SATZUNGEN DER GEMEINDE BAINDT

- zum Bebauungsplan

  und zu
- den örtlichen Bauvorschriften

  für das Gebiet

"MITTLERE BREITE - 2. ÄNDERUNG"

Der Gemeinderat der Gemeinde Baindt hat in öffentlicher Sitzung am ..30..04..03... den Bebauungsplan "Mittlere Breite - 2. Änderung" und die örtlichen Bauvorschriften "Mittlere Breite - 2. Änderung" aufgrund folgender Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

1. § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) idF vom 27.08.1997 (BGBl I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I, S. 3762),
2. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) idF vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz v. 19.12.2000 (Gbl. S. 760),
3. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) idF vom 24.07.2000 (Gbl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (Gb. S. 745),
4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) idF vom 23.01.1990 (BGBl I, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl I, S. 466),
5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV '90) vom 18.12.1990 (BGBl I, 1991 S. 58).

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit 2. Änderung und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 08.04.2003.

§ 2
Bestandteile der Satzungen

1. Die Bebauungsplanänderung besteht aus dem
   - zeichnerischen Teil vom 08.04.2003 und
   - textlichen Teil vom 08.04.2003,

   jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB.
2. Die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO bestehen aus dem
   - zeichnerischen Teil vom 08.04.2003 und
   - textlichen Teil vom 08.04.2003.

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

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

- entgegen Ziff. 2.1. die Außenwandgestaltung abweichend ausführt,
- entgegen Ziff. 2.2.1. die Dachform abweichend ausführt,
- entgegen Ziff. 2.2.2. die Dachneigung abweichend ausführt,
- entgegen Ziff. 2.2.3. die Dachaufbauten abweichend ausführt,
- entgegen Ziff. 2.3.4. die Dachüberstände abweichend ausführt,
- entgegen Ziff. 2.2.5. das Dachdeckungsmaterial nicht einhält,
- entgegen Ziff. 2.3. den Geländeverlauf abweichend ausführt,
- entgegen Ziff. 2.4. die Einfriedigungen abweichend ausführt,
- entgegen Ziff. 2.5. die Niederspannungsleitungen nicht unterirdisch verkabelt,
- entgegen Ziff. 2.6. die Oberflächenbeläge abweichend ausführt,
- entgegen Ziff. 2.7. die Anzahl der Stellplätze nicht einhält,
- entgegen Ziff. 2.8. das Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation einleitet.

§ 4
Inkrafttreten

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

Baindt, den 07. 05. 03

Buemann
(Bürgermeister)

GEMEINDE BAINDT 2 LANDKREIS RAVENSBURG

BEBAUUNGSPLAN
TEXTTEIL

GEMEINDE BAINDT
"MITTLERE BREITE - 2. ÄNDERUNG"

(PLANZEICHNUNG, s. zeichn. Teil)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. § 9 BauGB und BauNVO

1.1.
NUTZUNGSART

§ 9 (1) BauGB i.V. § 1 (3), (6) 1. BauNVO, § 4, § 6 BauNVO
Allgemeines Wohngebiet
Die in § 4 (3) 4. und 5. BauNVO genannten Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, somit unzulässig.

1.1.1.
- NEBENANLAGEN

§ 14 (1) S. 3. BauNVO
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Nebenanlagen pro Baugrundstück max. 1 Nebengebäude bis max. 25 m³ umbauter Raum zugelassen.
Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind ausgeschlossen.

1.2.
NUTZUNGSMASS

§ 9 (1) 1. BauGB, § 16 (2) 1, 2. und 4., § 16 (5) BauNVO
Wird bestimmt durch die im zeichnerischen Teil eingetragenen maximal zulässigen Werte der Grundfläche (GR) im WA-1 bzw. Grundflächenzahl (GRZ) im WA-2, sowie durch die Höhenbegrenzung (Gebäude- und Wandhöhe) im gesamten Planbereich.
Diese Festsetzungen sind als Gesamtmaß auf die überbaubaren Grundstücksflächen als jeweilige Einheit bezogen, s. zeichn. Teil.
Bei Grundstücksteilung im WA-1 darf das Gesamtmaß der Geschossfläche (entsprechend der Anzahl der im Plan dargestellten Gebäude) nicht überschritten werden.
Überschreitungen der gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO maximal zulässigen Grundfläche bis 70% sind zulässig, wenn die über dieses Maß hinausgehende Grundfläche für Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen in Anspruch genommen wird.

1.3.
HÖHENLAGE

§ 9 (2) BauGB
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGH) ist im WA-1, WA-2 im zeichn. Teil eingetragen. Zur örtlichen Einpassung sind Abweichungen bis zu + 0,2 m zulässig.

1.3.1.
- GEBÄUDEHÖHEN

§ 9 (1) BauGB, § 18 (1) BauNVO
Die Gebäudehöhe ist begrenzt durch die im zeichnerischen Teil eingetragene max. zul. Wand- und Gebäudehöhe. Die Wandhöhe bemisst sich am Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der OK Dachhaut. Dies gilt auch bei Rücksprün-

gen. Hier kann die WH in der Flucht der traufnäheren Außenwand gemessen werden, wenn dabei ein loggienartiger Bauteil (nur an einer Seite offen) entsteht.
Die Gebäudehöhe (GH) bemisst sich an der OK Firstreiter. Bezugsebene ist jeweils die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGH) (s. 1.3. Höhenlage).

1.4.
GEBÄUDESTELLUNG

§ 9 (1) 2. BauGB
s. Eintragung der Firstrichtung für den Hauptbaukörper im zeichn. Teil. Abweichungen bis ± 5° sind zulässig.

1.5.
BAUWEISE

§ 9 (1) 2. BauGB i.V. § 22 (1), (2) BauNVO
o - offen, s. zeichn. Teil

1.6.
HAUSFORM

§ 9 (1) 2. BauGB i.V. § 22 (2) BauNVO
Im WA-1 nur Einzelhäuser, Doppelhäuser, s. zeichn. Teil.

1.7.
DACHDECKUNG

(§ 9 (1) 20. BauGB)
Dachdeckungen aus unbeschichtetem Kupfer, Zink, Titanzink und Blei führen zu Metallbelastungen im Niederschlagswasser; sie sind deshalb unzulässig. Für untergeordnete Bauteile wie z. B. Dachrinnen, Fallrohre, Verwahrungen können diese Materialien verwendet werden.

1.8.
ÜBERBAUBARK. BAUGRUNDST.

§ 9 (1) 2. BauGB, § 23 (3) u. (5) BauNVO
s. zeichn. Teil
Diese ist festgelegt durch Baugrenzen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach Festsetzung 1.1.1, Carports, Garagen u. Stellplätze zugelassen.

1.9.
WOHNUNGSANZAHL

§ 9 (1) 6. BauGB
Im WA-1 sind je Baugrundstück max. 2 Wohnungen zulässig.

1.10.
UNBEBAUBARE FLÄCHE

§ 9 (1) 10. BauGB
s. zeichn. Teil als Straßenabstandsfläche. Die Fläche ist von jeglicher Bebauung, einschl. Nebenanlagen freizuhalten (ausgenommen Anlagen, die dem Lärmschutz dienen).

1.11.
ANSCHL. AN VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) 11. BauGB
Zu- und Abfahrtsverbot zur B 30

1.12.
VERKEHRSFLÄCHE

§ 9 (1) 11. BauGB
s. zeichn. Teil - Straße, Parkplätze, Weg, Verkehrsgrün.

1.13.
GRÜNFLÄCHE

§ 9 (1) 15. BauGB
- öffentlich-, s. zeichn. Teil
Im Bereich der Grünflächen sind bauliche Anlagen und Einrichtungen nicht zugelassen (hierzu zählen u.a. auch Stell-

plätze und Lagerplätze).

1.14.
VERSICKERUNGS-FLÄCHE

§ 9 (1) 16. BauGB
-s. zeichn. Teil - öffentlich -.
als oberflächennahe Versickerung des Niederschlagswassers.
Das auf den privaten Grundstücken nicht versickerbare Niederschlagswasser wird verdolt auf die Versickerungsfläche geleitet. Die Versickerungsfläche ist entsprechend den anerkannten Regeln der Technik herzustellen und zu unterhalten. Ein Notüberlauf an die öffentliche Kanalisation ist herzustellen (s. auch Punkt 1.16 und 2.9).
Das auf der Straße anfallende Niederschlagswasser wird der Versickerungsfläche zugeführt.

1.15.
AUSGLEICHSFLÄCHE

§ 9 (1) 20. BauGB
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft s. zeichn. Teil.

1.16.
LÄRMSCHUTZ

§ 9 (1) 24. BauGB
Zur Minderung der Lärmeinwirkung ist ein Lärmschutz in Form eines Lärmschutzwalles / einer Lärmschutzwand entlang der B-30 mit mind. 2,5 m Höhe über Fahrbahnrand der B-30 auszubilden.

Die Grundrisse in den Dachgeschossen der Gebäude im WA-2 an der Lärmschutzanlage sind so zu legen, dass die schutzbedürftigen Räume (Aufenthalts- und Schlafräume, Arbeitszimmer) eine Fensteröffnung auf der immissionsarmen Seite (Ostseite) erhalten und von dort belüftet werden können.

1.17.
LEITUNGSRECHT

§ 9 (1) 21. BauGB
Leitungsrecht Nr. 1 zur Ableitung nicht versickerungsfähiger Oberflächenwasser bzw. Schmutzwasser als unterirdische Entwässerungsleitung (Dole) zugunsten der Gemeinde (s. auch Text 2.9.).
Leitungsrecht Nr. 2 zur Verlegung von Elektro- und Telefonleitungen zugunsten des Erschließungsträgers.

1.18.
PFLANZUNGEN

§ 9 (1) 25. BauGB
Die Pflanzungen und Unterhaltung der Bäume und Sträucher ist bindend. Die Bepflanzung hat mit heimischem Laubgehölz - Bäume mindestens 8 m hochwachsend - zu erfolgen (s. Pflanzenliste). Die angegebenen Standorte sind bis 4 m veränderbar.

PFLANZLISTE:

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

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

als Kletterpflanzen:
- Gemeiner Efeu (Hedera helix)

1.19. GELÄNDEANPASSUNG

§ 9 (1) 26. BauGB
Auffüllungen und Abgrabungen bis 1 m Höhe bzw. Tiefe ab Straßenoberkante, soweit sie zur Herstellung der Straße notwendig sind, müssen auf den privaten Grundstücken geduldet werden.

1.20. PLANBEREICH

§ 9 (7) BauGB
s. zeichn. Teil

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.	§ 74 (7) LBO
2.1. ALLG. GESTALTUNGSGRUNDS.	§ 74 (1) 1 LBO Die Außenwände sind zu verputzen und hell zu tönen oder als hell geschlämmtes Mauerwerk auszuführen. Des weiteren sind holzverkleidete Fassaden oder Fassadenteile zulässig.
2.2. DÄCHER	§ 74 (1) 1 LBO s. zeichn. Teil
2.2.1. - FORM	Satteldach, s. zeichn. Teil. Untergeordnete Gebäudeteile können, sofern sie sich an einen Hauptbaukörper anlehnen, mit Pultdächern anschließen. Im WA-2 kann das Dach der Tiefgarage und die untergeordneten Bauteile als Flachdach ausgeführt werden.
2.2.2. - NEIGUNG	s. zeichn. Teil. Bei Dächern nach 2.2.1. sind alle Gebäude inkl. Garagen, überdachte Stellplätze sowie untergeordnete Gebäude und Bauteile in Form und Material entsprechend denen des Hauptgebäudes zu versehen. Bei Verwendung von Flachdächern im WA-2 muss der außerhalb der Wohngebäude liegende Teil der Garagen als begrüntes Flachdach ausgeführt werden.
2.2.3. - AUFBAUTEN	Als Dachaufbauten sind Dachgaupen zulässig. Die Gesamtbreite der Gaupen darf 1/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten, die Breite der Einzelgaupe ist auf 2,5 m begrenzt.
2.2.4. - ÜBERSTÄNDE	Dachvorsprünge sind am Ortgang und an der Traufe mi mindestens 0,3 m Ausladung auszuführen.
2.2.5. - DECKUNGSMATERIAL	Ziegel oder Betondachsteine, Farbe braun-rot. (ausgenommen Bauteile mit Flachdach) Zusammenhängende Baukörper sind mit einer in Material und Farbe gleicher Dachdeckung zu versehen. Anlagen zur Nutzung der Primärenergie (Sonnenkollektoren) sind zugelassen.
2.3. GELÄNDE	§ 74 (3) LBO Der bestehende Geländeverlauf ist im Bereich der Baugrundstücke grundsätzlich beizubehalten. Bei Aufschüttungen mit anfallendem Aushubmaterial ist der Geländeverlauf - höhenversetzt - beizubehalten. Geländeveränderungen sind nur zugelassen zur Anpassung des Geländes an die - Geschossebenen - Straße und zur Herstellung der Zufahrts- und Zugangsflächen - Flächen der Freisitzplätze - das Gelände des anschließenden Grundstücks

2.4. EINFRIEDUNGEN

§ 74 (1) 3. LBO
sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in der Höhe auf 0,7 m über Fahrbahn beschränkt. Von der öffentlichen Verkehrsfläche ist mindestens 1 m abzurücken.
Die Ausführung hat als Drahtzaun oder als Holzzaun zu erfolgen. Betonierte oder gemauerte Sockel sind nicht zugelassen.

2.5. NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN

§ 74 (1) 5. LBO
sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu verkabeln.

2.6. BELAGSGESTALTUNG-

§ 74 (1) 3. LBO
Garagenzufahrten und Stellplätze sind nur mit einem wasserdurchlässigen Belag (z.B. Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasenfuge, Schotterrasen etc.) auszuführen.

2.7. STELLPLÄTZE

§ 74 (2) LBO
Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze herzustellen. Bei Wohnungen unter 70 m² Wohnfläche ist mind. 1 Stellplatz je Wohnung herzustellen.

2.8. NIEDERSCHLAGSWASSER

§ 74 (3) 2. LBO
Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden. Es muss auf den jeweiligen Grundstücken entweder versickert werden, oder ist Zisternen zuzuführen. Der Überlauf der Zisternen ist ebenfalls zu versickern. Niederschlagswässer dürfen jedoch nicht unmittelbar z.B. über Schluckbrunnen o.ä. Anlagen in den Untergrund eingeleitet werden. Dies gilt auch für Zisternenabläufe. Die Versickerung hat über Anlagen zu erfolgen, die den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Bau und Bemessung der Sickeranlagen haben sich an den Ergebnissen des gemeindlichen Bodengutachtens zu orientieren. Es dürfen lediglich nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswässer versickert werden. Die Sickerflächen sind mit mind. 30 cm Humus oder Humus-Sandgemisch abzudecken und mit einer geeigneten Aussaat zu begrünen.
Ein Notüberlauf an die öffentliche Entwässerungsleitung (Dole) zur öffentlichen Versickerungsfläche ist herzustellen (s. auch Punkt 1.17.)

HINWEISE:

STELLPLÄTZE / GARAGEN	Die im jeweiligen Planungsfall erforderlichen Stellplätze sind im Bebauungsplan nicht ausgewiesen. Sie sind bei der Gebäudeplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren zu klären. Sie sind auf dem Baugrundstück unterzubringen.
REGENWASSER	Der Einbau von Zisternen zur Regenwassersammlung, insbesondere zur Grünflächenbewässerung sollte vorgesehen werden.
OBERFLÄCHEN-WASSER	Zur Reduzierung der Ableitung des Niederschlagswassers wird empfohlen, die Bodenversiegelung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken. Zur Flächenbefestigung sind deshalb vorzugsweise Verfahren anzuwenden, die den Boden wenigstens teilweise offen halten (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen usw.).
ABWASSER	Je nach Höhenlage des Gebäudes ist zu prüfen, ob eine Hebeanlage für die Beseitigung des Schmutzwassers im Kellergeschoss notwendig wird.
DRAINAGE	Es sollen keine Drainagen z.B. zur Baugrubenentwässerung verlegt werden. Um in kritischen Bereichen Schadensfällen vorzubeugen, ist zu überprüfen, ob auf Untergeschosse verzichtet werden kann, oder ob die im Grundwasserbereich oder in der Nähe von Versickerungsmulden liegenden Gebäudeteile wasserdicht ausgeführt werden.
ERDAUSHUB	Anfallender Erdaushub soll, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück verteilt werden.
ARCHÄOLOGIE	Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen Auf § 23 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.
VERSICKERUNGS-ANLAGEN	Im Genehmigungsverfahren zum Bauvorhaben sind die privaten Versickerungsanlagen in Größe und Lage darzustellen. Arbeiten auf Flächen, die an die Versickerungsanlagen angeschlossen sind und zu einer Verschmutzung führen können (z. B. Autowaschen) sind verboten. Der Nachweis der Funktionsfähigkeit der Anlagen auf der Basis eines von der Gemeinde erarbeiteten Bodengutachtens ist zu erbringen. Im Regelfall sind ca. 15% der versiegelten Flächen (Dächer, Terrassen, Wege, Nebenanlagen usw.) als Versickerungsflächen auszubilden. Es ist auf eine möglichst schonende Behandlung der Sickerflächen während der Bauzeit zu achten.

LÄRMSCHUTZ

Es wird auf das Gutachten des Ing. Büros ACCON vom 08.09.1997 hingewiesen.
Die Berechnungsergebnisse des Ing. Büros ACCON vom 08.09.1997 sind in der folgenden Tabelle dargestellt. Der Vorschlag 2 (andere Gebäudestellung) entfällt.

geplantes Gebiet / Gebäude	Stock-werk	Beurteilungspegel Tag / Nacht dB (A) Vorschlag 1	Orientierungswert Tag / Nacht
	OG	59/50	
Allg. Wohngebiet WA	EG	53/44	55/45
	OG	54/45	

Es wird auf das Gutachten des Ing. Büros ACCON vom 08.09.1997 hingewiesen.
Das Gewerbeaufsichtsamt Sigmaringen führt mit Schreiben vom 8. April 2002 hierzu folgendes aus:

„Der Gutachter geht von einer Verkehrsbelastung von 8.000 Kfz/24 Stunden aus. Diese Annahme halten wir für realistisch für das Prognosejahr 2010.
Mit der bereits gebauten Lärmschutzwand, bzw. nach deren Verlängerung (wie bei der Ortsbegehung besprochen) sind die Orientierungswerte für WA zumindest im EG eingehalten. Für die Obergeschosse sind die Orientierungswerte von 55/45 dB(A) überschritten. Hierbei ist es möglich, die schutzbedürftigen Räume (Aufenthalts- u. Schlafräume, Arbeitszimmer) so zu legen, dass diese durch ein Fenster auf der immissionsarmen Seite (Osten) belüftet werden können.
Andernfalls wäre eine Erhöhung der Lärmschutzwand erforderlich, oder eingeschossige Bauweise."

Die Berechnungsergebnisse basieren auf einem geringeren Verkehrsaufkommen nach Verlegung der B 30 entsprechend dem Planungsfall 6.2 - Straßenbelastung 2010 - (Ing. Büro Schaechterle und Siebrand). Bis zur Verlegung der B 30 sind höhere Beurteilungspegel mit Uberschreitung der Orientierungswerte möglich.
Das staatliche Gewerbeaufsichtsamt Sigmaringen weist darauf hin, dass das Lärmgutachten von einem Verkehrsaufkommen ausgeht, das nach Verlegung der B 30 und Rückbau der Straße mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 80 km/h prognostiziert ist.

STROMVERSORGUNG

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

NATURSCHUTZ

Es wird auf eine vorsichtige Bauweise im Anschluss an die südlich entlang der B-30 liegende Straßenhecke (Biotop) hingewiesen.
Um eine Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten zu vermeiden sollte die Außenbeleuchtung durch nach unten strahlende Natriumdampfniederdruckleuchten erfolgen.

Begründung zur 2. Änderung

Nachdem nunmehr die Verkehrsmenge auf der angrenzenden ehemaligen B-30 sich mit der Inbetriebnahme der neuen Trasse der B-30 erheblich reduziert hat, ergeben sich Lärmwerte, die eine Wohnbebauung im Bereich des bisher geplanten Mischgebietes ermöglicht. Die Änderung der Nutzungsart von einer Mischnutzung zu einer Wohnnutzung ist Gegenstand der 2. Änderung dieses Bebauungsplanes. Die nicht mit der Mischnutzung in Verbindung stehenden Festsetzungen bleiben unverändert erhalten.

Begründung zur 1. Änderung

Allgemein

Der Bebauungsplan Mittlere Breite wurde am 01.12.1998 als Satzung beschlossen. Die seitherige Planung, im WA-2 und WA-3 einen Kindergarten zu erstellen, wurde durch Gemeinderatsbeschluss geändert. Die Baufläche wurde an einen privaten Investor verkauft, der dort zwei Mehrfamilienhäuser mit Gemeinschaftsgaragenanlage errichten möchte. Die Änderungen betreffen die gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Begründung zur Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1.1.1 Auf die Weiterführung des als Fußgängerrampe geplanten Weges entlang der Gartenstraße wurde im Rahmen der Erschließungsarbeiten verzichtet, weil über die Eichenstraße und die Gartenstraße eine behindertengerechte Erschließung möglich ist.
Die seitherigen Längsparkplätze entlang von WA-2 u. WA-3 entfallen, weil die Nutzung als Kindergarten nicht mehr vorgesehen ist.
An dieser Stelle werden private Stellplätze angelegt.

1.2.1 Vollgeschosse
Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse entfällt für das WA-3 weil durch die Festsetzung der Wand- und Gebäudehöhen auf diese Regelung verzichtet werden kann.

1.3 Höhenlage
Die Erdgeschossfußbodenhöhe im WA-2 u. WA-3 und wird aufgrund der vorliegenden Planung neu festgesetzt.

1.19 Unterschiedliche Festsetzungen
Die Abtrennung zwischen den Gebieten WA-2 und WA-3 entfällt.

Begründung zur Änderung der örtlichen Bauvorschriften

2.2.1 Dachform und 2.2.2 Dachneigung
Die Errichtung einer Tiefgarage im WA-2, WA-3 verlangt die Zulässigkeit von Flachdächern. Außerdem sollen dort aufgrund der vorliegenden Planung untergeordnete Bauteile zusätzlich in Flachdach ausgeführt werden können.

2.2.5 Dachdeckungsmaterial
Die Errichtung einer Tiefgarage im WA-2, WA-3 verlangt die Zulässigkeit von Flachdächern und damit abweichende Dachdeckungsmaterialien.

BEGRÜNDUNG

Notwendigkeit der Aufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die große Nachfrage nach Bauplätzen in der Gemeinde Baindt befriedigt werden. Weiterhin soll der mögliche Standort eines Kindergartens gesichert werden.
Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung sicherzustellen, insbesondere auch unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes an der B 30, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan "Mittlere Breite" ist aus dem rechtskräftigen FLN-Plan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental entwickelt, der für die Fläche des Grundstücks 205/1 ein Wohngebiet und für die angrenzende Fläche 205/2, die von dem vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt wird, eine Grünfläche ausweist. Die Fläche des Flurstücks 205/2 soll weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird sie nicht zum Innenbereich nach § 34 BauGB.

Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Süden von Baindt, wo sich die Bebauung bereits bis zur Gemarkungsgrenze von Baienfurt entwickelt hat. Die Umgebung ist - ausgenommen im Westen, wo jenseits der B-30 landwirtschaftliche Flächen liegen - geprägt von 1 - 2 geschossigen Wohngebäuden, von denen lediglich das bereits erwähnte Flurstück 205/2 mit ca. 1 ha ausgenommen ist, das landwirtschaftlich als Grün- oder Ackerland genutzt wird. Im Süden schließt die Eichenstraße, im Osten die nach Baienfurt führende Gartenstraße an.
Das Plangebiet steigt von Nordwest nach Südost um ca. 3 m an, wobei sich zur B-30 und zur Gartenstraße Böschungen mit ca. 2,5 - 3,0 m Höhenunterschied ergeben, da beide Straßen entsprechend höher liegen.
Auf dem Plangelände ist nur im Böschungsbereich entlang der Gartenstraße Bewuchs vorhanden, sonst wird es als Grün- bzw. Ackerland genutzt. Im Planungsgebiet wird ein kiesiger Untergrund erwartet. Dazu wird ein Bodengutachten erstellt.

Planungsziele

Auf dem Plangebiet soll überwiegend eine Wohnbebauung mit Einfamilien- oder Doppelhäusern wie in der Nachbarschaft entstehen. Der östliche Teil ist für den Standort eines Kindergartens vorgesehen. Im Westteil, wo die Lärmbelastung durch die B-30 am höchsten ist, ist eine Mischgebietsfläche geplant.
Um die Lärmemission von der B-30 zu reduzieren, wird entlang der Straße eine Lärmschutzwand oder ein Lärmschutzwall, evtl. auch in Kombination geplant. Grundlage dazu ist ein Schallgutachten des Ing. Büros ACCON vom 08.09.1997.
Da sich der Untergrund zur Versickerung eignet, soll das anfallende Niederschlagswasser versickert werden. Dazu wird eine größere Versickerungsfläche am Geländetiefpunkt zur B-30 hin angelegt. Diese dient der Versickerung des Straßenoberflächenwassers und des nicht versickerbaren Wassers aus den privaten Grundstücken.

Weil das Gelände von Bebauung und den geplanten Lärmschutzmaßnahmen umgeben ist, kann auf eine Randeingrünung verzichtet werden. Die notwendige innere Durchgrünung wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt. Die Flächenreservierung im WA-2 zum Bau eines Kindergartens wird vorsorglich vorgenommen. Beim Bau eines Kindergartens wird die Fläche des WA-3 als Spielplatz dienen. Sollte der Kindergarten an diesem Standort nicht - oder nicht mehr - notwendig sein, kann diese Fläche dem Bau von Wohnhäusern dienen. Die Fläche für einen öffentlichen Kinderspielplatz ist im Baugebiet "Innere Breite", Flurstück 206/36 vorgesehen.

Erschließung

Der Anschluss an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die östlich angrenzende Gartenstraße, die in die Ortsmitte von Baindt mit Anschluss zur B-30 und südlich nach Baienfurt mit Anschluss ebenfalls zur B-30 und zur L 314 führt. Das Gebiet selbst wird über eine 4,5 m breite Schleife von der Eichenstraße (die auf 4,5 m Breite zuzüglich best. Gehweg von 1,5 m Breite zurückgebaut wird) aus erschlossen. Auch der Kindergarten soll wegen des geringen Verkehrs von hier aus zugänglich sein. Auf einen Gehweg wird an der neuen Erschließungsstraße wegen des geringen zu erwartenden Verkehrs, der nur von den Anliegern selbst und Besuchern des Kindergartens herrührt, verzichtet.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Entsprechend der umgebenden Bebauung und der künftigen Nutzung des Gebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Tankstellen und Gartenbaubetriebe, sowie Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen um Störungen für das überwiegend dem Wohnen dienende Gebiet zu vermeiden. Derartige Nutzungen würden auch der umgebenden Bebauung widersprechen.
Der äußere Gebäuderahmen wird durch max. Wand- und Gebäudehöhen bzw. Anzahl der Geschosse in Verbindung mit Dachform und Dachneigung bestimmt. Dabei wird die Maßstäblichkeit der angrenzenden Bebauung übernommen. Um den Charakter der Familienheimbebauung zu erhalten wird die max. Anzahl der Wohnungen innerhalb der Baugrundstücke im WA-1 festgeschrieben. Es soll verhindert werden, dass die mit einer hohen Zahl von Wohnungen verbundene Zahl der Auto-Abstellplätze weitgehend die Freifläche der Grundstücke in Anspruch nehmen würde und damit der Charakter und das Erscheinungsbild der hier üblichen Bebauung stören könnte.
Zur B-30 wird aufgrund der Forderung der Straßenverkehrsbehörde eine unbebaubare Fläche mit einem Straßenabstand von 20 m festgesetzt. Im Anschluss an den nördlich bestehenden Lärmschutzwall des Baugebietes "Innere Breite" muss nach Schallgutachten ein mind. 2,50 m hoher Wall oder eine Wand den Lärm der B-30 abschirmen, um die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für die geplante zurückliegende Bebauung einzuhalten. Die Berechnung geht dabei von einer Verlegung der B-30 mit entsprechend geringerem prognostiziertem Verkehrsaufkommen aus.
Die Erschließungsstraße und damit das gesamte Niveau des Geländes soll um ca. 0,5 m gegenüber dem vorhandenen Gelände angehoben werden, um einerseits eine Angleichung an die höherliegenden Begrenzungsflächen (mit Ausnahme im Norden) zu erreichen, und andererseits den Bodenaushub soweit wie möglich auf den jeweiligen Grundstücken zu verteilen.

Für eine positive Gestaltung des Ortsbildes werden u.a. bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu den Außenwänden, Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten, Dachdeckungsmaterial, Gelände, Einfriedungen und Belagsgestaltung getroffen.

Abweichend von § 37 (1) LBO wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen über 70 m² Wohnfläche auf 2 Stellplätze erhöht, um den Anteil des ruhenden Verkehrs auf den öffentlichen Verkehrsflächen möglichst niedrig zu halten. Parkmöglichkeiten sind hier nur begrenzt, vor allem für Besucher, gegeben. Von einem erhöhten Stellplatzbedarf muss ausgegangen werden, wie auch die Stellplatzsituation der Umgebung zeigt. Bei größeren Wohnungen sind Zweit- und Drittwagen innerhalb einer Familie keine Seltenheit. Auch bei kleinen Wohnungen ist oft zu beobachten, dass mit der Belegung von zwei berufstätigen Personen zwei Autos vorhanden sind. Starke Pendlerbewegungen in südliche und nördliche Richtung sind in Baindt festzustellen. Die anschließende "Eichenstraße" dient jetzt schon als Parkraum. Eine Verlagerung in das neue Baugebiet durch den Wegfall von Parkflächen infolge von Zufahrten und Kreuzungen ist abzusehen. Durch die beengten Straßenverhältnisse mit vielen Grundstückszufahrten sowie einem erhöhten Besucherverkehr durch den im WA-2 geplanten Kindergarten ist zumindest zeitweise mit einer vollgeparkten Erschließungsstraße zu rechnen. Ein zusätzliches Abstellen der Autos durch die Anlieger auf der Straße würde deshalb zu unübersichtlichen und für Fußgänger, insbesondere für Kinder zu gefährlichen Situationen führen. Eine Erhöhung der Stellplatzzahl aus verkehrlichen Gründen erscheint deshalb gerechtfertigt.
Da sich die Beschaffenheit des Untergrundes zur Versickerung von Oberflächenwasser eignet, ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern oder Zisternen zuzuführen. Durch ein eingetragenes Leitungsrecht wird die Ableitung von nicht versickerbarem Oberflächenwasser über eine Dole auf die Versickerungsfläche sichergestellt.

BESTANDSBEWERTUNG, EINGRIFFSANALYSE UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN ZUM § 1 A BAUGB

BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DES IST-ZUSTANDES

Der Umfang von Bestandsaufnahme und -bewertung ist abhängig von der Bedeutung der Flächen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie den zu erwartenden Beeinträchtigungen. Maßgeblich für die Leistungsfähigkeit sind die Funktionen, die Flächen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfüllen.
Bestandsaufnahme und -bewertung der betroffenen Landschaftsteile werden nachfolgend anhand der betroffenen Schutzgüter Boden, Wasser, Biotop- und Artenschutz sowie des Landschaftsbildes und der Erholung vorgenommen.

- Boden
  Im Plangebiet steht Grundmoräne der Würmeiszeit an. Als Bodentyp hat sich Parabraunerde ausgebildet. Ausgangsmaterial ist Niederterrassenschotter.

  Das Plangebiet unterliegt momentan einer landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerland.

- Wasser
  Die Plangebietsfläche steht bislang der Grundwasserneubildung zur Verfügung. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Eine Belastung des Oberflächenwassers durch Düngung und Pflanzenschutzmittel ist für die ackerbaulich genutzten Flächen anzunehmen.

- Biotop- und Artenschutz
  Das Plangebiet wird momentan ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Gehölzstrukturen sind vorhanden am östlichen Rand des Plangebietes (Straßenbegleitgrün im Böschungsbereich der Gartenstraße).

- Landschaftsbild, Erholung
  Das Plangebiet umfasst ca. 50 % einer bestehenden Baulücke östlich der Bundesstraße 30. Das Gebiet ist in der Fernwirkung nicht einsehbar. Bezüglich der Erholung hat das Plangebiet keine Funktion.

KONFLIKTANALYSE UND BEWERTUNG DES EINGRIFFS

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Mittlere Breite" wird, entsprechend der örtlichen Situation, ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Die geplanten Bau- und Erschließungsmaßnahmen beanspruchen eine Fläche von ca. 1,2 ha.

VORAUSSICHTLICHE BEEINTRÄCHTIGUNG

- Boden
  Für den zur Überbauung vorgesehenen Bereich des Plangebietes entstehen Einwirkungen durch Nutzungsänderung in Form von Bebauung und Versiegelung. Die Bodenstruktur wird durch Bodenauf- und -abtrag verändert, es erfolgt eine weitgehende Bodenverdichtung. Die Filter- und Pufferwirkung des Bodens wird beeinträchtigt.

- Wasser
  Einwirkungen in den Wasserhaushalt entstehen durch verstärkten Oberflächenwasserabfluss infolge Kanalisierung sowie Überbauung und Versiegelung von Flächen. Die Grundwasserneubildungsrate wird negativ beeinflusst.

- Biotop- und Artenschutz
  Die geplante Überbauung bewirkt einen Verlust von Flächen mit geringem Biotopwert. Die unmittelbar an der Gartenstraße (Ostrand des Plangebietes) bestehenden Gehölzstrukturen werden nicht beeinträchtigt.

- Landschaftsbild und Erholung
  Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung in der Umgebung sowie der angrenzenden Straßenkörper der Bundesstraße 30 und Gartenstraße ist der Eingriff in das Landschaftsbild nicht wesentlich.

EINGRIFFSMINDERNDE MASSNAHMEN

Eingriffsmindernde Maßnahmen gleichen die durch den geplanten Eingriff zu erwartenden Störungen des Naturhaushaltes nicht aus, können aber die Erheblichkeit des Eingriffes mindern.
Nachfolgend aufgeführte eingriffsmindernde Maßnahmen sind vorgesehen:

- Minimierung der versiegelten Flächen (wasserdurchlässige Befestigung wie z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen im Bereich von Zugangs- und Gehwegen, PKW-Stellplätzen, wenig benutzten Hofflächen, Flächen in Gartenbereichen).
- Teilweise Wiederverwertung des überschüssigen Aushubmaterials durch Verwendung im Bereich des Plangebietes.
- Pflanzbindung für zu erhaltende Gehölzstrukturen.
- Oberflächenwasserversickerung im Bereich des gesamten Plangebietes, Ausweisung von Versickerungsflächen.

AUSGLEICHSMASSNAHMEN

- Ausweisung einer Ausgleichsfläche an der Bundesstraße 30
- Pflanzgebote im gesamten Planbereich

FOLGERUNGEN

Die geplante Maßnahme stellt in Bezug auf den Naturhaushalt einen Eingriff dar. Mit der Durchführung von eingriffsmindernden sowie ausgleichenden Maßnahmen wird im Vergleich zur derzeitigen, ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung die ökologische Wertigkeit des Gebietes erhalten und damit ein Ausgleich des Eingriffs ermöglicht.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird mit elektrischer Energie aus dem Netz der EnBW versorgt. Die Wasserversorgung erfolgt aus dem vorhandenen Leitungsnetz. Die Grundstücke werden an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Die Versorgung mit Gas durch die TWS in Ravensburg ist geplant.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird versickert oder Zisternen zugeführt.

Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca.	6.806	m²
Mischgebiet	ca.	1.717	m²
Grünfläche (öffentlich)	ca.	970	m²
Verkehrsgrün	ca.	1.167	m²
Verkehrsfläche, Weg	ca.	1.340	m²
Gesamt		**12.000**	**m²**

GEMEINDE BAINDT,
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG SOWIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
"MITTLERE BREITE - 2. ÄNDERUNG."

GEFERTIGT:	KREISPLANUNGSAMT RAVENSBURG Parkstraße. 9, 88212 Ravensburg E-Mail: PL@Landkreis-Ravensburg.de TEL. 0751 / 85-380 FAX 0751 / 85-555	i.A. 08.04.2003 LUTZ (Dipl.-Ing. FH)
ANERKENNUNG DES PLAN-ENTWURFS:	GEMEINDERAT DER GEMEINDE BAINDT	07. 05. 03 BUEMANN (BM)
SATZUNGSBESCHLUSS:	GEMEINDERAT DER GEMEINDE BAINDT	07. 05. 03 BUEMANN (BM)

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLÜSSE GEFASST (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 2 (1) S. 1 BAUGB § 74 (1) LBO	AM 11. 06. 02
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DER AUFSTELLUNGS-BESCHLÜSSE ERFOLGT (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 2 (1) S. 2 BAUGB	AM 29. 11. 02
FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG DURCHGEFÜHRT (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 3 (1) S. 1 BAUGB	AM 29. 11. 02
ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE DURCHGEFÜHRT (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 4 BAUGB	AM 23. 11. 02
PLANENTWÜRFE UND AUSLEGUNG VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM 12. 02. 03
BEKANNTMACHUNG DER ENTWURFSAUSLEGUNG (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM 21. 02. 03
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DER ENTWÜRFE FÜR DIE ZEIT (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften) VOM 03. 03. 03 BIS 03. 04. 03 BEI DER GEMEINDEVERWALTUNG BAINDT	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	
SATZUNGSBESCHLÜSSE VOM GEMEINDERAT GEFASST (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 10 BAUGB § 74 (1) LBO	AM 30. 04. 03
ÖFFENTL. BEKANNTMACHUNG U. INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES U. DER ÖRTL. BAUVORSCHRIFTEN	§ 10 (3) BAUGB	AM 16. 05. 03

ZEICHENERKLÄRUNG

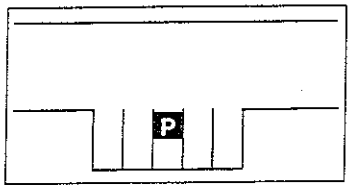
Festsetzungselemente (§ 2 (4) PlanzV) aufgrund § 2 (8) BauGB i. V. der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. 12. 1990.

WA	NUTZUNGSART Allgemeines Wohngebiet	PlanzV s. Text	1.1.3. 1.1.
GR / GF GRZ	NUTZUNGSMASS Grundfläche / Geschossfläche Grundflächenzahl	PlanzV s. Text	2.6., 2.2., 2.5. 1.2.
II	GESCHOSSZAHL bis zu 2 Vollgeschossen	PlanzV s. Text	2.7. 1.2.1.
WH max. GH max.	HÖHEN maximal zulässige Wandhöhe maximal zulässige Gebäudehöhe	PlanzV s. Text	2.8 1.3.1.
SD DN 33 - 38°	DACHFORM / DACHNEIGUNG Satteldach Dachneigung 33 - 38°	PlanzV s. Text	§ 2 (2) S 2. 2.2.1. u. 2.2.2
o	BAUWEISE offen	PlanzV s. Text	3.1. 1.5.
ED	HAUSFORM Einzel- und Doppelhäuser	PlanzV s. Text	3.1.4. 1.6.

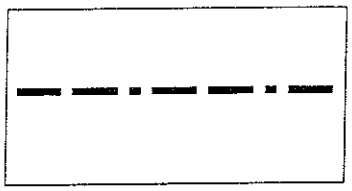
Beispiel	
WA	--
o	ED
GR 150	GF 300
WH GH	4,00 m 8,00 m
örtliche Bauvorschriften	
SD	DN 33-38°

NUTZUNGSSCHABLONE — PlanzV § 2 (2) S 2.

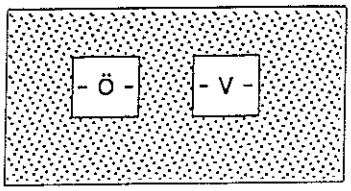
NUTZUNGSART Allgem. Wohngebiet	--
Bauweise offen	HAUSFORM Einzel- und Doppelhaus zul.
GRUNDFLÄCHE maximal zul. 150 m²	GESCHOSSFLÄCHE maximal zul. 300 m²
WANDHÖHE max. zul. GEBÄUDEHÖHE max. zul.	4,00 m 8,00 m,
DACHFORM Satteldach	DACHNEIGUNG. min. – max. zul. Neigungszahl 33 – 38°



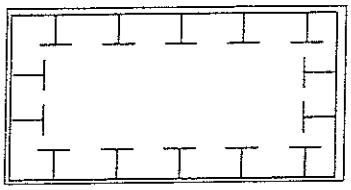
STRASSE, PARKPLÄTZE	PlanzV	6.3.
	s. Text	1.12.



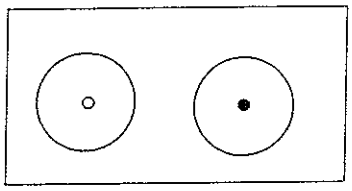
BAUGRENZE	PlanzV	3.5.
	s. Text	1.8.



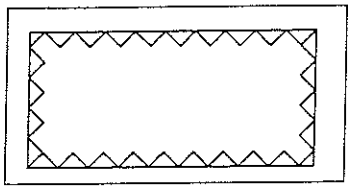
GRÜNFLÄCHE	PlanzV	9.
- öffentlich	s. Text	1.13.
- Verkehrsgrün		



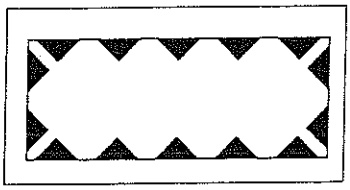
AUSGLEICHSFLÄCHE	PlanzV	13.1.
	s. Text	1.15.



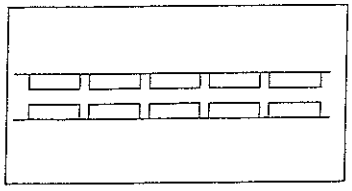
PFLANZGEBOT	von Bäumen	PlanzV	13.2.
PFLANZBINDUNG	von Bäumen	s. Text	1.18.



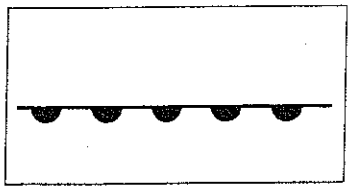
UNBEBAUBARE FLÄCHEN	PlanzV	15.8.
Abstandsfläche zur B 30	s. Text	1.10.



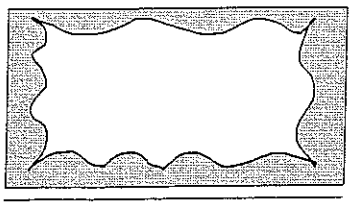
FLÄCHE FÜR DEN	PlanzV	15.6.
LÄRMSCHUTZ	s. Text	1.16.



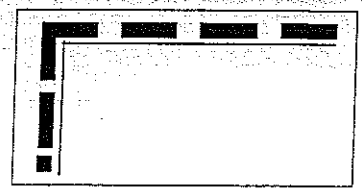
LEITUNGSRECHT	PlanzV	15.5.
	s. Text	1.17.



ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄ-	PlanzV	6.4.
CHE	s. Text	1.11.
Zufahrtsverbot		

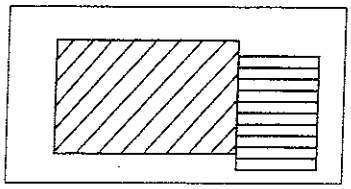


VERSICKERUNGSFLÄCHE	PlanzV	10.2.
	s. Text	1.14.



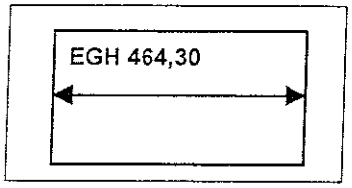
GELTUNGSBEREICH
des Bebauungsplanes

PlanzV 15.13.
s. Text 1.20.



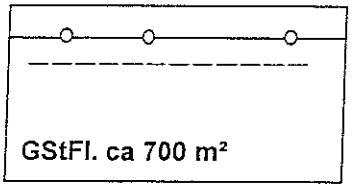
GEBÄUDE
bestehend
für die planungsrechtlichen Festsetzungen + örtliche Bauvorschriften

DIN 18702 7.13, 7.14



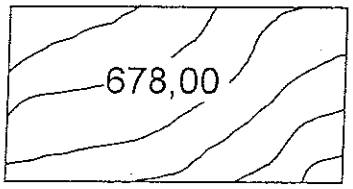
GEBÄUDE / GARAGE
geplant (unverbindl. Darstellung)
Firstrichtung verbindlich
EGH bei Eintrag verbindlich

PlanzV § 2 (2) S 2.
s. Text 1.4.



GRUNDSTÜCKSGRENZEN
vorhanden / vorgeschlagen
Grundstücksgröße (unverbindlich)

DIN 18702, 3.1.5.



HÖHENLINIEN

DIN 18 702