S A T Z U N G D E R G E M E I N D E B A I N D T

zum Bebauungsplan für das Gebiet

"MITTLERE BREITE - ERWEITERUNG - 1. ÄNDERUNG"

Der Gemeinderat der Gemeinde Baindt hat in öffentlicher Sitzung am 09.10.2007 die Bebauungsplanänderung "Mittlere Breite - Erweiterung - 1. Änderung" aufgrund folgender Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

1. **§ 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) idF vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl I, S. 3316)**
2. **§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) idF vom 24.07.2000 (Gbl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (Gbl. S. 20),**
3. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV '90) vom 18.12.1990 (BGBl I, 1991 S. 58).**
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),**

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 26.07.2007 und dem textlichen Teil für das gekennzeichnete Teilgebiet.

§ 2
Bestandteile der Satzung

1. Die Bebauungsplanänderung besteht aus dem
   - zeichnerischen Teil .....vom 26.07.2007 und
   - textlichen Teil .....vom 26.07.2007,
   - jeweils mit planungsrechtl. Festsetzungen nach § 9 BauGB u.
2. den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO mit
   - zeichnerischen Teil ..... vom 12.02.2003 und
   - textlichen Teil ..... vom 12.02.2003.

§ 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. 2.2.1. die Dachform abweichend ausführt,
- entgegen Ziff. 2.2. die Dachneigung abweichend ausführt,
- entgegen Ziff. 2.3. die Dachaufbauten abweichend ausführt,
- entgegen Ziff. 2.4.. die Anzahl der Stellplätze nicht herstellt,
- entgegen Ziff. 2.5. den Geländeverlauf abweichend ausführt,
- entgegen Ziff. 2.6. das Oberflächenwasser in die Regenwasserabläufe führt
- entgegen Ziff. 2.7. die Niederspannungsleitungen nicht unterirdisch verkabelt,

§ 4
Inkrafttreten

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Baindt, den 19.10.2007

Buemann
(Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN **G E M E I N D E B A I N D T**
TEXTTEIL **"MITTLERE BREITE - ERWEITERUNG - 1. ÄNDERUNG"**

Der in dieser Schriftart dargestellte bisherige textliche Teil des Bebauungsplanes gilt in Bezug auf die Festsetzungen und Vorschriften unverändert weiter. Er ist wegen der besseren Handhabung hier nachrichtlich dargestellt!

PLANZEICHNUNG, (s. zeichn. Teil)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1.
NUTZUNGSART

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

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 m^3 umbauter Raum zugelassen.
Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind ausgeschlossen.

1.2.
NUTZUNGSMASS

(§ 9 (1) 1. BauGB i.V.m. §§ 16 (2) 1. u. 4., (6) BauNVO)
Wird bestimmt durch die Grundflächenzahl -GRZ- als max. zulässiger Wert sowie durch die Wand- und Gebäudehöhen, s. zeichn. Teil.
Auf die GRZ anzurechnende Freiflächenbefestigungen, soweit sie nicht von § 19 (4) BauNVO erfasst sind, dürfen das Maß der jeweils zulässigen GRZ bis 0,05 überschreiten (z.B. nicht überdachte Sitzterrassen, Wasserbecken).

1.3.
HÖHENLAGE

(§ 9 (2) BauGB)
Die Höhenlage der Wohngebäude (Erdgeschossfertigfußbodenhöhe -EFH-) richtet sich bei den Gebäuden im WA-2 nach der jeweils höchsten Stelle des jeweils angrenzenden Grundstücks an die Gartenstraße. Diese Straßenhöhe kann bis 0,2 m überschritten werden.
Bei den Gebäuden im WA-1 ist die EFH im zeichnerischen Teil eingetragen. Bei den Gebäuden im WA-1 sind Abweichungen bis zu ± 0,2 m zulässig.

1.3.1.
- GEBÄUDEHÖHEN

(§ 9 (1) 1. BauGB, § 18 (1) BauNVO)
Die Höhe der baulichen Anlagen (max. zulässige Höhe) ist begrenzt durch die im zeichn. Teil eingetragene Wand- und Gebäudehöhe (WH / GH).
Die Wandhöhe bemisst sich am Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der Oberkante Dachhaut, die Gebäudehöhe bemisst sich an der Oberkante Firstreiter.

Bezugshöhe ist die in den Bauvorlagen geplante EFH.

1.4.
BAUWEISE

(§ 9 (1) 2. BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
offene Bauweise -o-

1.4.1.
- HAUSFORM

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

1.4.2.
- GEBÄUDESTELLUNG

(§ 9 (1) 2. BauGB)
s. Eintrag der Firstrichtung für den Hauptbaukörper im zeichn. Teil; Abweichungen ± 5° sind zugelassen.

1.5.
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. Sie sollten aber vermieden werden. Alternative Materialien sind Aluminium, beschichtetes Zink oder Aluminium oder Kunststoffteile.

1.6.
ÜBERBAUBARKEIT
BAUGRUNDSTÜCK

(§ 9 (1) 2. BauGB i. V. m. § 23 BauNVO, § 14 (1) i. V. m. § 23 (5) BauNVO), ist festgelegt durch Baugrenzen, s. zeichn. Teil. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach der Festsetzung 1.1.1 sowie Carports, Garagen und Stellplätze zugelassen.

1.7.
WOHNUNGSANZAHL

(§ 9 (1) 6. BauGB)
Je Baugrundstück sind max. 2 Wohnungen zulässig. Bei Teilung von Grundstücken ist die Wohnungszahl für das im Plan dargestellte Gesamtgrundstück beizubehalten.

1.8.

FREIHALTEFLÄCHE

(§ 9 (1) 10. BauGB)
s. zeichn. Teil. Diese Fläche ist von jeglicher Bebauung, einschließlich Nebenanlagen, freizuhalten.

1.9.
VERKEHRSFLÄCHE

(§ 9 (1) 11. BauGB)
Fuß- und Radwege, Straßenstich, s. zeichn. Teil

1.10.
GRÜNFLÄCHE

(§ 9 (1) 15. BauGB)
- Öffentlich,
- **Kinderspielplatz**

s. zeichn. Teil

Im Bereich der Grünflächen sind bauliche Anlagen und Einrichtungen nicht zugelassen. Dies trifft nicht auf Anlagen und Einrichtungen zu die der Wasserversickerung **oder der sonstigen Zweckbestimmung der Grünfläche, Kinderspielplatz** dienen.

1.11.
PFLANZUNGEN

(§ 9 (1) 25. BauGB)
Die Pflanzungen und Unterhaltung der im zeichnerischen Teil eingetragenen Bäume ist bindend. Die Bepflanzung hat mit heimischem Laubgehölz – mindestens 8 m hochwachsend zu erfolgen (s.

Pflanzliste). Die angegebenen Standorte sind bis 4 m veränderbar.

PFLANZLISTE:

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

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

als Kletterpflanzen:
- Gemeiner Efeu (Hedera helix)

1.12.
AUSGLEICHSFLÄCHE

(§ 9 (1) 20. BauGB)
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, s. zeichn. Teil (Grünfläche mit Pflanzgeboten, Wasserversickerungsfläche).

1.13.
VERSICKERUNGS-
FLÄCHE

(§ 9 (1) 16. BauGB)
s. zeichn. Teil. -öffentlich-, zur oberflächennahen Versickerung des Niederschlagswassers. Das auf den privaten Grundstücken und öffentlichen Erschließungsflächen anfallende Niederschlagswasser wird verdolt in die Versickerungsfläche geleitet. (s. Hinweise)

1.14.
BELAGSOBERFLÄCHEN

(§ 9 (1) 20. BauGB)
Garagenzufahrten und Stellplätze sind nur mit einem sickerfähigem Belag auszuführen (Verwendung von Schotterrasen, Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Pflaster mit groben Fugen usw.).
Bodenversiegelungen innerhalb der Grundstücksflächen sind weitgehend zu vermeiden.

1.15.
LEITUNGSRECHT

(§ 9 (1) 21. BauGB)
Leitungsrecht -LR-1- zugunsten der Technischen Werke Schussental (TWS) für eine Gasleitung.

Leitungsrecht -LR-2- zugunsten des Erschließungsträgers zur unterirdischen Ableitung von Oberflächenwasser.

1.16.
LÄRMSCHUTZ

(§ 9 (1) 24. BauGB)
Die Grundrisse in den Dachgeschossen der Gebäude Nr. 7 + 8 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.
PLANBEREICH

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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.
(§ 74 LBO - BW)

2.1.
DACHFORM

(§ 74 (1) LBO)
s. zeichn. Teil, Satteldach.

2.2.
DACHNEIGUNG

(§ 74 (1) LBO)
s. zeichn. Teil.

2.3.
DACHAUFBAUTEN

(§ 74 (1) LBO)
Als Dachaufbauten sind Dachgaupen zulässig. Die Gesamtbreite der Gaupen darf 1/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

2.4.
STELLPLÄTZE

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

2.5.
GELÄNDE

(§ 74 (3) 1. LBO)
Der bei Satzungsbeschluss bestehende Geländeverlauf ist beizubehalten. Geländeveränderungen sind nur zugelassen zum Unterbringen des Geländeaushubs. Dieser Aushub ist gleichmäßig über das gesamte Baugrundstück zu verteilen. Maximalhöhe der Erdaufschüttung 0,3 m.
Das Gelände ist in der Höhe an das Grundstück der Nachbarparzelle und an die öffentliche Erschließung anzugleichen.

2.6.
OBERFLÄCHENWASSER

(§ 74 (3) 2. LBO)
Das Dachwasser und das Oberflächenwasser der Erschließungsflächen sind in die Regenwasserabläufe zu führen. Auch bei Verwendung einer Zisterne ist das restliche Oberflächenwasser in die Regenwasserabläufe zu leiten. Sickerschächte sind nicht zulässig.

2.7.
NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN

(§ 74 (1) 5. LBO)
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

HINWEISE zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

ARCHÄOLOGIE

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

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	Stockwerk	Beurteilungspegel Tag/Nacht dB (A)	Orientierungswert Tag/Nacht
Allg. Wohngebiet WA	EG	53/44	55/45
	OG	54/45	

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 Überschreitung 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.

Die Grundrisse in den Dachgeschossen der Gebäude Nr. 7 + 8 sind so zu legen, dass die schutzbedürftigen Räume (aufenthalts- und Schlafräumen, Arbeitszimmer) eine Fensteröffnung auf der immissionsarmen Seite (Ostseite) erhalten und von dort belüftet werden können.
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."

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

Um eine Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten zu vermeiden sollte die Außenbeleuchtung durch nach unten strahlende Natriumdampfniederdruckleuchten erfolgen.

HINWEISE zu den örtlichen Bauvorschriften

STELLPLÄTZE / GARAGEN	Diese sind im Bebauungsplan nicht ausgewiesen. Sie sind bei der Gebäudeplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren zu klären.
Geländeschnitte	In den örtlichen Bauvorschriften ist in Ziff. 2.5. der Geländeverlauf geregelt. Das Beachten dieser Festsetzung erfordert regelmäßig, dass in den Bauvorlagen die Geländeschnitte mit dem vorhandenen und dem geplanten Gelände, einschließlich dem Anschluss an alle angrenzenden Grundstücke, dargestellt sind (§ 2 (3) 1. LBOVVO). Zudem wird auf die Forderung des § 6 (2) 3. LBOVVO verwiesen, wonach an den Eckpunkten der Außenwände das künftige Gelände darzustellen ist.
OBERFLÄCHEN-WASSER	Um das anfallende Niederschlagswasser zu reduzieren, wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht empfohlen, die Bodenversiegelung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken. Zur Flächenbefestigung sind deshalb Verfahren anzuwenden, die den Boden wenigstens teilweise offen halten –z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen-. Die Verpflichtung zur schadlosen Ableitung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken obliegt dem Grundstückseigentümer. Im Übrigen wird auf das Wassergesetz Baden-Württemberg § 81 (1, 2, 3) hingewiesen.
VERSICKERUNGS-ANLAGEN	Arbeiten auf Flächen, die an die Versickerungsanlagen angeschlossen sind und zu einer Verschmutzung führen können (z. B. Autowaschen) sind verboten.
DRAINAGE	Drainagen im Grundwasserbereich sind grundsätzlich nicht zugelassen. 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. Werden Drainagen oberhalb des Grundwasserspiegels verlegt, dürfen diese keinesfalls in die Schmutzwasserkanalisation abgeleitet werden. Drainagen müssen der Regenwasserkanalisation zugeleitet werden. Es ist zuvor zu prüfen, ob diese ausreichend tief liegt.
ERDAUSHUB	Anfallender Erdaushub soll, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück verteilt werden.

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG

Planungsanlass / Planungsbedingungen

In den Baugebieten „Mittlere Breite - Erweiterung" und „Innere Breite" besteht das Erfordernis eines weiteren Kinderspielplatzes. Für beide Baugebiete soll daher ein großer, zusammenhängender Spielplatz mit einem Flächengehalt von insgesamt ca. 1.750 m² hergestellt werden.

Im Bebauungsplan „Mittlere Breite - Erweiterung" soll im nordöstlichen Bereich eine bislang als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Fläche mit einem Flächengehalt von ca. 750 m² als Fläche für einen Kinderspielplatz umgewidmet werden. Diese Fläche grenzt nördlich an die im gleichen Zuge geplante Spielplatzfläche des Baugebietes „Innere Breite" (Flächengehalt ca. 1.000 m²).

Planungsverfahren

In verfahrensrechtlicher Hinsicht kann für den Bebauungsplan der Innenentwicklung das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt werden.

Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich die Fläche im Eigentum der Gemeinde befindet.

Kosten

Der Gemeinde Baindt entstehen bei der Durchführung der Planung Kosten in Höhe von ca. € .....,--. Diese werden ab dem Haushaltsjahr ..... in den Haushalt eingestellt.

Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

Umweltverträglichkeitsprüfung
Nach den gegebenen Verhältnissen (Größe des Plangebiets, Umfang des Eingriffs) ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung i. S. des § 2a BauGB nicht erforderlich.

Erforderlichkeit der Planaufstellung
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird der großen Nachfrage nach Bauplätzen in der Gemeinde Baindt Rechnung getragen.

Planungsvorgaben
Die Fläche des Bebauungsplans „Mittlere Breite - Erweiterung" ist im Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental als Grünfläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit nicht aus dem Flächennutzungsplan. Dementsprechend ist der Flächennutzungsplan zu ändern.
Zu beachten ist jedoch, dass der Bebauungsplan ca. 1/3 seiner Fläche als Grünfläche ausweist sowie im Bereich der Grünfläche in großem Umfang das Pflanzen von großkronigen Laubbäumen verbindlich festsetzt.

Abgrenzung der Aufstellung
Das Plangebiet ist im Westen durch die Kreisstraße 7951 begrenzt, im Osten durch die Gartenstraße. Im Norden grenzt das Baugebiet „Innere Breite", im Süden das Baugebiet „Mittlere Breite".

Erschließung
Der Anschluss an das Straßennetz erfolgt über die südlich angrenzende Erschließungsstraße für das Baugebiet „Mittlere Breite". Bei der Planung des Gebietes „Mittlere Breite" wurde bereits die Erschließung so geplant, dass die jetzt geplante Bebauung dort angebunden werden kann.
Das Plangebiet queren 2 Fußwege, die im Norden an das Wegenetz des Gebietes „Innere Breite" anbinden, im Süden an das Erschließungsnetz der dortigen Bebauung.

Festsetzungselemente
Aufgrund der engen planerischen Gemeinsamkeiten und der Erschließungsverflechtung mit dem Bebauungsplan „Mittlere Breite" übernimmt der Bebauungsplan „Mittlere Breite- Erweiterung" die rechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mittlere Breite" soweit dies sachlich und rechtlich möglich ist.

Entsprechend der umgebenden Bebauung und der künftigen Nutzung wird das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der äußere Gebäuderahmen wird durch max. Wand- und Gebäudehöhen 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 festgelegt. 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 Kreisstraße 7951 wird aufgrund der Forderung der Straßenverkehrsbehörde eine unbebaubare Fläche mit einem Straßenabstand von 15 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 K 7951 abschirmen, um die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für die geplante zurückliegende Bebauung einzuhalten.

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 hö-

herliegenden Begrenzungsflächen (mit Ausnahme im Norden) zu erreichen, und andererseits den Bodenaushub soweit wie möglich auf den jeweiligen Grundstücken zu verteilen.

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

Wasserver- und Entsorgung

Nach den gesetzlichen Vorgaben ist grundsätzlich eine modifizierte Entwässerung (oberirdische Ableitung, Versickerung) durchzuführen. Nur wenn dies nicht möglich ist (fehlender Vorfluter, kein sickerfähiger Untergrund, Beeinträchtigung Dritter) ist das Oberflächenwasser über die Mischwasserkanalisation abzuleiten.
Zur Frage, ob die Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist, ist festzustellen dass aufgrund der Untergrundverhältnisse eine Versickerung des Oberflächenwassers gegeben ist.
Dies bedeutet, dass die Ableitung des Oberflächenwassers in ein Versickerungsbecken erfolgt. Nach den gegebenen Verhältnissen wird das anfallende Oberflächenwasser über unterirdisch geführte Leitungen in das im westlichen Planungsbereich vorgesehene Versickerungsbecken geführt. Empfohlen wird, auf eine Drainage des Untergeschosses zu verzichten und das Untergeschoss als sogenannte ‚Weiße Wanne' dicht auszubilden.

Das Schmutzwasser wird über das vorhandene Kanalnetz der Kläranlage zugeführt. Das Kanalnetz wie auch die Kläranlage sind ausreichend dimensioniert, sodass das Ableiten und die Reinigung des Schmutzwassers gesichert ist.

Die Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene Frischwasser-Leitungsnetz. Dies ist so dimensioniert, dass die geplante Bebauung problemlos angeschlossen und versorgt werden kann.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über das vorhandene Wasserversorgungsnetz. Nach Angabe der Gemeinde ist die Löschwasserversorgung ausreichend.

Immissionsschutz

Zum Lärmschutz ist im Bebauungsplan „Mittlere Breite" entlang der ehemaligen B-30 auf der gesamten Länge zwischen Baugebiet „Innere Breite" und der Eichenstraße ein Lärmschutzwall verbindlich festgesetzt. Dieser Lärmschutzwall dient auch dem Lärmschutz für das Gebiet „Mittlere Breite – Erweiterung". Bei den Gebäuden in Schalleinwirkungsbereich (Haus 7 und 8) ist gefordert, dass Aufenthaltsräume im Dachgeschoss nicht nur zu der zur K 7951 orientierten Westseite zu belüften sind (vgl. Gutachten des Ingenieurbüros ACCON vom 09.09.1997, S.20).

Ver- und Entsorgung (elektrische Energie und Gas)

Das Plangebiet wird mit elektrischer Energie aus dem Netz der EnBW versorgt. Die Wasserversorgung erfolgt aus dem vorhandnen Leitungsnetz. Die Versorgung mit Gas durch die Stadtwerke Ravensburg ist geplant.

Bodenordnende Maßnahmen

Das Gelände befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Grünordnung / Ausgleichsbewertung

Die Grünordnung ist in den Bebauungsplan eingearbeitet. Sie fordert das Anpflanzen neuer Bäume mit heimischem Laubgehölz. Diese Maßnahme soll eine gute Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes gewährleisten.

Nach der Festsetzung im Bebauungsplan, zeichn. Teil, sind an gekennzeichneten Stellen zahlreiche Bäume zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bepflanzung im Bereich der öffentlichen Grünfläche wird von der Gemeinde durchgeführt. Hierbei wird darauf geachtet, dass die Pflanzung mit großkronigen Bäumen (wie Feldahorn, Hain-Weisbuche, Esche) erfolgt. Mit diesen Pflanzungen

wird die Grünzäsur optisch erhalten und verbessert. Auch im Bereich der privaten Baugrundstücke sind zahlreiche Pflanzgebote im Plan enthalten.
Zur Eingriffs-/Ausgleichsregelung wurde eine Bestandserhebung und Bewertung der Planungsfläche hinsichtlich der Umweltfaktoren Boden, Wasser, Klima, Flora, Fauna, Landschaftsbild und Erholung erarbeitet.

Kosten

Der Gemeinde Baindt entstehen bei der Durchführung der Planung Kosten in Höhe von _____,-- €. Die Mittel werden im Haushalt für das Jahr _____ vorgesehen.

Flächenbilanz

	Summe Bauflächen	ca.	5.895 m²
	Grünflächen (öffentl.)	ca.	4.954 m²
	Verkehrsfläche (Straßen- Wegeflächen)	ca.	344 m²
	= Gesamtfläche	ca.	11.193 m²

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, Flora, Fauna, Biotope 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 intensiven 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.
- Flora, Fauna, Biotope
  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 eine Restfläche in bestehender Bebauung östlich der Kreisstraße 7951. Das Gebiet ist in der Fernwirkung nicht einsehbar. In Bezug auf Erholung hat das Plangebiet keine Funktion.

KONFLIKTANALYSE UND BEWERTUNG DES EINGRIFFS

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Mittlere Breite - Erweiterung" 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.
- Flora, Fauna, Biotope
  Die geplante Überbauung bewirkt einen Verlust von Flächen mit geringem Biotopwert. Die unmittelbar an der Gartenstraße (Ostrand des Plangebietes) bestehenden Gehölzstrukturen werden teilweise beeinträchtigt.

- Landschaftsbild und Erholung
  Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung in der Umgebung sowie dem angrenzenden Straßenkörper der Kreisstraße 7951 und der Gartenstraße ist der Eingriff in das Landschaftsbild unwesentlich.

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).
- Weitgehende Wiederverwertung des überschüssigen Aushubmaterials durch Verwendung im Bereich des Plangebietes.
- Oberflächenwasserversickerung des gesamten Plangebietes über ausgewiesene Versickerungsflächen.
  Ausweisung von öffentlichen Grünflächen mit Pflanzgeboten.

AUSGLEICHSMASSNAHMEN

- Ausweisung einer Ausgleichsfläche an der Kreisstraße 7951
- Durchführung von Gehölzpflanzungen (Arten klaut Pflanzliste)
- extensive Bewirtschaftung der Flächen.

Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche im Grenzbereich zur bestehenden Bebauung „Innere Breite".

- Dieser Grünstreifen dient im Zusammen hang mit der ausgewiesenen Ausgleichsfläche als Zäsur der bandförmigen Siedlungsentwicklung entlang der Kreisstraße 751.

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.

BEGRÜNDUNG zu den örtlichen Bauvorschriften

Siedlungsgestalt
Für eine positive Gestaltung des Ortsbildes werden u.a. örtliche Bauvorschriften zu den Außenwänden, Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Gelände getroffen.

Stellplätze
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 dies 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.

Der Straßenraum ist vom ruhenden Verkehr weitgehend freizuhalten, da in der Straße die Hydrantenschächte für den Notfall bei Brandeinsätzen rasch zugänglich sein müssen. Zudem wären im Winter Schwierigkeiten gegeben, wenn beim Winterdienst der geräumte Schnee durch parkende Kraftfahrzeuge nur mit erheblicher Behinderung gelagert werden könnte. Es wären im Notfall für Einsatzfahrzeuge die Zugänglichkeit erheblich beeinträchtigt.

Dachgestalt:
Wesentliches Gestaltungselement einer Siedlung stellt die Dachlandschaft dar. Um ein einheitliches Bild zu erreichen, wurden zur Dachgestalt örtliche Bauvorschriften zu wesentlichen einzelnen Elementen getroffen. Die Dächer sollten den Eindruck geschlossener und ruhiger Dachflächen vermitteln. Dachaufbauten sollten deshalb nur in beschränktem Umfang zulässig sein, um die Wirkung der geschlossenen Dachfläche nicht in starkem Maße zu beeinträchtigen. Auch deshalb sollte eine Vielzahl unterschiedlicher Elemente auf einer Dachfläche vermieden werden.
Der Bebauungsplan fordert als Dachform Satteldach, dessen Merkmal der First mit den beiden Dachflächen darstellt und somit dem Baukörper mit dem First und den Traufseiten die Richtung vorgibt.

Geländegestalt:
Die Geländegestalt soll grundsätzlich erhalten bleiben. Dies ist von Bedeutung für das Erscheinungsbild des gesamten Baugebietes in der Landschaft, als auch für das Erscheinungsbild innerhalb des Baugebietes. Zudem gibt diese Regelung den Rahmen vor, in welcher Weise die benachbarten Grundstücke in der Geländehöhe aneinander schließen und dient somit dem nachbarlichen Frieden.
Soweit Geländeveränderungen erforderlich sind, wie durch das Unterbringen des Aushubmaterials, hat dies gleichmäßig zu erfolgen (Verteilen des Aushubmaterials auf der gesamten Freifläche des Baugrundstücks).

FLÄCHENBILANZ zum Bebauungsplan
„Mittlere Breite" Erweiterung
Gemeinde: Baindt
Bewertung der Eingriffsflächen vor und nach der Maßnahme

Bewertungsfaktoren nach angefügtem Bewertungsrahmen

BESTAND (Stand März 2003)

Flächenart	anzurechnende Fläche (m²)	Bewertungsfaktor	Bewertungszahl
Acker intensiv	10.400	0,30	3.120
Straßenböschung	800	0,20	160
Gesamtbewertungszahl Bestand	11.200		3.280

PLANUNG

Flächenart	anzurechnende Fläche (m²)	Bewertungsfaktor	Bewertungszahl
8 Gebäude / Garagen	1.500	0,0	1.080
öffentliche Grünfläche	2.700	0,4	0
Ausgleichsfläche / Retention	2.300	0,5	1.150
Erschließung	400	0,0	0
Hausgärten	4.300	0,35	1.505
Gesamtbewertungszahl Planung	11.200		3.735

BILANZIERUNG

Gesamtbewertungszahl Bestand	3.280
Gesamtbewertungszahl Planung	3.735
Ergebnis + / -	+ 455

Ersatzmaßnahmen			
- Keine -			

Erstellt: Landratsamt Ravensburg, 02.05 2003
Fachbereich Kreisplanung, F. Laux, Dipl. Ing.

Anlage zur Flächenbilanz

Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen		
	Biotoptyp	Wertfaktor
1.	Versiegelte Flächen, überbaute Flächen	0,0
2.	Wassergebundene Decke, Pflasterflächen	0,1
3.	Begrünte Dachflächen, Rasengitterflächen, übererdete Tiefgarage	0,2
4.	Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche	0,3
5.	Extensive Ackerfläche	0,8
6.	Gartenflächen, private Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	0,3
7.	Gartenflächen, private Grünflächen in Misch- u. Wohngebieten (Hausgärten)	0,4
8.	Kleingartenanlagen	0,4
9.	Öffentliche Grünfläche	0,5
10.	Öffentliche Grünfläche (Parkanlagen mit altem Baumbestand extensiver Pflege und Nutzung, Erholungswald)	0,8
11.	Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB)	0,6
12.	Intensive Grünlandnutzung	0,4
13.	Extensive Grünlandnutzung	0,7
14.	Baumschulen, Obstplantagen	0,4
15.	Streuobstwiesen	0,9
16.	Brachflächen/Sukzessionsflächen soweit nicht Ziffer 24	0,7
17.	Naturnaher Wald mit Unterwuchs	0,9
18.	Laub-Mischwald/Laub-Nadel-Mischwald	0,8
19.	Nadelwald	0,5
20.	Feldgehölz/Hecken/stufige Waldränder	0,7
21.	Einzelbäume/Baumgruppen/Alleen	0,8
22.	Unbelastete Gewässer mit Ufersaum	0,8
23.	Fischereilich genutzte Teiche, Freizeitgewässer	0,4
24.	Naturschutzwürdige Biotope (z.B. Röhricht, hochstaudenreiche Feuchtwiesen, Bruchwälder, Dünen, Trockenrasen, Ufersäume u.a.)	1,0
25.	Verkehrsgrün	0,3
26.	Verkehrsgrün mit Baumpflanzungen	0,5
27.	1-reihige Baumpflanzungen an Verkehrsstraßen	0,1
28.	2-reihige Baumpflanzungen an Verkehrsstraßen	0,2
Anmerkung zu 27. und 28.: *Wertfaktor x Gesamtumfang der jew. Verkehrsfläche.*		

Ansatz der Wertfaktoren nach naturschutzfachlicher Einstufung unter Anwendung von Biotoptypenlisten, "Hessenliste" u.ä.

Landratsamt Ravensburg, Fachbereich Kreisplanung

GEMEINDE BAINDT,
BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
"MITTLERE BREITE - ERWEITERUNG - 1. ÄNDERUNG"

GEFERTIGT:	KREISPLANUNG RAVENSBURG Friedenstraße 2, 88212 Ravensburg E-Mail: PL@Landkreis-Ravensburg.de TEL. 0751 / 85-4310 FAX 0751 / 85-4305 26.07.2007	BERGER (DIPL.-ING.)
ANERKENNUNG DES PLANENTWURFS:	GEMEINDERAT DER GEMEINDE BAINDT	31.07.2007 BUEMANN (BM)
SATZUNGSBESCHLUSS:	GEMEINDERAT DER GEMEINDE BAINDT	19.10.2007 BUEMANN (BM)

G VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEFASST	§ 2 (1) S. 1 BAUGB	AM 31.07.2007
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGS-BESCHLUSSES ERFOLGT	§ 2 (1) S. 2 BAUGB	AM 10.08.2007
FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG DURCHGEFÜHRT	§ 3 (1) S. 1 BAUGB	AM
ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE DURCHGEFÜHRT	§ 4 BAUGB	AM 08.08.2007
PLANENTWURF UND AUSLEGUNG VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM 31.07.2007
BEKANNTMACHUNG DER ENTWURFSAUSLEGUNG	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM 10.08.2007
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFS FÜR DIE ZEIT VOM 17.08.2007 BIS 17.09.2007 BEI DER GEMEINDEVERWALTUNG BAINDT	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	
SATZUNGSBESCHLÜSSE VOM GEMEINDERAT GEFASST	§ 10 BAUGB	AM 09.10.2007
ÖFFENTL. BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES	§ 10 (3) BAUGB	AM 26.10.2007