SATZUNGEN DER GEMEINDE BAINDT

- zum Bebauungsplan

  und zu
- den örtlichen Bauvorschriften

  für das Gebiet

"BOSCHSTRASSE"

Der Gemeinderat der Gemeinde Baindt hat in öffentlicher Sitzung am 11.01.2005 den Bebauungsplan "Boschstrasse" und die örtlichen Bauvorschriften "Boschstrasse" aufgrund folgender Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

1. § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) idF vom 27.08.1997 (BGBl I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359),
2. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) idF vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz v. 29.10.2003 (GBl. S. 696),
3. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) idF vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (Gb. S. 745),
4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) idF vom 23.01.1990 (BGBl I, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl I, S. 466),
5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV '90) vom 18.12.1990 (BGBl I, 1991 S. 58).

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 15.12.2004.

§ 2
Bestandteile der Satzungen

1. Der Bebauungsplan besteht aus dem
   - zeichnerischen Teil vom 15.12.2004 und
   - textlichen Teil vom 15.12.2004,

   jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB und

2. den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO mit
   - zeichnerischen Teil vom 15.12.2004 und
   - textlichen Teil vom 15.12.2004.

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften

- entgegen Ziff. 2.1. die Dachneigung abweichend ausführt
- entgegen Ziff. 2.2. die Dachaufbauten abweichend ausführt
- entgegen Ziff. 2.3. den Umfang der Stellplätze nicht herstellt
- entgegen Ziff. 2.4. den Geländeverlauf abweichend ausführt
- entgegen Ziff. 2.5. Niederspannungsleitungen nicht unterirdisch verkabelt.

§ 4
Aufheben bestehender Satzungen

Der Bebauungsplan Bifang – Erweiterung wird vollständig in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Boschstraße aufgenommen. Der Bebauungsplan Bifang-Erweiterung wird aufgehoben.

§ 5
Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Baindt, den 12.01.2005

GEMEINDE BAINDT 2 LANDKREIS RAVENSBURG

Buemann
(Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN TEXTTEIL	GEMEINDE BAINDT "BOSCHSTRASSE"

PLANZEICHNUNG, (s. zeichn. Teil)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. NUTZUNGSART

(§ 9 (1) 1. BauGB, § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet, - WA -

Die in § 4 (3) 4. und 5. BauNVO genannten Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, somit unzulässig.

Mischgebiet - MI -

Die in § 6 (2) 8. BauNVO zulässigen, sowie die nach § 6 (3) als Ausnahme zugelassenen Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen, somit (auch als Ausnahme) unzulässig.

1.1.1. - NEBENANLAGEN

(§ 14 (1) S. 3. BauNVO)

Im WA ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Nebenanlage pro Baugrundstück max. 1 Nebengebäude bis max. 40 m³ umbauter Raum zugelassen. Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind ausgeschlossen.

1.2. NUTZUNGSMASS

(§ 9 (1) 1. BauGB i.V.m. §§ 16 (2) 1. u. 4., (6) BauNVO)

Wird bestimmt durch die Grundflächenzahl -GRZ- als max. zulässiger Wert sowie durch die Wand- und Gebäudehöhen, s. zeichn. Teil.

Auf die GRZ anzurechnende Freiflächenbefestigungen, soweit sie nicht von § 19 (4) BauNVO erfasst sind, dürfen das Maß der jeweils zulässigen GRZ bis 0,05 überschreiten (z.B. nicht überdachte Sitzterrassen, Wasserbecken).

1.3. HÖHEN

(§ 9 (2) BauGB)

Die Höhenlage für die Hauptgebäude wird für baurechtlich neu zu beurteilende Gebäude wie folgt festgesetzt:

1.3.1. - HÖHENLAGE

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf max. 0,2 m über dem höchsten Punkt des vorhandenen Geländes im Bereich der Überbauung liegen. Soweit Höhenlinien im Plan dargestellt sind, stellen diese das vorhandene Gelände dar.

Für bestehende Gebäude ist die vorhandene Erdgeschossfußbodenhöhe maßgebend.

Zur Höhenbegrenzung der Gebäude s. Text 1.3.1. .

1.3.2. - GEBÄUDEHÖHEN

(§ 9 (1) 1. BauGB, § 18 (1) BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen (max. zulässige Höhe) ist begrenzt durch die im zeichn. Teil eingetragene Wand- und Gebäudehöhe (WH / GH).

Die Wandhöhe bemisst sich am Schnittpunkt der Außen-

wandflucht mit der Oberkante Dachhaut, die Gebäudehöhe bemisst sich an der Oberkante Firstreiter bzw. Bedachungsmaterial, bei Pultdach OK der oberen Seite der Pultdachkonstruktion.

Bezugshöhe ist die in Ziff. 1.3.1 bzw. bei bestehenden Gebäuden die in den Bauvorlagen enthaltene EFH.

1.4.
ÜBERBAUBARKEIT BAUGRUNDSTÜCK

(§ 9 (1) 2. BauGB i. V. m. § 23 BauNVO, § 14 (1) i. V. m. § 23 (5) BauNVO), ist festgelegt durch Baugrenzen, s. zeichn. Teil.

1.5.
WOHNUNGSANZAHL

(§ 9 (1) 6. BauGB)
Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

1.6.
PFLANZUNGEN

(§ 9 (1) 25. BauGB)
Das Unterhalten der im zeichnerischen Teil eingetragenen flächigen Pflanzbindung ist einzuhalten.

Auf den Grundstücken muss je 300 m² Baugrundstücksfläche 1 hochwachsender Baum (mindestens 8 m hochwachsend) vorhanden sein bzw. ist ggfls. zu pflanzen. Für diese nach dem Bebauungsplan geforderte Bepflanzung ist ausschließlich heimisches Laubgehölz maßgebend (s. Pflanzliste).

1.7.
GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT

(§ 9 (1) 21. BauGB)
s. zeichn. Teil

1.8.
UNTERSCHIEDL. NUTZUNG

(§ 16 (5), BauNVO).
Nutzungsart, s. zeichn. Teil.

1.9.
PLANBEREICH

(§ 9 (7) BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, s. zeichn. Teil.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.	(§ 74 LBO - BW)
2.1. DACHNEIGUNG	(§ 74 (1) LBO) s. zeichn. Teil.
2.2. DACHAUFBAUTEN	(§ 74 (1) LBO) Als Dachaufbauten sind Dachgaupen zulässig. Die Gesamtbreite der Gaupen darf 1/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.
2.3. STELLPLÄTZE	(§ 74 (2) LBO) Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze herzustellen. Bei Wohnungen unter 70 m² Wohnfläche ist mind. 1 Stellplatz je Wohnung herzustellen.
2.4. GELÄNDE	(74 (3) 1. LBO) Der bei Satzungsbeschluss bestehende Geländeverlauf ist beizubehalten. Das Gelände ist in der Höhe an das Grundstück der Nachbarparzelle und an die öffentliche Erschließung anzugleichen.
2.5. NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN	(§ 74 (1) 5. LBO) Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

HINWEISE zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

ARCHÄOLOGIE

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen Auf § 23 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.

STROMVERSORGUNG

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Anlagen für die Stromversorgung (Kabelverteilerschränke) zu dulden.

HINWEISE zu den örtlichen Bauvorschriften

STELLPLÄTZE / GARAGEN

Diese sind im Bebauungsplan nicht ausgewiesen. Sie sind bei der Gebäudeplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

GELÄNDESCHNITTE

In den örtlichen Bauvorschriften ist in Ziff. 2.5. der Geländeverlauf geregelt. Das Beachten dieser Festsetzung erfordert regelmäßig, dass in den Bauvorlagen die Geländeschnitte mit dem vorhandenen und dem geplanten Gelände, einschließlich des Anschlusses an alle angrenzenden Grundstücke, dargestellt sind (§ 2 (3) 1. LBOVVO).
Zudem wird auf die Forderung des § 6 (2) 3. LBOVVO verwiesen, wonach an den Eckpunkten der Außenwände das künftige Gelände darzustellen ist.

REDUZIEREN DES METALLGEHALTS IM REGENWASSER

Dachinstallationen wie Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titanzink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Regenwasser. Sie sollten aus Gründen des Gewässerschutzes deshalb vermieden werden. Alternative Materialien sind Aluminium, beschichtetes Zink- oder Aluminium und Kunststoffteile. (wird gestrichen und zu Ziff. 1.5 genommen, vgl. 1.5)

OBERFLÄCHENWASSER

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 offen halten – z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen-. Die Verpflichtung zur schadlosen Ableitung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken obliegt dem Grundstückseigentümer. Im Übrigen wird auf das Wassergesetz Baden-Württemberg § 81 (1, 2, 3) hingewiesen.

ERDAUSHUB

Anfallender Erdaushub soll, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück verteilt werden.

PFLANZLISTE:

als Bäume:

- Feldahorn (Acer campestre)
- Hain-Weißbuche (Carpinus betulus)
- Esche (Fraxinus excelsior)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Traubenkirsche (Prunus padus)
- Wildbirne (Pyrus communis)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Gemeine Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Apfel / Hochstämme (in Lokalsorten)
- Birnen / Hochstämme (in Lokalsorten
- Zwetschgen / Hochstämme
- Kirschbaum / Hochstämme
- Walnuss / Hochstämme / Sämlinge

als Sträucher:

- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Haselnuss (Corylus avellana)
- Liguster, immergrün (Ligustrum vulgare atrov.)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Quitten (als Büsche)

als Kletterpflanzen:

- Gemeiner Efeu (Hedera helix)

BEGRÜNDUNG zu den planungsrechtlichen Festsetzungen:

Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach den gegebenen Verhältnissen (Größe des Plangebiets, Umfang des Eingriffs) hat die bisherige Überprüfung ergeben (Planungsstand vor dem 20.07.2004), dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung i. S. des § 2a BauGB nicht erforderlich ist.

Das Verfahren soll auf Grundlage des bisherigen Rechts (vgl. § 244 (2) BauGB) abgeschlossen werden.

Erforderlichkeit der Planaufstellung

Mit der Aufgabe der Straßentrasse der B-30 ergibt sich eine grundlegend geänderte Situation für die Bebauung entlang dieser Trasse. Der Bebauungsplan Bifang, der westlich an diese Trasse angrenzt wurde wesentlich bestimmt durch die Lärmbelastung dieser Trasse. Dies war auch Anlass den Bereich westlich dieser B-30 Trasse als Mischgebiet auszuweisen. Geprägt ist dieser Bereich jedoch durch Wohnbebauung. Teilweise wurden bzw. werden Nutzungen von dort angesiedelten Betrieben aufgegeben und es erfolgen neue Wohnnutzungen. Dadurch verändert sich die ohnehin schon stark zur Wohnnutzung tendierende Bebauung zur Nutzung mit reiner Wohnbebauung. Der Bebauungsplan soll daher neu abgegrenzt und den veränderten Verhältnissen angepasst werden.

Planungsvorgaben

Die Fläche des Bebauungsplans „Boschstrasse" ist im Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental als Mischbaufläche ausgewiesen. Die jetzige Der Bebauungsplan entwickelt sich somit in der Grundkonzeption aus dem Flächennutzungsplan. Bei der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird diese Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Abgrenzung der Aufstellung

Im Westen wird das Plangebiet durch die Boschstraße, im Osten durch die Trasse der B 30 alt begrenzt. Im Süden wird der bisherige Bebauungsplan „Bifang Erweiterung" im Gesamten in den jetzigen Bebauungsplan „Boschstraße" einbezogen Damit wird der Planbereich im Süden durch die Friesenhäusler Straße (K 7951) begrenzt. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Parzelle 132/18.

Erschließung

Die öffentliche Erschließung bleibt unverändert. Auch wenn der Bebauungsplan selbst keine Erschießungsflächen darstellt handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan, da das Plangebiet in voller Länge an der Ostseite unmittelbar an die bestehende Anliegerstraße (Boschstraße) angrenzt. Die in § 30 BauGB u.a. geforderte Erschließung ist somit vorhanden.

Durch die Tiefe der Bauflächen sind zahlreiche private Erschließungen vorhanden, die im Baugenehmigungsverfahren durch Baulast öffentlich-rechtlich gesichert sind. Für diese Erschließungen wird im Plan ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht dargestellt.

Das gesamte Abwasser (Schmutzwasser und Oberflächenwasser) wird in die gemeindliche Mischkanalisation geleitet. Zur Zeit der Erschließung und Bebauung des Gebietes erfolgte die Entwässerung ausschließlich über das Mischwassersystem. Ein Vorfluter in den das Oberflächenwasser abgeleitet werden könnte ist nicht vorhanden. Der Untergrund im gesamten Bereich ist nach Auskunft der Gemeinde lehmig und somit nicht geeignet für eine Wasserversickerung. Die Entwässerung wird daher auch künftig über die Mischwasserkanalisation erfolgen.

Festsetzungselemente

Der bisherige Bebauungsplan sah teilweise großflächige überbaubare Grundstücksflächen vor, teilweise eng begrenzte überbaubare Grundstücksflächen. Der jetzige Plan sieht grundsätzlich große überbaubare Grundstücksflächen vor, gliedert jedoch die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Geh- Fahr- und Leitungsrechte in Teilflächen.

Soweit die überbaubaren Grundstücksflächen zur ehemaligen Trasse der B 30 einen Abstand von 40 m vorsahen wird dieser beibehalten. Dieser Bereich hat teilweise eine starke Neigung und enthält nach der bisherigen Planung dort ein umfangreiches Pflanzgebot. Diese Pflanzung soll erhalten werden.

Teilweise stellt der Bebauungsplan eine bestehende Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans dar, die außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche liegt. Diese Gebäude werden jetzt in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen. Einschränkungen wegen des Abstandes zur ehemaligen B 30 sind entfallen.

Bis auf die nördlichen Bauparzellen im WA (136/7, 136/1, 136/2) sah der Bebauungsplan bislang fixe Werte der Grundfläche mit 0,4 vor. Im mittleren Bereich des WA sah der Bebauungsplan absolute Werte fest, die umgerechnet eine GRZ von ca. 0,13 – 0,20 ergaben. Die beiden südlichen Baugrundstücke (50 u. 50/3) ergaben eine GRZ von ca. 0,4. Die Parzelle 49/3 war bislang im Bebauungsplan „Bifang Erweiterung" (Mischgebiet) enthalten und war mit einer GRZ von 0,4 ausgewiesen. Diese Werte werden nunmehr einheitlich, durch einen relativen Wert der GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die Höhenlage der Gebäude wurde auf das vorhandene Gelände bezogen. Diese Werte sind bei Neubauten verbindlich, bei den vorhandenen Gebäuden besteht bei Abweichung von dieser Festsetzung Bestandsschutz.

Grünordnung / Ausgleichsbewertung

Die Grünordnung ist in den Bebauungsplan eingearbeitet und wurde aus der bisherigen Planung übernommen.

Nach der Festsetzung im Bebauungsplan, zeichn. Teil, sind an gekennzeichneten Stellen zahlreiche Bäume zu pflanzen und zu unterhalten. Mit diesen Pflanzungen wird die Grünzäsur optisch erhalten.

Kosten

Der Gemeinde Baindt entstehen bei der Durchführung der Planung keine Kosten, da die Erschließung bereits vorhanden ist.

Flächenbilanz

Bereich Allgemeines Wohngebiet

Haus Nr.	Parz. Nr.	bisherige Plan-Nummer	Flächen Baugrundstücke	Grünflächen
36	136/7	48	553 m²	
36/1	136/11	48	229 m²	
36/2	136/13	48	237 m²	
	136/12		363 m²	77 m²
	136/14		8 m²	380 m²
	49/1			404 m²
Weg	41/8		226 m²	
32	41/6	49	811 m²	
34	41/7	50	915 m²	450 m²
28	41/3	51	737 m²	
Weg	41/5		207 m²	
30	41/4	52	668 m²	
26	41/2	53	1.281 m²	
24	41		1.350 m²	366 m²
Weg zu 24			234 m²	
Weg	50/8		66 m²	
	50/6	55	625 m²	
20	50/7	55	681 m²	
18	50/5	54	719 m²	534 m²
Weg	50/4		265 m²	
Weg	50/11		125 m²	
16	50		989 m²	
16/1	50/3		976 m²	217 m²
12	49/3	①	676 m²	
14	49/4	①	481 m²	228 m²
			13.422 m²	2.656 m²

Bereich Mischgebiet

Haus Nr.	Parz. Nr.	bisherige Plan-Nummer	Flächen Baugrundstücke
10	49/1	②	2.433 m²
6	48/3	③	1.648 m²
4	48/2	④	1.196 m²
2	48/1	⑤	1.184 m²
			6.461 m²

BEGRÜNDUNG zu den örtlichen Bauvorschriften:

Die bisherige Planung sieht für den Bereich „Bifang" Satteldächer, Sheddächer und Flachdächer vor. Dies war begründet in den bei der damaligen Planaufstellung nicht vorhersehbaren Gebäudefunktionen. Dadurch, dass nunmehr eine einheitliche Nutzung mit Wohnbebauung, entsprechend dem jetzigen Bestand, gegeben ist, wird die Dachform im WA einheitlich auf Satteldächer und Pultdächer festgesetzt. Dies entspricht auch dem Gedanken, dass die Festsetzung zur Dachgestalt einen Rahmen setzt um ein geordnetes Siedlungsbild zu erreichen bzw. zu erhalten.

Die weiteren örtlichen Bauvorschriften im WA zu Dachaufbauten, zur Stellplatzanzahl, zum Gelände, zu Niederspannungsleitungen wurden aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen.

Niederspannungsfreileitungen

Zur Sicherung eines geordneten Siedlungs- und Landschaftsbild wird ebenfalls das Erfordernis gesehen, dass Niederspannungsfreileitungen nicht frei geführt, sondern unterirdisch verlegt werden.

F Begründung des Bebauungsplanes „Bifang Erweiterung" aus dem Jahre 2001:

Erforderlichkeit der Planaufstellung
Für den gesamten Bereich westlich der B-30 ist die Bebauung durch Bebauungspläne geregelt. Mit diesem Bebauungsplan wird der planungsrechtliche Status dieses Bereichs dem umgebenden Bereich angepasst.

Planungsvorgaben
Nördlich des jetzigen Planungsbereiches grenzt das Baugebiet „Bifang" der den angrenzenden Bereich als Mischgebiet ausweist. In diesen Bebauungsplan soll der südliche, bislang nicht beplante Bereich einbezogen und ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen werden. Der bisherige Bereich des Bebauungsplanes „Bifang" bleibt mit seinen Rechtsfestsetzungen unverändert weiter bestehen.

Abgrenzung der Aufstellung
Das Plangebiet wird im Norden durch die bisherige, südliche Abgrenzung des Bebauungsplans „Bifang" begrenzt. Östlich begrenzt die Bundesstraße 30 (B 30) das Plangebiet, südlich die Friesenhäusler Straße (K 7951) und westlich die Boschstraße.

Planungsziel
Ziel der Planung ist, im gesamten Bereich die Durchmischung gem. § 6 BauNVO zu gewährleisten.

Erschließung
Die Baugrundstücke werden ausschließlich über die Boschstraße erschlossen.

Festsetzungselemente
Der Bereich wird in der Art der Nutzung als Mischgebiet festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Nutzung die sowohl gewerbliche als auch Wohnnutzung aufweist, wobei in diesem Bereich die gewerbliche Nutzung überwiegt. Das Maß der Nutzung beschränkt sich auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl und der Gebäudehöhe. Das festgesetzte Maß von 0,4 entspricht der Festsetzung des nördlich angrenzenden Mischgebietes. Die überbaubare Grundstücksfläche wird, entsprechend dem nördlich angrenzenden Bereich, großflächig ausgewiesen. Die östliche Baugrenze hat, entsprechend den bestehenden Gebäuden, einen Abstand von ca. 20 m zu Fahrbahnkante der B-30. Bis auf das Grundstück am nördlichen Planungsrand weisen alle Gebäude einen Grenzabstand auf. Es wurde deshalb die vorherrschende offene Bauweise festgesetzt.
Entlang den klassifizierten Straßen, B 30 und K 7951 ist nachrichtlich ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. In gleicher Weise wird nachrichtlich die Fläche zwischen der Baugrenze zum jeweiligen Rand des Plangebietes mit einer Festsetzung belegt, dass diese Flächen von der Bebauung freizuhalten sind.

Ausgleichsbewertung
Diese ist nicht erforderlich, da mit der Aufstellung des Planes keine Eingriffe in das Gebiet erfolgen, die eine entsprechende Beurteilung erforderten. Die Festsetzungen bezüglich überbaubarer Grundstücksflächen und dem Maß der Nutzung entsprechen ungefähr dem jetzigen Bestand.

Bodenordnende Maßnahmen
Die Flächen sind in privatem Eigentum und bereits bebaut. Bodenordnende Maßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Grünordnung
Zur Grünordnung gab es in dem Bereich bislang keine Regelungen. Die dortigen Freiflächen sind, soweit sie nicht befestigt sind alle gärtnerisch angelegt und mit Bäumen und Sträucher durchgrünt. Für eine Regelung im Bebauungsplan wird deshalb kein Erfordernis gesehen.

Kosten
Gemeinde Baindt entstehen bei der Durchführung dieses Planes keine Kosten, da die Erschließung vorhanden und die Bebauung bereits realisiert ist.

Flächenbilanz

Bauflächen	ca.	7.800 m²
= Gesamtfläche	ca.	7.800 m²

Abwasser
Die Wasserentsorgung erfolgt im Mischsystem und wird zu Kläranlage Abwasserzweckverband Mittleres Schussental geführt. Sowohl die Kläranlage als auch die Leitungsquerschnitte sind so dimensioniert, dass die Entwässerung problemlos möglich ist.

Löschwasser
Die Wasserversorgung für das Gebiet ist gesichert. Für das Planungsgebiet stehen folgenden Schachthydranten zur Verfügung:
Unterflur (C) mit DN 100.
Diese Schachthydranten reichen somit für die Löschwasserversorgung aus.

Energieversorgung
Diese wird von der EnBW und von den Technischen Werken Schussen (TWS) zur Verfügung gestellt.

Begründung des bisherigen Bebauungsplanes Baindt „ B i f a n g ":

§ 2 BauGB	Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist durch den angemeldeten Bedarf an Wohnbaubedürfnissen erforderlich geworden.
Flächennutzungsplan	Das vom Gemeindeverband Mittlers Schussental erarbeitete Flächennutzungsplankonzept ist sowohl in Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan, als auch mit dem weitergehenden Bebauungsplan-vorentwurf. Durch den bebauungsplan soll das Wohngebiet „Friesenhäusle" städtebaulich mit der Ortslage Baindt verbunden werden. Der ganze Hang westlich der B 30, bis zum Siedlungsgebiet „Friesenhäusle", ist durch den Vorentwurf auf die geplante zweite Anbindung an den Ortsbereich Baindt ausgerichtet. Damit soll die Ortskernentwicklung unterstützt werden. Diese zusätzliche Verbindung verkürzt und verbessert die Fußgängerbeziehungen der bestehenden Ortslagen um Marsweiler zum Schulzentrum.
Besondere Maßnahmen	Die Ausnutzung des Hanggeländes westlich der B 30 für Wohnzwecke verlangt jedoch Maßnahmen zur Abschirmung des Verkehrslärms und eine landschaftsgestaltende Einbindung des B 30-Straßenraumes in den Siedlungskörper. Deshalb wurde neben dem Lärmschutzwall noch ein zusätzliches Pflanzgebot für die direkt angrenzenden Parzellen vorgesehen.
Nutzung	Das Bruttobaugebiet mit ca. 10,3 ha = 100 % umfasst ein Mischgebiet mit Netto ca. 2,5 ha = 24 %, das wegen der zulässigen Lärmbelastung an die B 30 angrenzt, ein reines Wohngebiet mit ca. 3,6 ha = 36 %, ein Schulerweiterungsgebiet mit ca. 1 ha = 10 %, sowie Kinderspielplätze und Grünanlagen mit ca. 1 ha = 10 %. Der Verkehrsflächen und der Verkehrsflächengrünanteil beträgt ca. 20 %. Davon sind 3 % Böschungsflächen der B 30.
Wohnbedarf	Dem Wohnungsbedarf angepasst umfasst das reine Wohngebiet feststehend Ein- und Zweifamilienhäuser. Eine Hausgruppe bildet den Übergang zu der im Gesamtvorentwurf anschließend vorgesehenen Bebauung. Die Hausgruppe dient auch zur Abschirmung des Verkehrslärmes, der bei der Unterführung der B 30 entsteht und vom Gesamtgebiet nicht anders abgehalten werden kann. Die Baukörper des Mischgebietes sollen einen zusätzlichen Lärmschutz für das reine Wohngebiet erbringen. Deshalb ist hier eine intensive Ausnutzung der Grundstücke erwünscht. Wegen der nicht vorhersehbaren Gebäudefunktionen sind die Gebäude mit Flachdach bzw. Sheddach zu versehen. Die größten Anteile an Stellplätzen, die für die Nutzung des Mischgebiets erforderlich sind, sind deshalb auch in einem besonderen Bereich zusammengefasst worden.

Straßenbreiten

Die Festsetzungen der Fahrbahnbreiten entsprechen den Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen. Die Sammelstraßen A und E mit 6,50 m Fahrbahnbreite sind für eine Verkehrsbelastung von 1.000 – 1.600 Wohnungen ausreichend. Die Anliegerstraße C mit 5,50 m Fahrbahnbreite ist für 200 Wohnungen ausreichend. Die Wohnwege B und D mit 11,50 m Fahrbahnbreite reichen für jeweils 20 - 50 Wohneinheiten.

Der Regelquerschnitt der Straße A sieht auf der Mischgebietsseite öffentliche Parkplätze in Längsaufstellung vor. Auf der Westseite zum Wohngebiet ist ein Sicherheitsgrünstreifen für Fußgänger vorgesehen. Damit soll auch der Charakter des reinen Wohngebietes gegenüber dem Mischgebiet geschützt werden.

Einbindung in die Landschaft

Die Umwandlung von landwirtschaftlicher Nutzfläche zu einem Wohn- und Mischgebiet erfordert neben der Abschirmung und Einbindung der B 30 Maßnahmen zur Landschaftsgestaltung. Diese bestehen im dem öffentlichen Grünbereich im Norden, Westen und Süden mit Fußgängerwegen, Kinderspielplätzen und Parkanlagen. Diese sind im südlichen Bereich zugleich Abstandsflächen für den erweiterten Schulbereich.

Besondere bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Der Erschließungskostenanteil der Gemeinde für das reine Wohngebiet und das Mischgebiet beträgt ca. 200.000,-- DM.

Die Kosten für den Schulbereich und dessen Erschließung sind vom Schulbauprogramm abhängig und deshalb in dieser überschlägigen Kostenermittlung nicht enthalten.

Kreisplanungsdienst Ravensburg,

6. November 1973

GEMEINDE BAINDT,
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG SOWIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
"BOSCHSTRASSE"

GEFERTIGT:	KREISPLANUNGSAMT RAVENSBURG Parkstraße. 9, 88212 Ravensburg E-Mail: PL@Landkreis-Ravensburg.de TEL. 0751 / 85-380 FAX 0751 / 85-555 15. 12. 2004	BERGER (DIPL.-ING.)
ANERKENNUNG DES PLANENTWURFS:	GEMEINDERAT DER GEMEINDE BAINDT	BUEMANN (BM)
SATZUNGSBESCHLUSS:	GEMEINDERAT DER GEMEINDE BAINDT	BUEMANN (BM)

G VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLÜSSE GEFASST (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 2 (1) S. 1 BAUGB § 74 (1) LBO	AM	15.06.2004
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DER AUFSTELLUNGS-BESCHLÜSSE ERFOLGT (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 2 (1) S. 2 BAUGB	AM	25.06.2004
FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG DURCHGEFÜHRT (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 3 (1) S. 1 BAUGB	AM	14.07.2004
ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE DURCHGEFÜHRT (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 4 BAUGB	AM	18.06.2004
PLANENTWÜRFE UND AUSLEGUNG VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM	21.09.2004
BEKANNTMACHUNG DER ENTWURFSAUSLEGUNG (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM	08.10.2004
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DER ENTWÜRFE FÜR DIE ZEIT (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften) VOM 18.10.2004..... BIS 18.11.2004..... BEI DER GEMEINDEVERWALTUNG BAINDT	§ 3 (2) S. 1 BAUGB		
SATZUNGSBESCHLÜSSE VOM GEMEINDERAT GEFASST (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 10 BAUGB § 74 (1) LBO	AM	11.01.2005
ÖFFENTL. BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTL. BAUVORSCHRIFTEN	§ 10 (3) BAUGB	AM	21.01.2005