

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. Wohnbau-Erleichterungsgesetz (-WoBauErlG-) vom 17.05.1990 i.V. dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28.04.1993.
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes -PlanzV- vom 18.12.1990;
5. Landesbauordnung für Baden-Württemberg -LBO- vom 08.08.1995 (Neufassung der LBO).

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ♦ (§ 9 BauGB und BauNVO)
 - ♦1.1. NUTZUNGSART § 9 (1) 1. BauGB i. V. § 1 (3) BauNVO.
Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 Die in § 4 (3) 4. und 5. BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, somit unzulässig (§ 1 (6) 1. BauNVO).
Mischgebiet § 6 BauNVO.
 Die in § 6 (2) 5. - 8. und (3) BauNVO genannten Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, somit unzulässig (§ 1 (6) 1. BauNVO).
 - ♦1.1.1. NEBENANLAGEN § 9 (1) 2., § 14 (1) S.3. BauNVO.
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen als Gebäude i.S. von § 2 (2) LBO nur in folgendem Umfang zugelassen: max. 1 Geräteschuppen bis max. 12 m² Grundfläche je 500 m² Baugrundstücksfläche.
 - ♦1.2. NUTZUNGSMAß § 9 (1) 1. BauGB, § 16 (2) 1., 2. u. 4., § 16 (5) BauNVO.
 Wird bestimmt durch die im zeichnerischen Teil eingetragenen maximal zulässigen Werte der Grundfläche (GR) bzw. Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßfläche (GF) bzw. Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie durch die Geschoßzahl und Höhenbegrenzung (Traufe und First).
 Diese Festsetzung gilt als Gesamtmaß der Nutzung für das im Plan eingetragene Grundstück. Bei Grundstücksteilung darf das Gesamtmaß nicht überschritten werden. Im MI-1 und MI-2 gelten die Werte innerhalb der im zeichnerischen Teil dargestellten überbaubaren Fläche. Dort sind keine Grundstücksgrenzen festgelegt. Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Flächen sind mit einzurechnen.
 Im MI-3 gilt die Festsetzung der Grund- und Geschoßfläche für die im Beb.-Plan festgesetzten überbaubaren Fläche. Private Grünflächen sind keine Bauflächen und dürfen

zur Ermittlung der Grund- und Geschossflächenzahl nicht herangezogen werden.

- ◆1.3.
HÖHE § 9 (2) BauGB
Die Höhenbegrenzung der Gebäude ist im zeichn. Teil eingetragen mit der Höhenlage der Gebäude -Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGH)- und der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe (s. Text 2.6.).
Die Straßenhöhen richten sich nach der Erschließungsplanung.
- ◆1.4.
GESCHOßZAHL § 9 (2) 3. BauNVO
maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse i.S. § 2 (5) LBO s. zeichn. Teil.
- ◆1.5.
BAUWEISE § 9 (1) 2. BauGB i.V. mit § 22 (1) BauNVO.
- offene Bauweise -o-
- ◆1.5.1.
HAUSFORM § 22 (2) BauNVO
Einzel- und Doppelhäuser; Hausgruppen und Mehrfamilienwohnhäuser.
- ◆1.5.2.
GEBÄUDESTELLUNG § 9 (1) 2. BauGB
s. Eintrag der Firstrichtung im zeichn. Teil. Abweichungen bis $\pm 5^\circ$ sind zugelassen.
- ◆1.6.
ÜBERBAUBARK. § 9 (1) 2., 4. BauGB, § 23 (3) u. (5) BauNVO
BAUGRUNDST. s. zeichn. Teil.
Diese ist festgelegt durch Baugrenzen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig. Ausgenommen ist die im WA-2 dargestellte Fläche für Garagen. (Garage zu Haus Nr. 69). Erdüberdeckte Tiefgaragen unter der Geländeoberfläche sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Im WA-2 u. WA-3 sind private offene Stellplätze nur an den im Plan dargestellten Flächen zulässig.
- ◆1.7.
VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 15. BauGB.
öffentlich
Straße, Gehweg, Parkplätze s. zeichn. Teil.
- ◆1.7.1.
VERKEHRS- § 9 (1) 10. BauGB.
S. zeichn. Teil.
SICHTFLÄCHEN Sichtbehindernde Nutzung, Pflanzung, Einfriedung über 0,7 m Höhe, bezogen auf Straßenhöhe, ist unzulässig.
- ◆1.8.
GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15. BauGB, (§ 9 (6) BauGB).
öffentlich, privat, Verkehrsgrün s. zeichn. Teil.
Auf den Grünflächen sind bauliche Anlagen und Einrichtungen nicht zugelassen.
- ◆1.9.
LEITUNGSR. § 9 (1) 21.
Leitungsrecht zu Gunsten des Erschließungsträgers.

- 1.10. PFLANZUNGEN § 9 (1) 25. a) BauGB s. zeichn. Teil.
Die Pflanzung und Unterhaltung von Bäumen und Sträuchern ist bindend. Die Bepflanzung hat mit heimischem Laubbäumen -mindestens 8 m hochwachsend- zu erfolgen (s.Pflanzliste). Die angegebenen Standorte sind bis 4 m veränderbar. Die Abstandsvorschriften des Nachbarrechts sind zu beachten.
Soweit der zeichn. Teil auf Baugrundstücken kein Pflanz- eintrag enthält, ist je Baugrundstück mind. 1 Stück. hoch- wachsender Baum nach der Pflanzliste (s. Teil D) zu pflan- zen. Bestehende Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Erforderliche Pflegemaßnahmen sind mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt RV) abzustim- men.
- ♦1.11. GELÄNDEAN- PASSUNG § 9 (1) 26. BauGB
Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit die Herstellung des Straßenkörpers und des Oberflächenwasserablaufes dies erfordert, sind auf den Baugrundstücken zu dulden bzw. herzustellen.
- ♦1.12. PLANBEREICH § 9 (7) BauGB,
s. zeichn. Teil.
- ♦1.13. UNTERSCHIED- LICHE FESTS. §§ 16 (5), 16 (2) 4., 22 (1), (4), BauNVO und § 73 (1) LBO
gekennzeichnet durch Trennungslinie nach 15.14. PLAN- ZV - Unterscheidung der Nutzungsbereiche, Maß der Nut- zung, Höhen, s. Nutzungsschablonen im zeichn. Teil.

BAUORDNUNGSRECHTLICHER TEIL

- 2.♦ §9 (4) BauGB i.V. § 74 (5) u, (6) LBO.
- ♦2.1. § 74 (1) 1. LBO, 13 (1) u. (3) LBO.
ALLG. GESTALTUNGSGRUNDSD. Die Außenwände sind zu verputzen und hell zu tönen oder als hell geschlemmtes Mauerwerk auszuführen. Desweiteren sind holzverkleidete Fassaden oder Fassadenteile zulässig.
An Fassaden und Fassadenteilen sind großflächige glänzende Oberflächen sowie grelle Farben unzulässig.
- ♦2.2. DÄCHER § 74 (1) LBO.
- ♦2.2.1. -FORM Dachform Satteldach, Walmdach s. Eintrag im zeichn. Teil. Untergeordnete Gebäudeteile können, sofern sie sich an einen Hauptbaukörper anlehnen, als Pultdächer oder Flachdächer ausgeführt werden.
Hauptfirstrichtung (Gebäudestellung) s. zeichn. Teil. Abweichungen von der Gebäudestellung sind bis $\pm 5^\circ$ zulässig.
- ♦2.2.2. -NEIGUNG s. zeichn. Teil
Bei Dächern nach 2.2.1. sind alle Gebäude incl. Garagen, überdachte Stellplätze sowie untergeordnete Gebäude und Bauteile in Form und Material entsprechend denen des Hauptgebäudes zu versehen.
Tiefgaragen sind mit Flachdach und begrünter Erdüberdeckung auszuführen.
- ♦2.2.3. -AUFBAUTEN Als Dachaufbauten sind Dachgaupen nur als stehende Gaupen in gleicher Neigung wie das Hauptdach, oder als Schleppgaupen zugelassen.
Die Gesamtbreite der Gaupen darf 1/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten, die Breite der Einzelgaupe ist jeweils auf 2,5 m begrenzt.
Die Seitenwandhöhe ist auf max. 2,0 m begrenzt, der Abstand vom Ortgang muß mind. 2,0 m, der Abstand zwischen den Gaupen mind. 1,0 m betragen. Die brandschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten.
- ♦2.2.4. -VORSPRÜNGE Am Ortgang und an der Traufe mind. 0,3 m.
- ♦2.2.5. -DECKUNG Ziegel oder Betondachsteine, Farbe braun - rot.
Zusammenhängende Baukörper sind mit einer in Material und Farbe gleicher Dachdeckung zu versehen. Anlagen zur Nutzung von Primärenergie (Sonnenkollektoren / Sonnenvoltanlagen) sind zulässig.
- ♦2.3. ANTENNEN § 74 (1) 4. LBO.
Mehr als eine Rundfunk- oder Fernsehantenne einschließlich Satellitenempfangsanlage auf einem Gebäude ist unzulässig. Soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen unzulässig.

2.4.

EINFRIEDUNGEN

§ 74 (1) 3. LBO

sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in der Höhe auf 0,7 m über Fahrbahn beschränkt. Die Einfriedungen sind mindestens 0,5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken.

Die Ausführung hat als Drahtzaun oder als Holzzaun zu erfolgen. Betonierte oder gemauerte Sockel sind nicht zugelassen. Zur Abgrenzung des Naturschutzgebietes ist ein Drahtzaun bis 2 m Höhe zulässig, ohne Abstand zur öffentlichen Fläche.

♦2.5.

GELÄNDE

§ 74 (1) 3. LBO

Der bestehende Geländeverlauf (s. Höhenlinien im zeichn. Teil) ist im Bereich der Baugrundstücke grundsätzlich beizubehalten. Bei Anschüttung mit anfallendem Aushubmaterial ist der Geländeverlauf - höhenversetzt - beizubehalten. Geländeänderungen sind als Ausnahme zugelassen zur Anpassung des Geländes an die

- Geschoßebenen,
- Straße und zur Herstellung der Zufahrts- und Zugangsflächen
- Flächen der Freisitzplätze.

- das Gelände des anschließenden Grundstücks
Abgrabungen, für Garagenzufahrten oder zur Belichtung von Untergeschoßräumen, sind nicht zugelassen. (s. auch Fests. 1.8., Hinweise -Oberflächenwasser-)

♦2.6.

HÖHEN

§ 74 (1) 1. LBO, § 9 (2) BauGB, § 16 (3) 2. BauNVO.

Die Gebäudehöhe ist begrenzt durch die im zeichnerischen Teil eingetragene max. zul. Trauf- und Firsthöhe.

Die Traufhöhe 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.

Die Firsthöhe (FH) bemißt sich an der OK Firststreiter.

Bezugsebene ist jeweils die in den Bauvorlagen eingetragene Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (EFH).

♦2.7.

STELLPLÄTZE

§ 74 (2) LBO

Für jede Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück herzustellen. Bei Kleinwohnungen < 45 m² 1 Stellplatz.

HINWEISE:

- GRUNDSTÜCKSTEILUNG** Sollten Baugrundstücke innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche geteilt werden, ist zu beachten, daß die Ausnutzungswerte für die jeweiligen Baugrundstücke aufgeteilt werden (Regelung durch Baulast).
- 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.
- BODENVERSIEGELUNG** Die Bodenversiegelung ist auf das unvermeidliche Maß zu beschränken. Zur Flächenbefestigung sind deshalb Verfahren anzuwenden, die den Boden wenigstens teilweise offenhalten -z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen- .
- BAUGRUBENAUSHUB** Anfallendes Aushubmaterial ist so weit wie möglich auf dem eigenen Grundstück zu verteilen.
- ALTLASTEN** Innerhalb des Planungsgebietes werden Altlasten vermutet (Historische Erhebung altlastverdächtiger Flächen) Objekt Nr. 1990.
- NATURSCHUTZ** Das Planungsgebiet grenzt an das Naturschutzgebiet "An-naberg" der Gemeinde Baidt.

PFLANZLISTE

- Als Bäume:
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
 - Hain-Weißbuche (Carpinus betulus)
 - Esche (Fraxinus excelsior)
 - Wildapfel (Malus communis)
 - Gemeine Kiefer (Pinus sylvestris)
 - Zitterpappel (Populus tremula)
 - Vogelkirsche (Prunus avium)
 - Wildbirne (Pyrus communis)
 - Stieleiche (Quercus robur)
 - Gemeine Eberesche (Sorbus aucuparia)
 - Winterlinde (Tilia cordata)
 - Apfel / Hochstämme in Lokalsorten
 - Birnen / Hochstämme in Lokalsorten
 - Zwetschgen / Hochstämme
 - Walnuß / Hochstämme / Sämlinge
 - Quitten (als Büsche)

- als Stäucher:
- Hartriegel (Cornus sanguinea)
 - Haselnuß (Corylus avellana)
 - Weißdorn (Crataegus monogyna)
 - Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
 - Liguster (Ligustrum vulgare)
 - Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 - Schlehe (Prunus spinosa)
 - Hundsrose (Rosa canina)
 - Salweide (Salix caprea)
 - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
 - Traubenholunder (Sambucus racemosa)
 - Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

- als Kletterpflanzen:
- Waldrebe (Clematis vitalba)
 - Gemeiner Efeu (Hedera helix)

- als Hecke:
- Feldahorn (Acer campestre)
 - Hain-Weißbuche (Carpinus betulus)
 - Weißdorn (Crataegus monogyna)
 - Liguster, immergrün (Ligustrum vulgare atrov.)
 - Liguster (Ligustrum vulgare)

Für Flächen mit Pflanzgebot (s. Fests. 13.2.1.):

- Feldahorn (Acer campestre)
- Schwarzerle/Roterle (Alnus glutinosa)
- Birke (Betula pendula)
- Hain-Weißbuche (Carpinus betulus)
- Waldrebe (Clematis vitalba)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Esche (Fraxinus excelsior)
- Wildapfel (Malus communis)
- Zitterpappel (Populus tremula)
- Schlehe (Prunus spinosa)

- Wildbirne (Pyrus communis)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Wilde Brombeere (Rubus fruticosus)
- Salweide (Salix caprea)
- Aschweide (Salix cinerea)
- Grauweide (Salix incana)
- Hanfweide (Salix viminalis)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Traubenholunder (Sambucus racemosa)
- Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

Die ausgewiesenen Flächen sind flächig zu bepflanzen,

Pflanzabstände 1,20 x 1,20 m im Verband versetzt,

Pflanzgrößen: - für Heister 2 x v., 150 - 200 cm
 - für Sträucher: 2 x v., 60 - 60 cm

Notwendigkeit der Aufstellung

Die Gemeinde Baidt kann seit längerer Zeit bauwilligen Bürgern keine Bauplätze mehr anbieten. Die Nachfrage nach Bauplätzen ist groß.

Die zur Zeit mit Sozialwohnungen belegten Gebäude Gartenstraße Nr. 71, 73 und 75 sind in einem schlechten baulichen Zustand und müssen ersetzt werden. Für die derzeitigen Bewohner muß während des Neubaus eine Umsetzungsmöglichkeit geschaffen werden.

Der im Mischgebiet bestehende Gewerbebetrieb sucht seit längerer Zeit nach einer Erweiterungsmöglichkeit für die Produktionsfläche. Die seitherige Zufahrt über die Kiesgrubenstraße (Flurstück 741) ist sehr steil und kann im Winter bei Schneefall nicht genutzt werden.

Mit der endgültigen Festlegung der Grenze des Naturschutzgebietes kann die verbleibende Fläche zur Gartenstraße beplant und baulich genutzt werden.

Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der gemeinsame Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental wird zur Zeit fortgeschrieben (Zieljahr 2000). Die Planungsfläche ist als Mischgebiet ausgewiesen.

Abgrenzung des Planungsgebietes

Die südöstliche Abgrenzung ergibt sich durch die Festlegung des Naturschutzgebietes Annaberg. In nordwestlicher Richtung grenzt das Planungsgebiet an ein bestehendes Mischgebiet, im Westen an die bestehende Gartenstraße, im Südwesten an die bestehende Bebauung entlang des Erlenweges und an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Ziele der Planung

Der Übergang vom Naturschutzgebiet zur geplanten Bebauung berücksichtigt die örtlichen Gegebenheiten. Bestehende, wildgewachsene Feldraine, Bäume und Sträucher werden in den Bebauungsplan als zu schützendes öffentliches Grün oder private Grünfläche übernommen. Zur Einbindung der Baukörper werden weitere flächenhafte private Grünanlagen im Bebauungsplan gefordert.

Im westlichen, tiefergelegenen Bereich wird durch die vorgesehenen Mehrfamilienhäuser eine relativ starke Wohndichte erreicht. Im südöstlichen Bereich, im Anschluß an das Naturschutzgebiet soll eine lockere, eingeschossige Einfamilienhausbebauung erstellt werden.

Das im Norden anschließende Mischgebiet dient der Erweiterung eines bestehenden Betriebes. Mit der Festlegung der Grenze des Naturschutzgebietes und notwendigem Tausch von Grundstücksflächen konnte die Mischgebietsfläche arrondiert werden. Die Produktionsfläche soll hauptsächlich im Norden erweitert werden, im Süden bzw. Südwesten sind nach Aussage des Inhabers Wohnungen vorgesehen.

Erschließung

Wie oben angeführt, kann die "Kiesgrubenstraße" weiterhin nicht zur Erschließung herangezogen werden. Für das Bebauungsgebiet wird eine

neue Erschließungsstraße geplant, die maximal 7 - 8% Gefälle aufweist. Die (bestehende) Erlenstraße (südlicher Teil) mit einer Ausbaubreite z.T. von 3,00 m wird als Einbahnstraße an die neue Erschließungsstraße angeschlossen. Die bestehende Erlenstraße (nördlicher Teil) wird im Steigungsbereich mit einem einseitigen Gehweg versehen. Das Längsgefälle der Straße soll durch bauliche Maßnahmen reduziert werden und als Einbahnstraße in südlicher Richtung ausgewiesen werden.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Der überwiegende Teil der Planungsfläche (südwestliche Teilfläche) wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Sie dient vorwiegend dem Wohnen. Am Übergang zum bestehenden bzw. geplanten Mischgebiet sind 2 Bauquartiere ausgewiesen, die nach Auskunft des Grundstückseigentümers zu Wohnzwecken genutzt werden sollen (MI-1, MI-2). Diese Vorhaben, zusammen mit der geplanten privaten Grünfläche trennen das Mischgebiet optisch und akustisch vom geplanten allgemeinen Wohngebiet ab.

Wegen der Gebietscharakteristik werden im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet einzelne, in der Baunutzungsverordnung mögliche Nutzungen untersagt. Das gleiche gilt für die in der Baunutzungsverordnung möglichen Ausnahmeregelungen.

Die mit einer Wohnnutzung üblicherweise verbundenen Nebenanlagen sind nicht ausgeschlossen, werden aber in Größe und Anzahl begrenzt.

Das Nutzungsmaß ist bestimmt durch die maximale Grundfläche bzw. Grundflächenzahl sowie die maximale Geschößfläche, bzw. Geschößflächenzahl.

Der Grünordnungsplan, der in den Bebauungsplan eingearbeitet ist, regelt das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und den Erhalt bestehender Bäume und Sträucher. Die bestehenden Bäume entlang der Gartenstraße sind im Bebauungsplan gekennzeichnet und müssen erhalten bleiben. Das gleiche gilt für die flächenhafte Bewuchs der im Baugebiet bestehenden Böschungen.

BESTANDSBEWERTUNG, EINGRIFFSANALYSE UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN ZUM § 8a BNatSchG

Bestand und Bestandsbewertung

Die Bewertung des betroffenen Landschaftsteiles vor dem geplanten Eingriff wird nachfolgend anhand der Umweltbereiche Boden, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie bezüglich des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion aufgezeigt. Die Bewertung bezieht sich ausschließlich auf den bisher unbebauten Teil des Plangebietes.

- Boden

Sämtliche, bisher nicht bebaute Bereiche des Plangebietes sind geprägt und geformt durch früher großflächige, meist zufällige Kiesabbaumaßnahmen und nachfolgende Rekultivierungen. So sind alle im Plangebiet bestehende Grünlandflächen durch Einplanieren von Kiesgrubengelände entstanden. Zudem wurden im Zuge der Rekultivierungen in erheblichem Maße Erdaushub und Bauschutt mit Beimengungen

verschiedenster Abfälle eingelagert.

Aufgrund meistar geringer Oberbodenabdeckung sowie entsprechende Verdichtungen im Untergrund sind die rekultivierten, als Grünland genutzten Flächen nur bedingt zur landwirtschaftlichen Nutzung geeignet.

- Wasser

Durch die momentane Nutzung als Grünland besteht keine wesentliche Beeinträchtigung des Grundwassers. Möglich ist allerdings eine Mobilisierung von Schadstoffen aus eingelagerten Abfällen durch eindringendes Niederschlagswasser in das Grundwasser. Von einer Belastung des Oberflächenwassers ist nur in geringem Umfang auszugehen.

- Klima

Das Plangebiet liegt in einem regionalen Zirkulationssystem (zum Bodensee) an der Schnittstelle Zufluß Wolfegger Ach/Einmündung in das Schussenbecken.

- Vegetation, Flora

Die gesamte, nicht bebaute Fläche des Plangebietes ist "Landschaft aus 2. Hand". Diese Fläche gliedert sich in bewirtschaftetes Grünland (ca. 1,4 ha), Brachland und Ruderalflächen (ca. 0,3 ha), sowie ein sukzessiv auf ehemaligen Kiesgrubenböschungen entstandenes Gehölzband. Dieses Gehölzband, bewachsen überwiegend mit Pioniergehölzen wie Weide, Zitterpappel, Erle, Birke und Kiefer, prägt momentan im Wechsel mit den Grünlandflächen das Landschaftsbild. Im Bereich der Brach- und Ruderalflächen wachsen vorwiegend Brombeere, Goldrute und in staunassen Bereichen Schilf und Binsen.

Potentielle natürliche Vegetation für das Plangebiet wäre ein reicher, frischer Stieleichen-, Hainbuchen-, Mischwald (M. Oberdorfer).

- Fauna

Die bestehenden Gehölzstrukturen dienen als Brut- und Nahrungsplatz für viele Vogelarten sowie als wertvoller Lebensraum für Kleinsäuger.

Das im Südosten angrenzende Naturschutzgebiet "Annaberg", ausgewiesen am 3. März 1992, hat als ausgedehntes Sekundärbiotop mit großem Artenreichtum an gefährdeten Tier- und Pflanzenarten eine herausragende Bedeutung für das Gebiet.

- Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt topographisch gesehen im Übergangsbereich einer nacheiszeitlich aufgeschotterten Fläche (ebener Talbereich) und des sog. "Annaberg-Deltas", eines nacheiszeitlichen Schwemmkegels, der zwischen Baidt und Baienfurt in den "Baienfurter Eisstausee" der Würmeiszeit mündete. Der Höhenunterschied im Plangebiet erstreckt sich über einen Bereich von ca. 470 m ü.NN (aufgeschotterte Talaue) bis etwa zu halber Höhe des Hanges (ca. 490 m ü. NN). Von Südwesten, aus Richtung Baienfurt betrachtet, dominieren die bestehenden Pioniergehölzflächen, die den Hangbereich des Annaberges umfassen. Aus Richtung Westen und Nordwesten ist das Plangebiet aufgrund bestehender Bebauung und infolge der topographischen Verhältnisse kaum einsehbar.

Erholung

Das Plangebiet hat momentan keine wesentliche Erholungsfunktion. Das angrenzende Naturschutzgebiet "Annaberg" wird von Kindern und Jugendlichen als interessantes "Strolchgelände" erkundet.

EINGRIFFSBEWERTUNG

Die Eingriffsintensität beschreibt die Stärke der Auswirkungen der geplanten Maßnahme auf die vorhandene Fläche. Das Plangebiet hat insgesamt einen Umfang von 3,2 ha. Davon sind bereits ca. 0,9 ha als Wohngebiet und ca. 0,5 ha als Mischgebiet bebaut. Für die geplanten Maßnahmen verbleiben also noch ca. 1,8 ha, davon sind ca. 1 ha oder ca. 55% als Wohn- bzw. Mischgebietsfläche vorgesehen.

Die Eingriffserheblichkeit beschreibt die weiteren Wirkungen der geplanten Maßnahme auf die bestehenden ökologischen und landschaftsästhetischen Funktionen des betroffenen Gebietes.

Gegenüber den bestehenden Funktionen im Plangebiet sind Störungen hauptsächlich hinsichtlich der Faktoren Boden, Vegetation und Flora, Fauna sowie des Landschaftsbildes zu erwarten. Bezüglich der Faktoren Wasser, Klima und Erholung ist eine eher geringe Erheblichkeit zu prognostizieren.

- Boden

In den zur Bebauung vorgesehenen Bereichen bestehen, Einwirkungen durch Versiegelung und Verdichtung, auch Belastungen durch Emission (Streusalz, Abgase) sowie durch dauernde Bebauung. Das bedeutet gleichzeitig den Entzug der Option zur anderweitigen, nicht baulichen Nutzung. Durch die geplante Bebauung betroffen sind hauptsächlich bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland).

- Wasser

Einwirkungen in den Wasserhaushalt entstehen durch verstärkten Oberflächenwasserabfluß und Kanalisierung. Eine zusätzliche Beeinträchtigung der Grundwasserverhältnisse ist nicht zu erwarten.

- Vegetation, Flora und Fauna

Bezüglich der Vegetation, Flora und Fauna sind Einwirkungen in der Form zu erwarten, daß Störungen bezüglich der ökologischen Wechselwirkungen von Gehölzflächen und Grünlandflächen auftreten können. Durch die geplante Bebauung verlieren die bestehenden Gehölzflächen teilweise ihre erforderlichen Pufferzonen. Diese Feststellung gilt ebenfalls auf die angrenzenden Bereiche des Naturschutzgebietes "Annaberg".

- Landschaftsbild

Die geplante Maßnahme bewirkt eine Veränderung des bisherigen landschaftlichen Erscheinungsbildes in der Form, daß der südwestliche Ortsrand von Baidt weiter in Richtung Baienfurt verlagert wird. Die dominierende "Annaberg"-Hangkante wird durch die geplante Bebauung allerdings nicht beeinträchtigt.

EINGRIFFSMINDERUNG

Eingriffsmindernde Maßnahmen gleichen die durch den geplanten Eingriff zu erwartenden Störungen im Naturhaushalt nicht aus. Sie vermindern aber die Erheblichkeit des Eingriffes.

Für die geplante Maßnahme sollen nachfolgend aufgeführte eingriffsmindernde Maßnahmen zur Durchführung kommen:

- Unterbringung des Baugrubenaushubes im Bereich der Baugrundstücke.
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Zufahrten, Stellplätze und Vorbereiche.

AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Ausgleichsmaßnahmen sind Maßnahmen, die geeignet sind, durch den geplanten Eingriff verursachte Störungen und Verluste des Naturhaushaltes auszugleichen oder zu ersetzen.

Nachfolgend aufgeführte Ausgleichsmaßnahmen sind geplant bzw. wurden nach Aussage der Gemeinde Baidt bereits im Vorfeld der Planung durchgeführt:

- Ausweisung des Naturschutzgebietes "Annaberg" und damit Erhaltung des Gebietes als ausgedehntes Sekundärbiotop für gefährdete und geschützte Tier- und Pflanzenarten.
- Ausweisung von privaten Grünflächen im Plangebiet (Pflanzgebot).
- Pflanzung von standortgerechten Gehölzen im Plangebiet (Pflanzgebot).
- Sicherung vorhandener Gehölzbestände im Plangebiet (Pflanzbindung).

FOLGERUNGEN

Die geplante Maßnahme stellt in Bezug auf den Naturhaushalt einen Eingriff dar (insbesondere entzieht er dem betroffenen Landschaftsteil durch die geplante Bebauung die Option zu einer höherwertigen Flächenumnutzung, dies gilt allerdings nur für die tatsächlich ausgewiesenen Bauflächen).

Hinsichtlich der Bodenverhältnisse sowie des Wasserhaushaltes entstehen durch die geplante Maßnahme aufgrund der bestehenden Verhältnisse (Altlasten, Rekultivierung) keine gravierenden Auswirkungen. Mit Durchführung der Maßnahme erfolgt eine Bestandssicherung der ökologisch wichtigen Strukturen des Gebietes. Für Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes dient eine Fläche von ca. 0,1 ha. Im Vergleich zur derzeitigen, überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes wird eine Verbesserung der ökologischen Wertigkeit erreicht.

Mit Durchführung der geplanten Maßnahme als Ergänzung der Ausweisung des Naturschutzgebietes "Annaberg" ist die städtebauliche bzw. landschaftliche Entwicklung im Bereich des südwestlichen Annaberg-Gebietes abgeschlossen. Zusammenfassend wird durch die vorgenannte Maßnahme ein Ausgleich des Eingriffes ermöglicht.

Versorgung mit elektrischem Strom

Die EVS versorgt das Planungsgebiet mit elektrischem Strom.

Versorgung mit Frischwasser, Abwasserbeseitigung

Das Planungsgebiet wird an die gemeindeeigene Trinkwasserversorgung und für die häuslichen Abwässer an die gemeindeeigene Kläranlage angeschlossen.

Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Durchführung des Bebauungsplanes nicht notwendig.

Kosten und Realisierung

Der Gemeinde Baidt entstehen bei der Durchführung des Bebauungsplanes Kosten in Höhe von _____ DM. Diese werden im Haushaltsplan des Jahres 19____ eingestellt.

Ausmaß und Nutzung

gesamte Planungsfläche	ca. 3,6 ha.
Mischgebietsfläche	ca. 1,3 ha.
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,2 ha.
Öffentliche und private Grünflächen, sowie Verkehrsgrünflächen	ca. 0,2 ha.
Straßen, Gehwegs- und Parkierungsflächen	ca. 0,3 ha.

Je nach Größe der Wohnungen

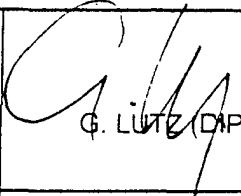
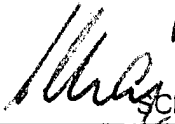
werden im allgemeinen Wohngebiet

in Mehrfamilienhäusern o. Reihenhäusern , ca. 35 - 45 Wohneinheiten

in den Familienheimen ca. 10 - 15 Wohneinheiten.

erwartet,

**GEMEINDE BAIENFURT BEBAUUNGSPLAN
"KIESGRUBENSTRAÙE"**

<u>GEFERTIGT:</u>	KREISPLANUNGSAMT RAVENSBURG, PARKSTRAÙE. 9, 88212 RAVENSBURG 07.10.1994, GEÄNDERT 29.08.1995/ 05.03.1996	 G. LUTZ (DIPL.-ING.)
<u>ANERKENNUNG DES PLANENTWURFS:</u>	GEMEINDERAT DER GEMEINDE BAINDT 26. Juli 1995 /05.03.1996	 SCHAZ (BM)
<u>SATZUNGSBESCHLUß:</u>	GEMEINDERAT DER GEMEINDE BAINDT 26. Juli 1995/05.03.1996	 SCHAZ (BM)
<u>ERKLÄRUNG:</u>	VOM LANDRATSAMT RAVENSBURG WIRD KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GELTEND GEMACHT (§ 11 (3) S. 2 BAUGB)	Das Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGE wurde mit Verfügung vom 12.6.96 Nr.: 603-621.41-17/96 abgeschlossen. Ravensburg, den 9. LANDRATSAMT.



F

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUß GEFÄÙT	§ 2 (1) S. 1 BAUGB	AM
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES ERFOLGT	§ 2 (1) S. 2 BAUGB	AM
FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG DURCHGEFÜHRT	§ 3 (1) S. 1 BAUGB	AM
ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE DURCHGEFÜHRT	§ 4 BAUGB	AM
PLANENTWURF UND AUSLEGUNG VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM
SATZUNGSBESCHLUß VOM GEMEINDERAT GEFÄÙT	§ 10 BAUGB	AM
BEKANNTMACHUNG DER ENTWURFSAUSLEGUNG VOM BIS BEI DER GEMEINDEVERWALTUNG BAINDT	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFS FÜR DIE ZEIT VOM BIS BEI DER GEMEINDEVERWALTUNG BAINDT	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	
DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS ERFOLGT	§ 11 (1),(3) BAUGB	AM
ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES	§ 12 BAUGB	AM

Erklärung der FESTSETZUNGSELEMENTE (§ 2 (4) PlanzV) aufgrund § 2 (8) BauGB i. V. der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. 12. 1990.

WA / MI

NUTZUNGSART
Allgemeines Wohngebiet /
Mischgebiet

PlanzV 1.1.3.
s. Text 1.1.

GR / GF
GRZ / GFZ

NUTZUNGSMAß
Grundfläche / Geschoßfläche
Grund- / Geschoßflächenzahl

PlanzV 2.2., 2.6.,
2.1., 2.5.
s. Text 1.2.

o / a

BAUWEISE
offen / abweichend

PlanzV 3.1., 3.3.
s. Text 1.5.

WD, SD
DN / 30 - 35°

DACHFORM / DACHNEIGUNG
Walmdach, Satteldach
Dachneigung 30 - 35°

PlanzV § 2 (2) S.2
s. Text 2.2.1.,
2.2.2.

TH max. 3,5 m
FH max. 7,5 m

HÖHEN
maximal zulässige Traufhöhe,
maximal zulässige Firsthöhe

PlanzV 2.8.
s. Text 2.6., 1.3.

I / III

GESCHOßZAHL
Vollgeschosse

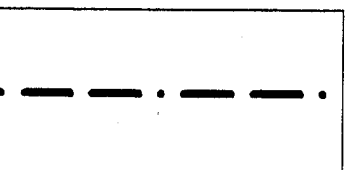
PlanzV 2.7.
s. Text 1.4.

BEISPIEL	
WA	I
GR	GF
a	---
SD, DN	30 - 35°
TH max.	3,5 m
FH max.	7,5 m

NUTZUNGSSCHABLONE

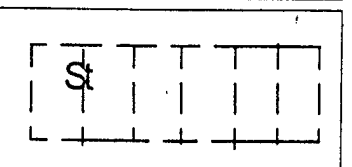
NUTZUNGSART Gewerbegebiet	/ GESCHOßZAHL / I- geschossig max. zul.
GRUNDFLÄCHE max. zul. 160 m ²	/ GESCHOßFLÄCHE / max. zul. 160 m ²
BAUWEISE	/ —
DACHFORM DACHNEIGUNG	/ GRADZAHL 30 - 35° / maximal zulässig
TRAUFGÖHE max. FIRSTHÖHE max.	/ 3,5 m / 7,5 m

PlanzV § 2 (2) S.



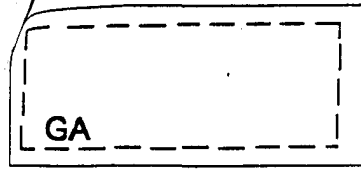
BAUGRENZE

PlanzV 3.5.
s. Text 1.6.

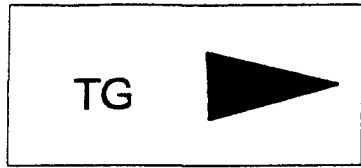


PRIVATE STELLPLÄTZE
vorgesehene Flächen
Stellplätze

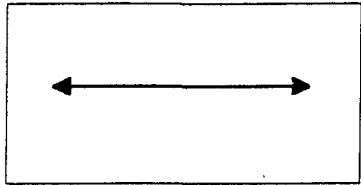
PlanzV 15.3
für s. Text 1.6.



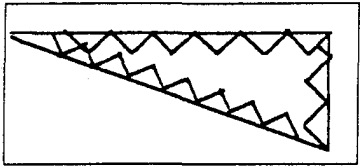
GARAGEN PlanzV 15.3.
 vorgesehene Flächen für Gara- s. Text 1.6.
 gen und Tiefgaragen



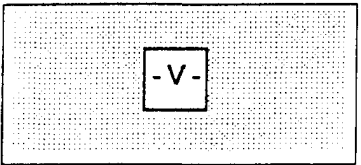
ZUFAHRTEN PlanzV 6.4.
 zu Tiefgaragen (möglich)



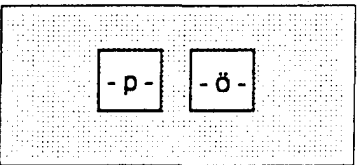
GEBÄUDESTELLUNG PlanzV § 2(2) S.2
 (Firstrichtung) s. Text 1.5.2.



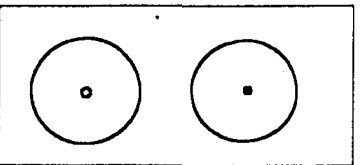
FLÄCHEN, DIE VON DER BE- PlanzV 15.8.
 BAUUNG FREIZUHALTEN s. Text 1.7.1.
 SIND (Sichtflächen,



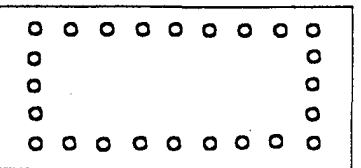
VERKEHRSGRÜNFLÄCHE PlanzV 6.3.
s. Text 1.8.



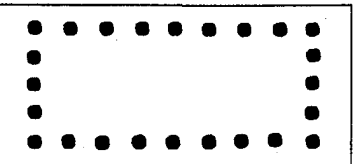
GRÜNFLÄCHE PlanzV 9.
 -privat- / -öffentlich s. Text 1.8.



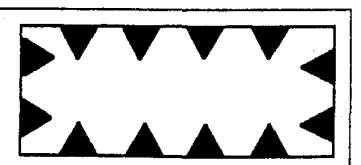
PFLANZGEBOT / PlanzV 13.2.
 PFLANZBINDUNG s. Text 1.10.
 Bäume



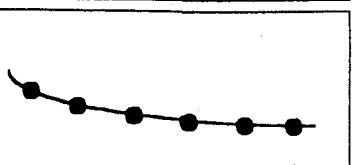
Pflanzgebot PlanzV 13.2.1.
 flächig s. Text 1.10.
 Bäume und Sträucher



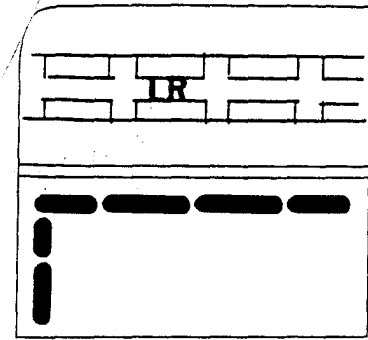
Pflanzbindung PlanzV 13.2.2
 flächig s. Text 1.10.
 Bäume und Sträucher



ALTABLAGERUNGEN vermu- PlanzV 15.6.
 tet Objekt Nr. 1990 nach Altla-
 stenerfassung PBU

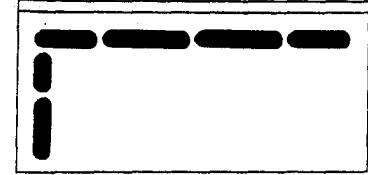


TRENNUNGSLINIE PlanzV 15.14.
 unterschiedliche Nutzung s. Text 1.13.



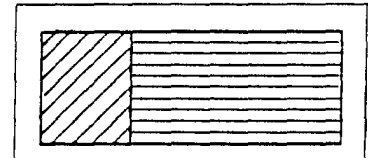
LEITUNGSRECHT

PlanzV 15.5
s. Text 1.9



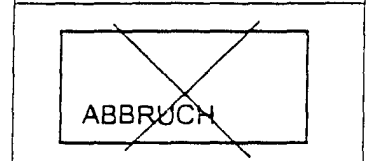
GELTUNGSBEREICH
des Bebauungsplanes

PlanzV 15.13.
s. Text 1.12.



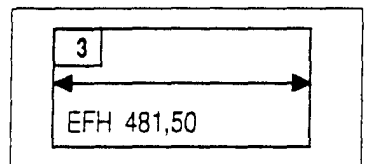
GEBÄUDE
bestehend

DIN
187027.13,
7.14



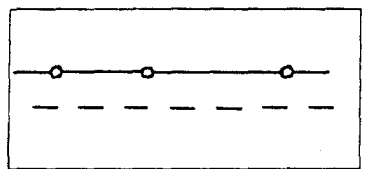
GEBÄUDE
abzubrechen

PlanzV § 2 (2) S.2



BAUKÖRPER GEPLANT (un-
verbindlich) / Planungs-
nr., Firts-
richtung (verbindl.) / EFH (verbindl.)

PlanzV § 2 (2) S.2
s. Text 1.3.



GRUNDSTÜCKSGRENZEN
vorhanden /
geplant (unverbindlich)

DIN 18702, 3.1.5.
s. Text 1.2., 1.2.1.