsbeschränkung,
–– beim Einzelhaus 2 Wohnungen
–– beim Doppelhaus 1 Wohnung je Doppelhaushälfte
– bei Platz 4:
Einzelhausbebauung mit einer Wohnungsbeschränkung auf 3 Wohnungen.

1.1.4 ÜBERBAUBARK. BAUGRUNDST.	§ 9 (1) 2. BauGB, § 23 (3) u. (5)BauNVO s. zeichn Teil. Diese ist festgelegt durch Baugrenzen Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach Fests. 1.1.1 zugelassen.
1.1.5 SICHTFLÄCHEN	§ 9 (1) 10. BauGB die im zeichn. Teil eingetragenen Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung (Bepflanzung, Einfriedigung, Stellplätzen, Nebengebäude usw.), die eine max. Höhe von 0,7 m über Fahrbahnkante überschreitet, freizuhalten.
1.1.6 LEITUNGSRECHT	§ 9 (1) 21. BauGB. s.zeichn.Teil; Leitungsrecht zugungsten der öffentlichen Entwässerungsanlage. In diesem Bereich sind bauliche Anlagen incl. Nebenanlagen nur dann zugelassen, soweit der Bestand und die Unterhaltung der Entwässerungsanlage nicht beeiträchtigt wird.
1.1.7. GELÄNDEAN- PASSUNG	§ 9 (1) 26. BauGB. Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den privaten Baugrundstücken bis 1 m Höhe zu dulden.
1.1.8 SCHALLSCHUTZ	§ 9 (1) 24. BauGB Fläche zur Errichtung einer Schallschutzwand am bestehenden Sportplatz s. zeichn. Teil. Die Ausführung dieser Anlage richtet sich nach dem Gutachten der Fa. Accon vom 4. Juli 1992. Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.1.9 PFLANZUNGEN	§ 9 (1) 25. BauGB s. zeichn. Teil. Die Pflanzung und Unterhaltung sowie die Unterhaltung bestehender Bäume und Sträucher ist bindend. Die Bepflanzung hat mit heimischem Laubgehölz -Bäume mindestens 8 m hochwachsend- zu erfolgen (s.Pflanzliste). die angegebenen Standorte sind bis 4 m veränderbar.
1.2 PLANBEREICH	§ 9 (7) BauGB s. zeichn. Teil.

C BAUORDNUNGSRECHTLICHER TEIL

2. ALLG. GESTAL- TUNGSGRUNDS.	§ 73 (1) 1. LBO, 13 (1) u. (3) LBO. An Fassaden und Fassadenteilen sind großflächige glänzende Oberflächen sowie grelle Farben unzulässig.
2.1 DÄCHER	§ 73 (1) LBO.
2.1.1 DACHFORM	Dachform Satteldach, untergeordnete Gebäudeteile können, sofern sie sich an einen Hauptbaukörper anlehnen, als Pultdächer ausgeführt werden. Hauptfirstrichtung (Gebäudestellung) s. zeichn. Teil. Abweichungen von der Gebäudestellung sind bis ± 5° zulässig.
2.1.2 DACHNEIGUNG	s. zeichn. Teil Bei Dächern nach 2.1.1 sind alle Gebäude incl. Garagen,

überdachte Stellplätze, sowie untergeordnete Gebäude und Bauteile mit geneigten Dächern in Form und Material entsprechend denen des Hauptgebäudes zu versehen.

2.1.3
DACHAUFBAUT.

Zwerchgiebel mit gleicher Dachneigung oder Dachgaupen, Dacheinschnitte und in gleicher Neigung des Daches verlaufende Dachflächenfenster sind an allen Dächern zugelassen.
Pro Traufseite dürfen die Dachaufbauten und –einschnitte nicht länger als 1/4 der ausgeführten Trauflänge sein. Oberlichter, die durch pultartige Versetzung der Dachflächen entstehen, sind zulässig.

Dacheinschnitte sind bis zu 1/3 der dazugehörigen Traufseite zugelassen.

2.2
ANTENNEN

§ 73 (1) 3. LBO.
Mehr als eine Rundfunk– oder Fernsehantenne auf einem Gebäude ist unzulässig. Soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen unzulässig.

2.3
GELÄNDE

Der bestehende Geländeverlauf (s. Höhenlinien im zeichn. Teil) ist grundsätzlich beizubehalten. Geländeveränderungen sind nur zugelassen zur Anpassung des Geländes an die
– Geschoßebenen,
– Garagen,
– Straße und zur
– Anlage von Flächen für Freisitzplätze

2.4
HÖHEN

§ 73 (1) 7. LBO, § 9 (2) BauGB, § 16 (3) 2. BauNVO).
Die Gebäudehöhe ist begrenzt durch die im zeichnerischen Teil eingetragene max. zul. Höhe.
Die Höhe bemißt sich am Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der OK Dachhaut (sogen. ´Traufhöhe´ –TH–). Dies gilt auch bei Rücksprüngen. Als Ausnahme kann bei loggienartigen Rücksprüngen (nur an einer Seite offener Bauteil) die TH in der Flucht der traufnäheren Außenwand gemessen werden.

Der First (OK) darf max. 6,4 m über der Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe EFH liegen.

Bezugsebene ist die im zeichn. Teil eingetragene Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (EFH).
Die im Plan eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen sind auf die im Bebauungsplan vorgeschlagenen Standorte der Baukörper bezogen. Werden die Gebäude abweichend vom vorgeschlagenen Standort gestellt, kann die EFH entsprechend der Höhenabweichung des vorhandenen Geländeverlaufes (s. Höhenlinien) bis ± 20 cm verändert werden.

HINWEISE:

STELLPLÄTZE /GARAGEN

Nach § 39 LBO sind Stellplätze und Garagen in ausreichender Zahl herzustellen. Dies trifft dann zu, wenn für jede Wohneinheit mindestens eine Garage oder überdachter Stellplatz und ein Stellplatz hergestellt wird.

Die im jeweiligen Planungsfall erforderlichen Stellplätze sind im Bebauungsplan nicht ausgewiesen. Sie sind bei der Gebäudeplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren zu klären. Sie sind auf dem Baugrundstück unterzubringen.

ARCHÄOLOGIE

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.

OBERFLÄCHEN-WASSER

Um das anfallende Niederschlagswasser zu reduzieren, wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht empfohlen, die Bodenversiegelung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken.
Zur Flächenbefestigung sind deshalb Verfahren anzuwenden, die den Boden wenigstens teilweise offenhalten –z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen– .

Grundstückszufahrten und –zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Eine Bodenversiegelung wie Asphaltbelag und in Beton verlegtes Pflaster ist unzulässig.
Stellplätze sind in einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen (z.B. Rasengittersteine oder Pflastersteine mit Rasenfugen).

D PFLANZLISTE

als Bäume:	– Feldahorn	(Acer campestre)
	– Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
	– Hain–Weißbuche	(Carpinus betulus)
	– Traubenkirsche	(Prunus padus)
	– Stieleiche	(Quercus robur)
	– Schneebeere	(Symphoricarpus chenaultii)
	– Winterlinde	(Tilia cordata)
	– Apfel / Hochstämme	in Lokalsorten
	– Birnen / Hochstämme	in Lokalsorten
	– Zwetschgen / Hochstämme	
	– Walnuß / Hochstämme / Sämlinge	
als Sträucher:	– Kornelkirsche	(Cornus mas)
	– Hartriegel	(Cornus sanguinea)
	– Haselnuß	(Corylus avellana)
	– Weißdorn	(Crataegus monogyna)
	– Salweide	(Salix caprea)
	– Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
als Kletterpflanzen:	– Gemeiner Efeu	(Hedera helix)
	– Wilder Wein	(Parthenocissus quin. engelm.)
als Hecke:	– Hain–Weißbuche	(Carpinus betulus)
	– Liguster, immergrün	(Ligustrum vulgare atrov.)
	– Liguster	(Ligustrum vulgare)

F VERFAHRENSVERMERKE

- Ändrungsbebeschluß gefaßt nach § 2 (1) S.1 BauGB
  am 17.01.'89
- ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 (1) S. 2 BauGB erfolgt
  am 27.01.'89
- frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt nach § 3 (1) S.1 u.2 BauGB
  am 19.04.'89
- Anhörung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt
  am 19.05.'89
- Planentwurf und Auslegung vom Gemeinderat beschlossen nach § 3 (2) S.1 BauGB
  am 10.11.'92
- Satzungsbeschluß vom Gemeinderat gefaßt nach § 10 BauGB
  am _____
- Bekanntmachung der Entwurfsauslegung nach § 3 (2) S.1 u.2 BauGB
  am 22.01.'93

  für die Zeit vom 01.02.'93 bis 01.03.'93 bei der Gemeindeverwaltung Baindt, Rathaus
- öffentliche Auslegung des Entwurfs nach § 3 (2) S.1 BauGB
  vom 01.02.'93 bis 01.03.'93
- Durchführung des Anzeigeverf. erfolgt nach § 11 (3) BauGB
  am _____
- öffentl. Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 12 BauGB erfolgt
  am _____

F BEGRÜNDUNG:

Der Bebauungsplan "Bifang" vom 06.11.1973 beinhaltet die Planungsfläche zwischen Daimlerstraße und Schulanlagen. Die Gebäude entlang der Daimlerstraße wurden erstellt, die südlich angrenzenden Grundstücke konnten nicht verkauft werden, weil zwischenzeitlich Planungsüberlegungen zu der Sportanlage "Nachtweiden" und neuen Erschließungen für das Schulgelände angestellt wurden.

Der Bebauungsplan "Sportanlagen Nachtweiden" wurde gefertigt und genehmigt, die neue Erschließungsstraße zum Schulbereich wurde gebaut.

Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet

1. die oben angeführte neue Erschließungsstraße zur Schule,
2. die Ausweisung von Bauplätzen innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes,
3. die Festlegungen zum Schutz der Geräuschimmissionen vom vorhandenen Sportplatz.

Die textlichen Festsetzungen zur 4. Änderung des Bebauungsplanes wurden größtenteils den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Bifang" vom 06.11.1973 angeglichen, unter Berücksichtigung der neuen Rechtsgrundlagen (Baugesetzbuch, Änderung der Baunutzungsverordnung, der Planzeichenverordnung und der Landesbauordnung).

Erklärung der FESTSETZUNGSELEMENTE (§ 2 (4) PlanzV) aufgrund § 2 (8) BauGB i.V. der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990

WA	NUTZUNGSART Allgemeines Wohngebiet	PLANZV 1.1.3. s. Text Nr. 1.1.1
I	GESCHOSSZAHL Höchstmaß	PLANZV 2.7. s. Text Nr. 2.4
GR/GF	NUTZUNGSMAß Grundfläche / Geschoßfläche	PLANZV 2.6. s.Text.Nr. 1.1.2
SD, DN/26–33°	DACHFORM Satteldach / Neigung	PLANZV § 2 (2) S.2 s.Text.Nr. 2.1.1, 2.1.2
a	BAUWEISE abweichend	PLANZV 3.1 s. Text Nr. 1.1.3
E ED	HAUSFORM Einzelhäuser / Einzel–, Doppelhäuser	PLANZV 3.1.1. s.Text Nr. 1.1.3
TH 3,6 m FH 6,4 m	TRAUFHÖHE 3,6 m FIRSTHÖHE 6,4 m	PLANZV 2.8. s.Text.Nr. 2.4

WA	I
GR	GF
a	E
SD.,DN.	26–33°
TH	3,6 m
FH	6,4 m

NUTZUNGSSCHABL. (Beispiel) PLANZV § 2(1) S.3

Allg.Wohngebiet / Vollgeschoß I
Grundfläche / Geschoßfläche
Bauweise(abweichend) / Hausform(Einzelhaus)
Satteld.,Dachneig. / Gradzahl (26–33°)
Traufhöhe / Maßzahl (3,6 m)
Firsthöhe / Maßzahl (6,4 m)

	BAUGRENZE	PLANZV 3.5. s. Text Nr. 1.1.4
	GEBÄUDESTELLUNG (Firstrichtung)	PLANZV § 2(2)S.2 s. Text Nr. 2.1.1
SW	VERKEHRSSICHT-FLÄCHE Sichtwinkel	PLANZV 15.8. s. Text Nr. 1.1.5
P + 464,75	VERKEHRSFLÄCHE Parkplätze / Höhenlage in m ü.NN	PLANZV 6.3.
	PFLANZGEBOT / Bäume	PLANZV 13.2. s. Text Nr. 1.1.9
L.R.	LEITUNGSRECHT	PLANZV 15.5. s. Text Nr. 1.1.6
	GELTUNGSBEREICH d.Bebauungsplanes TRENNUNGSLINIE unterschiedl. Festsetz.	PLANZV 15.13. s. Text Nr. 1.2 PLANZV 15.14.
3	BAUKÖRPER GEPLANT mit eingetragener Gebäudenummer (unverbindlich)	PLANZV § 2(2)S.2 s. Text Nr. 1.1.3
	BAUKÖRPER (vorhanden)	DIN 18 702, 7.13.
	GRUNDSTÜCKS-GRENZEN geplant / vorhanden (unverbindlich)	DIN 18 702, 3.1.5.

4. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "BIFANG – SPORTANLAGEN" GEMEINDE BAINDT

Gefertigt: KREISPLANUNGSAMT RAVENSBURG
Herr G. Lutz (Dipl.–Ing., Arch.)

Ravensburg, den 10. Nov. 1992 LUTZ

Anerkennung Planenwurf: Gemeinderat der Gemeinde Baindt nach § 2 (1) S.1 BauGB

Baindt, den SCHAZ (BM)

Satzungsbeschluß: Gemeinderat der Gemeinde Baindt nach § 10 BauGB

Baindt, den SCHAZ (BM)

Erklärung: Vom Landratsamt Ravensburg als Anzeigebehörde (§ 203 (3) BauGB) wird keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht nach § 11 (3) S. 2 BauGB

Ravensburg, den HEUSEL–STEPHANI

LANDRATSAMT RAVENSBURG

Das Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB wurde mit Verfügung vom 20. 10. 93 Nr.: 4401-4/25/93 abgeschlossen.
Ravensburg, den 20. 10. 93
LANDRATSAMT Hilinger

AUSFERTIGUNG VOM: 10. NOV. 1992

GEÄNDERT AM: .....

GEÄNDERT AM: .....

GEÄNDERT AM: .....

GEÄNDERT AM: .....