

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 im WA 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. Überschreitungen der gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO maximal zulässigen Grundfläche können als Ausnahme zugelassen werden, wenn die über dieses Maß hinausgehende Grundfläche für Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen in Anspruch genommen wird.
◆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. Geländebedingt sind Über- und Unterschreitungen bis max. 20 cm zulässig.

- ♦1.4. WOHNUNGS-ANZAHL § 9 (1) 6 BauGB
Je Baugrundstück sind im WA max. 2 Wohnungen zulässig. Bei Teilung von Grundstücken ist die Gesamtzahl zulässiger Wohnungen einzuhalten.

- ♦1.5. GEBÄUDE- STELLUNG § 9 (1) 2 BauGB
s. Eintragung der Firstrichtung für den Hauptbaukörper im zeichn. Teil. Abweichungen bis $\pm 5^\circ$ sind zulässig.

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

- ♦1.7. 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.

- ♦1.8. GEMEINBEDARFS- FLÄCHEN § 9 (1) 5 BauGB
Fläche für Kindergarten und Kinderspielplatz
s. zeichn. Teil.

- ♦1.9. VERKEHRSFLÄCHE § 9 (1) 11 BauGB, s. zeichn. Teil
Straße, Parkplätze, Geh- und Radweg, Bushaltestelle

- ♦1.10. SICHTFLÄCHE § 9 (1) 10 BauGB
Die im zeichn. Teil eingetragenen Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung (Bepflanzung, Einfriedung, Nebengebäude, Stellplätze usw.), die eine max. Höhe von 0,7 m überschreitet, freizuhalten.

- ♦1.10.1. ZU- UND AB- FAHRTSVERBOT § 9 (1) 11 (6) BauGB
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, s. zeichn. Teil.

- ♦1.11. VERSORGUNGS- FLÄCHE § 9 (1) 12 BauGB
Fläche für Umspannstation der EVS
s. zeichn. Teil.

- ♦1.12. GRÜNFLÄCHE § 9 (1) 15 BauGB, s. zeichn. Teil
- p - privat
- ö - öffentlich
Spielplatz
Im Bereich der Grünflächen sind bauliche Anlagen und Einrichtungen nicht zugelassen (hierzu zählen u.a. auch Stellplätze), ausgenommen sie dienen der im Plan eingetragene-

nen Nutzung (z.B. Spielgeräte, Sitzbänke usw. beim Spielplatz). Von der Fläche des ausgewiesenen Biotops Nr. 7114 sind diese Anlagen mindestens 5,0 m abzurücken.

- ◆1.13. § 9 (1) 16 BauGB
WASSERFLÄCHE Weiher im Kinderspielplatzbereich , s. zeichn. Teil

- ◆1.13.1. § 9 (1) 16 BauGB
OFFENE WASSER- s. zeichn. Teil.
ABLAUFFLÄCHE

- ◆1.14. § 9 (1) 20 BauGB
AUSGLEICH- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Ent-
FLÄCHE wicklung von Natur und Landschaft s. zeichn. Teil.

- ◆1.15. § 9 (1) 21 BauGB
LEITUNGSRECHT Leitungsrecht zugunsten der zurückliegenden Grund-
 stückseigentümer bzw. des Erschließungsträgers und zur
 Ableitung des Sickerwassers.

- ◆1.16. § 9 (1) 25 BauGB
PFLANZUNGEN Die Pflanzung und Unterhaltung der Bäume und Sträucher
 ist bindend. Die Bepflanzung hat mit heimischen Laubge-
 hölz - Bäume mindestens 8 m hochwachsend - zu erfolgen
 (s. Pflanzenliste). Die angegebenen Standorte sind bis 4 m
 veränderbar. Auf jedem Baugrundstück ist zusätzlich ein
 Baum nach Pflanzliste zu pflanzen.

- ◆1.17. § 9 (1) 26 BauGB
GELÄNDEAN- Auffüllungen und Abgrabungen bis 1 m Höhe und 2 m
PASSUNG Tiefe gemessen von der Grundstücksgrenze, soweit sie zur
 Herstellung der Straßen, Wege und öffentl. Stellplätze not-
 wendig sind, müssen auf den privaten Grundstücken ge-
 duldet werden.

- ◆1.18. § 9 (5) 3 BauGB
ALTLASTEN Altlastenverdächtige Flächen s. zeichn. Teil.

- ◆1.19. § 16 (5) BauNVO
UNTERSCHIEDL. Gekennzeichnet durch Trennungslinie nach
FESTSETZUNGEN 15 - 14 PLANZV - Abgrenzung der Gemeinbedarfsfläche.

- ◆1.20. § 9 (7) BauGB
PLANBEREICH s. zeichn. Teil.

C**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****2.♦**

§ 9 (4) BauGB i.V. § 74 (5) u. (6) LBO

♦2.1.

§ 74 (1) 1 LBO, (§ 11 LBO)

ALLG. GESTALTUNGSGRUNDS.

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.

§ 74 (1) 1 LBO

DÄCHER**♦2.2.1.**

Im WA: Dachform Satteldach s. zeichn. Teil

-FORM

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. Die Ansichtsbreite der Wiederkehr darf max. 30% der zugehörigen Gebäudelänge (ohne Garagen) betragen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Bei Garagen, die aufgrund des Geländes vom Hanggeschoßniveau erschlossen und in den Hang eingebaut werden, können Flachdächer gewählt werden. Diese Flachdächer sind zu begrünen. Soweit sie nicht als Grenzgaragen erstellt werden, können die Flachdächer auch teilweise als Terrasse genutzt werden.

♦2.2.2.

s. zeichn. Teil

-NEIGUNG

Bei Garagen und Carports sowie Nebenanlagen ist eine Dachneigung mit mind. 20° zulässig, sofern diese als Schrägdach ausgeführt werden (siehe dazu 2.2.1), höchstens jedoch bis zu den Festsetzungen in der Nutzungsschablone.

♦2.2.3.

Im WA sind Dachaufbauten nur als Giebelgaupe oder als Schleppgaupen zugelassen.

-AUFBAUTEN

Die Gesamtbreite der Gaupen darf 1/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten, die Breite der Einzelgaupe ist jeweils auf 3,0 m begrenzt.

Die Seitenwandhöhe ist auf max. 2,0 m begrenzt, der Abstand vom Ortgang muß mind. 2,0 m, der Abstand zwischen den Gaupen mind. 1,0 m betragen. Die brandschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten.

- ♦2.2.4.
-ÜBERSTÄNDE Dachvorsprünge im WA 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 Im WA: 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 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). Für Garagen und überdachte Stellplätze ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche maßgebend. Sie darf bis 50 cm unter- oder überschritten werden.
- ♦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. Die Ausführung hat als Drahtzaun oder als Holzzaun zu erfolgen. Betonierte oder gemauerte Sockel sind nicht zugelassen.

- ♦2.6. ANTENNEN + NIEDERSpannungs FREILEITUNGEN § 74 (1) 5 LBO
Die Rundfunk- u. Fernsehantennen sind, unter Berücksichtigung der Empfangstechnik, so anzuordnen und zu gestalten, daß sie optisch weitgehend nicht in Erscheinung treten (z.B. Anordnung im straßenabgewandten Grundstücksbereich, farbliche Angleichung der Satellitenschüssel an den Hintergrund vor dem die Schüssel montiert ist, Gemeinschaftsantennen für mehrere Empfänger).
Pro Gebäude ist nur 1 Antennenanlage zugelassen.
Niederspannungsleitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen zu verkabeln.
- ♦2.7. BELAGSGESTALTUNG § 74 (1) § LBO
Garagenzufahrten und Stellplätze sollten mit einem wasserdurchlässigen Belag (z.B. Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasenfuge, Schotterrasen etc.) ausgeführt werden. Siehe dazu 1.2.
- ♦2.8. STELLPLÄTZE § 74 (2) LBO
Je Wohneinheit mit mehr als 70 m² Wohnfläche sind mindestens 2 Stellplätze, je Wohneinheit mit weniger als 70 m² ist mindestens 1 Stellplatz herzustellen.
- ♦2.9. DRAINAGE-WASSER § 74 (3) 2 LBO
Drainagewasser darf nicht der Kanalisation zugeführt werden, sondern ist getrennt abzuleiten. Der Einbau von Zisternen zur Zurückhaltung von Niederschlagswasser ist erwünscht.

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.
- GRUNDSTÜCKSTEILUNG 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.
SICKERWASSER	Um Schadensfällen vorzubeugen, ist zu prüfen, ob auf Untergeschosse verzichtet werden kann, oder ob die entsprechenden Gebäudeteile wasserdicht ausgeführt werden müssen.
ENTWÄSSERUNG	Die Kellersohlen der Gebäude im WA 10 sind nicht mit natürlichem Gefälle entwässerbar.
BAUGRUBEN- AUSHUB	Der anfallende Geländeaushub soll soweit möglich auf dem Baugrundstück untergebracht werden.
NATURSCHUTZ	Die Planungsfläche grenzt an das geschützte Biotop nach § 24a BNatSchG Nr. 7114.

Als Bäume:

- Feldahorn (Acer campestre)
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Birke (Betula pendula)
- Hain-Weißbuche (Carpinus betulus)
- Esche (Fraxinus excelsior)
- Zitterpappel (Populus tremula)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Traubenkirsche (Prunus padus)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Gemeine Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Apfel in Lokalsorten
- Birnen in Lokalsorten
- Zwetschgen
- Walnuß / Sämlinge
- Kirsche

Als Büsche/Sträucher:

- Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Haselnuß (Corylus avellana)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Liguster, immergrün (Ligustrum vulgare atrov.)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Hundsröse (Rosa canina)
- Salweide (Salix caprea)
- Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

Als Kletterpflanzen:

- Waldrebe (Clematis vitalba)
- Gemeiner Efeu (Hedera helix)
- Wilder Wein (Parthenocissus quin. engelm.)
(Parthenocissus tric. Veitchii)

Als Hecke:

- Liguster, immergrün (Ligustrum vulgare atrov.)
- Liguster (Ligustrum vulgare)

Planungsvorgaben

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Vogt-Wolfegg wird zur Zeit fortgeschrieben. In der seither gültigen Fassung ist eine Fläche von ca. 0,8 ha, jetzt überplant mit den Gebieten WA 8, WA 9 und WA 10 nicht als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Durch Beschluß des Gemeinderates soll diese Fläche in die Fortschreibung des FLN-Planes als Wohnbaufläche übernommen werden. Teilflächen der Flurstücke 800/2, 789/1 und 796/1, die seither als Wohnbauentwicklungsflächen im FLN-Plan ausgewiesen waren, werden landwirtschaftliche bzw. Grünlandflächen bleiben.

Die zuletzt genannten Flächen sind als ökologisch wertvoll zu betrachten, vorhandene Quellen und Wasserläufe, sowie die Aufnahme in die Moorkartierung veranlassen die Gemeinde zum Austausch dieser Flächen innerhalb des FLN-Planes.

Notwendigkeit der Aufstellung

Der Bebauungsplan wird erstellt, um dem angemeldeten Bedarf in der Gemeinde Vogt, insbesondere für Wohnbedürfnisse zu dienen. Bei der Gemeinde Vogt liegt eine Warteliste für Bauinteressenten vor. Der im Jahre 1989 erstellte Bebauungsplan "Berg" ist vollständig bebaut. Für die im Jahre 1996 geplante Erweiterung um 6 Baugrundstücke war eine Großzahl von Bauinteressenten vorhanden, so daß für die neuen Baugrundstücke genügend Bewerber vorhanden sind.

Abgrenzung und Zustand des Planungsgebietes

Im Norden wird das Planungsgebiet durch die Tannerstraße begrenzt. Parallel zur Tannerstraße befindet sich innerhalb der Planungsfläche ein Obstbaumbestand, der sich im östlichen Bereich bis ca. 50 m in die Planungsfläche hineinzieht. Die östliche Abgrenzung der Planungsfläche ist durch ein bestehendes Ein- und Zweifamilienhauswohngebiet entlang der Straße "an der Halde" hergestellt. Jenseits der südöstlichen Abgrenzung, im Bereich der Flurstücke 794/1 /2 und 793/1 sieht der FLN-Plan weitere Wohnbauentwicklungsflächen vor. Die südliche und südwestliche Abgrenzung der Planungsfläche wird, wie oben beschrieben, aufgrund der Fortschreibung des FLN-Planes bestimmt.

Dabei findet das eingetragene Biotop Nr. 7114 (Feldhecke) besondere Beachtung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll es in südwestliche Richtung fortgesetzt werden, und damit das Baugebiet gegenüber der freien Landschaft abgrenzen.

Nördlich des Flurstücks 796/1 ist eine altlastenverdächtige Fläche im Altlastenkataster vermerkt. Diese Fläche wurde bei einem Ortstermin am 26.03.1997 untersucht und als Kategorie "B" eingestuft. Mit einer Baggerschürfe wurde festge-

stellt, daß die Ablagerung aus organoleptisch unauffälligem Bodenaushub besteht. Deshalb besteht wegen der Altlastenproblematik kein weiterer Handlungsbedarf (siehe dazu Brief des Landratsamtes Ravensburg vom 26.03.1997).

Die Planungsfläche weist von Süden nach Norden einen Höhenunterschied vom ca. 20 m auf.

In den letzten Jahrzehnten wurden im Planungsgebiet Bodendrainagen eingebracht, um das vorhandene Hangwasser der Kanalisation bzw. offenen Gräben zuzuführen.

Ziele der Planung

Das vorhandene Gelände entspricht in Teilen der Form eines "Amphitheaters". Dieser Form folgend sollen die Gebäude ausgerichtet werden. Dies hat zur Folge, daß der überwiegende Teil eine Süd- bzw. Südwestausrichtung bekommt. Es ist zu erwarten, daß sich durch diese Gebäudestellung ein homogenes Siedlungsbild ergibt.

Die positive Nutzung der Sonnenenergie wird durch die geplante Gebäudestellung in einem hohen Maße möglich gemacht.

Durch die Anordnung der Gebäude parallel zu den Erschließungsstraßen ist es möglich, Doppelhaushälften mit kleinen Grundstücksanteilen zu bilden. Ein großer Teil der Gebäude kann im Erdgeschoß, im Hanggeschoß und im Dachgeschoß genutzt werden. Dadurch sind die erzielbaren Wohnflächen auch in Doppelhaushälften noch genügend groß.

Die neue Planung nimmt große Rücksicht auf vorhandene Strukturen, Hochobstbäume und Feldhecken, sichert ihren Bestand und vervollständigt diese durch ein Pflanzgebot.

Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes ist im Norden von der Tannerstraße und im Süden von der Ravensburger Straße L 325 vorgesehen. Eine Haupteerschließung zu den bestehenden Straßen "an der Halde" und dem "Rosenweg" ist wegen der innerörtlichen Erschließungsstruktur nicht möglich. Die Fortführung dieser Straßen und zum Teil die Einmündung in übergeordnete Straßen sind nicht befriedigend. Der zusätzlich durch das Neubaugebiet anfallende Verkehr kann dort nicht aufgenommen werden

Aus diesem Grunde wird der zusätzliche Anschluß an die Ravensburger Straße L 325 mit neuem Vorordnungs- und Abbiegespuren in die Planung übernommen. Es werden dort zusätzliche Bushaldebuchten eingeplant, der bestehende Radweg wird in diesem Bereich teilweise verlegt.

Die HAUPTerschließungsstraße wird in einer Breite von 5,50 m mit einem 2,00 m breiten Gehweg geführt. Die Nebenschließungsstraßen sind mit einer Breite von 4,50 bis 5,00 m so geplant, daß sie - parallel zu den Höhenlinien - möglichst eben verlaufen. Bei diesen Nebenstraßen ist kein zusätzlicher Gehweg vorgesehen.

Von der Straße "an der Halde" soll ein Geh- und Radweg in das Planungsgebiet geführt werden, um eine gute Verbindung zu Fuß oder mit dem Fahrrad zwischen den Baugebieten herzustellen.

Die Tannerstraße soll westlich des neuen Einmündungsbereiches der neuen Erschließungsstraße anbaufrei bleiben und ihren Charakter als Straße "in der freien Landschaft" beibehalten. Deshalb wurde dort ein Zu- und Abfahrtsverbot in den Bebauungsplan eingetragen, dies trägt auch dazu bei, daß die bestehenden Obstbäume dort innerhalb einer privaten Grünfläche erhalten werden können.

Im Nordöstlichen Bereich nimmt die Bebauung Rücksicht auf die bestehenden Obsthochstämme. Die Baugrenzen sind so gezogen, daß mindestens 8 dieser Bäume erhalten bleiben können.

Die HAUPTerschließungsstraße wird einseitig mit heimischen, hochwachsenden Bäumen stark bepflanzt. Mit einem zusätzlichen Pflanzgebot innerhalb der privaten Grundstücke wird die Anpflanzung von heimischen Bäumen und die Einbindung in die Landschaft sichergestellt.

Der Standort für einen zwei- oder dreigruppigen Kindergarten wird im Süden der Planungsfläche ausgewiesen. Die Ausrichtung der offenen Spielflächen mit anschließendem öffentlichem Kinderspielplatz geschieht zur freien Landschaft um die Lärmeinwirkungen auf das Baugebiet durch spielende Kinder soweit wie möglich zu reduzieren, der Spielfläche aber trotzdem einen zentralen Standort im Bereich des Baugebietes zu geben.

Ableitung von Abwasser

Das Schmutzwasser und das Regenwasser sollen der bestehenden Kanalisation zugeführt werden. Die Überlegungen zur Versickerung der Oberflächenwässer wurden angestellt, können aber wegen der Bodenbeschaffenheit nicht verwirklicht werden.

Das Sickerwasser aus den Drainageleitungen soll den bestehenden offenen Wassergräben zugeführt werden. Im Bereich des Kindergartens und des öffentlichen Kinderspielplatzes soll ein kleiner Weiher ausgebildet werden, der mit dem o.g. Sickerwasser gespeist wird.

Deshalb wird zusätzlich zur Schmutzwasserleitung eine getrennt verlaufende Sickerwasserleitung notwendig. Zur Pufferung des Schmutzwassers wird ein Stauraumkanal außerhalb der Planungsfläche hergestellt.

Schallschutz

Die Lärmbelästigung durch die vorbeiführende L 325 wurde anhand eines Gutachtens untersucht. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ist ohne aktive oder passive Schallschutzmaßnahme möglich.

Ausgleichsmaßnahmen nach § 8a BNatSchG

Zur Durchführung von Ersatzmaßnahmen hat die Gemeinde Vogt ein Flurstück im Randbereich des Feuchtgebietes "Reichermoos" erworben. Diese Maßnahme wird von der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ravensburg ausdrücklich begrüßt. Die detaillierte Bewertung der Eingriffe in den Naturhaushalt und die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Planungsfläche und im Bereich des "Reichermoos" werden im Anhang zur Begründung des Bebauungsplanes dargestellt.

Der Grünordnungsplan ist im zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplan eingearbeitet.

Planungsrechtliche und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung, die bestehende Wohnbebauung und die vorbeiführende L 325 verlangen die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes. Es dient vorwiegend dem Wohnen, deswegen werden die im § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen, sowie Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.

Die mit einer Wohnnutzung üblicherweise verbundenen Nebenanlagen sind nicht ausgeschlossen, sie werden aber in ihrer Größe als freistehende Gebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf 20 m³ umbauten Raum reduziert. Innerhalb der überbaubaren Fläche sind Nebenanlagen als Anbau an das Hauptgebäude unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zulässig.

Das Nutzungsmaß ist bestimmt durch die maximale Grundfläche und die maximale Geschoßfläche. Es ist im allgemeinen Wohngebiet jeweils bezogen auf die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Grundstücke mit ihren Grenzen. Bei der Aufteilung von Grundstücken gilt das Nutzungsmaß für die neu entstehenden Grundstücke als Summe der Einzelflächen zusammen.

Um den Charakter der Familienheimbebauung zu erhalten, wird im allgemeinen Wohngebiet die maximale Anzahl der Wohnungen innerhalb der Gebäude begrenzt. Es muß verhindert werden, daß die mit einer hohen Zahl von Wohnungen verbundene Zahl der Stellplätze weitgehend die Freiflächen der Grundstücke in Anspruch nehmen würde. Auch der öffentliche Verkehrsraum ist auf einen hohen Anteil ruhenden Verkehrs nicht ausgelegt.

Die offene Bauweise gibt die Möglichkeit, unter Berücksichtigung der im WA festgesetzten Wohnungsanzahl Einzel- oder Doppelhäuser zu erstellen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan großzügig umgrenzt. Mit der Festsetzung von maximalen Grundflächen und Geschoßflächen je Baugrundstück wird die Möglichkeit der Bebauung eingegrenzt, die Freiheiten der Planung aber in einem großen Umfang belassen.

Der Bebauungsplan weist eine Fläche für den Gemeinbedarf zur Erstellung eines Kindergartens und eines öffentlichen Kinderspielplatzes aus. Die Bemessung dieser Flächen wurde hinsichtlich der nach FLN-Plan möglichen Ausweitungen der Baugebiete und der bestehenden angrenzenden Bebauung gewählt.

Die allgemeinen Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan sollen bewirken, daß das Baugebiet homogen in die Landschaft eingepaßt wird. Aus diesem Grunde werden Wiederkehren, Dachgaupen usw. im Bebauungsplan als Form beschrieben und in der Größe begrenzt.

Im Bebauungsplan wird eine höhere Anzahl von Stellplätzen als in der LBO beschrieben, verlangt. Öffentliche Parkplätze sind innerhalb der Planungsfläche, entlang der Haupteinfahrtsstraße ausgewiesen. Die Erfahrung in der Gemeinde Vogt hat aber gezeigt, daß je Wohneinheit oft 2 oder 3 KFZ vorhanden sind. Dies ist zum Teil als Folge der bestehenden Nahverkehrsverbindungen zum Mittleren Schussental zu sehen, Arbeitsplätze von Vogter Bürgern bestehen aber zu einem großen Anteil auch im Wangener oder Leutkircher Raum mit ungenügenden Busverbindungen.

Der öffentliche Verkehrsraum innerhalb der Planungsfläche ist für die Aufnahme des ruhenden Verkehrs nicht geeignet. Aus diesem Grunde werden je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem privaten Grundstück gefordert.

Versorgung mit elektrischer Energie

Die EVS versorgt das Gebiet mit elektrischem Strom, eine Umformstation ist innerhalb der Planungsfläche vorgesehen.

Frischwasserzufuhr und Abwasser

Die Frischwasserzufuhr erfolgt über das öffentliche Netz der Gemeinde Vogt. Die Wasserableitung des Schmutzwassers und des Regenwassers erfolgt zum bestehenden Kanal und wird in die gemeindeeigene Kläranlage in Ruggen eingeleitet. Das anfallende Drainagewasser wird mit einer besonderen Leitung abgeführt und in das bestehende offene Wassergrabensystem jenseits der L 325 eingeleitet.

Bodenordnende Maßnahmen

Zur Durchführung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

Kosten und Realisierung

Der Gemeinde Vogt entstehen bei der Durchführung der Planung Kosten in Höhe von DM. Diese sind im Haushaltsplan des Jahres 19.. eingestellt.

Ausmaß und Nutzung

Gesamtfläche im Geltungsbereich	ca.	4,9 ha	=	100 %
davon Wohnbaufläche	ca.	3,5 ha	=	71,5 %
davon Gemeinbedarfsmfläche	ca.	0,3 ha	=	6,1 %
davon Grünfläche und Ausgleichsmfläche	ca.	0,3 ha	=	6,1 %
davon öffentliche Verkehrsfläche	ca.	0,8 ha	=	16,3 %

Im allgemeinen Wohngebiet sind ca. 62 Gebäude mit max. 124 Wohneinheiten geplant.

BESTANDSBEWERTUNG, EINGRIFFSANALYSE UND AUSGLEICHSMÄßNAHME ZUM § 8A BNATSCHG

BESTANDSAUFNAHME UND - BEWERTUNG DES ISTZUSTANDES

Umfang von Bestandsaufnahme und -bewertung sind 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 die Flächen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfüllen. Bestandsaufnahme und -bewertung des betroffenen Landschaftsteiles werden nachfolgend anhand der Bereiche:

- Relief, Boden, Bodennutzung
- Klima, Luft
- Wasser
- Vegetation, Biotop, Fauna
- Landschaftsbild, Erholung

vorgenommen.

- Relief, Geologie, Boden, Bodennutzung

Das Plangebiet liegt leicht südwestexponiert unmittelbar an der westlichen Ortsrandbebauung von Vogt.

Geologisches Ausgangsmaterial sind Moräneablagerungen der Würmeiszeit. Auf sandigem bis kiesigem Lehm hat sich weitgehend Parabraunerde als Bodenart ausgebildet. Teilbereiche des Plangebietes (südlicher Teil der Parzelle 795/2) weisen anmoorigen Charakter auf.

Bis auf kleine Ausnahmen wird das Plangebiet momentan landwirtschaftlich genutzt:

- die Parzelle 949 als Grünland und Obstwiese (an der Tannerstraße)
- die Parzelle 566/1 als Grünland, Wiese, Obstwiese (Ecke Tannerstraße /vorhandene Bebauung) und Schuttfläche (Aushubmaterial).

- die Parzelle 795/2 als Wiese.
Eine Teilfläche der Parzelle 795 wird als landwirtschaftlicher Weg genutzt.
Eine Teilfläche der Parzelle 794/2 wird momentan intensiv als Kleingartenland genutzt.
- Klima, Luft
Das Plangebiet liegt in einer Höhenlage von ca. 660 - 687 m ü. NN. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 6 - 7 C°, die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge etwa 1.000 - 1.100 mm. Die Hauptwindrichtung liegt bei West bis Nord. Die vorhandenen offenen Wiesen- und Grünlandflächen produzieren Kaltluft, diese fließt in Richtung Süden (Kremmelbach) ab.
- Wasser
Aufgrund der momentan überwiegenden Nutzung als Grünland bzw. Wiese und Obstwiese ist die Grundwassersituation nicht wesentlich beeinträchtigt. Von einer teilweisen Belastung des Oberflächenwassers durch Düngung ist auszugehen.
Große Teile des Plangebietes sind melioriert. Das Drainagenwasser fließt über Sammler in vorhandene Gräben (außerhalb der Plangebietes) in Richtung Kremmelbach ab.
- Vegetation, Biotope, Fauna
Wie bereits unter Punkt "Bodennutzung" erwähnt, wird das Plangebiet fast ausschließlich landwirtschaftlich als Grünland, Wiese bzw. Obstwiese genutzt.
An der Tannerstraße existieren zwei in sich geschlossene Streuobstwiesen mit 19 bzw. 15 Apfelbäumen in Reihenpflanzung. Aufgrund zu geringer Abstände sowie mangelnder Standfestigkeit (extreme Schrägstellung infolge falscher Wahl der Baumunterlage) eines Großteiles der Bäume sind diese Streuobstbereiche nicht als hochwertig einzustufen.

Am Südostrand der Parzelle 545 befindet sich ein Gehölzband mit einer Länge von ca. 120 m, bestehend aus:

einer reihenartigen Fichtenpflanzung (ca. 60 lfm) sowie einer gut ausgebildeten Feldhecke (ca. 60 lfm), bestehend im wesentlichen aus Stieleiche, Feldahorn, Traubenkirsche, Zitterpappel, Hasel, Schwarzdorn und Hundsrose.

Die Krautflora dieser Hecke ist durch Trittschäden infolge Weidevieh teilweise stark beeinträchtigt.

Das beschriebene Gehölzband ist nach § 24 a BNatSchG als Biotop (Nr. 7114) geschützt.

Im Bereich der bestehenden Altlast (Erdaushubablagerung) hat sich sukzessive Gebüsch (Weiden, Hausgartenrelikte) entwickelt.

Im Zusammenhang mit benachbarten Gehölzstrukturen außerhalb des Plangebietes bieten die vorhandenen Gehölzbestände wertvollen Lebensraum für Kleinsäuger und Vögel.

- Landschaftsbild, Erholung
Das Plangebiet liegt in relativ offener Situation im Dreieck Tannerstraße / Ravensburg Straße L 325 / bestehender Ortsrand von Vogt.
Aufgrund der bestehenden Topographie (bewegtes Gelände) sowie der vorhandenen Gehölzstrukturen im bzw. in der Umgebung ist das Plangebiet kaum einsehbar.
Bezüglich einer Erholungsfunktion hat das Plangebiet keine wesentliche Bedeutung.

EINGRIFFSBEWERTUNG

Der Bestandsaufnahme und -bewertung sind Art und Umfang der zu erwartenden Eingriffe gegenüberzustellen.

Gemäß § 8a BNatSchG wird aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes "Höferwiesen-Nord" entsprechend der örtlichen Situation ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Die geplante Bau- und Erschließungsmaßnahmen beanspruchen eine Fläche von ca 4,9 ha.

PROGNOSE DER ZU ERWARTENDEN EINGRIFFE, ZIELKONFLIKTE

- Boden, Bodennutzung
Durch die geplanten Maßnahmen entsteht ein Verlust an Flächen für die Landwirtschaft. Für die zur Überbauung (Gebäude, Erschließung) vorgesehenen Flächen entstehen Einwirkungen in Form von Bodenumschichtung, Bodenverlagerung und Verdichtung.
- Klima, Luft
Mit Umsetzung der geplanten Maßnahmen ist ein teilweiser Verlust von Kaltluftentstehungsflächen zu erwarten.
- Wasser
Einwirkungen in den Wasserhaushalt entstehen durch verstärkten Oberflächenwasserabfluß infolge Überbauung und Versiegelung von Flächen.
Eine wesentliche Beeinträchtigung der Grundwassersituation ist nicht zu erwarten.
Das vorhandene Meliorationssystem verliert durch die geplanten Baumaßnahmen seine Funktion.
- Vegetation, Biotop, Fauna
Mit Durchführung der geplanten Maßnahmen wird in Teilbereichen in den bestehenden Streuobstbestand eingegriffen. Etwa 60% der erhaltenswerten Apfelbäume können erhalten werden.
Das vorhandene Gehölzband (Biotop Nr. 7114) wird im Bestand gesichert und mittels planerischer Festsetzungen erweitert.
Insgesamt ist ein teilweiser Verlust von Wiesen- und Gründlandflächen mit geringem bis mittlerem Biotopwert zu erwarten. Ein teilweiser Verlust von Lebensraum für Vögel und Kleinsäuger ist zu erwarten.

- Landschaftsbild, Erholung

Die geplante Baugebietsausweisung bewirkt den Eingriff in Richtung Westen. Die Auswirkungen aufgrund der vorhandenen topographischen Maßnahmen sind nicht erheblich.

EINGRIFFSMINDERUNG

Grundsätzlich ist zu prüfen, ob sich die Planung durch quantitative Minderungen des Eingriffs in den Naturhaushalt durch eingriffsmindernde Maßnahmen gleichen die durch Störungen im Naturhaushalt nicht aus. eines Eingriffes vermindern.

Nachfolgend aufgeführte eingriffsmindernde Maßnahmen:

- Pflanzbindung für zu erhaltende Streuobst
- sinnvolle Wiederverwendung des überschüssigen Regenwassers des Plangebietes,
- sammeln und ableiten des Sickerwassers
- ter,
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge (z.B. Kieselsteine, breittufiges Pflaster) im Freizeitanlagenbereich (z.B. Stellplatzflächen, Gartenwege usw.),
- Ausbildung eines aufgelockerten Siedlungsraumes unter Einbeziehung der Baukörper unter Einbeziehung des.

AUSGLEICHSMÄßNAHMEN

Ausgleichsmaßnahmen kompensieren zu erhalten. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Ausweisung von Ausgleichsflächen mit Pflanzbeständen, als Biotop kartierten Feldheideflächen in südwestlicher Richtung
- Ausweisung von Pflanzgebieten laut Pflanz

ERSATZMAßNAHMEN

Die Gemeinde Vogt hat im unmittelbaren Bereich Flurstück 496/1 (0,96 ha) erworben. Teile dieses Gebietes sind als Biotop nach § 24 a Abs. 1 BNatSchG bereits geschützt.

Für die restlichen Flächen des Flurstückes 496/1 hat die Gemeinde ein Entwicklungs- und Pflegekonzept aufgestellt.

Im Bereich des gemeindeeigenen Flurstückes folgt durch die Gemeinde Vogt die Pflanzung (Sorten) auf einer Fläche von 0,21 ha. Diese Flur intensiv bewirtschaftet.

ZUSAMMENFASSUNG

Durch die geplanten Maßnahmen entstehen Eingriffe in die Luft- und Bodennutzung; z.B. Bodenumschichtung, Bodenversiegelung von Flächen.

Diese Eingriffe können weitgehend gemindert werden durch die Oberbodenschichtung, Massenausgleich im Plangebiet, durchlässigen Bodens sowie Minimierung der Versiegelung.

Die Bebauung und Versiegelung von Wiesen- und Grünflächen ist nachteilig auf das Kleinklima und die Strahlungsbilanz. Durch die Versiegelung auf ein unvermeidliches Ausmaß der Eingriffes möglich.

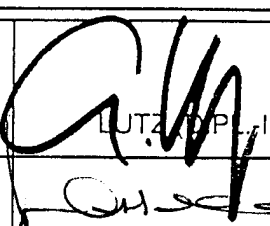


Überbauung und die damit verbundene Versiegelung von Flächen führen in der Regel zu einer Verringerung des Grundwassers, die Wasserrückhaltung des Bodens. Durch Maßnahmen wie sammeln, versickern und versickern mindern die Abflußgeschwindigkeit. Bisherige Maßnahmen durch Düngung entfallen weitgehendst.

Mit Umsetzung der geplanten Maßnahmen werden teilweise ihre Funktionen erhalten. Erhaltenswertes Grün erhalten, weitergehende Pflanzmaßnahmen sind gesichert und erweitert. Außerhalb des Bereiches des Reichermooses (Biotop der Wolfegger Straße (Flurstück 693) Ersatzmaßnahmen Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen neue Lebensräume geschaffen, dies trifft im Bereich der Bebauung bei Reichermoos zu.

Die Bebauung des Plangebietes verändert die Struktur des Ortsrandes unterstützt die sinnvolle bauliche Entwicklung.

Insgesamt wird mit Durchführung von Eingriffen in die Landschaft Maßnahmen sowie der geplanten Ersatzmaßnahmen die ökologische Wertigkeit des Gebietes mit ein Ausgleich des Eingriffes ermöglicht.

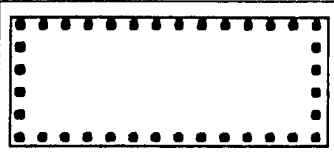
rechtskräftig 1.10.97
Hilbergs

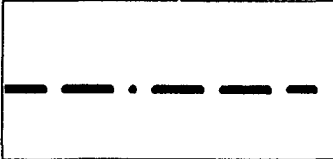
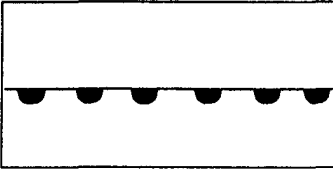
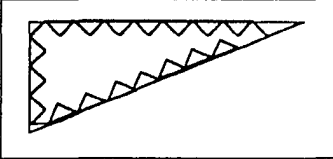
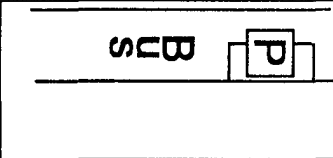
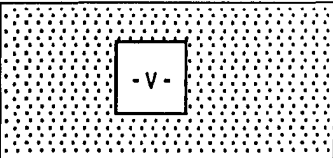
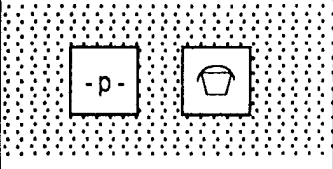
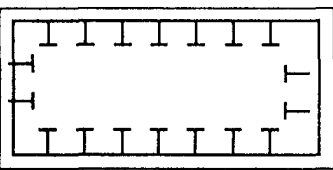
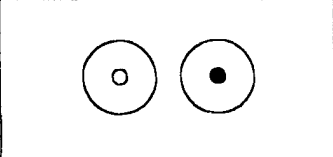
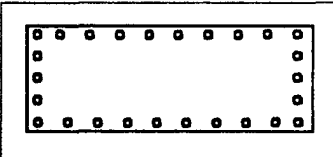
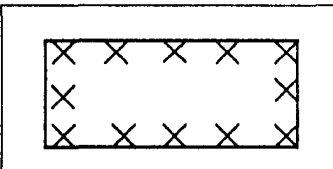
GEMEINDE VOGT BEBAUUNGSPLAN "HÖFERWIESEN-NORD"		
<u>GEFERTIGT:</u>	KREISPLÄNUNGSAMT RAVENSBURG, PARKSTRASSE. 9, 88212 RAVENSBURG 14.05.'97 / 08.07.'97	 LUTZ (DPL., ING.)
<u>ANERKENNUNG DES PLANENTWURFS:</u>	GEMEINDERAT DER GEMEINDE VOGT, 10.07.1997 88267 VOGT,	 WASSMER (BM)
<u>SATZUNGSBESCHLUß:</u>	GEMEINDERAT DER GEMEINDE VOGT, 10.07.1997	 WASSMER (BM)
<u>ERKLÄRUNG:</u>	VOM LANDRATSAMT RAVENSBURG WIRD KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GELTEND GEMACHT (§ 11 (3) S. 2 BAUGB)	



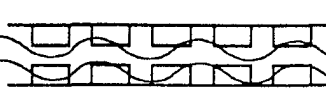


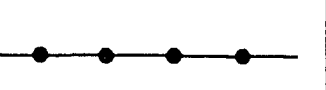


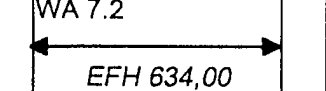

F VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUß GEFÄßT	§ 2 (1) S. 1 BAUGB	AM 11.09.1997
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES ERFOLGT	§ 2 (1) S. 2 BAUGB	AM 06.02.1997
FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG DURCHGEFÜHRT	§ 3 (1) S. 1 BAUGB	AM 13.02.1997
ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE DURCHGEFÜHRT	§ 4 BAUGB	AM 27.01.1997
PLANENTWURF UND AUSLEGUNG VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM 14.05.1997
BEKANNTMACHUNG DER ENTWURFSAUSLEGUNG VOM 28..05..1997 BIS 01..07..1997 BEI DER GEMEINDE VOGT	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFS FÜR DIE ZEIT VOM 28..05..1997 BIS 01..07..1997 BEI DER GEMEINDE VOGT	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	
SATZUNGSBESCHLUß VOM GEMEINDERAT GEFÄßT	§ 10 BAUGB	AM 09.07.1997
DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS ERFOLGT	§ 11 (1),(3) BAUGB	 07.08.1997
ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES	§ 12 BAUGB	 02.10.1997

Erklärung der PLANZEICHEN nach der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990

WA	NUTZUNGSART Allgemeines Wohngebiet	PlanzV 1.2.2. s.Text 1.1.																																					
	ABGRENZUNG DER GEMEINBEDARFSFLÄCHE	PlanzV 4.1 s. Text 1.8																																					
GR / GF	NUTZUNGSMAß Grundfläche / Geschoßfläche	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 35 - 40°	DACHFORM / DACHNEIGUNG Satteldach Dachneigung 35 - 40°	s. Text 2.2.2.																																					
o	BAUWEISE offen	PlanzV 3.1. s. Text 1.6.																																					
BEISPIEL	NUTZUNGSSCHABLONE	PlanzV § 2 (2) S. 2																																					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">WA</th> <th style="width: 50%;">I</th> </tr> </thead> <tbody> <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 34 - 38°</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">WH GH</td> <td style="text-align: center;">3,50 m 8,00 m</td> </tr> </tbody> </table>	WA	I	GR 160	GF 160	o		SD	DN 34 - 38°	WH GH	3,50 m 8,00 m	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td>Nutzungsart</td> <td>/</td> <td>Geschoßzahl max. zul.</td> </tr> <tr> <td>Allg. Wohngebiet</td> <td></td> <td>1 Vollgeschoß</td> </tr> <tr> <td>Grundfläche</td> <td>/</td> <td>Geschoßfläche</td> </tr> <tr> <td>max. zul. 160 m²</td> <td></td> <td>max. zul. 160 m²</td> </tr> <tr> <td>Bauweise</td> <td></td> <td>offen</td> </tr> <tr> <td>Dachform</td> <td>/</td> <td>Dachneigung max. zul.</td> </tr> <tr> <td>Satteldach</td> <td></td> <td>/Neigungszahl 34 - 38°</td> </tr> <tr> <td>Wandhöhe max. zul.</td> <td>/</td> <td>Maßzahl 3,50 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td>/</td> <td>Maßzahl 8,00 m</td> </tr> </tbody> </table>	Nutzungsart	/	Geschoßzahl max. zul.	Allg. Wohngebiet		1 Vollgeschoß	Grundfläche	/	Geschoßfläche	max. zul. 160 m ²		max. zul. 160 m ²	Bauweise		offen	Dachform	/	Dachneigung max. zul.	Satteldach		/Neigungszahl 34 - 38°	Wandhöhe max. zul.	/	Maßzahl 3,50 m	Gebäudehöhe	/	Maßzahl 8,00 m	
WA	I																																						
GR 160	GF 160																																						
o																																							
SD	DN 34 - 38°																																						
WH GH	3,50 m 8,00 m																																						
Nutzungsart	/	Geschoßzahl max. zul.																																					
Allg. Wohngebiet		1 Vollgeschoß																																					
Grundfläche	/	Geschoßfläche																																					
max. zul. 160 m ²		max. zul. 160 m ²																																					
Bauweise		offen																																					
Dachform	/	Dachneigung max. zul.																																					
Satteldach		/Neigungszahl 34 - 38°																																					
Wandhöhe max. zul.	/	Maßzahl 3,50 m																																					
Gebäudehöhe	/	Maßzahl 8,00 m																																					

	BAUGRENZE	PlanzV s. Text	3.5., 3.4. 1.7.
	ZU- UND ABFAHRTSVERBOT	PlanzV	6.4
	SICHTFLÄCHEN	PlanzV s. Text	15.8 1.10
	VERKEHRSFLÄCHEN Straße, Parkplatz, Gehweg	PlanzV s. Text	6.1., 6.2. 1.9.
	VERKEHRSFLÄCHE -öffentlich- Verkehrsrün	PlanzV s. Text	6.1. 1.9.
	GRÜNFLÄCHE -privat- Kinderspielplatz	PlanzV s. Text	9. 1.12.
	AUSGLEICHSFLÄCHE	PlanzV s. Text	13.1 1.14
	PFLANZBINDUNG, Pflanz- /Erhaltungsgebot von Bäumen	PlanzV s. Text	13.2 1.16
	PFLANZGEBOT flächig		
	ALTLASTVERDÄCHTIGE FLÄCHE	PlanzV s. Text	15.12 1.18

	VERSORGUNGSFLÄCHEN ELEKTRIZITÄT	PlanzV s. Text	7 1.11
	LEITUNGSRECHT UNTERIRDISCH	PlanzV s. Text	15.5 1.15
	LEITUNGSRECHT FÜR OFFENE WASSERAB- LAUFFLÄCHE	PlanzV s. Text	10.2 1.15
	WASSERABLAUFFLÄCHE offen	PlanzV s. Text	10.2 1.13.1
	WASSERFLÄCHE	PlanzV s. Text	10.1 1.13
	GRENZE DER UNTERSCHIEDLICHEN FESTSETZUNGEN	PlanzV s. Text	15.14 1.19
	GELTUNGSBEREICH des Bebauungsplanes	PlanzV s. Text	15.12. 1.20.
	GEBÄUDE bestehend	DIN 18702	7.13, 7.14
	GEBÄUDE geplant (unverbindl. Darstellung) EFH verbindlich mit Planungsnum-	PlanzV § 2 (2) S. 2	
	GRUNDSTÜCKSGRENZEN vorhanden / vorgeschlagen Grundstücksgröße (unverbindl.)	DIN 18702,	3.1.5.