

S A T Z U N G
der Gemeinde Vogt über den Bebauungsplan

"BERG ERWEITERUNG"

Der Gemeinderat hat am 26.02.1997 den Bebauungsplan für das Gebiet "Berg Erweiterung" aufgrund folgender Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) idF vom 08.12.1986 (BGBl I, S. 2253), zuletzt geändert am 30.07.96 (BGBl I, S. 1189),
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) idF vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl I, S. 466),
3. Wohnbau - Erleichterungsgesetz (WoBauErlG) vom 17.05.1990 in Verb. mit dem Maßnahmengesetz zum BauGB (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) zuletzt geändert am 01.11.1996 (BGBl. I S. 1626),
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV '90) vom 18.12.1990 (BGBl I 1991 S. 58),
5. §§ 8 a bis 8 c des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) idF vom 12.03.1987 (BGBl I, S. 889), zuletzt geändert am 06.08.1993 (BGBl I, S. 1458),
6. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) idF vom 03.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert am 18.12.95 (GBl. 1996 S. 29),
7. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) idF vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplans

1. Der Bebauungsplan besteht aus

- ◆ 1.1 der Planzeichnung (Teil A):
 - Planzeichnung Maßstab 1: 500 vom 13.02.1997
 - Festsetzungen
 - nachrichtliche Übernahmen u. Kennzeichnungen
- ◆ 1.2 den textlichen Festsetzungen (Teil B) vom 13.02.1997
 - Verfahrensvermerke
 - Zeichenerklärung

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig iSv § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

VOGT

27.02.97

WASSMER
(Bürgermeister)



rechtskräftig 17.4.97

A	PLANZEICHNUNG , s. zeichn. Teil
B	<u>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</u>
1.◆	§ 9 BauGB und BauNVO
◆1.1.	§ 9 (1) BauGB i.V.§ 1 (3), (5), (6) 1 BauNVO, § 4 BauNVO
NUTZUNGSART	Allgemeines Wohngebiet Die in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, somit unzulässig. Die nach § 4 (2) 2 zugelassenen Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig.
◆1.1.1.	§ 14 (1) S. 3 BauNVO
NEBENANLAGEN	Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Nebenanlagen pro Hauptgebäude max. 1 Nebengebäude bis max. 20 m ³ umbauter Raum zugelassen. Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind ausgeschlossen.
◆1.2.	§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 (2) 1, 2. und 4., § 16 (5) BauNVO
NUTZUNGSMASS	Wird bestimmt durch die im zeichnerischen Teil eingetragenen maximal zulässigen Werte der Grundfläche (GR) und Geschoßfläche (GF) sowie durch die Geschoßzahl und Höhenbegrenzung (Wand- und Gebäudehöhe). Diese Festsetzungen sind als Gesamtmaß auf die überbaubaren Grundstücksflächen als jeweilige Einheit bezogen, s. zeichn. Teil. Bei Grundstücksteilung darf das Gesamtmaß nicht überschritten werden. Abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundfläche um bis zu 75% zulässig.
◆1.2.1.	§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 (2) 3 BauNVO
VOLLGESCHOSSE	Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse i.S. § 2 (6) LBO s. zeichn. Teil.
◆1.3.	§ 9 (2) BauGB
HÖHENLAGE	Die max. Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) ist im zeichn. Teil eingetragen.
◆1.4.	§ 9 (1) BauGB i.V. § 22 (1), (2) BauNVO
BAUWEISE	- o - offen, s. zeichn. Teil

- ◆1.5. 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 Fests. 1.1.1 zugelassen. Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- ◆1.6. VERKEHRSFLÄCHE § 9 (1) 11 Bau GB, s. zeichn. Teil
Straße, Parkplätze
- ◆1.7. ANSCHLUSS AN VERKEHRSFL.- § 9 (1) 11 BauGB
Zu- und Abfahrtsverbot zur L 324
s. zeichn. Teil
- ◆1.8. FREIHALTE- FLÄCHEN § 9 (1) 10 BauGB
s. zeichn. Teil. Innerhalb des Sicherheitsabstandes zur L 324 sind Gebäude im Sinne von § 2 (2) LBO unzulässig.
- ◆1.9. GRÜNFLÄCHE § 9 (1) 15 BauGB, s. zeichn. Teil
- p - privat
- ö - öffentlich
Im Bereich der Grünflächen sind bauliche Anlagen und Einrichtungen nicht zugelassen (hierzu zählen u.a. auch Stellplätze), ausgenommen öffentliche Stellplätze im Straßenbereich.
- ◆1.10. AUFSCHÜTTUNGEN § 9 (1) 17 BauGB
Entlang der L 324 ist ein Lärmschutzwall mit max. 2,5 m Höhe über Fahrbahn der L 324 aufzuschütten (s. zeichn. Teil).
- ◆1.11. LEITUNGSRECHT § 9 (1) 21 BauGB
zugunsten des Erschließungsträgers. Die Flächen sind 2,5 m von jeglicher Bebauung und Baumbepflanzung freizuhalten. s. zeichn. Teil.
- ◆1.12. PFLANZUNGEN § 9 (1) 25 BauGB
Die Pflanzung und Unterhaltung der Bäume und Sträucher ist bindend. Die Bepflanzung hat mit heimischen Laubgehölz - Bäume mindestens 8 m hochwachsend - zu erfolgen (s. Pflanzenliste). Die angegebenen Standorte sind bis 4 m veränderbar.

◆1.13. GELÄNDEAN- PASSUNG	§ 9 (1) 26 BauGB Auffüllungen und Abgrabungen bis 1 m Höhe, soweit sie zur Herstellung der Straßen, Wege und öffentl. Stellplätze notwendig sind, müssen auf den privaten Grundstücken geduldet werden.
◆1.14. UNTERSCHIEDL. FESTSETZUNGEN	§ 16 (5) BauNVO Gekennzeichnet durch Trennungslinie nach 15 - 14 PLANZV - Unterscheidung der Grünflächen (öffentlich - privat).
◆1.15. PLANBEREICH	§ 9 (7) BauGB s. zeichn. Teil.
C	<u>BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</u>
2.◆	§ 9 (4) BauGB i.V. § 74 (5) u. (6) LBO
◆2.1. ALLG. GESTAL- TUNGSGRUNDS.	§ 74 (1) 1 LBO, (§ 11 LBO) Die Außenwände sind zu verputzen und hell zu tönen oder als hell geschlämmtes Mauerwerk auszuführen. Desweiteren sind holzverkleidete Fassaden oder Fassadenteile zulässig. An Fassaden und Fassadenteilen sind großflächige glänzende Oberflächen sowie grelle Farben unzulässig.
◆2.2. DÄCHER	§ 74 (1) 1 LBO
◆2.2.1. -FORM	Dachform Satteldach s. zeichn. Teil Sofern untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen und Carports an einen Hauptbaukörper anschließen, sind sie auch mit Pultdächern zulässig. Dem Hauptbaukörper untergeordnete Widerkehren sind zulässig; deren First muß mind. 0,7 m unter dem Hauptfirst liegen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
◆2.2.2. -NEIGUNG	s. zeichn. Teil Bei Garagen und Carports sowie Nebenanlagen ist eine Dachneigung mit mind. 20° zulässig, höchstens jedoch bis zu den Festsetzungen in der Nutzungsschablone.
◆2.2.3. -AUFBAUTEN	Als Dachaufbauten sind Dachgaupen nur als Giebelgaube oder als Schleppgaupen zugelassen. Die Gesamtbreite der Gaupen darf 1/3 der jeweiligen Trauf- länge nicht überschreiten, die Breite der Einzelgaube ist je- weils auf 3,0 m begrenzt. Die Seitenwandhöhe ist auf max. 2,0 m begrenzt, der Ab- stand vom Ortgang muß mind. 2,0 m, der Abstand zwi- schen den Gaupen mind. 1,0 m betragen. Von der Traufe

ist ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten. Die brand-schutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten.

♦2.2.4.
-ÜBERSTÄNDE

Dachvorsprünge am Ortgang mind. 0,3 m, max. 0,8 m und an der Traufe mind. 0,5 m, max. 1,0 m.

♦2.2.5.
-DECKUNGS-
MATERIAL

Ziegel oder Betondachsteine, Farbe braun-rot. Zusammenhängende Baukörper sind mit einer in Material und Farbe gleicher Dachdeckung zu versehen. Anlagen zur Nutzung der Primärenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlage) sind zugelassen.

♦2.3.
GELÄNDE

§ 74 (3) LBO

Der bestehende Geländeverlauf ist im Bereich der Baugrundstücke unter Berücksichtigung der Anpassung an die geplante Erschließungsstraße und die Wiederverwertung des Baugrubenaushubs grundsätzlich beizubehalten. Geländeänderungen sind als Ausnahme zugelassen zur Anpassung des Geländes an die

- Geschoßebenen (festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe)
- Straße und zur Herstellung der Zufahrts- und Zugangsflächen
- Flächen der Freisitzplätze
- das Gelände des anschließenden Grundstücks

Abgrabungen für Garagenzufahrten oder zur Belichtung von Untergeschoßräumen sind nicht zugelassen.

♦2.4.
HÖHEN

§ 74 (1) 1 LBO, § 9 (2) BauGB, § 16 (3) 2 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 Rücksprüngen. Als Ausnahme kann bei loggienartigen Rücksprüngen (nur an einer Seite offener Bauteil) die WH in der Flucht der traufnäheren Außenwand gemessen werden.

Die Gebäudehöhe (GH) bemißt sich an der OK Firstreiter. Bezugsebene ist jeweils die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (EFH) (s. 1.3. Höhenlage).

♦2.5.
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 0,5 m abzurücken (Ausnahme Wall entlang der L 324).

Die Ausführung hat als Drahtzaun oder als Holzzaun zu erfolgen. Betonierte oder gemauerte Sockel sind nicht zugelassen.

- ◆2.6. NIEDERSPAN-
NUNGSLEITUNGEN § 74 (1) 5 LBO
sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen zu verkabeln.
- ◆2.7. BELAGSGESTAL-
TUNG § 74 (1) § LBO
Garagenzufahrten und Stellplätze sind nur mit einem wasserdurchlässigen Belag (z.B. Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasenfuge, Schotterrasen etc.) auszuführen.
- ◆2.8. STELLPLÄTZE § 74 (2) LBO
Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze herzustellen. Als Ausnahme kann bei Wohnungen unter 70 m² die Stellplatzzahl reduziert werden.

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.
- GRUNDSTÜCKS-
TEILUNG Sollten Baugrundstücke innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche geteilt werden, ist zu beachten, daß die Nutzungswerte für die jeweiligen Baugrundstücke aufgeteilt werden (Regelung durch Baulast).
- ARCHÄOLOGIE Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.
- OBERFLÄCHEN-
WASSER Um das anfallenden 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 offenhalten, z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen.
- BAUGRUBEN-
AUSHUB Der anfallende Geländeaushub soll als Erdwall zur L 324 aufgeschüttet werden oder soll soweit möglich auf dem Baugrundstück untergebracht werden.

Als Bäume:

- Feldahorn (Acer campestre)
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Hain-Weißbuche (Carpinus betulus)
- Esche (Fraxinus excelsior)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Gemeine Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Apfel / Hochstämme in Lokalsorten
- Birnen / Hochstämme in Lokalsorten
- Zwetschgen / 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)
- Salweide (Salix caprea)

Als Kletterpflanzen:

- Gemeiner Efeu (Hedera helix)

Als Hecke:

- Hain- Weißbuche (Carpinus betulus)
- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Liguster (Ligustrum vulgare)

Notwendigkeit der Aufstellung

Sämtliche Baugrundstücke des Bebauungsplanes "Berg" sind bebaut. Weitere Bauplatzbewerbungen liegen der Gemeinde in großer Zahl vor, so daß eine Erweiterung des Baugebietes "Berg" notwendig wird.

Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Vogt-Wolfegg wird derzeit fortgeschrieben. Die Planungsfläche ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet enthalten, soll aber wie der erste Bauabschnitt als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Gebiet liegt nördlich des bestehenden Baugebietes "Berg" zwischen der L 324 und einem westlichen Gewerbebetrieb. Das Gelände wird derzeit als Grünland genutzt, ist baumlos und fällt nach Südosten um ca. 5m ab.

Planungsziele

Die vorhandene Wohnbebauung der Siedlung "Berg" soll mit der Erweiterung eine in Art und Maß der Nutzung gleichbleibende Fortführung nach Norden erfahren. Die wesentlichen Gestaltungsmerkmale sollen mit übernommen werden, so daß sich mit der bestehenden Bebauung ein einheitliches Siedlungsgebiet ergibt. Den zu erwartenden Immissionen, ausgehend von dem Gewerbebetrieb im Westen und der L 324 im Osten, wird Rechnung getragen, sowohl durch einen ausreichenden Abstand der Bebauung zu dem Gewerbebetrieb, als auch einen Lärmschutzwall zur L 324, der an den bestehenden Wall anschließt. Die Flächen entlang der Erschließungsstraße im Westen außerhalb des Geltungsbereiches bleiben unbebaut, so lang keine Änderung der Lärmsituation gegenüber dem bestehenden Gewerbebetrieb erfolgt. Siehe dazu Schreiben des Gewerbeaufsichtsamtes vom 24.05.1995.

Erschließung und Entwässerung

Die Erschließung erfolgt über das bestehende Baugebiet "Berg". Von dem vorgesehenen Straßenanschluß aus wird das Erweiterungsgebiet über eine 5,5 m breite Straße erschlossen, die in einer Wendeplatte mit 3 Stellplätzen für Besucher endet. Die Gebäude wurden in ihrer Höhenlage so festgelegt, daß eine problemlose Entwässerung des Keller-/Hanggeschosses in den vorgegebenen Entwässerungskanal der Erschließungsstraße möglich ist.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Berg-Erweiterung" werden denen des Bebauungsplanes "Berg" unter Berücksichtigung neuer Rechtsvorschriften angeglichen.

Wie das bestehende Baugebiet wird das Erweiterungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Schank- und Speisewirtschaften sowie die unter § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen sind wie im bestehenden Bebauungsplan "Berg" ausgeschlossen, um für ein möglichst störungsfreies Wohnen zu sorgen.

Zur L 324 wird ein Lärm- und Sichtschutzwall festgesetzt, der innerhalb des Sicherheitsabstandes von 20 m aufgeschüttet wird. Diese Fläche wird als Grünfläche (z. Teil auch als private Grünfläche) festgesetzt. Sie soll umfangreich bepflanzt, gleichzeitig mit Pflanzgeboten auf den Baugrundstücken, als Ausgleichsfläche nach § 8a BNatSchG dienen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben gestalterischen Festsetzungen wird abweichend von § 37 (1) LBO die Stellplatzanzahl pro Wohnung auf bis zu 2 Fahrzeuge erhöht wegen der unzureichenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und um den Anteil des ruhenden Verkehrs auf den öffentlichen Verkehrsflächen möglichst niedrig zu halten und damit geringe Straßenbreiten zu ermöglichen. Versickerungsfähige Beläge sollen den Eingriff in den Naturhaushalt mindern.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird mit elektrischer Energie aus dem Netz der EVS versorgt. Die Wasserversorgung erfolgt aus dem vorhandenen Leitungsnetz. Die Grundstücke werden an die öffentliche Kanalisation angeschlossen

Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

BESTANDSBEWERTUNG, EINGRIFFSANALYSE UND AUSGLEICHSMAßNAHME ZUM § 8A BNATSCHG

BESTANDSBEWERTUNG

Die Bewertung des betroffenen Landschaftsteiles vor der geplanten Eingriffsmaßnahme wird nachfolgend anhand der Umweltbereiche Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild / Erholung sowie des Biotoppotentials vorgenommen.

- Boden

Bisher ist die zur Bebauung anstehende Fläche als Wiese bzw. Weide genutzt. Eine bauliche Nutzung bedeutet den Verlust der Fläche für die landwirtschaftliche Nutzung. Als Bodentyp ist Parabraunerde anzunehmen.

- Wasser
Auf den zur Bebauung anstehenden Flächen befinden sich keine Oberflächengewässer. Eine Belastung des Grundwassers ist nicht anzunehmen. Von einer Belastung des Oberflächenwassers ist nur in geringem Umfang auszugehen.
- Klima
Das Plangebiet liegt leicht ostexponiert auf einer Höhe von ca. 660 m. ü.NN. Die Besonnung ist durch fehlende Gehölzvegetation optimal.
- Landschaftsbild / Erholung
Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an die bestehende Einfamilienhausbebauung an der Landstraße 324 an.
In der Fernwirkung ist das Plangebiet nicht einsehbar. Eine wesentliche Erholungsfunktion ist nicht vorhanden.
- Biotoppotential
Die zur Überbauung vorgesehenen Flächen sind im derzeitigen Zustand aus floristischer Sicht als artenarm einzustufen; das gilt auch für die Fauna. Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden.

EINGRIFFSBEWERTUNG

Die Eingriffsintensität beschreibt die Stärke der Auswirkungen der geplanten Maßnahme auf den vorhandenen Flächenbestand. Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 0,55 ha, davon werden allerdings nur 0,33 ha als Baufläche ausgewiesen. Die Restfläche von ca. 0,22 ha gliedert sich in Flächen für Erschließung sowie öffentliche und private Grünflächen.

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

Gegenüber den bestehenden Funktionen im Planungsgebiet sind Störungen hinsichtlich der Faktoren Boden und Wasser sowie in geringem Maße bezüglich des Landschaftsbildes zu erwarten.

- Boden
Für den zur Bebauung vorgesehenen Bereich des Plangebietes bestehen Einwirkungen durch Versiegelung und Verdichtung sowie Belastung durch dauernde Bebauung, das bedeutet zudem den Entzug der Möglichkeit zur anderweitigen, nicht baulichen Nutzung. Durch die geplante Bebauung sind ausschließlich bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen (Wiese / Weide) betroffen.
- Wasser
Die geplante Nutzung durch Bebauung und Parkierung wird einen wesentlichen Teil der bislang offenen Flächen versiegeln. Es entstehen Einwirkungen in den Wasserhaushalt durch verstärkten Oberflächenwasserab-

fluß und Kanalisierung. Eine Beeinträchtigung der Grundwasserverhältnisse ist nicht zu erwarten.

- Landschaftsbild

Durch die geplante Bebauung verlagert sich der Bebauungsrand unwesentlich nach Norden. Mittels Angleichung bezüglich der Gebäudeform der geplanten Häuser an die benachbarte Bausubstanz wirkt sich die Bebauung für das Landschaftsbild mildernd aus.

EINGRIFFSMINDERUNG

Eingriffsmindernde Maßnahmen gleichen die durch den Eingriff zu erwartenden Störungen im Naturhaushalt nicht aus. Sie können aber die Erheblichkeit des Eingriffs vermindern. Nachfolgend aufgeführte eingriffsmindernde Maßnahmen sind vorgesehen:

- Unterbringung des Baugrubenaushubes im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche (Lärmschutzwall).
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Zufahrten, Stellplätze und Terrassen.

AUSGLEICHSMÄßNAHMEN

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

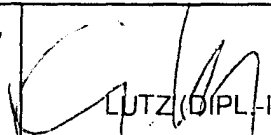
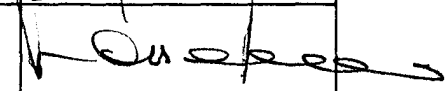
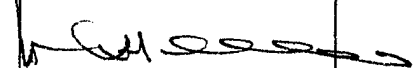
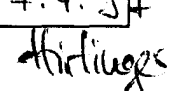
Nachfolgend aufgeführte Ausgleichsmaßnahmen sind geplant:

- Festsetzungen von Pflanzgeboten unter Verwendung heimischer Gehölzarten.
- Ausweisung einer Ausgleichsfläche zwischen geplanter Bebauung und Landstraße, dabei Pflanzgebote für flächige Pflanzung.

FOLGERUNGEN

Der nach § 8a BNatSchG erforderliche Ausgleich des Eingriffes ist durch die aufgeführten eingriffsmindernden und ausgleichenden Maßnahmen in ausreichendem Maße erfolgt.

**GEMEINDE VOGT BEBAUUNGSPLAN
"BERG ERWEITERUNG"**

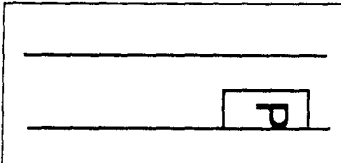
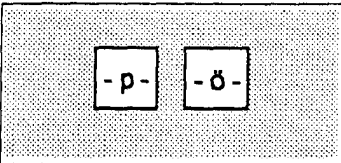
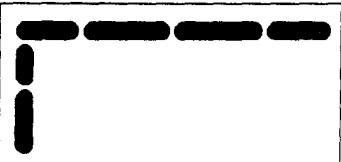
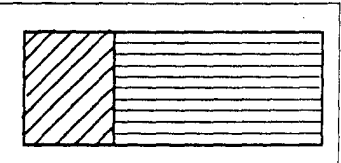
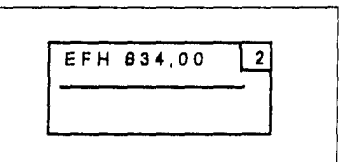
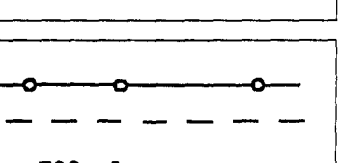
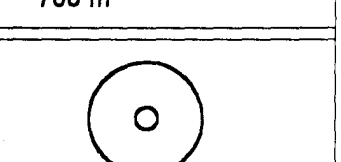
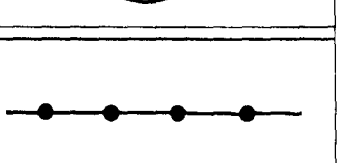

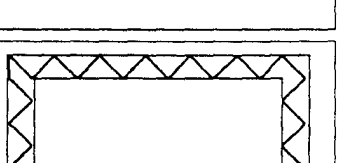
<u>GEFERTIGT:</u>	KREISPLANUNGSAMT RAVENSBURG, PARKSTRASSE 9, 88212 RAVENSBURG 11.12.96 / 13.02.97	 LUTZ (DIPL.-ING.)
<u>ANERKENNUNG DES PLANENTWURFS:</u>	GEMEINDERAT DER GEMEINDE VOGT 88267 VOGT, 11.12.96	 WASSMER (BM)
<u>SATZUNGSBESCHLUß:</u>	GEMEINDERAT DER GEMEINDE VOGT 26.2.97	 WASSMER (BM)
<u>ERKLÄRUNG:</u>	VOM LANDRATSAMT RAVENSBURG WIRD KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GELTEND GEMACHT (§ 11 (3) S. 2 BAUGB)	Das Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB wurde mit Verfügung vom 7.4.97 (Nr.: 403-62141-17/97) abgeschlossen. Ravensburg, den 7.4.97 LANDRATSAMT 

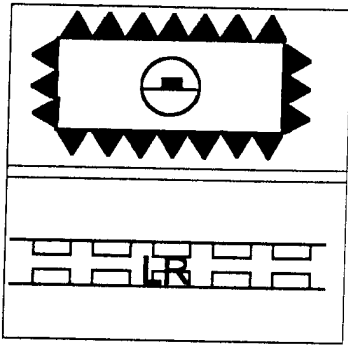
F VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUß GEFÄßT	§ 2 (1) S. 1 BAUGB	AM 9.10.96
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES ERFOLGT	§ 2 (1) S. 2 BAUGB	AM 5.12.96
FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG DURCHFÜHRT	§ 3 (1) S. 1 BAUGB	AM 10.12.96
ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE DURCHFÜHRT	§ 4 BAUGB	AM 23.12.96
PLANENTWURF UND AUSLEGUNG VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM 11.12.96
SATZUNGSBESCHLUß VOM GEMEINDERAT GEFÄßT	§ 10 BAUGB	AM 26.2.97
BEKANNTMACHUNG DER ENTWURFSAUSLEGUNG VOM BIS BEI DER GEMEINDE VOGT	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM 18.12.96
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFS FÜR DIE ZEIT VOM 27.12.96 BIS 28.1.97 BEI DER GEMEINDE VOGT	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	
DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS ERFOLGT	§ 11 (1),(3) BAUGB	19.03.97
ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES	§ 12 BAUGB	17.04.97

Erklärung der FESTSETZUNGSELEMENTE (§ 2 (4) PlanzV) aufgrund § 2 (8) BauGB i.V. der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990

WA	NUTZUNGSART Allgemeines Wohngebiet	PlanzV 1.2.2. s.Text 1.1.										
GR / GF	NUTZUNGSMAB Grundfläche / Geschößfläche	PlanzV 2.2, 2.6. s. Text 1.2.										
I	GESCHOßZAHL 1 Vollgeschoß max. zulässig	PlanzV 2.7. s. Text 1.2.1.										
WH max. GH max.	HÖHEN maximal zulässige Wandhöhe maximal zulässige Gebäudehöhe	PlanzV 2.8 s. Text 2.4.										
SD DN 38 - 45°	DACHFORM / DACHNEIGUNG Satteldach Dachneigung 38 - 45°	s. Text 2.2.2.										
o	BAUWEISE offen	PlanzV 3.1. s. Text 1.4.										
BEISPIEL	NUTZUNGSSCHABLONE	PlanzV § 2 (2) S. 2										
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">WA</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">I</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">GR 160</td> <td style="text-align: center;">GF 160</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">o</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">SD</td> <td style="text-align: center;">DN 38 - 45°</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">WH GH</td> <td style="text-align: center;">3,45 m 8,50 m</td> </tr> </table>	WA	I	GR 160	GF 160	o		SD	DN 38 - 45°	WH GH	3,45 m 8,50 m	Nutzungsart / Geschößzahl max. zul. Allg. Wohngebiet / 1 Vollgeschoß Grundfläche / Geschößfläche max. zul. 160 m² / max. zul. 160 m² Bauweise offen Dachform / Dachneigung max. zul. Satteldach / Neigungszahl 38 - 45° Wandhöhe max. zul. / Maßzahl 3,45 m Gebäudehöhe / Maßzahl 8,50 m	
WA	I											
GR 160	GF 160											
o												
SD	DN 38 - 45°											
WH GH	3,45 m 8,50 m											
	BAUGRENZE	PlanzV 3.5., 3.4. s. Text 1.5.										

	VERKEHRSFLÄCHEN Straße, Parkplatz	PlanzV s. Text	6.1., 6.2. 1.6.
	GRÜNFLÄCHE -privat- / - öffentlich -	PlanzV s. Text	9. 1.9.
	GELTUNGSBEREICH des Bebauungsplanes	PlanzV s. Text	15.12. 1.15.
	GEBÄUDE bestehend	DIN 18702	7.13, 7.14
	GEBÄUDE geplant (unverbindl. Darstellung) EFH verbindlich mit Planungs- nummer	PlanzV § 2 (2) S. 2	
	GRUNDSTÜCKSGRENZEN vorhanden / vorgeschlagen Grundstücksgröße (unverbindl.)	DIN 18702,	3.1.5.
	PFLANZBINDUNG	PlanzV s. Text	13.2 1.12
	UNTERSCHIEDLICHE FESTSETZUNGEN	PlanzV s. Text	15.14 1.14
	ZU- und ABFAHRTSVERBOT	PlanzV s. Text	6.4 1.7
	FREIHALTEFLÄCHEN SICHERHEITSABSTAND zur L 324	PlanzV s. Text	15.8 1.8



AUFSCHÜTTUNGEN

PlanzV 11.1
s. Text 1.10

LEITUNGSRECHT

PlanzV 15.1
s. Text 1.11