

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	11
4	Hinweise und Zeichenerklärung	14
5	Satzung	17
6	Begründung — Städtebaulicher Teil	19
7	Begründung — Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	27
8	Begründung — Bauordnungsrechtlicher Teil	31
9	Begründung — Sonstiges	33
10	Begründung — Auszug aus übergeordneten Planungen	35
11	Begründung — Bilddokumentation	36
12	Verfahrensvermerke	38

1		Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte
1.1	Baugesetzbuch	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
1.2	Baunutzungsverordnung	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
1.3	Planzeichenverordnung	(PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.11991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl.1 S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
1.4	Landesbauordnung für Baden-Württemberg	(LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBI. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBI. S. 501)
1.5	Gemeindeordnung für Baden-Württemberg	(GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBI. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBI. 2016 S. 1)
1.6	Bundesnaturschutzge- setz	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
1.7	Naturschutzgesetz Ba- den-Württemberg	(NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585)

2.1

WA

Allgemeines Wohngebiet

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speiesewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil der 5. Änderung des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

2.2 GRZ

Grundflächenzahl als Höchstmaß

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

2.3 Überschreitung der Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

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

2.4 Z

Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß

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

2.5 WH m ü. NN

Maximale traufseitige Wandhöhe über NN

Die maximale traufseitige Wandhöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen: am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen).

Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "WH über NN" liegen, ist eine "effektive WH über NN" entsprechend den Anteilen der Traufen, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.6 FH m ü. NN

Maximale Firsthöhe über NN

Die maximale Firsthöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen: am höchsten Punkt des Firstes.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "FH über NN" liegen, ist eine "effektive FH über NN" entsprechend den Anteilen der Firste, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.7 0

Offene Bauweise

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

2.8 F

Nur Einzelhäuser zulässig

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

2.9

Baugrenze

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

2.10 GA

Umgrenzung von Flächen für **Garagen**; Garagen 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)

2.11 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

In den Baugebieten sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen zulässig.

Für folgende Nebenanlagen wird die Zulässigkeit im Besonderen bestimmt:

- Nebengebäude (keine Garagen): max. 40 m³ Brutto-Rauminhalt (außen), max. 16,00 m² Grundfläche und max. 3,25 m Gesamthöhe (höchste Stelle gegenüber dem natürlichen Gelände); die Summe der Brutto-Rauminhalte dieser Nebengebäude je Grundstück darf 75 m³ pro Grundstück nicht überschreiten;
- nicht überdachte Wasserbecken: max. 100 m³ Beckeninhalt;
 max. Größe 5 % der Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3
 BauNVO); zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 2,50 m
 Abstand zur Grundstücksgrenze;
- freistehende thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen: max.
 Summe der nutzbaren Fläche (senkrechte Projektion auf die jeweilige Kollektorfläche) 9 m² pro Grundstück; zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 2,50 m Abstand zur Grundstücksgrenze; die Anlagen sind auch in Verbindung mit einem Nebengebäude zulässig;

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

2.12 E... Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt: max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude) (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)

2.13

Verkehrsflächen

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

2.14 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.15 Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser, das über die Dach-, Hof-, und Wegeflächen anfällt, über Rückhaltezisternen zu drosseln und dann dem Regenwasserkanal zuzuführen. Sickerschächte und Rigolen sind nicht zulässig.

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 abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.16 Bodenbeläge in den Baugebieten

In den Baugebieten (private Grundstücke) sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Baindt in Form von unterirdischen Infrastrukturleitungen (Schmutzwasserkanal).

Die Infrastrukturleitungen sind mit Stellplätzen, Carports und baulichen Nebenanlagen überbaubar. Eine Überbauung mit Hauptgebäuden oder Garagen ist nicht zulässig.

Die Pflanzung von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern (sog. "Tiefwurzler") ist innerhalb des Leitungsrechtes unzulässig.

Hinweis: eine Zugänglichkeit bei bspw. Schäden an der Leitung sollte jederzeit und ohne viel Aufwand möglich sein.

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

2.18 Pflanzungen in den Baugebieten (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den Baugebieten sind standortgerechte, heimische Gehölze aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro Grundstück ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen.
- 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 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn Acer platanoides Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus Sand-Birke Betula pendula Esche Fraxinus excelsior Walnussbaum Juglans regia Zitter-Pappel Populus tremula Stiel-Eiche Quercus robur Winter-Linde Tilia cordata

Sommer-Linde Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

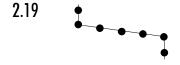
Obsthochstämme

Feld-Ahorn Acer campestre
Hainbuche Carpinus betulus
Vogel-Kirsche Prunus avium

Sträucher

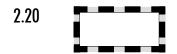
Berberitze Berberis vulgaris Kornelkirsche Cornus mas Roter Hartriegel Cornus sanguinea Gewöhnlicher Hasel Corylus avellana Pfaffenhütchen Euonymus europaeus Gewöhnlicher Liguster Ligustrum vulgare Heckenkirsche Lonicera xylosteum Schlehe Prunus spinosa Echter Kreuzdorn Rhamnus cathartica Wilde Stachelbeere Ribes uva-crispa Hunds-Rose Rosa canina Schwarzer Holunder Sambucus nigra Wolliger Schneeball Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

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



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Bifang" der Gemeinde Baindt

Die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bifang" der Gemeinde Baindt (Fassung vom 06.11.1973, rechtsverbindlich seit 19.07.1974) werden für diesen Bereich vollständig durch diese Änderung ersetzt.

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

2.21



Grenze des **Erweiterungsbereiches** zur 5. Änderung des Bebauungsplanes "Bifang";

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zur 5. Änderung des Bebauungsplanes "Bifang" der Gemeinde Baindt

Die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bifang" der Gemeinde Baindt (Fassung vom 06.11.1973, rechtsverbindlich seit 19.07.1974) werden für diesen Bereich vollständig durch die örtlichen Bauvorschriften dieser Änderung ersetzt.

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

3.2 Dachformen

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für deutlich untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen) sind andere Dachformen zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.3 SD/WD

Dachform alternativ Satteldach, Walmdach (auch als Zeltdach oder so genanntes Krüppelwalmdach zulässig)

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

3.4 DN -°

Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand).

Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen.

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

3.5 Widerkehre und Zwerchgiebel

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

- max. Breite (Außenkante Außenwand): 6,50 m
- Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl.
 Dachaufbauten: 1,50 m
- Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,50 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum n\u00e4chstgelegenen First des Hauptdaches: 0,30 m

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.6 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindestdachneigung des Hauptgebäudes: 26°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,00 m
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,50 m
- Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,50 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum n\u00e4chstgelegenen First des Hauptdaches: 0,30 m

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.7 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden
- Garagen sowie

ab einer Dachneigung von 20° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig. Bei Dächern mit einer Dachneigung

unter 20° sind sowohl Dachplatten als auch eine vollständige Begrünung zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.8 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer. Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.9 Anzahl der Stellplätze in den Baugebieten

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in den Baugebieten beträgt zwei.

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

3.10 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in den Baugebieten

Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder aus Holz-Latten (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) bis zu einer max. Höhe von 0,90 m über dem endgültigen Gelände sowie Hecken zulässig. Mauern über eine Höhe von 0,50 m über dem endgültigen Gelände als Einfriedungen sind unzulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4 Hinweise und Zeichenerklärung 4.1 Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung) 4.2 Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung) 4.3 ...m² Voraussichtliche Größe der Grundstücke (siehe Planzeichnung) 4.4 Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeich-130/3 nung) 4.5 Haupt-Abwasserleitungen unterirdisch, hier Schmutzwasserkanal Schmutzwasserkanal (siehe Planzeichnung) 4.6 Weiterführende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bifang" der Gemeinde Baindt (rechtsverbindlich mit öffentlicher Bekanntmachung vom 19.07.1974) (siehe Planzeichnung); 4.7 Grundwasserdichte Un-Innerhalb des Baugebietes ist mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwastergeschoße serdichten Untergeschoß ausgeführt werden. 4.8 Brandschutz Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen).

der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Bei Aufenthaltsräumen, die eine Rettungshöhe über 8,00 m aufweisen, muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.

4.9 Ergänzende Hinweise

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.

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

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

Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, sind nicht zulässig.

Aufgrund der starken Hangneigung wird den Grundstückseigentümer empfohlen unter Einhaltung der rechtlichen Vorgaben entsprechende Maßnahmen gegen anfallendes Hangwasser zu treffen.

4.10 Plangenauigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung 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.

4.11 Lesbarkeit der Planzeichnung

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

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), § 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 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1), § 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 11.11.2014 (GBl. S. 501), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) hat der Gemeinderat der Gemeinde Baindt die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Bifang" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 01.03.2016 beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Bifang" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 18.02.2016.

§2 Bestandteile der Satzung

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Bifang" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 18.02.2016. Der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Bifang" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 18.02.2016 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§3 Ordnungswidrigkeiten

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

- zur Dachform
- zur Dachneigung
- zu Widerkehre und Zwerchgiebel
- zu Dachaufbauten
- zu Materialien
- zu Farben

 und zur Anzahl der Stellplätze auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§4 In-Kraft-Treten

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Bifang" der Gemeinde Baindt und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

§5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Bifang" im Wege der Berichtigung angepasst.

Baindt, den	
bumur, don	
(Elmar Buemann, Bürgermeister)	(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

- 6.1.1.1 Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Bifang" der Gemeinde Baindt wird im Bereich nördlich der "Zeppelinstraße" ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.
- 6.1.1.2 Der Planbereich umschließt die bestehende "Zeppelinstraße" westlich der alten Trasse der B 30.
- 6.1.1.3 Die 5. Änderung dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Durch die Anbindung an die bereits bestehende "Zeppelinstraße" können die Erschließungskosten gering gehalten werden.
- 6.1.1.4 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 5. Änderung des bebauungsplanes "Bifang" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.5 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der 5. Änderung des bebauungsplanes "Bifang"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).

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im nördlichen Bereich der Gemeinde Baindt, westlich der alten Trasse der B 30. Im Norden grenzt der Planbereich an landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Süden und Westen befindet sich die bestehende Wohnbebauung an der "Zeppelinstraße" sowie der "Boschstraße". Im Osten befindet sich die rekultivierte Trasse der B 30, die nun als Naherholungsgebiet dient.
- 6.1.2.2 Der Geltungsbereich verläuft im Westen und Süden entlang der bestehenden Bebauung in der "Boschstraße" und der "Zeppelinstraße". Im Norden, Westen und Osten wurde die Grenze an den Flurstücksgrenzen der Fl.-Nrn. 130/3, 130/4, 131/22 gezogen und im Westen entlang der Fl.-Nr. 130. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: 130 (Teilfläche), 130/3, 130/4, 131/22 und 132/1 (Teilfläche).

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 6.2.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im nördlichen Schussental. Die landschaftlichen Bezüge werden vom "Östlichen Bodenseebecken" geprägt.
- 6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.
- 6.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nach Westen hin fallend. Die Geländeneigung bewegt sich in einem Bereich um 12 %. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Westen und Süden sind unproblematisch. Gegenüber den bebauten Grundstücken entlang der "Boschstraße" im Westen ist ein Höhenversatz von ca. 2,00 m festzustellen.

6.2.2 Erfordernis der Planung

6.2.2.1 Die 5. Anderung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Durch die Realisierung der Umgehung der B 30 und der Rekultivierung der alten Trasse der B 30 ergibt sich eine städtebaulich neue Situation in diesem Bereich. Dennoch ist sichergestellt, dass keine Flächen überplant werden, die dem Planfeststellungsbeschluss zur B 30 vom 20.01.1997 unterliegen. Durch die beidseitige Bebauung der "Zeppelinstraße" können vorhandene Erschließungsvorleistungen genutzt und der Flächenverbrauch möglichst gering gehalten werden. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

6.2.3 Übergeordnete Planungen

- 6.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:
 - 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 (2.3.1.1).
 - 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 (2.3.1.2).
 - Landesentwicklungsachse Friedrichshafen/Ravensburg/Weingarten-BadWaldsee (-Biberach a. d. Riß) (2.6.2/Anhang "Landesentwicklungsachsen").

- 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 Überlastungs-Erscheinungen abgebaut werden. Bandartige Siedlungsentwicklungen sollen durch eine gegliederte Folge von Siedlungen und Freiräumen vermieden werden (2.6.4.1).
- 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 (3.1.9).
- Darstellung als Randzone um einen Verdichtungsraum (Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien").
- 6.2.3.2 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:
 - 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 (2.2.1).
 - Regionale Entwicklungsachse Saulgau Aulendorf Bad Waldsee Bad Wurzach Leutkirch i.A. Isny i.A. mit den Siedlungsbereichen Saulgau, Aulendorf, Bad Waldsee, Bad Wurzach, Leutkirch i.A., Isny i.A. im Zuge der L 285, L 316, L 314, B 465 und L 318 sowie der Bahnlinien 766/753 (2.2.3 (1)/2.2.3 (2)/Strukturkarte).
 - 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 (2.3.2/Karte "Siedlung")
- 6.2.3.3 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.
- 6.2.3.4 Die Gemeinde Baindt verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Da die in der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Bifang" getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

- 6.2.3.5 Innerhalb des Geltungsbereiches der. 5. Änderung des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).
- 6.2.3.6 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 6.2.4.1 Es wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Baindt geprüft.
- 6.2.4.2 Der Standort empfiehlt sich auf Grund des Anschlusses an die westlich und südlich bereits bestehende Wohnbebauung sowie der Erschließung durch die bereits bestehende "Zeppelinstraße". Des Weiteren sind die Flächen für die Ausweisung des Wohngebietes verfügbar. Die eingeplante Straße in Richtung Norden dient der Sicherung einer möglichen Erweiterung des Plangebietes in Richtung Norden.
- 6.2.4.3 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.
- 6.2.4.4 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.
- 6.2.4.5 Die Systematik der 5. Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnisgabeverfahren gem. § 51 LBO).
- 6.2.4.6 Die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Bifang" 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 $3.178\,\mathrm{m}^2$ und folglich unter $20.000\,\mathrm{m}^2$.
 - 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.
- 6.2.4.7 Der redaktionelle Aufbau der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Bifang" leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.
- 6.2.4.8 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Bereich vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Der geänderte Teilbereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar. Er regelt die bauliche Nutzbarkeit in diesem Bereich abschließend.

6.2.5 Räumlich-strukturelles Konzept

- 6.2.5.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt auf eine sinnvolle Ergänzung und Abrundung der besteheneden Bebauung ab. Dadurch werden die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen besser ausgenutzt und die Erschließungsaufwendungen verringert.
- 6.2.6 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung
- 6.2.7 Stand vor der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Bifang"
- 6.2.7.1 Die rechtsverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bifang" sieht im überplanten Bereich eine Verkehrsfläche vor.
- 6.2.8 Inhalt der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Bifang": Planungsrechtliche Vorschriften
- 6.2.8.1 Für den Bereich nördlich der "Zeppelinstraße" ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- Durch die Realisierung der Umgehung der B 30 und der breits erfolgten Rekultivierung der alten Trasse im Osten des Plangebietes ergibt sich eine städtebaulich neue Gesamtsituation im Planungsbereich. Eine wesentliche Änderung ist die Vernetzung des innerörtlichen Straßenverkehrs durch eine Ost-West-Verbindung von der "Boschstraße" über die "Zeppelinstraße" zur "Marsweilerstraße". Durch eine beidseitige Bebauung der "Zeppelinstraße" können bereits vorhandene Erschließungsanlagen genutzt und damit sowohl die Kosten, als auch der Flächenverbrauch gering gehalten werden.
- 6.2.8.3 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:
 - Im allgemeinen Wohngebiet soll die Reduzierung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Der

Bereich ist auf Grund der Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar.

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil der 5. Änderung des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

- 6.2.8.4 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.
 - Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,30 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Wohngebiete und stellt eine für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzung dar. Er orientiert sich insbesondere an der im Westen und Süden angrenzenden bestehenden Bebauung. Eine weitere Verdichtung in dieser Lage und an diesem Standort ist städtebaulich nicht angepasst.
 - Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.
 - Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt.
- 6.2.8.5 Die festgesetzte, aber nicht weiter differenzierte, offene Bauweise, kann nur als Einzelhaus umgesetzt werden.
- 6.2.8.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der

- Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen.
- 6.2.8.7 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen, sowie des dörflichen Charakters des Orts-Teils wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungs-Situation. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Die Festsetzung der maximalen Zahl der Wohnungen verhindert das Entstehen von überwiegend freizeitgenutzten Zweitwohnungen (Ferienwohnungen).
- 6.2.8.8 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 6.2.8.9 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

6.2.9 Infrastruktur

- 6.2.9.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.
- 6.2.9.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 6.2.9.3 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).

6.2.10 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 6.2.10.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die "Boschstraße" und deren Einmündung in die K7951 hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die K7951 besteht eine Anbindung an die B 30. Dadurch sind weitere Anbindungen gegeben.
- 6.2.10.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im östlichen Bereich der "Zeppelinstraße"gegeben.
- 6.2.10.3 Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Fußwegebeziehungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein.

6.2.11 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

- 6.2.11.1 Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm bzw. anderen Immissionen sind nicht erkennbar.
- 6.2.11.2 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

6.2.12 Wasserwirtschaft

- 6.2.12.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.
- 6.2.12.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 6.2.12.3 Auf Grund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers direkt vor Ort nicht möglich (siehe Geotechnisches Gutachten der Bau-Grund Süd vom 13.02.2012). Für die Grundstücke ist die Errichtung von Rückhaltezisternen vorgesehen, die eine gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal ermöglichen. Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächen-Beschaffenheit minimiert.
- 6.2.12.4 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

6.2.13 Geologie

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

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

7.1.1 Umweltprüfung

7.1.1.1 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 5.Änderung des Bebauungsplanes "Bifang" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

7.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund der 5. Anderung des Bebauungsplanes "Bifang" 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 Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

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

7.2.1 Bestandsaufnahme

- 7.2.1.1 Das Plangebiet liegt im nördlichen Siedlungsgebiet von Baindt am Rande einer in die Ortschaft hineinragenden westexponierten Offenlandschneise. Im Süden verläuft die "Zeppelinstraße". Westlich, südlich der "Zeppelinstraße" und weiter östlich grenzt Wohnbebauung an. Das verbleibende Plangebiet wird ebenso wie die nördlich angrenzenden Freiflächen als Grünland genutzt. Im Osten befindet sich die rekultivierte Trasse der ehemaligen B 30, die nun als das Ortsgebiet querender Grüngürtel der Naherholung dient. Für das Plangebiet besteht bereits überwiegend Planungsrecht durch die in diesem Bereich geltende 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bifang". Diese sieht im überplanten Bereich eine Verkehrsfläche vor.
- 7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Beim Plangebiet handelt es sich um eine intensiv genutzte Mähwiese mit geringer floristischer Artenvielfalt. Im Süden liegt ein Abschnitt der asphaltierten "Zeppelinstraße" mit randlichem Schotterstreifen im überplanten Bereich. Durch die Kulissenwirkungen der sich im Westen und Osten erstreckenden Bebauung bieten das Plangebiet sowie die nahe daran anschließende Offenlandschneise keine Habitatpotentiale für Offenlandbrüter. Auch gehölzbewohnende Arten (Vögel, Fledermäuse, Kleinsäuger) finden innerhalb des Plangebietes keinen Lebensraum. Nachweise über besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal

- oder regional bedeutsame Arten) gibt es nicht. Auf Grund der intensiven Nutzung sowie der Vorbelastungen durch die umliegende Bebauung sind diese auch nicht zu erwarten.
- 7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet liegt ca. 600 m südwestlich des Plangebietes (der "Sulzmoosbach" als Teilfläche des FFH-Gebietes "Schussenbecken und Schmalegger Tobel", Nr. 8323341). Gesetzlich geschützte Biotope befinden sich knapp 700 m nördlich und knapp 600 m südöstlich.
- 7.2.1.4 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet befindet sich aus geologischer Sich in der weiträumigen Moränenlandschaft des Alpenvorlandes. Gemäß dem geotechnischen Gutachten der BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH vom 13.02.2012 stehen im Plangebiet Glazialböden aus Grundmoräne und untergeordnet Moränenkiesen an. Nach dem endgültigen Eisrückzug waren die Glazialböden einer intensiven Verwitterung ausgesetzt und es bildete sich eine Verwitterungsdecke aus. Eine Mutterbodenschicht schließt die natürliche Schichtenfolge ab. Die Böden des Plangebietes sind weitgehend unversiegelt und werden landwirtschaftlich genutzt. Sie können daher ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Einzig im Bereich der "Zeppelinstraße" wurden die natürlicherweise anstehenden Böden versiegelt, wodurch die natürlichen Bodenfunktionen bereits verloren gingen.
- 7.2.1.5 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer kommen im Plangebiet und dessen räumlichen Umfeld nicht vor. Gemäß dem o.g. geotechnischen Gutachten wurde in einer Bohrung im östlichen Plangebiet Schichtwasser angetroffen (2,8 m unter Gelände). Die überwiegend vorkommende Grundmoräne stellt einen Grundwassergering- bzw. -nichtleiter dar. Auf Grund dieser geringen Versickerungsfähigkeit und des Gefälles Richtung Westen ist bei stärkeren Niederschlagsereignissen mit oberflächig abfließendem Hangwasser zu rechnen.
- 7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Die westexponierte, in die Ortschaft Baindt hineinragende Offenlandschneise begünstigt die Entstehung und den Abfluss von Kaltluft in Richtung der Bebauung. Das Plangebiet am südlichen Rand dieser Schneise trägt einen geringfügigen Teil hierzu bei, ist für das Siedlungsklima jedoch nicht relevant.
- 7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet liegt im nördlichen Siedlungsgebiet von Baindt am Rande einer in die Ortschaft hineinragenden westexponierten und grünlandgeprägten Offenlandschneise. Das Gebiet kann als Teil einer großen Grünlandfläche ohne landschaftliche Einzelelemente als strukturarm eingestuft werden. Einsehbar ist der Bereich von der "Zeppelinstraße", der umliegenden Bebauung sowie von Norden aus der freien Landschaft.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

- 7.2.2.1 Ziel der Planung ist die Ausweisung von drei Wohngrundstücken. Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan, der für einen Großteil des Plangebietes Verkehrsflächen festsetzt, ist mit keinen verstärkten Auswirkungen durch die Planung auf die jeweiligen Schutzgüter zu rechnen. Im nachfolgenden werden die Auswirkungen auf den faktischen Bestand dargestellt.
- 7.2.2.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der Baukörper gehen das intensiv genutzte Grünland mit der daran anschließenden straßenbegleitenden Schotterfläche auf kleiner Fläche als Lebensräume verloren. Das hierdurch bedingte naturschutzfachliche Konfliktpotential ist gering. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG sind nicht zu erwarten.
- 7.2.2.3 Schutzgebiete/Biotope (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Schutzgebiete jeglicher Art sowie Biotope sind von der Planung nicht berührt.
- 7.2.2.4 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Mit der Planung geht innerhalb des Plangebiets ein Verlust einer kleinen landwirtschaftlichen Nutzfläche einher. Auf Grund der Hanglage kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die durch die geplanten Baukörper, Außenanlagen und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Da es sich lediglich um drei Wohnbaugrundstücke handelt (GRZ von 0,3), ist der Eingriff in das Schutzgut gering.
- 7.2.2.5 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die geplante Wohnbebauung hat eine geringfügige Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Da die anstehenden offenen Böden jedoch als gering versickerungsfähig gelten und Flächen nur in geringem Umfang versiegelt werden, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Bau- und anlagenbedingte Eingriffe in wasserführende Schichten können nicht gänzlich ausgeschlossen werden.
- 7.2.2.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Die Planung führt zu keinen relevanten nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut. Siedlungsrelevante Kaltluft-Abflussbahnen werden nicht beeinträchtigt. Nachteilige Umweltauswirkungen durch Schadstoff-Emissionen können bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen vermieden werden.
- 7.2.2.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die Planung führt auf Grund ihrer Lage und geringen Größe zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erleb-

barkeit des landschaftlichen Umfeldes zu rechnen. Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anwohner begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt.

7.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 7.2.3.2 Auf jedem privaten Baugrundstück ist zur Durchgrünung der Bebauung ein Laubbaum zu pflanzen. Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Arten für das zuvor genannte Pflanzgebot als auch für den überwiegenden Teil der zu pflanzenden Sträucher 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.
- 7.2.3.3 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 7.2.3.4 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.
- 7.2.3.5 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.
- 7.2.3.6 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.

8.1 Örtliche Bauvorschriften

8.1.1 Stand vor der Änderung

- 8.1.1.1 Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bifang" wird über Bauvorschriften zur Dachform, zur Dachneigung sowie zu Dachaufbauten geregelt. Als Dachdeckungsmaterial stehen rote oder rotbraune Betonpfannen zur Auswahl. Zudem bestehen Regelungen bezüglich Antennen. Zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen bestehen Anforderungen zu Stützmauern und Einfriedungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sowie zur Höhenentwicklung.
- 8.1.1.2 Der von der 5. Änderung betroffene Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bifang" sieht jedoch ausschließlich Verkehrsflächen vor.

8.2 Inhalt der Änderung

8.2.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 8.2.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach und das Walmdach. Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude im überplanten Bereich weisen ebenfalls Satteldächer und Walmdächer auf. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.
- 8.2.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.
- 8.2.1.3 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungs-Sicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind.
- 8.2.1.4 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Eirsthöhe ausreichend.

8.2.1.5 Die Vorschriften über Materialien und Farben lassen dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

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

8.2.2.1 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Gleiches gilt auch für Stützmauern.

8.3 Sonstige Regelungen

8.3.1 Stellplätze und Garagen

8.3.1.1 Auf Grund der Lage des Gebietes im ländlichen Raum ist erfahrungsgemäß mit einer hohen Mobilität der zu erwartenden jungen Familien zu rechnen. In der heutigen Zeit sind Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet, 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. Es wurde hohen 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. Durch diese kann weitgehend sichergestellt werden, dass weder die einzelnen Grundstücke, noch die angrenzenden Verkehrsflächen zweckentfremdet werden.

9.1 Umsetzung der Planung

9

9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

- 9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 9.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

- 9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.
- 9.1.2.2 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) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

9.2 Erschließungsrelevante Daten

9.2.1 Kennwerte

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,32 ha

9.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	0,20	62,5 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,12	37,5%

- 9.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb des Baugebietes): 16,66%
- 9.2.1.4 Voraussichtliche Mindest-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 3
- 9.2.1.5 Voraussichtliche Maximal-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 9
- 9.2.1.6 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 0,03

9.2.1.7 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5): 7,5-22,5

9.2.2 Erschließung

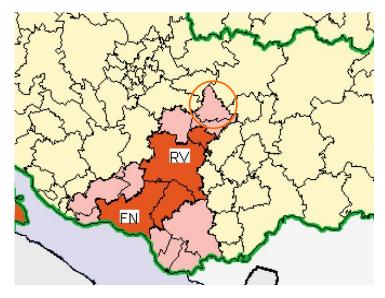
- 9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die öffentliche Abwasserentsorgung der Gemeinde Baindt
- 9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung
- 9.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an das Netz der Netze BW GmbH, Biberach
- 9.2.2.5 Gasversorgung durch Anschluss an das Leitungsnetz der Technischen Werke Schussental, Ravensburg
- 9.2.2.6 Müllentsorgung durch die gemeindliche Müllabfuhr

9.3 Zusätzliche Informationen

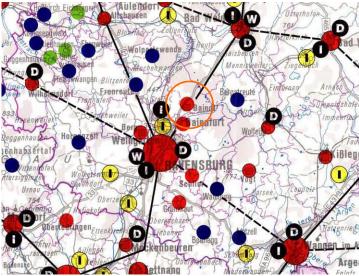
9.3.1 Planänderungen

- 9.3.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 18.02.2016) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse 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 01.03.2016 enthalten):
 - Anpassung der Wand- und Firsthöhen auf Flst.-Nr. 131/22 in der Planzeichnung
 - Klarstellende Überarbeitung des Hinweises zu den grundwasserdichten Untergeschoßen
 - Überarbeitung des Hinweises zum Brandschutz
 - Einarbeitung eines Hinweises bezüglich der Verunreinigung von Niederschlagswasser
 - Ergänzung der Begründung um den Planfeststellungsbeschluss zur B 30
 - 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 Flächen für die Landwirtschaft, Mischbauflächen (M) und Ortsrandeingrünung



Blick von der "Zeppelinstraße" in Richtung Nordwesten auf das Plangebiet sowie die bestehende Bebauung in der "Boschstraße"



Blick von der überplanten Fläche nach Süden auf die Bestandsbebauung in der "Zeppelinstraße"



Blick nach Osten entlang der "Zeppelinstraße"; links das Plangebiet, im Hintergrund die alte Trasse der B 30 sowie die bestehende Bebauung in der "Kornblumenstraße"



Blick von der "Zeppelinstraße" in Richtung Norden, im Vordergrund das Plangebiet, im Hintergrund die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, links die bestehende Bebauung in der "Boschstraße"



Blick von der überplanten Fläche in Richtung Norden, im Vordergrund ist ein Höhenversatz innerhalb des Plangebietes zu erkennen



Blick vom Plangebiet in Richtung Osten, im Hintergrund die Bebauung in der "Kornblumenstraße" sowie der "Marsweilerstraße"



12.1	Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB) Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 08.05.2012. Der Beschluss wurde am 10.08.2012 ortsüblich bekannt gemacht.		
	Baindt, den	(Elmar Buemann, Bürgermeister)	
12.2	Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. §3 BauGB)		
	Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 14.12.2015 bis 15.01.2016 (Billigungsbeschluss vom 10.11.2015; Entwurfsfassung vom 10.11.2015; Bekanntmachung am 04.12.2015) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).		
	Baindt, den	(Elmar Buemann, Bürgermeister)	
12.3	Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)		
	Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).		
	Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. §4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 10.12.2015 (Entwurfsfassung vom 10.11.2015; Billigungsbeschluss vom 10.11.2015) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.		
	Baindt, den	(Elmar Buemann, Bürgermeister)	

12.4	Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)	
	Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinde fassung vom 18.02.2016.	eratssitzung vom 01.03.2016 über die Entwurfs-
	Baindt, den	/rl n n n
		(Elmar Buemann, Bürgermeister)
12.5	Ausfertigung	
	Hiermit wird bestätigt, dass die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Bifang" und die örtlichen bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 18.02.2016 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 01.03.2016 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.	
	Baindt, den	
	Dumur, don	(Elmar Buemann, Bürgermeister)
12.6	Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)	
	Bebauungsplanes "Bifang" und die örtlichen Bo	. ortsüblich bekannt gemacht. Die 5. Änderung des auvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf
	Baindt, den	(Elmar Buemann, Bürgermeister)
12.7	Berichtigung des Flächennutzungsplanes	
	Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Baindt wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Bifang" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde amortsüblich bekannt gemacht.	
	Baindt, den	
	,	(Elmar Buemann, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am:	10.11.2015	
Plan geändert am:	18.02.2016	
Planer:		
		Büro Sieber, Lindau (B)
(i.A. M.Sc. N. Riel)		Dono Diodoi, Linado (D)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.