www.buerosieber.de

Fassung vom 10.12.2010

Gemeinde Baindt

Bebauungsplan "Bifang III" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Inhaltsübersicht

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Typenschablonen	4
3	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	5
4	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	12
5	Hinweise und Zeichenerklärung	16
6	Satzung	20
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	22
8	Begründung – Konzept zur Grünordnung	29
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	32
10	Begründung – Sonstiges	34
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	38
12	Begründung – Bilddokumentation	39
13	Verfahrensvermerke	41

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

1 Rechtsgrundlagen

1.1	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
1.2	**Baunutzungsverordnung**	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
1.3	**Planzeichenverordnung**	(PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); 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 (GBl. S. 358, ber. 416)
1.5	**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg**	(GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. BW S. 185)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

2 Typenschablonen

2.1 Typenschablonen für die planungsrechtlichen Festsetzungen (PF) und örtlichen Bauvorschriften (ÖBV)

Für die in der Planzeichnung mit "Typ ..." gekennzeichneten Bereiche gelten jeweils die nachfolgend im Rechteck zusammengefassten Inhalte

	Typ 1	Typ 2
PF	GRZ 0,35 Z II o E6/D2/H2 Wo	GRZ 0,35 Z II o ED E4/D2 Wo
ÖBV	SD DN 18 - 38°	SD DN 18 - 38°

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

3 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

3.1 WA

Allgemeines Wohngebiet

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

3.2 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 Typenschablonen)

3.3 **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 % überschritten werden.

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

3.4 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)

3.5 WH .... m ü. NN

Maximale traufseitige Wandhöhe über NN; der Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Hauptgebäudes darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut lie-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

gen, 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)

3.6 FH .... m ü. NN

Firsthöhe über NN als Höchstmaß; die Firsthöhe von Hauptgebäuden darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "FH über NN" liegen, ist eine "effektive FH über NN" entsprechend den Anteilen des Firstes, 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)

3.7 o

Offene Bauweise

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

3.8 ED

Nur **Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanzV; siehe Typenschablonen)

3.9

Baugrenze

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

3.10 GA

Umgrenzung von Flächen für **Garagen**; Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grund-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

stücksflächen) zulässig.

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

3.11 Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte 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 m^3 Brutto-Rauminhalt (außen), max. 16,00 m^2 Grundfläche und max. 3,25 m Gesamthöhe (höchste Stelle gegenüber dem natürlichen Gelände); die Summe der Brutto-Rauminhalte dieser Nebengebäude je Grundstück darf bei Einzelhäusern und Doppelhäusern 75 m^3 und bei Hausgruppen 50 m^3 pro (angefangene) 1.000 m^2 Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO) nicht überschreiten;
- nicht überdachte Wasserbecken: max. 100 m^3 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;
- thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen: max. Summe der nutzbaren Fläche (senkrechte Projektion auf die jeweilige Anlage) 3 % der jeweiligen Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO); zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 2,50 m Abstand zur Grundstücksgrenze; die Anlagen sind auch in Verbindung mit einem Nebengebäude zulässig (z.B. als Material für Fassadenverkleidung oder Dacheindeckung)

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

3.12 E.../D.../H... Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

– E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)

– D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)

– H... als max. Wohnungsanzahl pro Wohngebäude (z.B. pro Reihenhauselement)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)

3.13 **Verkehrsflächen**

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

3.14 **Straßenbegrenzungslinie**; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.15 LR

Leitungsrecht (LR) zu Gunsten der Gemeinde Baindt für die Unterbringungen sowie den Unterhalt einer Schmutzwasserleitung

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

3.16 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

3.17 **Behandlung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet**

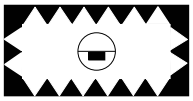
Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist über Rückhaltezisternen zu drosseln und anschließend der Mischwasserkanalisation zuzuführen.

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

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

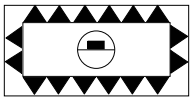
nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

3.18 

Flächen für Abgrabungen in Verbindung mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Grundstückseigentümer zur Ableitung des nicht-versickerungsfähigen Niederschlagswassers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 in Verbindung mit Nr. 21 BauGB; Nr. 11.1 PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.19 

Flächen für Aufschüttungen in Verbindung mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Grundstückseigentümer zur Ableitung des nicht-versickerungsfähigen Niederschlagswassers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 in Verbindung mit Nr. 21 BauGB; Nr. 11.1 PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.20 **Bodenbeläge in dem Baugebiet**

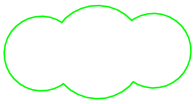
In dem Baugebiet sind für

– Stellplätze

– Zufahrten und andere untergeordnete Wege

geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.21 

Zu pflanzende Sträucher. Die Standorte der Sträucher können innerhalb der Flächen für Aufschüttungen bis zu 3,00 m vom Planeintrag abweichen. Es sind ausschließlich Gehölze aus der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

Sträucher

Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Wilde Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Kriech-Rose	Rosa arvensis
Essig-Rose	Rosa gallica

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia
Kriech-Weide	Salix repens
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2 PlanVZ)

3.22 Pflanzgebote in dem Baugebiet

Pflanzgebote:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher 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 600 m^2 (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Generell 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, geändert am 27.10.1999, BGBl. I, S. 2070) 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
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

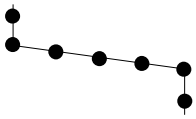
Bäume 2. Wuchsklasse

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
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Wilde Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Kriech-Rose	Rosa arvensis
Hunds-Rose	Rosa canina
Hecht-Rose	Rosa glauca
Zimt-Rose	Rosa majalis
Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Apfel-Rose	Rosa villosa
Purpur-Weide	Salix purpurea
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.23 

Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung.

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

3.24

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

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

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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

4.1

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Bifang III" der Gemeinde Baindt.

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

4.2 Dachformen

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten für Dächer von Hauptgebäuden. Neben den jeweils vorgeschriebenen Dachformen sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Gaupen, Eingangsüberdachungen etc.) sowie für Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen etc.) und Garagen andere Dachformen zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.3 SD

Dachform Satteldach mit folgenden Maßgaben:

- Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) sind unzulässig.
- Bei Anbauten an das Hauptgebäude können geneigte Dach-Ebenen von den darüber liegenden Dach-Ebenen abgesetzt werden, sofern sie mit ihrer höchsten Seite vollständig mit der Fassade des Hauptgebäudes verschneiden ("angepultetes Dach"); die Grundfläche eines einzelnen Anbaus darf 50 m^2 und die Summe dieser Anbauten für ein Haus bzw. Haushälfte/Haus-Element max. 25% der gesamten Grundfläche des Hauses bzw. Haushälfte/Haus-Elementes nicht überschreiten.
- Geneigte Dachebenen quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Firstlinie schneiden (Krüppelwalm) sind unzulässig.

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

4.4 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 5,00 m Breite (Außenkante Außenwand) sowie für geneigte Dächer von

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Garagen. Die Dach-Ebenen der jeweiligen Baukörper von Hauptgebäuden sind in der gleichen Dachneigung auszuführen.

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

4.5 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
- Mindest-Abstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,50 m
- Mindest-Abstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,00 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,30 m

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.6 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindest-Dachneigung des Hauptgebäudes: 26°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,00 m
- Mindest-Abstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,50 m
- Mindest-Abstand 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)
- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,30 m

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.7 Mindest-Dachüberstand

Der Mindest-Dachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei geneigten Dächern bei Hauptgebäuden beträgt

– an allen Ortgangseiten (Giebel): 0,40 m

– an allen Traufseiten gem. nachfolgender Tabelle:

Dachneigung	Dachüberstand mind.
kleiner 30°	0,40 m
ab 30°	0,35 m

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.8 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

– Hauptgebäuden

– Garagen sowie

sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.9 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

4.10 Materialien und Farben für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

Unabhängig von den o.g. Vorschriften zu den Materialien und Farben sind auf der gesamten Dachfläche des jeweiligen Gebäudes Materialien und Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.11 Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in dem Baugebiet beträgt (bei der Berechnung ist aufzurunden):

Wohnungsgröße (WoFlV)	Stellplätze hierfür
bis 70 m^2	1,0
ab 70 m^2	1,5

Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften (bzw. gemeindliche Stellplatz-Satzung) unbenommen.

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

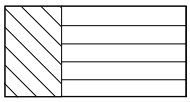
4.12 Geländeveränderungen im Bereich der Retentionsanlagen

Die erforderlichen Geländeveränderungen zum Bau der Retentionsanlagen sowie zum Überflutungsschutz vor Hangwasser sind zulässig.

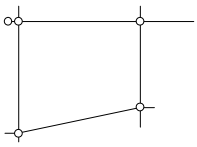
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

5 Hinweise und Zeichenerklärung

5.1 

Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

5.2 

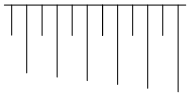
Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

5.3 137/24

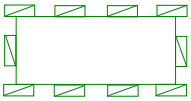
Bestehende Flurnummer (siehe Planzeichnung);

5.4

Vorhandenes (natürliches) **Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (siehe Planzeichnung);

5.5 

Vorhandene Böschung (siehe Planzeichnung);

5.6 

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Bifang Erweiterung", rechtsverbindlich seit 03.11.1974 (siehe Planzeichnung);

5.7 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Zum Schutz nachtaktiver Insekten sollten für die Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) Natriumdampf-Niederdruck-Lampen bzw. nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampen verwendet werden. Die Lampen sollten nachts so weit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet werden. Die Lichtmasten sollten eine Höhe von maximal 6,00 m nicht überschreiten. Die insektenfreundliche Beleuchtung sollte im gesamten Geltungsbereich verwendet werden.

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

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

5.8 Gemeindliche Stellplatz-Satzung

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bifang III" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu gilt die gemeindliche Stellplatz-Satzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

5.9 Grundwasserdichte Untergeschoße

Innerhalb des Baugebietes ist mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoß ausgeführt werden.

5.10 Hangwasser und Überflutungsschutz

Unterhalb der Hang-/Böschungslagen entlang der Ostseite des Geltungsbereiches ist z.B. bei Starkregen oder Schneeschmelze mit Beeinträchtigungen durch wild abfließendes Hangwasser zu rechnen. Vorkehrungen zum Schutz vor Hangwasser sind vom Grundstückseigentümer vor einer möglichen Grundstücksaufteilung bzw. einer kleinparzellierten Bebauung (in einem zusammenhängenden, funktionsfähigen System) herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Der Unterhalt obliegt den Grundstückseigentümern. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden, sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstiegs der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten zum Schutz vor wild abfließendem Wasser bei Starkregen möglichst hoch liegen. Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe sollte nach Gesichtspunkten des Überflutungsschutzes angemessen hoch gewählt werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar (Wälle, Gefällsausrichtung von Grünflächen etc.). Obige Anregungen gelten insbesondere für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder Senken.

5.11 Überflutungsschutz

Bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabfluss an Hanglagen, etc.) zu wild abfließendem Oberflächenwasser kommen.

5.12 Gestaltung der Abgrabung/Abfang-Mulde

Zur Ableitung des nicht-versickerungsfähigen Niederschlagswassers empfiehlt sich die Verfüllung der Abgrabungs-Mulde mit einer Steinpackung. Im Bereich des Austrittes des abgeleiteten Wassers ist zu vermeiden, dass dieses in einem konzentrierten Strahl aus-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

tritt, ein breitflächiger Austritt ist anzustreben.

5.13 Bodenschutz

Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Für die folgende Bauausführung, insbesondere auch für die Erschließungsarbeiten heißt das:

- Trennung Oberboden, kulturfähiger Unterboden
- Fachgerechte Lagerung in Mieten
- Weitere Verwendung des Oberbodens, Unterbodens - Bodenverwertungskonzept
- Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenverdichtungen im Zuge der Erschließungsarbeiten
- a) keine flächenhafte Befahrung des Baugebietes mit Radfahrzeugen (z.B. Lkw)
- b) keine Befahrung bei Nässe
- c) Kennzeichnen und Eingrenzen des Arbeitsbereiches
- Mitteilung des Beginns der Erschließungsarbeiten

5.14 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).

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von archäologischen Funden (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) und Befunden (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) im Zuge von Erdbauarbeiten unverzüglich der archäologischen Denkmalpflege mitzuteilen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

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, Kabelverteiler-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

schränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Die Einhaltung der Feuerungsanlagenverordnung (FeuVO) ist speziell in dem überplanten Gebiet auf Grund der Topografie und der räumlichen Bezüge der Gebäude unabdingbar.

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.

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Bei Doppelhäusern sollte ein profilgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).

5.15 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.

5.16 Urheberrecht

Inhalt und redaktioneller Aufbau dieser Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen. Zuwiderhandeln wird privatrechtlich/standesrechtlich verfolgt.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), § 4 der Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. BW S. 185), § 74 der Landesbauordnung für Baden Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl., S. 358, ber. 416), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) hat der Gemeinderat der Gemeinde Baindt den Bebauungsplan "Bifang III" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bifang III" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 10.12.2010.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Bifang III" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 10.12.2010. Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 10.12.2010 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 50.000,-€ (Fünfzigtausend Euro) belegt werden. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

- zu Dachformen
- zur Dachneigung
- zu Widerkehren und Zwerchgiebel
- zu Dachaufbauten
- zum Mindest-Dachüberstand
- zu Materialien
- zu Farben

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

– Materialien und Farben für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie
– zur Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§ 4 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Bifang III" der Gemeinde Baindt und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Baindt, den 17. Dez. 2010

.....
(der Bürgermeister)

GEMEINDE BAINDT 3 LANDKREIS RAVENSBURG

(Dienstsiegel)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

7.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Osten des Ortsteiles "Friesenhäusle" in der Gemeinde Baindt ausgewiesen.

7.1.1.2 Das Planungsgebiet liegt östlich der "Boschstraße" und nördlich der "Zeppelinstraße". Östlich davon befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

7.1.1.3 Für den Planungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Baindt eine geplante Wohnbaufläche (W) dargestellt.

7.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfes der ortsansässigen Bevölkerung. Des Weiteren kann die Baulücke an der "Boschstraße" geschlossen werden.

7.1.1.5 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bifang III" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

7.1.1.6 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Bifang III" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu 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).

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Planungsbereiches

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich in der Gemeinde Baindt im Osten des Ortsteiles "Friesenhäusle". Im Westen grenzt der Planungsbereich an die "Boschstraße", im Norden und Süden jeweils an die bestehende Bebauung an der "Bosch-" bzw. "Zeppelinstraße".

7.1.2.2 Der Geltungsbereich verläuft im Westen entlang der "Boschstraße" (Fl.-Nr. 42/1), im Osten entlang des landwirtschaftlich genutzten Grundstückes mit der Fl.-Nr. 131/1. Im Norden grenzt der Geltungsbereich an die Fl.-Nr. 138/3, im Süden an die Fl.-Nr. 137/16. Es befinden sich folgende Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches: Fl.-Nr. 42/4, Fl.-Nr. 137/20, Fl.-Nr. 137/21, Fl.-Nr. 137/22, Fl.-Nr. 137/23, Fl.-Nr. 137/24, Fl.-Nr. 137/25, Fl.-Nr. 137/26, Fl.-Nr. 137/27, Fl.-Nr. 137/28, Fl.-Nr. 137/29, Fl.-Nr. 137/30, Fl.-Nr. 137/31, Fl.-Nr. 137/32, Fl.-Nr. 137/33, Fl.-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Nr. 137/34.

Im Bereich der "Boschstraße" grenzt der Geltungsbereich dieser Planung an den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Bifang Erweiterung", und zwar ohne Lücke und ohne Überlagerung.

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

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

7.2.1.2 Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine bestehenden Gebäude. Auch sind keine naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein Gefälle von Osten nach Westen auf. Die Geländeneigung bewegt sich im nördlichen Bereich um ca. 11 %, im Süden um ca. 4 %. Die topografischen Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Norden und Süden sind unproblematisch.

7.2.2 Übergeordnete Planungen

7.2.2.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.

7.2.2.2 Die Gemeinde Baindt verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig seit 08.04.2006). Die überplanten Flächen werden darin als geplante Wohnbauflächen (W) dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA).

7.2.2.3 Die Vorgaben des Landschaftsplanes beschränken sich auf die Darstellung einer Ortsrandeingrünung im Osten und Nordosten der überplanten Flächen. Diese wird durch den Bebauungsplan in vollem Umfang umgesetzt.

7.2.2.4 Im Umfeld des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).

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

7.2.3 Erfordernis der Planung

7.2.3.1 Bereits seit längerer Zeit verfolgt die Gemeinde Baindt das Ziel, die bestehende Baulücke an der

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

"Boschstraße" zu überplanen und als Wohngebiet auszuweisen. Der nordöstliche Ortsrand soll durch die Bebauung geschlossen werden. Die Bebauung soll an die der Umgebung angepasst werden. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan des "Gemeindeverbandes Mittleres Schussental" bereits als Wohnbaufläche (W) in Planung dargestellt. Die Ausweisung eines Wohngebietes soll den Wohnbedarf der ortsansässigen Bevölkerung decken, da zum Zeitpunkt der Planaufstellung konkrete Anfragen nach Wohnbaugrundstücken registriert waren. Der Gemeinde erwächst daher eine Planungspflicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

7.2.4.1 Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des "Gemeindeverbandes Mittleres Schussental" als geplante Wohnbaufläche (W) dargestellt. Es schließt unmittelbar an die bereits bestehende Wohnbebauung an, wodurch eine sinnvolle Einbindung geschaffen wird. Die verkehrliche Erschließung ist durch die umgebende Wohnbebauung bereits vorhanden, so dass der neu zu erbringende Erschließungs-Aufwand gering ist. Eine Untersuchung bezüglich weiterer Standorte in der Gemeinde Baindt wurde nicht durchgeführt.

7.2.4.2 Das geplante Wohnbauquartier soll zur vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutreten, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Zur Umsetzung dieses Zieles können zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.

7.2.4.3 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.

7.2.4.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bifang III" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu 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 ca. 1.420 m^2 und folglich unter 20.000 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 Vorraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

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

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.5.1 Für den Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

7.2.5.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) soll die Reduzierung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und 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.

Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

7.2.5.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken 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").

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. – anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,35 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für ein allgemeines Wohngebiet (WA). Die Werte orientieren sich an den Vorgaben der umgebenden Bebauung.

Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anla-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

gen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

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. Die Festsetzung der Firsthöhe unterstützt darüber hinaus die gestalterische Zielvorstellung von schlanken und "gerichteten" Baukörpern. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien rechtlich eindeutig bestimmt.

7.2.5.4 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.

7.2.5.5 Auf die Festsetzung von Firstrichtungen wird ebenfalls verzichtet. Dadurch schafft der Bebauungsplan eine hohe Flexibilität. Durch die geringe Größe des Planungsgebietes, die Topografie und die Vielzahl an Firstrichtungen der umgebenden, bestehenden Bebauung können dennoch Fehlentwicklungen ausgeschlossen werden.

7.2.5.6 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 seiner stark peripheren Lage im Gemeindegebiet wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. 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).

7.2.5.7 Die festgesetzte offene Bauweise kann alternativ als Einzel-, Doppelhaus oder Hausgruppe (Ty-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

p 1) bzw. als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 2) umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden.

7.2.5.8 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 Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. So 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.

7.2.5.9 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von ortstypischen Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungsfreiheit). Die Ausweisung einer speziellen Fläche für Garagen ist nicht in jedem Fall erforderlich, da Garagen ebenso innerhalb der Baugrenzen errichtet werden können. Im Sinne der Nutzung von Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder entsprechende Anlagen der alternativen Energiegewinnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

7.2.5.10 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 diese sich in das hochwertige städtebauliche und landschaftliche Umfeld einfügen.

7.2.6 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

7.2.6.1 Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm bzw. anderen Immissionen sind nicht erkennbar.

7.2.6.2 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft wird hingewiesen.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

7.2.7 Wasserwirtschaft

7.2.7.1 Die Gemeinde verfügt über ein Mischwasser-System zur Entsorgung der Abwässer.

7.2.7.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Für die Unterbringung einer Schutzwasserleitung ist im südlichen Bereich des Planungsgebietes ein Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Baindt festgesetzt, welches ebenfalls den Unterhalt der Leitung ermöglicht.

7.2.7.3 Auf Grund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers direkt vor Ort nicht möglich (siehe Geotechnisches Gutachten der BauGrund Süd vom 26.07.2010). In der Umgebung ist darüber hinaus kein Gewässer zur Einleitung des Niederschlagswassers vorhanden. Die Gemeinde verfügt weiterhin über keine Regenwasserkanäle. Somit ist für die Behandlung des Niederschlagswassers im Bereich der privaten Grundstücke die Errichtung von Rückhaltezisternen vorgesehen, die eine gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal ermöglichen.

7.2.7.4 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

7.2.7.5 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen. Exakte Aufschlüsse zum Grundwasserstand innerhalb des Planbereiches sind deshalb nicht erforderlich und liegen nicht vor.

7.2.8 Geologie

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

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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

8.1.1 Umweltprüfung

8.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bifang III" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

8.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Bifang III" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu 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.

8.2 Konzept zur Grünordnung

8.2.1 Bestandsaufnahme

8.2.1.1 Das Planungsgebiet besitzt eine Größe von etwa 4.279 m², wobei der überwiegende Flächenanteil von 4.055 m² als Intensivgrünland ausgebildet ist. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine bestehende Straße. Besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) sind nicht bekannt und auf Grund der vorhandenen Nutzungen und Strukturen nicht zu erwarten.

8.2.1.2 Das geologische Ausgangsmaterial wird von den quartären Becken- und Moränensedimenten gebildet. Der Landschaftsplan trifft keine Aussagen zu Bodentyp und Bodenart im Plangebiet. Mit Ausnahme der im nordwestlichen Plangebiet liegenden Bestandsstraße handelt es sich um keine versiegelten oder befestigten Flächen. Auf Grund der intensiven Grünlandnutzung kann jedoch mit oberflächennahen Bodenverdichtungen gerechnet werden.

8.2.1.3 Es befinden sich keine Oberflächengewässer im überplanten Bereich. Für die Böden kann von einer allgemeinen Versickerungsfähigkeit ausgegangen werden. Über mögliches Grundwasser liegen keine Informationen vor.

8.2.1.4 Der Planungsbereich ist standortkundlich dem "Bodenseebecken" zuzuordnen. Die Fläche ist Teil eines strukturarmen Wiesenkomplexes in direkter Ortsrandlage, der sich in den nördlichen Bereich

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

der Ortschaft Baindt einschneidet. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine bestehende Stichstraße zur Erschließung des nördlich angrenzenden Wohngebäudes. Die westlich angrenzende "Boschstraße" erschließt bereits beidseitig Häuserzeilen. Das Plangebiet kann daher in Hinblick auf eine organische Siedlungsstruktur als Baulücke in Ortsrandlage betrachtet werden. Einsehbar ist der Bereich vorwiegend von den nördlich angrenzenden Wiesen. Die Fläche besitzt auf Grund ihrer Lage, Größe und Strukturarmut keine bedeutende Erholungsfunktion.

8.2.2 Auswirkungen der Planung

8.2.2.1 Im Bereich der geplanten Bebauung erfolgt ein Verlust des naturschutzfachlich geringwertigen Lebensraums "Intensivgrünland" durch Versiegelung. Da der Bereich baulich vorgeprägt ist und intensiv genutzt wird, ist die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange nicht zu erwarten.

8.2.2.2 Die landwirtschaftliche Ertragsfläche geht verloren. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 in Verbindung mit einer möglichen Überschreitung der Grundfläche können bis zu 2.129 m^2 der Wohnbauflächen voll- und etwa 710 m^2 teilversiegelt werden.

8.2.2.3 Durch die Versiegelung werden die Versickerungsleistung und die Grundwasserneubildungsrate der betroffenen Flächen eingeschränkt. Spürbare Auswirkungen auf das lokale Klima sind auf Grund des eingeschränkten Umfangs der Bebauung nicht zu erwarten.

8.2.2.4 Durch die geplante Bebauung in Ortsrandlage erfährt das Landschaftsbild nur eine mäßige Beeinträchtigung, da die geplanten Baukörper sich organisch in die vorhandene Siedlungsstruktur integrieren. Die Blickbezüge für die Anwohner der westlich angrenzenden Bebauung werden durch die geplanten Baukörper Richtung Osten auf die Wiesenflächen beeinträchtigt.

8.2.3 Grünordnerische Festsetzungen

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

8.2.3.2 Zur Eingrünung des Planungsgebietes wird im Bereich der Flächen für Aufschüttungen die Pflanzung von Strauch-Gruppen festgesetzt, die im Osten und Nordosten die Eingrünung des Ortsrandes sichert. Dies entspricht den Darstellungen des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes des "Gemeindeverbandes Mittleres Schussental".

8.2.3.3 Durch die Festsetzung, pro 600 m^2 mindestens einen Laubbaum zu pflanzen, wird eine Durchgrünung der privaten Baugrundstücke gewährleistet.

8.2.3.4 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage aller Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neo-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

phytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.

8.2.3.5 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.

8.2.3.6 Um eine naturnahe Gestaltung privater Grünflächen zu erhalten, werden Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen.

8.2.3.7 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis eventuell bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.

8.2.3.8 Die Höhen der Gebäude werden so festgesetzt, dass die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes minimiert werden können.

8.2.3.9 Um die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren, wird die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge in den privaten Grundstücksflächen festgesetzt.

8.2.3.10 Negative Auswirkungen von Hangwasser, das auf Grund der Topographie aus östlicher Richtung in die Baugrundstücke fließen könnte, werden durch einen kleinen Wall im Osten sowie eine Mulde zur Ableitung des Niederschlagswassers in die Regenwasserkanäle der öffentliche Straße verhindert.

8.2.3.11 Um schädliche Verunreinigungen des Niederschlagswassers zu vermeiden, dürfen zum Schutz des Bodens und des Grundwassers keine Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verwendet werden.

8.2.3.12 Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten können durch die Verwendung von Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf-Niederdruck- und Natriumdampf-Hochdrucklampen) vermindert werden.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

9.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude der angrenzenden Bebauung weisen ebenfalls Satteldächer 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.

Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) sowie geneigte Dachebenen quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Firstlinie schneiden (Krüppelwalm), sind nicht zulässig. Diese werden als nicht ortstypisch gesehen und würden daher örtliche Besonderheiten nicht achten. Die Vorschriften zur Gestaltung von Anbauten orientieren sich ebenfalls an den gegebenen lokalen Besonderheiten.

Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppel- oder Reihenhaus) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

9.1.1.2 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.

9.1.1.3 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. Ab einer Dachneigung von 26° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 26° sind Dachgaupen nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungs-Sicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind.

9.1.1.4 Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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

9.1.1.6 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. 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. Um Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie errichten zu können, sind für solche Anlagen Materialien und Farben zulässig, die üblich bzw. erforderlich sind.

9.1.1.7 Auf die Festsetzung eines Längen/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug auf Grund der u.U. nicht eindeutig bestimmbaren Bezugs-Größen in Frage gestellt.

9.1.2 Stellplätze und Garagen

9.1.2.1 Die Vorschriften zur Anzahl der Stellplätze sind als Ergänzung der gesetzlichen Vorschriften und als eine auf die individuelle Bedarfs-Situation zugeschnittene Regelung erforderlich. Durch diese kann weitgehend sichergestellt werden, dass weder die einzelnen Grundstücke, noch die angrenzenden Verkehrsflächen durch ruhenden Verkehr zweckentfremdet werden. Die dichte städtebauliche Struktur wie auch die Wohnnutzung des überplanten Bereiches wie auch des angrenzenden Gebietes lassen die Zweckentfremdung der "Bosch-Straße" als Parkierungs-Fläche erwarten. Um die Funktionsfähigkeit der als Durchgangsstraße genutzten "Boschstraße" zu gewährleisten und eine Zweckentfremdung als Parkierungs-Straße auszuschließen, wurde die Zahl der Stellplätze je Wohnung erhöht. Der Verzicht auf zusätzliche Regelungen zur Anzahl der Stellplätze würde daher zu Fehlentwicklungen führen.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

10.1 Umsetzung der Planung

10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen sowie des geringen Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die bestehenden infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner zu versorgen.

10.1.2.2 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.

10.2 Erschließungsrelevante Daten

10.2.1 Kennwerte

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,43 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als allgemeines Wohngebiet (WA)	0,41	94,8 %
Öffentliche Verkehrsflächen (Bestand)	0,02	5,2 %

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die öffentliche Abwasserentsorgung der Gemeinde Baindt

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an das Netz der EnBW

10.2.2.5 Gasversorgung durch Technische Werke Schussental (TWS), Ravensburg

10.2.2.6 Müllentsorgung durch gemeindliche Müllabfuhr

10.2.2.7 Durch den Bebauungsplan "Bifang III" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

10.3 Zusätzliche Informationen

10.3.1 Planänderungen

10.3.1.1 Bei der Planänderung vom 25.08.2010 wurden Plan und Text aktualisiert und an die neuesten Daten- und Rechtsgrundlagen angepasst. Darüber hinaus wurden die Ergebnisse des Geotechnischen Gutachtens sowie weitere Überlegungen der Verwaltung der Gemeinde Baindt eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte:

- Erhöhung der festgesetzten Wand- und Firsthöhen um jeweils 0,50 m
- Herausnahme der Festsetzung zur abweichenden Bauweise und Aufnahme einer Festsetzung zur offenen Bauweise
- Aufnahme eines Leitungsrechts zu Gunsten der Gemeinde Baindt
- Änderung der Festsetzung zu Pflanzgeboten in dem Baugebiet inkl. Überarbeitung der Pflanzliste
- Änderung der Festsetzung zur Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen inkl. Überarbeitung der Pflanzliste
- Aufnahme der bislang getroffenen örtlichen Bauvorschrift zu Versickerung von Niederschlagswasser bei den planungsrechtlichen Festsetzungen und Überarbeitung des Inhalts
- Aufnahme der bislang getroffenen örtlichen Bauvorschrift zu Bodenbelägen in dem Baugebiet bei den planungsrechtlichen Festsetzungen
- Aufnahmen einer örtlichen Bauvorschrift zu Materialien und Farben für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

– redaktionelle Änderungen und Ergänzungen im Text und Plan

10.3.1.2 Bei der Planänderung vom 17.09.2010 wurden Text und Plan aktualisiert und Überlegungen der Verwaltung der Gemeinde Baindt eingearbeitet. Die Änderung umfasst folgende Punkte:

– Aufnahme von Flächen für Abgrabungen in Verbindung mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Grundstückseigentümer
– Aufnahme von Flächen für Aufschüttungen in Verbindung mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Grundstückseigentümer
– Änderung der Festsetzung zu den Pflanzgeboten in dem Baugebiet inkl. Überarbeitung der Pflanzliste
– Aufnahme einer örtlichen Bauvorschrift zu Geländeveränderungen im Bereich der Retentionsanlagen
– Aufnahme von Hinweisen zu Hangwasser und Überflutungsschutz
– Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
– redaktionelle Änderungen und Ergänzungen im Text und Plan

10.3.1.3 Bei der Planänderung vom 07.12.2010 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind in der Sitzungsvorlage der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 14.12.2010 enthalten):

– Aufnahme einer Festsetzung zu den Pflanzgeboten in dem Baugebiet
– Klarstellung der Festsetzungen zu den baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
– Aufnahme von Hinweisen zur Grenze des Geltungsbereiches des angrenzenden Bebauungsplanes "Bifang Erweiterung" und zum Bodenschutz
– Änderung der Hinweise zu grundwasserdichten Untergeschoßen, der Gestaltung der Abgrabung und den ergänzenden Hinweisen
– Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
– redaktionelle Änderungen und Ergänzungen im Text und Plan

10.3.1.4 Bei der Planänderung vom 10.12.2010 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Gemeinderatsprotokoll bzw. in der Sit-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

zungsvorlage der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 14.12.2010 enthalten):

- Änderung der in der Planzeichnung dargestellten zu pflanzenden Sträucher mit Herausnahme der Strauchsymbole im Bereich der Flächen für Abgrabungen
- Änderung der textlichen Festsetzung zu den Pflanzgeboten in dem Baugebiet
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen im Text und Plan

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan des "Gemeindeverbandes Oberes Schussental", Darstellung als Wohnbaufläche (W) (Planung)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Blick von Nordwesten auf das Plangebiet, im Hintergrund die bestehende, angrenzende Bebauung ("Boschstr. 54")

Blick von Norden entlang der "Boschstraße" über das Plangebiet, im Hintergrund die bestehende Bebauung

Blick von Südosten auf das Plangebiet, im Hintergrund die bestehende Bebauung an der "Boschstraße"

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Blick von Süden entlang der "Boschstraße" auf das Plangebiet

Blick von Süden auf die bestehende Bebauung westlich der "Boschstraße"

Blick von Nordwesten auf den Einfahrtbereich der bestehenden Stichstraße im Norden des Plangebietes

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 05.10.2010. Der Beschluss wurde am 15.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Baindt, den 17. Dez. 2010 .....

(der Bürgermeister)

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 22.07.2010 (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 25.10.2010 bis 25.11.2010 (Billigungsbeschluss vom 05.10.2010; Entwurfsfassung vom 17.09.2010; Bekanntmachung am 15.10.2010) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Baindt, den 17. Dez. 2010 .....

(der Bürgermeister)

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.07.2008 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 14.10.2010 (Entwurfsfassung vom 17.09.2010) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Eine weitere Gelegenheit zur Stellungnahme wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfsfassung vom 10.12.2010 gegeben.

Baindt, den 17. Dez. 2010 .....

(der Bürgermeister)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 14.12.2010 über die Entwurfsfassung vom 10.12.2010.

Baindt, den 17. Dez. 2010 .....

(der Bürgermeister)

13.5 Ausfertigung

Textteil und zeichnerischer Teil bilden eine Einheit und lagen in Form einer versiegelten Fassung dem Gemeinderat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vor.

Baindt, den 17. Dez. 2010 .....

(der Bürgermeister)

13.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 17.12.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Bifang III" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Baindt, den 17. Dez. 2010 .....

(der Bürgermeister)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen