

Entwurf                      Textteil Bebauungsplan "BLUMENSTRASSE" Gemeinde  
Baindt Kr. Ravensburg

---

**A                                      RECHTSGRUNDLAGEN**

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

**B                                      PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

1.  
1.1.                                      § 9 (1) 1. BauGB i. V. § 1 (3) BauNVO, § 4 BauNVO.  
NÜTZUNGSART                      Allgemeines Wohngebiet
- 1.1.1.                                      § 14 (1) S.3. BauNVO.  
NEBENANLAGEN                      Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Nebenanlagen max. 1 Nebengebäude bis max. 15 m³ umbauter Raum zugelassen.
- 1.2.                                      § 9 (1) 1. BauGB, § 16 (2) 1., 2. u. 4. BauNVO.  
NÜTZUNGSMAB                      Wird bestimmt durch die Grundfläche (GR) und die Geschößfläche (GF) sowie durch die Geschößzahl und Höhenbegrenzung (Traufe und First) s. zeichn. Teil.  
Diese sind bezogen auf die vorgeschlagenen Grundstücke. Bei abweichender Grundstücksteilung als im zeichn. Teil vorgeschlagen, sind die vorgegebenen Werte für das im Plan enthaltene (Gesamt –) Grundstück einzuhalten.
- 1.2.1.                                      Höhenbegrenzung s. zeichn. Teil u. Text 2.5.  
HÖHE
- 1.2.2.                                      s. Eintrag der Firstrichtung im zeichn. Teil.  
GEBÄUDE –  
STELLUNG
- 1.3.                                      § 9 (1) BauGB i.V. mit § 22 (1) BauNVO.  
BAUWEISE                              – abweichende Bauweise,  
dort gilt die offene Bauweise, abweichend davon sind im Grenzabstand Garagen und überdachte Stellplätze jeweils mit Gebäudestellungen entsprechend dem zeichn. Teil und Dächern entsprechend der Fests. 2.1.2 zugelassen.  
Abweichend von § 7 (1) LBO gilt folgende Regelung: Gegenüber Grundstücksgrenzen sind Abstandsflächen nicht erforderlich vor Außenwänden von Gebäuden und Gebäudeteilen, die nur Garagen einschließlich Nebenräumen enthalten, wenn sie eine Gesamthöhe (Firsthöhe) von nicht mehr als 5,5 m über der festgelegten Fußbodenhöhe haben sowie die Wandfläche an der Nachbargrenze nicht größer als 35 m<sup>2</sup> ist; die Grenzbebauung entlang den einzelnen Nachbargrenzen darf 9 m und insgesamt 15 m nicht überschreiten.
- 1.4.                                      § 22 (2) BauNVO, § 9 (1) 6. BauGB  
HAUSFORM,WOH                      Einzelhäuser. Je Haus max. 2 Wohnungen, bezogen auf  
NÜTZUNGSZAHL                      die im Plan vorgeschlagenen Grundstücke.

- 1.5. UBERBAUBARK. § 9 (1) 2. BauGB, § 23 (3) u. (5) BauNVO s. zeichn Teil.  
BAUGRUNDST. Diese ist festgelegt durch Baugrenzen.  
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach Fests. 1.1.1 zugelassen.
- 1.6. VERKEHRS- § 9 (1) 11. BauGB  
FLACHE Straße, Gehweg s. zeichn. Teil.
- 1.7. GELÄNDEAN- § 9 (1) 26. BauGB.  
PASSUNG Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den privaten Baugrundstücken bis 1 m Höhe zu dulden.
- 1.8. GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15. BauGB  
– privat s. zeich. Teil.
- 1.9. PFLANZUNGEN § 9 (1) 25. BauGB s. zeichn. Teil.  
Die Pflanzung und Unterhaltung sowie die Unterhaltung bestehender Bäume und Sträucher ist bindend. Die Bepflanzung hat mit heimischem Laubgehölz – Bäume mindestens 8 m hochwachsend – zu erfolgen (s. Pflanzliste). die angegebenen Standorte sind bis 4 m veränderbar.
- 1.10. GEH-, FAHR U. (§ 9 (1) 21. BauGB)  
LEITUNGSRECHT s. zeichn. Teil.  
Das im zeichn. Teil eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht besteht je nach Eintrag im zeichn. Teil, uneingeschränkt zugunsten der angrenzenden Grundstücke bzw. des Erschließungsträgers.
- 1.11. PLANBEREICH § 9 (7) BauGB s. zeichn. Teil.

<u>C</u>	<u>BAUORDNUNGSRECHTLICHER TEIL</u>
2.	§ 73 (1) 1. LBO, 13 (1) u. (3) LBO.
2.1.	
ALLG. GESTALTUNGSGRUNDS.	An Fassaden und Fassadenteilen sind großflächige glänzende Oberflächen sowie grelle Farben unzulässig.
2.2.	§ 73 (1) LBO.
DACHER	
2.2.1.	
DACHFORM	Dachform Satteldach, untergeordnete Gebäudeteile können, sofern sie sich an einen Hauptbaukörper anlehnen, als Pultdächer ausgeführt werden. Hauptfirstrichtung (Gebäudestellung) s. zeichn. Teil. Abweichungen von der Gebäudestellung sind bis $\pm 5^\circ$ zulässig.
2.2.2.	s. zeichn. Teil
DACHNEIGUNG	Bei Dächern nach 2.2.1 sind alle Gebäude incl. Garagen, überdachte Stellplätze, sowie untergeordnete Gebäude und Bauteile mit geneigten Dächern in Form und Material entsprechend denen des Hauptgebäudes zu versehen.
2.2.3.	
DACHAUFBAUTEN	Zwerggiebel mit gleicher Dachneigung oder Dachgaupen, Dacheinschnitte und in gleicher Neigung des Daches verlaufende Dachflächenfenster sind an allen Dächern zugelassen. Pro Traufseite dürfen die Dachaufbauten und -einschnitte nicht länger als 1/4 der ausgeführten Trauflänge sein. Oberlichter, die durch pultartige Versetzung der Dachflächen entstehen, sind zulässig.
2.3.	§ 73 (1) 3. LBO.
ANTENNEN	Mehr als eine Rundfunk- oder Fernsehantenne auf einem Gebäude ist unzulässig. Soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen unzulässig.
2.4.	
GELÄNDE	Der bestehende Geländeverlauf (s. Höhenlinien im zeichn. Teil) ist grundsätzlich beizubehalten. Geländeveränderungen sind nur zugelassen zur Anpassung des Geländes an die <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschoßebenen,</li> <li>- Garagen,</li> <li>- Straße und zur</li> <li>- Anlage von Flächen für Freisitzplätze</li> </ul>
2.5.	§ 73 (1) 7. LBO, § 9 (2) BauGB, § 16 (3) 2. BauNVO).
HÖHEN	Die Gebäudehöhe ist begrenzt durch die im zeichnerischen Teil eingetragene max. zul. Trauf- und Firsthöhe. Die Höhe bemißt sich am Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der OK Dachhaut (sogen. 'Traufhöhe' -TH-). Dies gilt auch bei Rücksprüngen. Als Ausnahme kann bei loggienartigen Rücksprüngen (nur an einer Seite offener Bauteil) die TH in der Flucht der traufnäheren Außenwand gemessen werden. Der First (OK) darf max. 7,5 m über der Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (EGH) liegen. Bezugsebene ist die im zeichn. Teil eingetragene EGH. Zur Anpassung an die jeweilige Geländesituation kann als Ausnahme die festgesetzte EGH um $\pm 0,5$ m abweichen.

HINWEISE:

STELLPLÄTZE  
/GARAGEN

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

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

ARCHÄOLOGIE

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

OBERFLÄCHEN-  
WASSER

Um das anfallende Niederschlagswasser zu reduzieren, wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht empfohlen, die Bodenversiegelung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken.

Zur Flächenbefestigung sind deshalb Verfahren anzuwenden, die den Boden wenigstens teilweise offenhalten –z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen– .

Grundstückszufahrten und –zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Eine Bodenversiegelung wie Asphaltbelag und in Beton verlegtes Pflaster ist unzulässig.

Stellplätze sind in einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen (z.B. Rasengittersteine oder Pflastersteine mit Rasenfugen).

ERDAUSHUB

Soweit der Bebauungsplan dies zulässt (s. Fests. 2.4.), ist bei Geländeanfüllungen hierfür der Aushub zu verwenden.

## D PFLANZLISTE

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

## F VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluß gefaßt nach § 2 (1) S.1 BauGB  
am \_\_\_\_\_
- ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 (1) S. 2 BauGB erfolgt  
am \_\_\_\_\_
- frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt nach § 3 (1) S.1 u.2 BauGB  
am \_\_\_\_\_
- Anhörung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt  
am \_\_\_\_\_
- Planentwurf und Auslegung vom Gemeinderat beschlossen nach § 3 (2) S.1 BauGB  
am \_\_\_\_\_
- Satzungsbeschluß vom Gemeinderat gefaßt nach § 10 BauGB  
am \_\_\_\_\_
- Bekanntmachung der Entwurfsauslegung nach § 3 (2) S.1 u.2 BauGB  
am \_\_\_\_\_  
für die Zeit vom ..... bis ..... bei der Gemeindeverwaltung Baidt, Rathaus
- öffentliche Auslegung des Entwurfs nach § 3 (2) S.1 BauGB  
vom ..... bis .....
- Durchführung des Anzeigeverf. erfolgt nach § 11 (3) BauGB  
am \_\_\_\_\_

## F BEGRÜNDUNG:

### Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan:

Im genehmigten Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental (Zieljahr 1990) ist die Planungsfläche nicht enthalten. Sie soll aber in der Fortschreibung (Zieljahr 2000) aufgenommen werden.

### Notwendigkeit der Aufstellung:

Die Gemeinde Baidt kann zur Zeit keine Bauplätze zur Verfügung stellen. Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist, wie in anderen Gemeinden, sehr groß. Mit dieser Planung wird zwei privaten Grundstückseigentümern die Möglichkeit gegeben, insgesamt 8 Parzellen zu bebauen bzw. zu veräußern.

### Planungsziele:

Der östliche Ortsrand der Gemeinde Baidt wird mit dieser Planung neu ausgeformt. Ein der Bebauung vorgelagerter Grüngürtel definiert den Übergang von Wohnbebauung zu landwirtschaftlicher Nutzfläche. Bestehende Feldgehölze und bestehende Obstbäume sowie ein großer Birnbaum wurde in die Planung aufgenommen.

### Erschließung:

Die Blumenstraße ist bis in Höhe des Flurstücks 111/18 fertig ausgebaut. Sie soll in den gleichen Abmessungen, jedoch nur mit einseitiger Gehwegführung, weitergeführt und mit einer Wendepalte abgeschlossen werden. Die Gebäude Nr. 3 bis 5 werden über private Zufahrten erschlossen.

Die Gebäude Nr. 1 und 2 haben ihre öffentliche Erschließung über die Fortführung der Lilienstraße zur bestehenden Wendepalte beim Flst.Nr. 114/17.

### Planungsrechtliche Festsetzungen :

Der Übergang zur landwirtschaftlich genutzten Fläche verlangt eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet, die westlich und nördlich anschließenden Flächen wurden früher als reines Wohngebiet festgelegt. Die vorgesehene Bebauung soll hauptsächlich dem Wohnen dienen, deshalb sind die möglichen Ausnahmen nach § 4 (3) nicht Gegenstand der Planung. Das Maß der Nut-

zung wird begrenzt durch die Festlegung der maximalen Grundfläche, der maximalen Geschoßfläche und der maximalen Höhenentwicklung.

Die abweichende Bauweise wird durch die mögliche Ausweisung von Grenzgaragen notwendig. Der Bebauungsplan sieht eine Dachneigung von 32° bis 36° vor, dadurch kann die in der Landesbauordnung (LBO) festgelegte maximale Firsthöhe und grenzseitige Ansichtsfäche überschritten werden.

Die Anzahl der Wohnungen innerhalb der Gebäude werden beschränkt, weil teilweise die privaten Erschließungsflächen sehr knapp bemessen sind und die nachzuweisenden notwendigen Stellplätze nur schwer auf dem eigenen Grundstück unterzubringen wären.

In den Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan eingearbeitet. Er schützt bestehende Bäume und Feldgehölze und bestimmt private und öffentliche Grünflächen zur Ausbildung eines "Grüngürtels". Damit wird, wie oben erwähnt, der Übergang zur landwirtschaftlichen Nutzfläche und zur freien Landschaft neu definiert.

#### Versorgung mit elektrischem Strom, Wasser:

Das Planungsgebiet wird an die Stromversorgung der EVS angeschlossen. Der Anschluß an die gemeindeeigene Trinkwasserversorgung in der Blumenstraße ist vorhanden.

#### Abwasser:

Das anfallende Abwasser wird der vorhandenen Kläranlage zugeführt.

#### Bodenordnende Maßnahmen :

Zur Durchführung der Planung sind keine bodenordnende Maßnahmen notwendig.

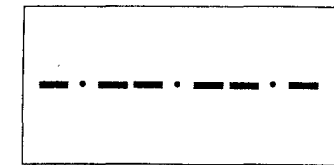
#### Kosten und deren Finanzierung :

Der Gemeinde Baidt entstehen durch notwendige Erschließungsmaßnahmen Kosten in Höhe von \_\_\_\_\_,- DM. Diese sind im Haushaltsplan des Jahres 19\_\_ eingestellt.

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

WA	NUTZUNGSART Allgemeines Wohngebiet	PLANZV 1.1.3. s.Text.Nr. 1.1.												
I	GESCHOSSZAHL	PLANZV 2.7. s. Text Nr. 1.2.												
GR/GF	NUTZUNGSMAß Grundfläche / Geschoßfläche	PLANZV 2.6. s.Text.Nr. 1.2.												
SD, DN/32–36°	DACHFORM Satteldach / Neigung	PLANZV § 2 (2) S.2 s.Text.Nr. 2.2.1., 2.2.2.												
a	BAUWEISE abweichend	PLANZV 3.1. s.Text.Nr. 1.3.												
△ E	HAUSFORM Einzelhäuser	PLANZV 3.1.1. s. Text Nr. 1.4.												
TH 3,5 m FH 7,5 m	TRAUFHÖHE 3,5 m FIRSTHÖHE 7,5 m	PLANZV 2.8. s.Text.Nr. 2.5												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">WA</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">I</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">GR</td> <td style="text-align: center;">GF</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">a</td> <td style="text-align: center;">E</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">SD.,DN.</td> <td style="text-align: center;">32–36°</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">TH</td> <td style="text-align: center;">3,5 m</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">FH</td> <td style="text-align: center;">7,5 m</td> </tr> </table>	WA	I	GR	GF	a	E	SD.,DN.	32–36°	TH	3,5 m	FH	7,5 m	NUTZUNGSSCHABL. (Beispiel) Allg.Wohngebiet / Vollgeschoß I Grundfläche / Geschoßfläche Bauweise(abweichend) / Hausform(Einzelhaus) Satteld.,Dachneig. / Gradzahl (32–36°) Traufhöhe / Maßzahl (3,5 m) Firsthöhe / Maßzahl (7,5 m)	PLANZV § 2(1) S.3
WA	I													
GR	GF													
a	E													
SD.,DN.	32–36°													
TH	3,5 m													
FH	7,5 m													

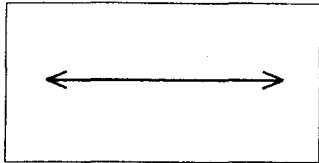




BAUGRENZE

PLANZV 3.5.

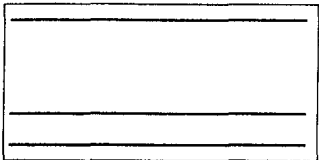
s. Text Nr. 1.5.



GEBÄUDESTELLUNG  
(Firstrichtung)

PLANZV § 2(2)S.2

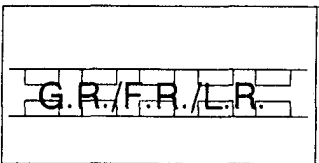
s. Text Nr. 2.2.1.



VERKEHRSFLÄCHE  
Straße / Weg

PLANZV 6.1., 6.2.

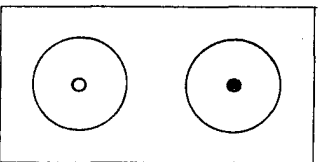
s. Text Nr. 1.6.



GEH-, FAHR- UND  
LEITUNGSRECHT

PLANZV 15.5.

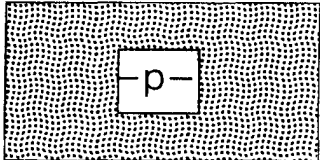
s. Text Nr. 1.10.



PFLANZGEBOT /  
PFLANZBINDUNG  
Bäume

PLANZV 13.2.

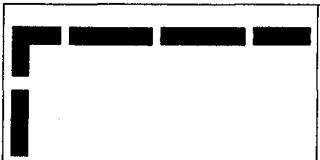
s. Text Nr. 1.9.



GRÜNFLÄCHE  
-p- privat

PLANZV 9.

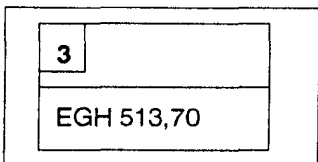
s. Text Nr. 1.8.



GELTUNGSBEREICH  
BEBAUUNGSPLAN

PLANZV 15.13.

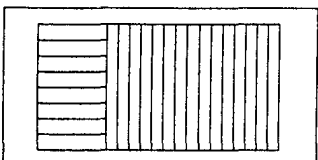
s. Text Nr. 1.11.



BAUKÖRPER GEPLANT mit eingetragener Gebäudenummer (unverbindl.)

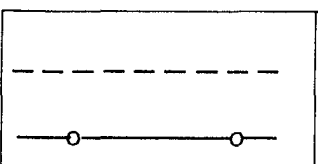
PLANZV § 2(2)S.2

Erdgeschoßfußbodenh. s. Text Nr. 2.5.



BAUKÖRPER  
(vorhanden)

DIN 18 702, 7.13.



GRUNDSTÜCKSGRENZEN  
geplamt / vorhanden  
(unverbindlich)

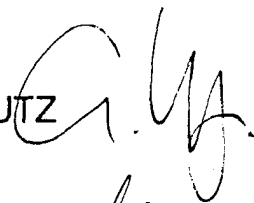
DIN 18 702, 3.1.5.

s. Text Nr. 1.2.

**BEBAUUNGSPLAN "BLUMENSTRASSE" GEMEINDE BAINDT**

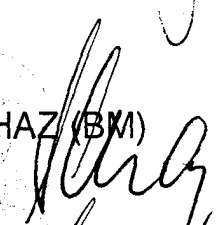
Gefertigt: KREISPLANUNGSAMT RAVENSBURG  
Herr G. Lutz (Dipl.-Ing., Arch.)

Ravensburg, den 16. Sept. 1993

LUTZ 

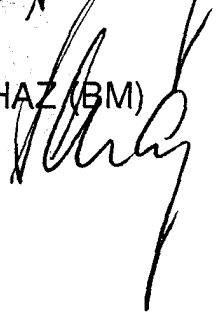
Anerkennung Planenwurf: Gemeinderat der Gemeinde Baintdt nach § 2 (1) S.1 BauGB

Baintdt, den

SCHAZ (BM) 

Satzungsbe-schluß: Gemeinderat der Gemeinde Baintdt nach § 10 BauGB

Baintdt, den

SCHAZ (BM) 

Erklärung: Vom Landratsamt Ravensburg als Anzei-  
gebehörde (§ 203 (3) BauGB) wird keine  
Verletzung von Rechtsvorschriften gel-  
tend gemacht nach § 11 (3) S. 2 BauGB

Ravensburg, den

HEUSEL-STEPHANI

AUSFERTIGUNG VOM:

GEÄNDERT AM: .....

GEÄNDERT AM: .....

GEÄNDERT AM: .....

GEÄNDERT AM: .....