www.buerosieber.de

Fassung vom 22.09.2017

Gemeinde Baindt

1. Änderung des Bebauungsplanes "Marsweiler Spielmann Süd" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte	3
2	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	12
4	Hinweise und Zeichenerklärung	15
5	Satzung	21
6	Begründung – Städtebaulicher Teil	23
7	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	30
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	35
9	Begründung – Sonstiges	36
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	39
11	Begründung – Bilddokumentation	40
12	Verfahrensvermerke	41

1 Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte

1.1	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
1.2	**Baunutzungsverordnung**	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
1.3	**Planzeichenverordnung**	(PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); 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. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99)
1.5	**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg**	(GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99)
1.6	**Bundesnaturschutzgesetz**	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
1.7	**Naturschutzgesetz Baden-Württemberg**	(NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585)

2 Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

2.1 WA

Allgemeines Wohngebiet

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe), können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

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

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

2.2 GR .... m^2

Zulässige Grundfläche als Höchstmaß bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche sowie den jeweiligen Gesamtbaukörper (Hauptgebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.3 Überschreitung der Grundfläche

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

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

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

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

2.4 Z ....

Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß

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

2.5 WH .... m ü. NN

Maximale traufseitige Wandhöhe über NN

Die maximale traufseitige Wandhöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:

- bei Hauptgebäuden mit einem Terrassengeschoß an der Oberkante der Attika des zweithöchsten Geschoßes; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit; Hauptgebäude mit Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.
- bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)
- bei Hauptgebäuden mit Flachdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) an der Oberkante der höchsten Attika; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit.

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

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

2.6 FH .... m ü. NN

Maximale Firsthöhe über NN

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

- bei Hauptgebäuden mit einem Terrassengeschoß an der höchsten Stelle des Gebäudes mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 0,75 m unterschritten werden; Hauptgebäude mit Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darun-

ter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nicht-überdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschoßes des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.

– bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) am höchsten Punkt des Firstes
– bei Hauptgebäuden mit Flachdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) wird die Höhe des Gebäudes ausschließlich durch die festgesetzte Wandhöhe begrenzt, die festgesetzte Firsthöhe ist daher nicht relevant.

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

2.7 o

Offene Bauweise

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

2.8 ED

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV; siehe Typenschablone)

2.9

Baugrenze; unterirdische Überschreitungen bis max. 2,50 m können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie weder die Geländesituation noch Nachbarbelange beeinträchtigen.

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

2.10 GA

Umgrenzung von Flächen für **Garagen und/oder Carports**; Garagen und/oder Carports sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

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

2.11 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**

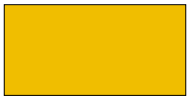
In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Fläche von garagen und/oder Carports zulässig.

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

2.12 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt 2 pro Einzelhaus bzw. 1 je Doppelhaushälfte.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2.13 

Verkehrsflächen

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

2.14

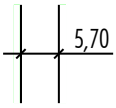
Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.)

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

2.15

Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche

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

2.16 

Straßenbegrenzungslinie mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)

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

2.17

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.18 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.19 Niederschlagswasserbehandlung in dem Baugebiet

Die Ableitung des in dem Baugebiet anfallenden Niederschlagswassers erfolgt im Trennsystem.

Das Niederschlagswasser, das über die Dachflächen und die privaten Hof- und Verkehrsflächen anfällt, ist auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone durch speziell herzustellende Versickerungsanlagen (z.B. Muldenversickerung, Rigolenversickerung) in den Untergrund zu versickern oder in Retentionszisternen mit Filtereinrichtung zurückzuhalten und anschließend gedrosselt in die geplante Regenwasserkanalisation einzuleiten. Sickerschächte und Rigolen ohne Vorreinigung sind unzulässig.

Auf Flächen, deren Niederschlagswasser über die Regenwasserleitungen abgeleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.20

Öffentliche **Grünfläche ("Quartiersgrün") als Wiese mit einzelnen Bäumen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.21 Bodenbeläge in dem Baugebiet

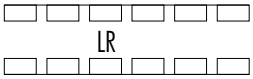
In dem Baugebiet (private Grundstücke) sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.

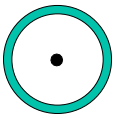
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.22



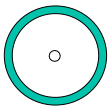
Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers

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

2.23 

Zu erhaltender Baum; der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.24 

Zu pflanzender Baum, variabler Standort innerhalb der öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.25 Pflanzungen in den öffentlichen Flächen

Pflanzungen:

Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Hänge-Birke	Betula pendula
Zitterpappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus subsp. padus
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Fahl-Weide	Salix rubens
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

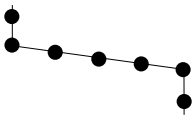
2.26 Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der oben genannten Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der o.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.27



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

2.28

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Marsweiler Spielmann Süd" der Gemeinde Baindt.

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Marsweiler Spielmann Süd" (Fassung vom 22.07.2005, rechtsverbindlich seit 18.01.2006) vor dieser Änderung werden für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Marsweiler Spielmann Süd" vollständig durch diese ersetzt.

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

3 Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung

3.1

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Marsweiler Spielmann Süd" der Gemeinde Baindt

Die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Marsweiler Spielmann Süd" (Fassung vom 22.07.2005, rechtsverbindlich seit 18.01.2006) vor dieser Änderung werden für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Marsweiler Spielmann Süd" vollständig durch die örtlichen Bauvorschriften ersetzt.

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

3.2 **Dachformen**

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.3 SD/WD/FD

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

Als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 3°. Nur bei der Errichtung eines Flachdaches ist ein weiteres Geschoß als Terrassengeschoß zulässig. Hauptgebäude mit einem Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt. Für die Dächer der Terrassengeschoße gelten die Dachformen entsprechend dieser Vorschrift.

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

3.4 DN .... - ....°

Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes sowie für Terrassengeschoße und für Widerkehre und

Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand) sowie für geneigte Dächer von Garagen.

Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Dies gilt auch für Flachdächer.

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

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

3.5 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden
- Garagen
- sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m^3 Brutto-Rauminhalt

ab einer Dachneigung von 18° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig.

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

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.6 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.7 Anzahl der Stellplätze in den Baugebieten

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

Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

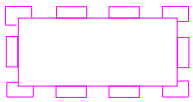
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

3.8 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in den Baugebieten

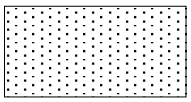
Mauern als Einfriedungen sowie Stützkonstruktionen sind innerhalb des Bereiches von 7 m gemessen ab dem äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der Zeppelinstraße in Richtung Norden unzulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

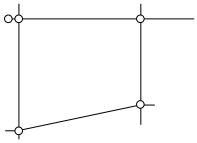
4 Hinweise und Zeichenerklärung

4.1 

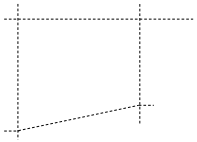
Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Marsweiler Spielmann Süd"

4.2 

Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.3 

Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.4 

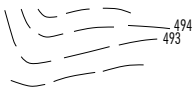
Geplante Grundstücksgrenzen; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)

4.5 Nr. ....;....m^2

Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)

4.6 2 8

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.7 

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

4.8 **Natur- und Artenschutz**

Für die Außenbeleuchtung sollten nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante verwendet werden. Die Außenbeleuch-

tung sollte in den Nachtstunden, soweit aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich, abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Es sollten nur Photovoltaik-Module verwendet werden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

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

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

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Die öffentlichen Grünflächen sollten in den nicht für Rad- und Fußwege oder Plätze beanspruchten Bereichen durch zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06.; 2. Mahd Ende September) als Extensivwiesen entwickelt werden. Das Mähgut sollte von der Fläche entfernt werden. Die Ausbringung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden werden.

4.9

Abwasser-Kanal

Haupt-Versorgungsleitungen unterirdisch, Abwasserkanal (siehe Planzeichnung)

4.10 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser

Die unter " Niederschlagswasserbehandlung in dem Baugebiet" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Kenntnisgabeverfahren nach § 51 LBO / Baugenehmigungsverfahren). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe mind. 0,30 m, max. 0,50 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden

- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächig über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Alternativ zur Mulden-Rigolen-Versickerung ist die Verwendung einer Retentionszisterne zu prüfen. Als Richtwert für eine Grundstücksentwässerung ist bei beiden Arten der Rückhaltung (Erdmulde oder Zisterne) ein Volumen von 3,0 m^3 je 100 m^2 abflusswirksame Fläche erforderlich.

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (NWFreiV): Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des

Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

4.11 Bodenschutz

Um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen wird empfohlen, ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen. Das Bodenmanagementkonzept sollte folgende Punkte umfassen: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens; Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont); Mengenangaben bezügl. künftiger Verwendung des Bodens; direkte Verwendung (im Baugebiet, außerhalb des Baugebietes); Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung; Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN 19731); Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen; Ausweisung von Lagerflächen sowie Ausweisung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung). Informationen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält der Flyer "Bodenschutz beim Bauen", der als pdf auf der Homepage des Landratsamtes Ravensburg verfügbar ist.

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

4.12 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

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

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

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

Bei Grundstücken, bei denen das Maß der baulichen Nutzung über die zulässige Grundfläche festgesetzt ist, sollte für eine grenzüberschreitende Bebauung (Doppelhäuser etc.) die max. Ausschöpfung der Grundfläche für die einzelnen Grundstücke durch privatrechtliche Regelungen frühzeitig vereinbart werden.

4.14 Plangenauigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Baindt noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

4.15 Lesbarkeit der Planzeichnung

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

Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Gemeinde Baindt die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Marsweiler Spielmann Süd" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 10.10.2017 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Marsweiler Spielmann Süd" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 22.09.2017.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Marsweiler Spielmann Süd" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 22.09.2017. Der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Marsweiler Spielmann Süd" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 22.09.2017 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein. Die bisherigen Inhalte des Bebauungsplanes "Marsweiler Spielmann Süd" (Fassung vom 22.07.2005, rechtsverbindlich seit 18.01.2006) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes "Marsweiler Spielmann Süd" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

- zur Dachform
- zur Dachneigung
- zu den Materialien
- zu Farben

– zur Anzahl der Stellplätze im Baugebiet

– zu Einfriedungen und Stützkonstruktionen

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§ 4 In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Marsweiler Spielmann Süd" der Gemeinde Baindt und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

§ 5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Marsweiler Spielmann Süd" im Wege der Berichtigung angepasst.

Baindt, den .....

.....
(E. Buemann, Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

6.1.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Nord-Osten der Gemeinde Baindt auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 28 und 132/1 (Teilfläche).

6.1.1.2 Planungserfordernis ist die infolge der hohen Nachfrage nach Wohnraum notwendige Schaffung von Baurecht zur Errichtung von Einzel-/Doppelhäusern im Rahmen der Nachverdichtung unter Berücksichtigung der engen Raumsituation.

6.1.1.3 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, durch optimierte Baugrenzen und Festsetzungen eine bestmögliche Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten.

6.1.1.4 Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer zulässigen Grundfläche von 200 m^2 pro Grundstück, maximal zwei Vollgeschoßen und einer offenen Bauweise festgesetzt. Um die Gebäudehöhe unabhängig vom natürlichen Gelände exakt in ihrer Ausdehnung zu begrenzen, wird diese in Meter über NN. festgesetzt.

6.1.1.5 Neben der Gebäudehöhe werden für die neben dem Flachdach zulässigen Dachtypen des Sattel- und Walmdaches folgende Spektren der Dachneigung festgesetzt: für Satteldächer von 18 bis 38° und für Walmdächer auf 12 bis 24°.

6.1.1.6 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 1. Änderung des Bebauungsplanes "Marsweiler Spielmann Süd" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

6.1.1.7 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des 1. Änderung des Bebauungsplanes "Marsweiler Spielmann Süd" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Planbereiches

6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Norden der Gemeinde Baindt nordöstlich der "Marsweilerstraße" zwischen "Zeppelinstraße" und "Kornblumenstraße".

6.1.2.2 Der Geltungsbereich, umfasst den südlichen Teil der "Kornblumenstraße" und der "Zeppelinstraße". Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nr. 28 und 132/1 (Teilfläche).

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

6.2.1.1 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude.

6.2.1.2 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nach Süd-Westen hin fallend steigend. Die Geländeneigung beträgt zwischen der "Zeppelinstraße" im Süd-Wesen und der "Kornblumenstraße" im Nord-Osten ca. 12 %.

6.2.2 Erfordernis der Planung

6.2.2.1 In der Gemeinde Baindt ist die Nachfrage nach Wohnraum sehr hoch. Daher erwächst vor diesem Hintergrund die Notwendigkeit bauleitplanerischen Eingreifens zur Deckung des Wohnbedarfs, v.a. für bestehende Anfragen von Senioren und junge Familien. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. In der Gemeinde gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten.

6.2.2.2 Aufgrund des schmalen Zuschnitts des Plangebietes mit leichter Hanglage gilt es insbesondere, die vorhandene Fläche durch optimierte Baugrenzen bestmöglich auszunutzen und zu gewährleisten, dass sich die bebauung in die städtebauliche Gesamtsituation einfügt.

6.2.3 Übergeordnete Planungen

6.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) sowie des Regionalplans Region Bodensee-Oberschwaben.

6.2.3.2 Die Gemeinde Baindt verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig seit 01.04.1995). Die überplanten Flächen werden hierin als Wohnbaufläche (W) bzw. Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines eines allgemeinen Wohngebietes (WA).

Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

6.2.3.3 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).

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

6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

6.2.4.1 Der Planbereich befindet sich im Nord-Osten der Gemeinde Baindt und zeichnet sich durch eine attraktive Hanglage mit Blick in Richtung Süd-Westen aus. Auf Grund der umliegenden Wohnbebauung ist der Erschließungsaufwand als gering einzustufen.

6.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, durch optimierte Baugrenzen eine bestmögliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen und den Bauherren eine trotz der eingeschränkten räumlichen Situation größtmögliche Flexibilität hinsichtlich der Situierung der Gebäude zu ermöglichen.

6.2.4.3 Die Systematik des 1. Änderung des Bebauungsplanes "Marsweiler Spielmann Süd" entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planung Kenntnisgabeverfahren gem. §51 LBO).

6.2.4.4 Die Aufstellung des 1. Änderung des Bebauungsplanes "Marsweiler Spielmann Süd" 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 400 m² und folglich unter 20.000 m².
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

6.2.4.5 Der redaktionelle Aufbau des 1. Änderung des Bebauungsplanes "Marsweiler Spielmann Süd" leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab. Schema-Schnitte zu den einzelnen Gebäudetypen wurden erarbeitet und dienten als Anschauungs-Hilfe im Rahmen der Gemeinderats-Sitzungen und der Beteiligung der Bürger. Sie werden von den verbindlichen Inhalten des Bebauungsplanes ausgeklammert, um Missverständnisse bei der Interpretation der Verbindlichkeit solcher Darstellungen zu vermeiden. Aus dem Grund wird auf die Einzeichnung von vorgeschlagenen Baukörpern innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen abgesehen.

6.2.4.6 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Bereich vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Der geänderte Teilbereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar. Er regelt die bauliche Nutzbarkeit in diesem Bereich abschließend.

6.4 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

6.4.1 Stand vor der Änderung

6.4.1.1 Im bereits bestehenden rechtsverbindlichem Bebauungsplan "Marsweiler Spielmann Süd" (Fassung vom 22.07.2005, rechtsverbindlich seit 18.01.2006) ist der Änderungsbereich als öffentliche Grünfläche mit Straßenverkehrsfläche und öffentlichen Parkplätzen festgesetzt.

6.4.1.2 Südlich angrenzend befindet sich ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit u.a. folgenden Festsetzungen: offene Bauweise, höchstzulässige Zahl der Wohnungen entspricht zwei, Grundflächenzahl von 0,4, Einzel- und Doppelhäuser mit zulässigem Satteldach.

6.4.2 Inhalt der Änderung

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

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

- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sollen die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit beschränkt werden. Der Bereich ist auf Grund seiner 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. 2-5 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.

6.4.2.3 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").

Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

– Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen.

– 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 vorliegenden 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 Anlagen 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 Festsetzung von Wand- und Firsthöhen über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Kaufinteressenten, Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes Maß beschränkt.

6.4.2.4 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzel- und/oder Doppelhaus umgesetzt werden. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden.

6.4.2.5 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

6.4.2.6 Aufgrund der schmalen Zuschnitte und der Engräumigkeit der Umgebung sind die Grundstücke nicht dafür vorgesehen mit Gebäuden bebaut zu werden, die eine hohe Wohnungszahl aufweisen. Auch ist die Erschließungssituation für eine höhere Zahl von Wohnungen nicht geeignet. Daher

wurde die maximale Zahl der Wohnungen pro Einzelhaus mit maximal zwei Wohnungen und pro Doppelhaushälfte mit maximal einer Wohnung festgesetzt.

6.4.2.7 Für den Bereich der Kornblumenstraße wurde aufgrund der Engräumigkeit des Straßenraumes und zur Gewährleistung der Verkehrs-Sicherheit zur Unterbindung einer Zufahrt zu den Grundstücken im hier vorzufindenden, schmalen und unübersichtlichen Straßenraum ein Zufahrts-Verbot festgesetzt.

6.4.3 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

6.4.3.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die "Marsweilerstraße" gut an das Verkehrsnetz und insbesondere an die K7951 angebunden.

6.4.3.2 Fahrradwege und Fußwege sind im Süd-Westen des Gebietes vorhanden.

6.4.3.3 Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Fußwegebeziehungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein.

6.4.4 Infrastruktur

6.4.4.1 Die Festsetzung von Leitungsrechten im nördlichen Bereich erfolgt zur Sicherung des Leitungsbestandes.

6.4.5 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

6.4.5.1 Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm und/oder gewerblichen Lärms bzw. anderen Immissionen sind nicht erkennbar.

6.4.5.2 Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand frei von Altlasten.

6.4.6 Wasserwirtschaft

6.4.6.1 Die Entsorgung der Abwässer erfolgt im Trenn-System.

6.4.6.2 Das anfallende Schmutzwasser wird über das bestehende Mischwasser-Kanalnetz der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

6.4.6.3 Das Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern bzw. zurückzuhalten. Die Erfahrung aus der vorhandenen Bebauung auf der Südseite der Zeppelinstraße zeigt, dass der Untergrund ausreichend versickerungsfähig ist. Neben der Anlage von Versickerungseinrichtungen (z.B. Muldenversickerung, Rigolenbersickerung) ist die Verwendung einer Retentionszisterne zulässig. Als Richtwert für eine Grundstücksentwässerung ist bei allen Arten der

Rückhaltung (Erdmulde, Mulde-Rigole oder Zisterne) ein Volumen von 3,0 m^3 je 100 m^2 abflusswirksame Fläche erforderlich. Der Drosselabfluss und Überlauf aus den privaten Versickerungs- bzw. Retentionseinrichtungen wird dem öffentlichen Regenwasserkanalnetz zugeführt.

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

6.4.7 Geologie

6.4.7.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden. Altlasten liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

6.4.7.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert.

7 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung

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

7.1.1 Umweltprüfung

7.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Marsweiler Spielmann Süd" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

7.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Marsweiler Spielmann Süd" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

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

7.2.1 Bestandsaufnahme

7.2.1.1 Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Siedlungsrand von Baindt und ist nahezu vollständig von Bebauung umgeben. Lediglich im Westen grenzt auf einer Länge von ca. 25 m freie Landschaft an. Bei den direkt an das Plangebiet angrenzenden Flächen handelt es sich um die sog. "Baindter Steige", die seit dem Rückbau der ehemaligen Bundes-Straße 30 im Jahr 2001 aus öffentlichen Freiflächen inkl. eines Wanderweges besteht. Im Norden und Osten wird das Plangebiet von der "Kornblumenstraße" und der zugehörigen Bebauung begrenzt, im Süden bildet die "Zeppelinstraße" mit der hieran angrenzenden Bebauung den Abschluss des Gebiets. Innerhalb des Plangebietes bzw. Änderungsbereiches sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Marsweiler Spielmann Süd" öffentliche Grünflächen (ohne die Zuordnung einer Zweckbestimmung), Verkehrsflächen ("Straßenverkehrsflächen", "Gehwege" und "Öffentliche Parkplätze") festgesetzt. Zudem sind im Bereich der Parkplätze entlang der "Zeppelinstraße" sieben anzupflanzende Bäume festgesetzt.

7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Innerhalb des Plangebietes liegen die beiden o.g. Straßen sowie insgesamt 17 PKW-Stellplätze und ein Fußweg. Während es sich bei den asphaltierten Straßen um Flächen ohne Wert als Lebensraum handelt, kommt den mit Rasengittersteinen gestalteten Parkplätzen

immerhin ein geringfügiger Wert als Lebensraum für Pflanzen, aber auch für Kleintiere zu. Die öffentlichen Grünflächen sind als Rasenflächen angelegt, bzw. werden noch als Grünland bewirtschaftet und werden intensiv gepflegt bzw. genutzt (im Grünland dominieren Obergräser, Stumpfblättriger Ampfer und Rot-Klee). Auch diesen Flächen kommt lediglich ein geringfügiger Wert als Lebensraum zu. Gleiches gilt für die angepflanzten, noch relativ jungen Gehölze (Hainbuchen) im Bereich der Parkplätze. Es ist lediglich davon auszugehen, dass die Gehölze und Rasen- bzw. Wiesenflächen vor allem ubiquitären Vogelarten als Nahrungshabitat dienen. Im Rahmen der Begehungen des Plangebietes konnten jedoch keine Vögel beobachtet werden. Höheren Lebensraumwert besitzt die an den Geltungsbereich dieser Planung angrenzende "Baindter Steige", in welcher neben älteren Gehölzen auch extensiver genutzte Wiesen und Säume sowie Schotter- und Ruderalflächen vorhanden sind.

7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes oder der näheren Umgebung. Nächstgelegenes Natura 2000-Gebiet ist der Sulzmoosbach als Teilfläche des FFH-Gebietes "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" (Schutzgebiets-Nr. 8223311) in rund 0,5 km Entfernung.

7.2.1.4 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei der nördlich des Siedlungskörpers von Baindt gelegenen freien Landschaft handelt es sich um flachwellige bis flachhügelige Jungmoränenlandschaft mit stark verdichteter Grundmoräne. Vorherrschend treten hier skelettfreie bis -arme, meist tiefgründige Lehmböden auf. Es ist davon auszugehen, dass die Bodenbedingungen innerhalb des Plangebietes auf Grund dessen Lage innerhalb der Siedlungsfläche und der ehemals im Westen verlaufenden Bundes-Straße durch Bodenumlagerungen in der Vergangenheit stark anthropogen geprägt sind. Die Bedeutung der Böden für den Naturhaushalt dürfte somit gering sein.

7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes oder dessen näheren Umfeld. Dementsprechend sind auch keine Überflutungsflächen betroffen.

7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Auf den im Plangebiet vorliegenden Rasen- bzw. Wiesenflächen wird in geringem Umfang Kaltluft produziert. Auf Grund der geringen Flächengröße ist die Fläche für das Siedlungsklima von Baindt und somit das Schutzgut Klima/Luft von geringer Bedeutung. Es ist jedoch davon auszugehen, dass entlang der "Baindter Steige" auf den außerhalb der Siedlung produzierte Kaltluft in Richtung Ortskern abfließt.

7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Beim Plangebiet handelt es sich um eine unbebaute Fläche die auf drei Seiten von Bebauung umgeben ist. Aus der westlich angrenzenden freien Landschaft und der am Ortsrand verlaufenden "Baindter Steige" ist das Plangebiet dennoch einsehbar.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Bereich der geplanten Bebauung gehen auf Grund der Versiegelung die Rasen- bzw. Wiesenflächen als Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren. Da es sich hierbei lediglich um Lebensräume mit geringem naturschutzfachlichen Wert handelt, und darüber hinaus durch das Konzept zur Grünordnung weiterhin Lebensräume innerhalb des Plangebietes zur Verfügung stehen, sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Auswirkungen auf Schutzgebiete sowie gesetzlich geschützte Biotope sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

7.2.2.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Nachverdichtung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden weiter beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Auf Grund der vorhandenen Topographie ist z.T. mit erheblichen Gelände-Aufschüttungen zu rechnen. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt noch gering, da es sich lediglich um drei Baugrundstücke handelt.

7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Versiegelung wird auch die Versickerungsleistung der betroffenen Flächen eingeschränkt. Spürbare Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate bzw. den lokalen Wasserhaushalt sind dadurch jedoch auf Grund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten.

7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Auf Grund des geringen Umfangs der zu bebauenden Fläche sind keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten. Die Kaltluftleitbahn entlang der "Baindter Steige" wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Bebauung wird eine Lücke innerhalb des bestehenden Ortsrandes geschlossen, der Ortsrand wird sich hierdurch nicht weiter in die freie Landschaft verlagern. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild erfolgen somit nicht.

7.2.3 Konzept zur Grünordnung

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

7.2.3.2 Im westlichen Teil des Plangebietes werden zwei öffentliche Grünfläche festgesetzt, die als Quartiersgrün dienen und als Bestandteil der "Baindter Steige" angesehen werden können bzw. zu dieser überleiten. Die Grünflächen sind mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Nicht mit Gehölzen bepflanzte Bereiche außerhalb der Fuß- und Radwege bzw. Plätze sollten als Extensivwiesen angelegt werden. Um den ökologischen und gestalterischen Zielzustand der Wiesen zu erreichen, wird darauf hingewiesen, dass die Flächen durch zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06.; 2. Mahd Ende September) bei Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln gepflegt werden sollten.

7.2.3.3 Um die vorhandenen Gehölze zu erhalten – und damit die Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten – werden die noch jungen Baumpflanzungen als zu erhalten festgesetzt. Somit kann diesen ab einer gewissen Größe mittelfristig auch eine Bedeutung als Lebensraum für Tiere (z.B. für Insekten oder zweigbrütende Vogelarten) zukommen.

7.2.3.4 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 nichtheimischen Ziergehölzen vorgezogen werden.

7.2.3.5 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.

7.2.3.6 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah angelegt werden sowie aus gestalterischen Gründen werden Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen.

7.2.3.7 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.

7.2.3.8 Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten können durch die Verwendung von mit Lichtstrahl nach unten gerichteten, vollständig insektendicht eingekofferten (staubdichten) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbaren insektenschonenden Lampentypen vermieden werden. Die Außenbeleuchtung sollte aus diesem Grund in den Nachtstunden, soweit aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich, abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

7.2.3.9 Um insbesondere Fehl-Eiablagen von Wasserinsekten zu vermeiden, wird darauf hingewiesen, dass nur Photovoltaik-Module verwendet werden sollten, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

7.2.3.10 Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, sollten Zäune zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m aufweisen.

8.1 Örtliche Bauvorschriften

8.1.1 Umfang der getroffenen Vorschriften

8.1.1.1 Durch die Beschränkung bei den örtlichen Bauvorschriften wird für die Bauherrschaft ein Maximum an Gestaltungsfreiheit gewährt. Die Auswahl von Dachform, Materialien und Farben ist dadurch individuell möglich.

8.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

8.1.2.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Sattel-, Walm- und Flachdach. Diese Dachformen sind aus der umgebenden Bebauung abgeleitet und entsprechen den landschaftichen und örtlichen Vorgaben.

8.1.2.2 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 über NN. ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten. Für Satteldächer wird das Spektrum von 18 bis 38°, für Walmdächer auf 12 bis 24° festgesetzt.

Solaranlagen auf Flachdächern dürfen auch nicht aufgeständert werden, um keine negativen Entwicklungen hinsichtlich der Gestaltung und der Fernwirkung dieser Elemente auf Flachdächern zu erhalten.

8.1.2.3 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum

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

8.1.3.1 Aufgrund der Hanglage der Baugrundstücke sind Mauern als Einfriedungen sowie Stützkonstruktionen im Bereich von 7,00 m gemessen ab dem äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der Zeppelinstraße nicht zulässig. Der Abstand ist orthogonal (rechtwinklig) zur Zeppelinstraße in Richtung Norden zu messen. Dadurch soll eine negative Beeinträchtigung der Wohnumgebung durch derartige Einfriedungen und Stützkonstruktionen verhindert werden.

9 Begründung – Sonstiges

9.1 Umsetzung der Planung

9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen und der Nachverdichtung des Bereiches nicht erkennbar.

9.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick).

Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, zulässige Grundfläche) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

9.2 Erschließungsrelevante Daten

9.2.1 Kennwerte

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,32 ha

9.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	0,12	37,5 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,12	37,5 %
Sonstige öffentliche Verkehrsflächen	0,05	15,6 %
Öffentliche Grünflächen	0,03	9,4 %

9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Trenn-System der öffentlichen Abwasserentsorgung der Gemeinde Baindt

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Wasserversorgung

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

9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW

9.2.2.5 Gasversorgung durch: Technische Werke Schussental (TWS), Ravensburg

9.2.2.6 Müllentsorgung durch: Landkreis Ravensburg

9.3 Zusätzliche Informationen

9.3.1 Planänderungen

9.3.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 04.07.2017) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 04.07.2017 enthalten):

- Reduktion der Zahl der Baufenster von 3 auf 2
- Erhöhung der zulässigen Grundfläche
- Anpassung der Wand- und Firsthöhen
- Erhöhung der zulässigen Zahl der Wohnungen beim Einzelhaus von 1 auf 2
- Ausschluss von Einfriedungen und Stützkonstruktionen
- Aufnahme eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt
- Aufnahme zweier Leitungsrechte
- Ergänzung der Zweckbestimmung "Quartiersgrün"
- Klarstellung der Niederschlagswasser-Beseitigung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen sowohl in den Festsetzungen als auch der Begründung

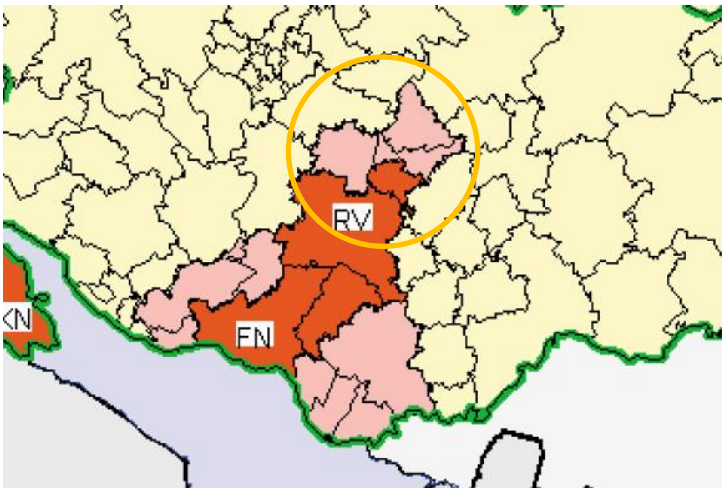
9.3.2 Planänderungen

9.3.2.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 22.09.2017) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse

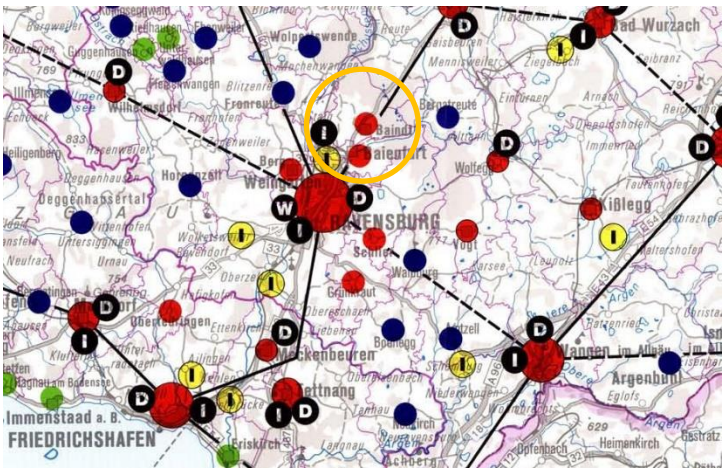
im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 10.10.2017 enthalten):

– redaktionelle Anpassungen und Klarstellungen der Festsetzungen und der Begründung

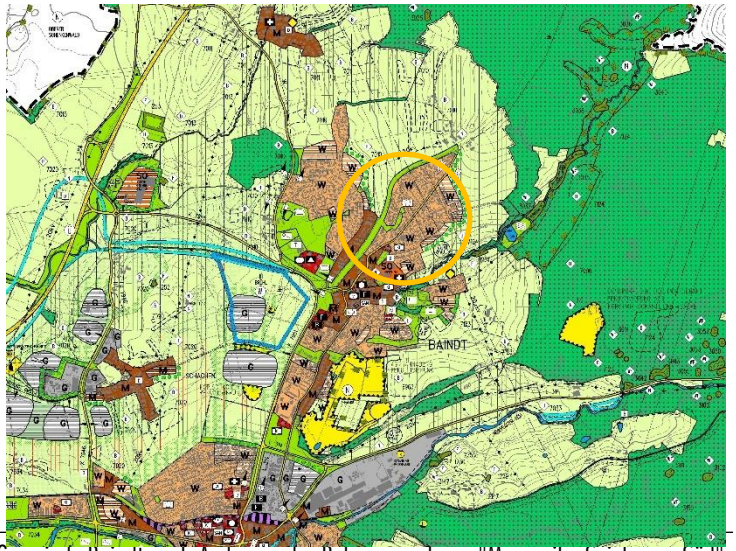
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg, Karte 1"Raumkategorien"; Darstellung als "Randzone um einen Verdichtungsraum"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee Oberschwaben, Karte Siedlung; Ausweisung der Gemeinde als "Siedlungsbereich (Siedlungsschwerpunkt)"



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als "Wohnbaufläche (W) in Planung"



Blick von Osten auf das Plangebiet

Blick von Süd-Osten, im Hintergrund sind die Oberlieger erkennbar

Blick von Nord-Westen entlang der Kornblumenstraße auf die süd-östlich angrenzenden Anlieger

12 Verfahrensvermerke

12.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 08.11.2016. Der Beschluss wurde am 11.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Baindt, den ....
(E. Buemann, Bürgermeister)

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 25.11.2016 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 11.11.2016).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 20.03.2017 bis 19.04.2017 (Billigungsbeschluss vom 29.11.2016; Entwurfsfassung vom 16.10.2016; Bekanntmachung am 10.03.2017) sowie in der Zeit vom 07.08.2017 bis 23.08.2017 (Billigungsbeschluss vom 04.07.2017; Entwurfsfassung vom 04.07.2017; Bekanntmachung am 28.07.2017) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Baindt, den ....
(E. Buemann, Bürgermeister)

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 06.03.2017 (Entwurfsfassung vom 16.10.2016; Billigungsbeschluss vom 29.11.2016) sowie mit Schreiben vom 08.08.2017 (Entwurfsfassung vom 04.07.2017; Billigungsbeschluss vom 04.07.2017) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Baindt, den ....
(E. Buemann, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 10.10.2017 über die Entwurfsfassung vom 22.09.2017.

Baindt, den ....
(E. Buemann, Bürgermeister)

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Marsweiler Spielmann Süd" in der Fassung vom 22.09.2017 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 10.10.2017 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Marsweiler Spielmann Süd" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Baindt, den ....
(E. Buemann, Bürgermeister)

12.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Baindtwurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des 1. Änderung des Bebauungsplanes "Marsweiler Spielmann Süd" im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Baindt, den ....
(E. Buemann, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 16.10.2016

Plan geändert am: 04.07.2017

Plan geändert am: 22.09.2017

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. M.Sc. Thorsten Reber)

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