

**Gemeinde Vogt
Bebauungsplan "Bergstraße Süd"
mit Änderung des Bebauungsplanes "Berg"
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu**

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	16
4	Hinweise und Zeichenerklärung	19
5	Satzung	23
6	Begründung – Städtebaulicher Teil	25
7	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB	38
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	43
9	Begründung – Sonstiges	45
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	48
11	Begründung – Bilddokumentation	49
12	Verfahrensvermerke	51

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- 1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)
- 1.7 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585)
- 1.8 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.11.2016 (BGBl. I S. 2749)

Allgemeines Wohngebiet

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke), können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Fernmeldetechnische Hauptanlagen sowie Haupt- oder Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO). Die Zulässigkeit von fernmeldetechnischen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO wird dahingehend modifiziert, dass Mobilfunkanlagen unzulässig sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).

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

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

Grundflächenzahl als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV)

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

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 % überschritten werden.

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

2.4 Z III

Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß

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

2.5 WH m ü. NN

Maximale traufseitige Wandhöhe über NN

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

- bei Hauptgebäuden mit einem Terrassengeschoß an der Oberkante der Attika des zweithöchsten Geschoßes; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit; Hauptgebäude mit Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunterliegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.
- bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)
- bei Hauptgebäuden mit Pultdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) an der Seite der Dachtraufe (niedrigere Seite der beiden horizontal verlaufenden Dachabschluss-Seiten) am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen); Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
- bei Hauptgebäuden mit Flachdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) an der Oberkante der höchsten Attika; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit.

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

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "WH über NN" liegen, ist eine "effektive WH über NN" entsprechend den Anteilen der Traufen, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

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

2.6 FH m ü. NN

Maximale Firsthöhe über NN

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

- bei Hauptgebäuden mit einem Terrassengeschoß an der höchsten Stelle des Gebäudes mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 0,75 m unterschritten werden; Hauptgebäude mit Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschossfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.
- bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) am höchsten Punkt des Firstes
- bei Hauptgebäuden mit Pultdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion (einschließlich Dachüberstand) mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 1,25 m unterschritten werden; Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
- bei Hauptgebäuden mit Flachdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) wird die Höhe des Gebäudes ausschließlich durch die festgesetzte Wandhöhe begrenzt, die festgesetzte Firsthöhe ist daher nicht relevant.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "FH über NN" liegen, ist eine "effektive FH über NN" entsprechend den Anteilen der Firste, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

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

2.7 0

Offene Bauweise

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

2.8



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

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

2.9



Baugrenze

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

2.10 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen**

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, offene Carports und nicht überdachten Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur Verkehrsfläche ist mit oberirdischen baulichen Anlagen, ausgenommen Einfriedungen und offene Carports, ein Mindestabstand von 2,50 m freizuhalten.

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

2.11



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.12



Verkehrsflächen

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

2.13



Straßenbegrenzungslinie; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

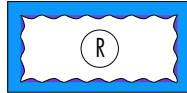
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.14 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.15 Versorgungstreifen** In dem Baugebiet ist ein Versorgungstreifen für die Unterbringung von unterirdischen Versorgungsleitungen mit folgenden Eigenschaften bereit zu stellen:
- Breite 0,30 m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche
 - Unzulässigkeit einer Bepflanzung mit Gehölzen (so genannte "Bodendecker" etc. sind zulässig)
 - Unzulässigkeit von baulichen Anlagen (z.B. Einfriedungen, Nebengebäude etc.) mit Ausnahme von Zufahrten, Wegen und Stellplätzen
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 25 BauGB)
- 2.16 Beseitigung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes (private Grundstücke)** Eine Zuleitung des auf den privaten Flächen anfallenden und nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers in die Schmutzwasserkanalisation ist unzulässig. Auch Drainagen und andere Leitungen zur Ableitung von nicht schädlich verunreinigten Schicht-, Quellwässern u.a. dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.
- Auf Flächen, deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, sind nicht zulässig.
- Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser muss der öffentlichen Regenwasserkanalisation (Regenwasserkanal in der Grünfläche als Ortsrandeingrünung hin zum Retentionsbereich) zugeführt werden. Dies gilt auch für die Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (Zisternen o.ä.). Sickerschächte und Rigolen sind nicht zulässig.
- Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink,

Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 20 BauGB)

2.17



Retentionsbereich

In dem Bereich ist das anfallende Niederschlagswasser zurück zu halten und gedrosselt dem Kremmelbach zuzuleiten bzw. soweit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt über die belebte Bodenzone zu versickern. Der Bereich ist als naturnaher Retentionsteich mit flachen Böschungswinkeln anzulegen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.18



Öffentliche **Grünfläche als Retentionsbereich**; die Grünfläche ist als Extensivwiese zu entwickeln.

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

2.19



Öffentliche **Grünfläche als Eingrünung**; die Grünfläche darf zur Wartung der Schallschutzwand befahren werden.

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

2.20 **Bodenbeläge in dem Baugebiet**

In dem Baugebiet (private Grundstücke) sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.21



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutz-Festsetzung 1** mit folgendem Inhalt:

Beurteilungspegel nachts > 48 dB(A)

- Die Außenbauteile der Aufenthaltsräume (z.B. Wohn- und Büroräume, Kinderzimmer, Schlafzimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Hinweis: zu den technischen Anforderungen der DIN 4109 siehe Begründung.
- Die zur Lüftung benötigten Fensteröffnungen von zum Schlafen bestimmten Räumen sind in den Obergeschossen auf die der Landes-Straße L 324 abgewandte Gebäudeseite (nach Westen) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht der zur Lüftung benötigten Fensteröffnungen können für einzelne Schlafräume zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten, mechanisch unterstützen, schalldämmten Lüftungsanlagen (z.B. integrierte Fensterrahmenlüftung mit Walzenlüfter, Einzellüfter, etc.) ausgestattet werden.
- Wohnnutzungen sind nur nach Eintritt des Umstandes der Errichtung und Funktionsfähigkeit der aktiven Lärmschutz-Maßnahme LSM zulässig. Bis zum Eintritt des oben genannten Umstandes sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die nicht für den, nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.
- Die Festsetzung entfällt, sobald der Umstand eintritt, dass das Ortsschild südlich des Plangebietes positioniert wird.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB; § 6 BauNVO; Nr. 1.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.22



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutz-Festsetzung 2a** mit folgendem Inhalt:

Beurteilungspegel nachts $> 45 \text{ dB(A)}$ sowie $< 48 \text{ dB(A)}$

- Die Außenbauteile der Aufenthaltsräume (z.B. Wohn- und Büroräume, Kinderzimmer, Schlafzimmer) sind gemäß den Anforder-

derungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Hinweis: zu den technischen Anforderungen der DIN 4109 siehe Begründung.

- Die zur Lüftung benötigten Fensteröffnungen von zum Schlafen bestimmten Räumen sind in den Obergeschossen auf die der Landes-Straße L 324 abgewandten Gebäudeseiten (nach Süden, Westen und Norden) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht der zur Lüftung benötigten Fensteröffnungen können für einzelne Schlafräume zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten, mechanisch unterstützen, schalldämpften Lüftungsanlagen (z.B. integrierte Fensterrahmenlüftung mit Walzenlüfter, Einzellüfter, etc.) ausgestattet werden.
- Wohnnutzungen sind nur nach Eintritt des Umstandes der Errichtung und Funktionsfähigkeit der aktiven Lärmschutz-Maßnahme LSM zulässig. Bis zum Eintritt des oben genannten Umstandes sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die nicht für den, nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.
- Sobald der Umstand eintritt, dass das Ortsschild in den Bereich südlich des Plangebietes positioniert wird, wird die Festsetzung 2 a durch die Festsetzung 2 b ersetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB; § 6 BauNVO; Nr. 1.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutz-Festsetzung 2 b** mit folgendem Inhalt:

Beurteilungspegel nachts > 45 dB(A) sowie < 48 dB(A)

- Die Außenbauteile der Aufenthaltsräume (z.B. Wohn- und Büroräume, Kinderzimmer, Schlafzimmer) sind gemäß den Anfor-

derungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Hinweis: zu den technischen Anforderungen der DIN 4109 siehe Begründung.

- Die zur Lüftung benötigten Fensteröffnungen von zum Schlafen bestimmten Räumen sind in den Obergeschossen auf die der Landes-Straße L 324 abgewandten Gebäudeseiten (nach Süden, Westen und Norden) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht der zur Lüftung benötigten Fensteröffnungen können für einzelne Schlafräume zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten, mechanisch unterstützen, schalldämpften Lüftungsanlagen (z.B. integrierte Fensterrahmenlüftung mit Walzenlüfter, Einzellüfter, etc.) ausgestattet werden.
- Die Festsetzung gilt erst dann, wenn der Umstand eintritt, dass das Ortsschild in den Bereich südlich des Plangebietes versetzt wird und ersetzt dann Festsetzung 2 a.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB; § 6 BauNVO; Nr. 1.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.23



Aktive Lärmschutz-Maßnahme

- Es ist eine durchgehend fugendichte aktive Lärmschutz-Maßnahme komplett in der eingezeichneten Länge als Voraussetzung für die Wohnnutzung zu errichten. Die aktive Lärmschutzmaßnahme ist so auszuführen, dass eine Höhe von mindestens 3,50 m über dem natürlichen Gelände zuverlässig eingehalten wird. (Dies entspricht im südlichen Bereich des Plangebietes einer Höhe von 656,50 m über NN und im nördlichen Bereich von 660,00 m über NN.)
- Wohnnutzungen sind nur nach Eintritt des Umstandes der Errichtung und Funktionsfähigkeit der aktiven Lärmschutz-Maßnahmen zulässig. Bis zum Eintritt des oben genannten Umstandes sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die nicht für den, nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

- Die Festsetzung entfällt, wenn das Ortsschild in den Bereich südlich des Plangebietes verlegt wird und folglich die erlaubte Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h reduziert wird.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.24 Zulässigkeit der Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches

Die Wohnnutzungen sind nur nach Eintritt des Umstandes der Errichtung und Funktionsfähigkeit der aktiven Lärmschutz-Maßnahme LSM zulässig. Bis zum Eintritt des oben genannten Umstandes sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die nicht für den, nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

2.25



Zu pflanzender Baum, variabler Standort innerhalb der öffentlichen Grünfläche als Retentionsbereich; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

2.26



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort innerhalb der öffentlichen Grünfläche als Retentionsbereich; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

2.27 Pflanzungen in den öffentlichen Flächen

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden. Darüber hinaus ist die Begrünung der Lärmschutzmaßnahme mit Rank- und Kletterpflanzen zulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Sand-Birke	Betula pendula
Walnussbaum	Juglans regia
Zitter-Pappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.28 Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)

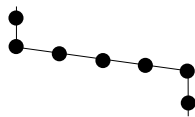
Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).

- Pro 800 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.29



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung.

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

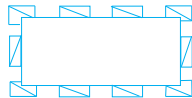
2.30



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Bergstraße Süd" mit Änderung des Bebauungsplanes "Berg" der Gemeinde Vogt

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

2.31



Bereich der Änderung des Bebauungsplanes "Berg"

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Berg" (Fassung vom 08.10.1990, rechtsverbindlich seit 23.01.1992, geändert 27.05.1992 und 24.08.1995) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diesen Bebauungsplan ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Bergstraße Süd" mit Änderung des Bebauungsplanes "Berg" der Gemeinde Vogt

Die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Berg" (Fassung vom 08.10.1990, rechtsverbindlich seit 23.01.1992, geändert 27.05.1992 und 24.08.1995) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diese örtlichen Bauvorschriften ersetzt.

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

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

(§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachform alternativ Satteldach, Pultdach, Flachdach oder Walm-dach (letzteres auch als Zeltdach oder so genanntes Krüppelwalm-dach zulässig)

Für die Dachform Pultdach gilt folgende Definition: Mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes müssen zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.

Als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 3°. Nur bei der Errichtung eines Flachdaches ist ein weiteres Geschoss als Terrassengeschoss zulässig. Hauptgebäude mit einem Terrassengeschoss sind solche, bei denen die Geschossfläche des obersten Geschosses um mind. 33 % kleiner als jedes der darunterliegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschosse ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschosses bleiben unberücksichtigt. Für die Dächer der Terrassengeschosse gelten die Dachformen entsprechend dieser Vorschrift.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.4 DN_{SD} max. 42°
 DN_{WD} max. 32°
 DN_{PD} max. 24°

Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes sowie für Terrassengeschoße und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand).

Hauptgebäude mit Flachdach weisen eine maximale Dachneigung von 3° auf.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.5 **Materialien**

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden und
- Garagen

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

Bei Dächern mit einer Dachneigung unter 18° sind sowohl Dachplatten als auch eine vollständige Begrünung zulässig

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

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.6 **Farben**

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.

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

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

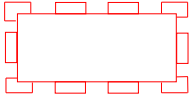

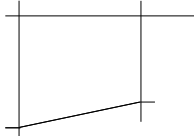
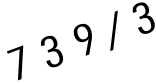

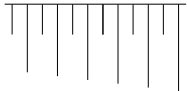
(§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.7 Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in dem Baugebiet beträgt zwei.

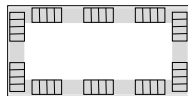
Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

(§74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

- 4.1  Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden Bebauungsplanes "Berg" (Fassung vom 08.10.1990, rechtsverbindlich seit 23.01.1992, geändert 27.05.1992 und 24.08.1995) der Gemeinde Vogt (siehe Planzeichnung)
- 4.2  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.3  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.4 Nr.;....m² **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)
- 4.5  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 4.6  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Halbmeter-Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 4.7  **Vorhandene Aufschüttung/Abgrabung/Böschung** (siehe Planzeichnung)
- 4.8 **Vorhandene Gehölze** Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres

erfolgen. Es wird empfohlen, vorhandene Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

4.9



Biotop im Sinne des § 33 NatSchG Baden-Württemberg ("Hecke an der Straße Vogt-Mosisgreut Höhe Ruggen", Nr. 182244367132); Lage außerhalb des Geltungsbereiches.


Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Biotops führen können, sind verboten. Vor Durchführung der Baumaßnahmen (insbesondere für die Lärmschutzwand) sollte dafür durch einen Sachverständigen insbesondere das Erfordernis eines Baum- und/oder Wurzelschutzzaunes gem. DIN 18920 geprüft werden (siehe auch Hinweis zu "Vorhandene Gehölze" oben).

4.10 Bodenschutz

Durch die Hanglage der Grundstücke im Plangebiet wird bei der geplanten Bebauung erheblich in Boden und Untergrund eingegriffen und erhebliche Erdbewegungen durchgeführt. Anfallender Oberboden, kulturfähiger Unterboden und mineralisches Untergrundmaterial sind getrennt auszubauen, zu transportieren, zu lagern und entsprechend ihrer Eignung möglichst hochwertig wiederzuverwenden.

Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“.

<http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flyer-Bodenschutz-beim-Bauen.pdf>

- 4.11 Gewässerschutz** Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.
- 4.12**  **Haupt-Versorgungsleitung** unterirdisch, hier Wasserleitung DN 100 AZ des Zweckverbandes Haslach-Wasserversorgung (siehe Planzeichnung)
Wasserleitung
- 4.13 Brandschutz** Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen).
Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.
- 4.14 Ergänzende Hinweise** Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Lockergesteinen der Kißlegg-Subformation und Auenlehm.
Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen.

tigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)). Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

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

Sollten Ausnahmen von den Lärmschutzfestsetzungen LS 1 und LS 2 notwendig sein ist kein Kenntnissgabeverfahren möglich.

4.15 Plangenaugigkeit

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

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Gemeinderat der Gemeinde Vogt den Bebauungsplan "Bergstraße Süd" mit Änderung des Bebauungsplanes "Berg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 15.07.2020 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bergstraße Süd" mit Änderung des Bebauungsplanes "Berg" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 06.07.2020.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Bergstraße Süd" mit Änderung des Bebauungsplanes "Berg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 06.07.2020.

Dem Bebauungsplan "Bergstraße Süd" mit Änderung des Bebauungsplanes "Berg" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 06.07.2020 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

Die bisherigen Inhalte des Bebauungsplanes "Berg" (Fassung vom 08.10.1990, rechtsverbindlich seit 23.01.1992, geändert 27.05.1992 und 24.08.1995) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

- zu den Dachformen
- zur Dachneigung
- zu Materialien

- zu Farben sowie
- zur Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§ 4 In-Kraft-Treten

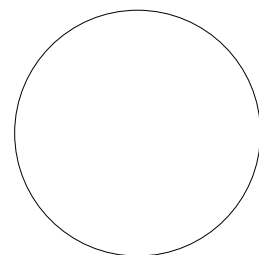
Der Bebauungsplan "Bergstraße Süd" mit Änderung des Bebauungsplanes "Berg" der Gemeinde Vogt und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

§ 5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplan "Bergstraße Süd" mit Änderung des Bebauungsplanes "Berg" im Wege der Berichtigung angepasst.

Vogt, den

.....
(Peter Smigoc, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

- 6.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein Allgemeines Wohngebiet mit voraussichtlich sieben Baugrundstücken am südöstlichen Rand des Hauptortes Vogt ausgewiesen.
- 6.1.1.2 Der zu überplanende Bereich befindet sich zwischen der Bergstraße im Westen und der Landesstraße L 324 im Osten. Im Norden schließt das Gebiet an die Wohnbebauung der Bergstraße bzw. des Hochgratweges an. Im Süden wird der Planbereich durch die Einmündung der Ziegelstraße in die Landesstraße begrenzt. Da die Fläche im Norden und Westen von bestehender Wohnbebauung sowie im Osten von der Landesstraße begrenzt wird, erscheint sie als eine Art Siedlungslücke in Ortsrandlage. Die Fläche weist ein deutliches Gefälle nach Osten bzw. Südosten hin auf.
- 6.1.1.3 Die Gemeinde Vogt beabsichtigt die an der Bergstraße bereits bestehende Wohnbebauung nach Süden bzw. Osten hin auszudehnen. Dadurch sollen Innenentwicklungspotentiale genutzt werden und für die derzeit hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken herangezogen werden.
- 6.1.1.4 Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Vogt/Wolfegg stellt den überplanten Bereich als Grünflächen (Parkanlage) dar. Das an der östlich vorbeiführenden Landesstraße bestehende Heckenbiotop ist nachrichtlich übernommen. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.
- 6.1.1.5 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Landesstraße L 324 ein. Diese wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt und bewertet. Auf dieser Grundlage wurden Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, welche in Bezug auf die Verkehrslärm-Immissionen gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten.
- 6.1.1.6 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bergstraße Süd" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.7 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Bergstraße Süd" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes und Änderungsbereiches

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand des Hauptortes Vogt. Im Osten verläuft der Geltungsbereich entlang der Landes-Straße 324; im Westen wird das Gebiet durch die Bergstraße begrenzt. Im Norden schließen die Flächen an die Wohnbebauung der Bergstraße bzw. des Hochgratweges an. Im Süden wird der Planbereich durch die Einmündung der Ziegelstraße in die Landes-Straße 324 begrenzt.
- 6.1.2.2 Im nördlichen Bereich der Planung stößt der Geltungsbereich dieser Planung an den Geltungsbereich des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Berg", und zwar ohne Lücke aber mit teilweiser Überlagerung im nordöstlichen und nordwestlichen Bereich. Innerhalb des Geltungsbereiches Bebauungsplan "Bergstraße Süd" sowie der Änderung des Bebauungsplanes "Berg" befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 739/3, 741/57 (Teilfläche) und 883/1.

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Westallgäuer Hügelland geprägt.
- 6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Im Osten ist angrenzend eine als Biotop kartierte Feldhecke (Biotop-Nr. 1-8224-436-7132) vorhanden. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.
- 6.2.1.3 Das Plangebiet ist im Süden weitgehend eben. Im Norden besteht jedoch ein deutliches Gefälle von der Bergstraße in Richtung Osten. Der Höhenunterschied des Geländes beträgt bis zu 10 m.

6.2.2 Erfordernis der Planung

- 6.2.2.1 Die Aufstellung der Planung dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Die Gemeinde Vogt beabsichtigt im Bereich zwischen der Berg- und der Landes-Straße 324 die nördlich und westlich bereits bestehende Wohnbebauung nach Süden bzw. Osten bis zur Einmündung der Ziegelstraße in die Landes-Straße auszudehnen. Dadurch sollen Innenentwicklungspotentiale genutzt werden und für die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken herangezogen werden. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

6.2.3 Übergeordnete Planungen

- 6.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

- 2.2.3.1 Die Inanspruchnahme von Freiräumen für Siedlungszwecke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen.
 - 2.3.1.1 Die Siedlungsentwicklung soll sich an den Entwicklungsachsen orientieren und in Siedlungsbereichen und Siedlungsschwerpunkten mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und leistungsfähigem Anschluss an das überörtliche Straßennetz konzentriert werden.
 - 2.3.1.2 Bei der Ausweisung von Neubauflächen ist auf eine umweltschonende, flächen- und energiesparende Bebauung und eine verkehrsgünstige und wohornahme Zuordnung von Versorgungseinrichtungen, Wohnbau- und Gewerbeflächen hinzuwirken.
 - 2.5.11 Kleinzentren sollen als Standorte von zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung so entwickelt werden, dass sie den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf ihres Verflechtungsbereichs decken können. Die Verflechtungsbereiche sollen in der Regel mindestens 8.000 Einwohner umfassen.
 - 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
 - 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
 - Karte zu 2.1.1 "Raum-kategorien" Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
- 6.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:
- 2.1.5/Strukturkarte Ausweisung der Gemeinde Vogt als Kleinzentrum. In Kleinzentren soll der häufig wiederkehrende überörtliche Bedarf gedeckt werden.

- 2.2.1 Die Siedlungsentwicklung, der Ausbau der Infrastruktur und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist vorrangig auf die Siedlungsbereiche im Zuge der Entwicklungsachsen und der regional bedeutsamen Verkehrsverbindungen zu konzentrieren.
 - 2.3.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Gemeinde Vogt als Siedlungsbereich. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig in den Siedlungsbereichen [...] zu konzentrieren. In diesen Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze für die Bevölkerung im Einzugsgebiet sowie ausreichend Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.
- 6.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 6.2.3.4 Die Gemeinde Vogt ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Vogt/Wolfegg. Diese verfügt über einen gemeinsamen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Genehmigung am 20.01.1999). Die überplanten Flächen werden hierin als Grünflächen (Parkanlage) dargestellt. Das an der westlich vorbeiführenden Landes-Straße bestehende Heckenbiotop ist nachrichtlich übernommen. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.
- 6.2.3.5 Die Gemeinde Vogt verfügt nicht über einen flächendeckenden Landschaftsplan. Für den Bereich "Bergstraße Süd" liegen keine spezifischen landschaftsplanerischen Zielaussagen vor.
- 6.2.3.6 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).
- 6.2.3.7 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.
- 6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**
- 6.2.4.1 Es wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Vogt geprüft. Der überplante Bereich wurde als Wohnbaufläche ausgewählt, weil er im Rahmen der Innenentwicklung baulich genutzt werden kann, so dass im Außenbereich liegende, für die Landwirtschaft oder den Naturschutz bedeutsame Flächen geschont werden. Durch die im nördlichen und westlichen Anschluss vorhandene Wohnbebauung fügt sich das geplante Wohngebiet gut in die vorgegebene Siedlungsstruktur ein. Die im Süden und Westen angrenzenden Verkehrswege (Ziegelstraße, Bergstraße, Hochgratweg) ermöglichen eine Erschließung ohne das Erfordernis zusätzlicher Straßenbaumaßnahmen. Das sehr beschränkte Ausmaß der Bebauung (sieben geplante Baugrundstücke) ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.

- 6.2.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf naturschutzrechtliche und immissionsschutzrechtliche Belange hingewiesen. Das Entwässerungskonzept soll in Hinblick auf seine Auswirkungen auf den südlich verlaufenden Bach geprüft und das östlich liegende Biotop unversehrt erhalten werden. Zudem sollen die Schallimmissionen der Landes-Straße 324 innerhalb des Plangebietes ermittelt und entsprechende Lärmschutzmaßnahmen erarbeitet und in die Planung integriert werden.
- 6.2.4.3 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.
- 6.2.4.4 Für die Umsetzung der Planung soll darüber hinaus erreicht werden, dass unterschiedliche zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.
- 6.2.4.5 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrn stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnisgabeverfahren gem. § 51 LBO).
- 6.2.4.6 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bergstraße Süd" mit Änderung des Bebauungsplanes "Berg" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
 - die zulässige Grundfläche liegt bei 3.705 m² und folglich unter 20.000 m².
 - es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

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

- 6.2.4.7 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab. Schema-Schnitte zu den einzelnen Gebäudetypen wurden erarbeitet und dienen als Anschauungshilfe im Rahmen der Gemeinderats-Sitzungen. Sie werden von den verbindlichen Inhalten des Bebauungsplanes ausgeklammert, um Missverständnisse bei der Interpretation der Verbindlichkeit solcher Darstellungen zu vermeiden. Aus dem Grund wird auf die Einzeichnung von vorgeschlagenen Baukörpern innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen abgesehen.

6.2.5 Räumlich-strukturelles Konzept

- 6.2.5.1 Das räumlich-strukturelle Konzept, das neue Wohngebiet städtebaulich in die angrenzende bestehende Siedlungsstruktur zu integrieren und diese zu ergänzen bzw. abzurunden.
- 6.2.5.2 Auf Grund der vorhandenen Erschließung über die Bergstraße ist eine einzeilige Bebauung entlang der Bergstraße vorgesehen. Wegen des zum Teil steil nach Osten bzw. Südosten hin fallenden Geländes sind die sich ergebenden (vorgeschlagenen) Grundstücke vergleichsweise groß (zwischen 622 m² und 1.035 m², im Mittel 780 m²).
- 6.2.5.3 Die im östlichen Bereich geplante Grünfläche dient als Pufferzone zu der entlang der Landes-Straße verlaufenden biotopkartierte Feldhecke und soll diese vor zusätzlichen Beeinträchtigungen schützen. Zudem ermöglicht diese Grünfläche die Umsetzung der erforderlichen aktiven Lärmschutzmaßnahme (siehe Punkt 6.2.9 "Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz"). Die im Süden vorgesehene öffentliche Grünfläche soll als Retentionsbereich dienen und naturnah gestaltet werden. Durch punktuelle Gehölzpflanzungen im Randbereich dieser Fläche wird eine lockere Eingrünung des Baugebietes in Richtung Süden erzielt.

6.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften

- 6.2.6.1 Für den Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- 6.2.6.2 Als Festsetzungs-Alternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Eine solche Festsetzung würde jedoch dem Grundsatz widersprechen, Wohnen und Arbeiten räumlich eng beieinander zu ermöglichen. Aus diesem Grund ist das allgemeine Wohngebiet (WA) örtlich angepasst und führt bestehende und für den ländlichen Raum verträgliche Nutzungsstrukturen fort. Dennoch ist auf Grund der Kleinräumigkeit des Gebietes und der bewegten Topografie eine stärkere Nutzungseinschränkung des allgemeinen Wohngebietes (WA) erforderlich.
- 6.2.6.3 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes sowie der beiden Zonen Veränderungen wie folgt vorgenommen:
- Im allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nur ausnahmsweise zulässig, um Fehlentwicklungen zu vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Nutzungen aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar. Eine auf den Einzelfall bezogene Prüfung ist jedoch möglich.
 - Grundsätzlich ausgeschlossen werden im allgemeinen Wohngebiet (WA) fernmeldetechnische Hauptanlagen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (z.B. Mobilfunkmasten) sowie Nebenanlagen

dieser Art gem. § 14 Abs. 2 BauNVO. Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre. Dem Gedanken einer flächendeckenden Versorgung mit Mobilfunkanlagen im Gemeindegebiet kann auch ohne eine detaillierte Untersuchung der funktechnischen Zusammenhänge entsprochen werden. Dies ist insbesondere dadurch gewährleistet, dass innerhalb des Ortsteils auch in vertretbarer Nähe zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Baugebiete vorhanden oder festgesetzt sind, in denen solche Anlagen generell zulässig sind und in denen keine Einschränkungen ihrer Zulässigkeit gelten oder geplant sind.

- Ferner werden Hauptanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 2-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

6.2.6.4 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der im gesamten Plangebiet zulässige Höchstwert von 0,34 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Wohngebiete. Er stellt eine für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzung dar und orientiert sich insbesondere an der angrenzenden bestehenden Bebauung. Zudem berücksichtigt er die Erfordernisse eines stärkeren Befestigungsaufwandes zur Nutzung der stark nach Osten bzw. Südosten hin abfallenden Flächen.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung

(§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/o-der Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbekken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben. Außerdem dient die Zahl der Vollgeschoße nach Umsetzung der Planung als Grundlage für die Ermittlung der Erschließungsbeiträge.
- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird.

6.2.6.5 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoss-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdge-

schoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf First- und Wandhöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

- 6.2.6.6 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus bzw. als Einzel- oder Doppelhaus umgesetzt werden. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Somit findet vor allem am Ortsrand eine aufgelockerte Bebauung statt.
- 6.2.6.7 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die angedachten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Zur Verkehrsfläche ist mit oberirdischen baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 2,50 m freizuhalten, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu beeinträchtigen. Da die Sicht durch offene Carports nicht behindert wird, sind diese auch in einem geringeren Abstand zulässig. Für die Verkehrssicherheit im Sinne dieser Festsetzung ist die Abwesenheit von sichtverhindernden Wänden im Straßenbereich entscheidend. Carports dürfen weiterhin an das Hauptgebäude angebaut werden, ohne als "nicht offen" zu gelten. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird der Abstand zur östlich verlaufenden Landes-Straße 324 verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bleiben.
- 6.2.6.8 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht ortstypischen Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Im Sinne der Nutzung von Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder entsprechende Anlagen der alternativen Energiegewinnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen.
- 6.2.6.9 Zur Einhaltung des geforderten 20 m-Abstandes zur Landes-Straße 324 sind im östlichen Bereich des festgesetzten Wohngebietes "Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind", festgesetzt. In den Flächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art, auch wohntypische, nicht untergeordnete Nebenanlagen unzulässig. Hierzu zählen auch Gartenhäuschen, Schwimmbecken, Fahrradstellplätze, etc.
- 6.2.6.10 In dem Baugebiet ist ein sogenannter Versorgungstreifen notwendig, um die Unterbringung unterirdischer Versorgungsleitungen sowie eine Schneeabladefläche für den Winterdienst zu gewährleisten. Weiter dient der Abstand der Verbesserung der Sichtverhältnisse auf der "Bergstraße".

- 6.2.6.11 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 6.2.6.12 Zum Schutz vor den Verkehrslärm-Immissionen der Landes-Straße L 324 werden Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt (siehe hierzu weiter unten den Punkt 6.2.10 "Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz")

6.2.7 Infrastruktur

- 6.2.7.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.
- 6.2.7.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 6.2.7.3 Die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Hauptortes Neben sind in räumlicher Nähe zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).

6.2.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 6.2.8.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Bergstraße gut an das innerörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die Bergstraße besteht zudem eine Anbindung an die Landes-Straße L 324. Dadurch sind wichtige überörtliche Anbindungen gegeben.
- 6.2.8.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die unmittelbar benachbarte Bushaltestelle an der Landes-Straße (Buslinie Richtung Ravensburg bzw. Wangen) gegeben.
- 6.2.8.3 Da es sich um eine einzeilige Bebauung entlang einer vorhandenen Straße handelt, sind keine weiteren öffentlichen Verkehrsflächen anzulegen.

6.2.9 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

- 6.2.9.1 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Landes-Straße L 324 ein. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der Verkehrslärm-Immissionen im Plangebiet durch das Büro Sieber durchgeführt (Gutachten vom 16.09.2016).
- 6.2.9.2 Die Berechnungen der Verkehrslärm-Immissionen zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau) für ein allgemeines Wohngebiet (WA) im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bergstraße Süd" der Gemeinde Vogt tagsüber bis zu einem Abstand von 44 m um bis zu 7 dB(A) und nachts nahezu im gesamten Geltungsbereich um bis zu 10 dB(A) zur Straßenmitte der L 324 überschritten werden.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) werden tagsüber bis zu einem Abstand von 21 m und während der Nachtzeit bis zu einem Abstand von 33 m zur Fahrbahnmitte der L 324 überschritten.

- 6.2.9.3 Zur Lösung des Konfliktes wurden der Gemeinde Vogt am 13.07.2016 entweder die Umsetzung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme mit einer relativen Höhe von 6,00 m um die Konfliktfreiheit in allen drei Wohnebenen sicherzustellen, oder die Umsetzung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme mit einer relativen Höhe von 3,50 m zur Sicherstellung der Einhaltung der Orientierungswerte im Erdgeschoß vorgeschlagen. Im Überschreibungsbereich sind weiterhin passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Eine 6,00 m hohe aktive Lärmschutz-Maßnahme ist aus städtebaulichen sowie statischen Gründen an dieser Stelle schwer umsetzbar. Die Gemeinde Vogt hat deshalb beschlossen den Konflikt durch eine 3,50 m hohe aktive Lärmschutz-Maßnahme in Verbindung mit passiven Lärmschutz-Maßnahmen zu lösen.

Da im Tagzeitraum prinzipiell eine ausreichende Frischluftzufuhr durch Stoßlüften zu erreichen ist und die Überschreitungen im Tagzeitraum an den geplanten Baugrenzen geringfügig sind, werden die passiven Lärmschutzmaßnahmen (Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen) nur für die zum Schlafen bestimmten Räume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) festgesetzt.

- 6.2.9.4 Zukünftig soll das Ortsschild südlich des Plangebietes positioniert werden. Durch die resultierende Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h auf 50 km/h werden auch die Geräusch-Emissionen geringer.

- 6.2.9.5 Die Berechnungen der Verkehrslärm-Immissionen für eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h zeigen, dass die Orientierungswerte im Tageszeitraum bis zu einem Abstand von 32 m um bis zu 5 dB(A) und nachts bis zu einem Abstand von 47 m um bis zu 8 dB(A) zur Straßenmitte überschritten werden.

Die Immissionsgrenzwerte werden tagsüber bis zu einem Abstand von 13 m um bis zu 1 dB(A) und nachts bis zu einem Abstand von 23 m um bis zu 4 dB(A) überschritten.

- 6.2.9.6 Aufgrund des Anbauverbotes von 20,00 m zur Landes-Straße liegen an den möglichen Baugrenzen allenfalls geringfügige Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte von bis zu 1 dB(A) im Nachtzeitraum vor. Der Konflikt wird in diesem Fall rein durch passive Lärmschutz-Maßnahmen (Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen) gelöst.

- 6.2.9.7 Zudem wurde das Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) für beide Varianten festgesetzt. Das erforderliche Schalldämm-Maß der Außenbauteile wird aus den definierten Lärmpegelbereichen des maßgeblichen Außenlärmpegels für die jeweilige Nutzung gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1 bestimmt. Der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich gemäß Punkt 4.4.5.2 der DIN 4109-2 aus den errechneten Beurteilungspegeln, wobei bei Straßenverkehr zu den errechneten Werten ein Zuschlag von 3 dB(A) zu addieren ist. Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung der maßgebliche Außenlärmpegel aus einem

3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A). Im Bereich der Lärmschutzfestsetzung LS 1 liegt an den Fassaden maximal die Anforderung von Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel von 61 dB(A) bis 65 dB(A)) vor. Daraus ergibt sich für die Außenbauteile der Aufenthaltsräume des Wohnbereiches ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß $R'_{w, res}$ von mindestens 35 dB(A).

- 6.2.9.8 Unter Berücksichtigung der Lärmschutzmaßnahmen sind im Plangebiet keine Immissionsschutzkonflikte zu erwarten und gesunde Wohnverhältnisse werden hinsichtlich der Verkehrslärm-Immissionen gewährleistet.
- 6.2.9.9 Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten.
- 6.2.9.10 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

6.2.10 Wasserwirtschaft

- 6.2.10.1 Die Gemeinde verfügt im betrachteten Bereich über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.
- 6.2.10.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 6.2.10.3 Das anfallende Niederschlagswasser wird, sofern es nicht bereits auf den Baugrundstücken versickert bzw. als Brauchwasser genutzt wird, über einen öffentlichen Regenwasserkanal dem im südlichen Plangebiet vorgesehen Regenrückhaltebecken zugeführt, dort über Absetzung und Bodenpassage vorgereinigt und anschließend gedrosselt dem Kremmelbach zugeleitet. Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächen-Beschaffenheit von Stellplätzen, Zufahrten und untergeordneten Wegen minimiert.
- 6.2.10.4 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- 6.2.10.5 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

6.2.11 Geologie

- 6.2.11.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

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

7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB**7.1.1 Umweltprüfung**

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

7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

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

7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**7.2.1 Bestandsaufnahme**

7.2.1.1 Das Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand des Hauptortes Vogt. Da die Fläche im Norden und Westen von bestehender Wohnbebauung sowie im Süden von der Bergstraße und im Osten von der Landes-Straße L 324 begrenzt ist, kann sie als eine Art Siedlungslücke in Ortsrandlage wahrgenommen werden. Sie weist ein Gefälle von Westen nach Osten auf.

7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Plangebiet handelt es sich überwiegend um eine relativ intensiv genutzte Mähwiese mit geringer Artenvielfalt. Im Nordwesten, auf der Straßenböschung der Bergstraße, ist ein Strauchgürtel aus heimischen Arten ausgebildet (u.a. Roter Hartriegel, Heckenrose). Der südlich angrenzende Straßenböschungsabschnitt ist frei von Gehölzen und gegenüber der Mähwiese als etwas artenreicherer Wiesensaum ausgebildet. Im Osten, zwischen dem Plangebiet und der L 324 stockt auf der zur Landes-Straße hin geneigten Böschung ein Gehölzgürtel, der in einem Teilabschnitt als naturnahe Hecke ausgeprägt ist und daher dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegt

(gem. § 33 NatSchG BW geschützte Feldhecke (Nr. 182244367132; "Hecke an der Straße Vogt-Mosisgreut Höhe Ruggen")). Auf Grund der Siedlungsnähe und der Straßenrandlage sind diese Lebensraumstrukturen entsprechenden Störwirkungen ausgesetzt (durch Lärm, Licht, herumstreuende Katzen etc.), die eine Lebensraumeignung für störempfindliche, wertgebende Arten ausschließen lassen. Die Gehölzstrukturen im Osten und Westen weisen in Verbindung mit der Mähwiese jedoch Habitatpotential für verschiedene Kulturfolger und Ubiquisten auf (Vögel des Siedlungsraumes, Kleinsäuger etc.). Aus dem südlich des Plangebietes und der angrenzenden Bergstraße verlaufenden "Kremmelbach" ist ein Vorkommen der Groppe bekannt (*Cottus gobio*, Anhang IV-Art der FFH-Richtlinie). Dem Bereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

- 7.2.1.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet befindet sich aus geologischer Sicht in der weiträumigen Moränenlandschaft des Alpenvorlandes. Es ist daher mit kleinräumig wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen. Die Böden des Plangebietes sind vollständig unversiegelt und werden landwirtschaftlich genutzt (Standort für Kulturpflanzen). Sie können daher ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Hinweise auf Altlasten gibt es nicht. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden. Dem Bereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.
- 7.2.1.4 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Südlich des Plangebietes und der daran anschließenden Bergstraße verläuft der "Kremmelbach", ein Gewässer 2. Ordnung. Ein ausgeprägter, oberflächennaher Grundwasserleiter ist innerhalb des Plangebietes auf Grund der Hanglage und des geologischen Untergrundes nicht zu erwarten, jedoch ist ein Vorkommen von Schichtwasser möglich. Das Versickerungspotential ist auf Grund der Moränenböden innerhalb des Plangebietes begrenzt. Dem Bereich kommt zusammenfassend eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.
- 7.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Der innerhalb des Plangebiets gelegene Wiesenhang begünstigt kleinflächig die Entstehung und einen dem Gefälle folgenden geringen Abfluss von Kaltluft in Richtung der Landesstraße. Eine frischluftproduzierende Wirkung kommt den Gehölzstrukturen innerhalb sowie am Rande des Plangebiets zu. Die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebiets kann in den angrenzenden Siedlungsgebieten zeitweise zu belästigenden Geruchsemissionen führen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung). Durch den Kfz-Verkehr auf der östlich verlaufenden L 324 ist nur in geringem Umfang mit einer Anreicherung von Schadstoffen in der Luft zu rechnen. Auf Grund der Lage im ländlichen Raum liegt die Vorbelastung der Luftqualität insgesamt auf einem geringen Niveau. Dem Bereich kommt zusammenfassend eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

7.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügellandschaft geprägt. Das Plangebiet selbst liegt am südöstlichen Siedlungsrand des Hauptortes Vogt. Da die Fläche im Norden und Westen von bestehender Wohnbebauung sowie im Süden von der Bergstraße und im Osten von der Landes-Straße L 324 begrenzt ist, kann sie als eine Art Siedlungslücke in Ortsrandlage wahrgenommen werden. Sie weist ein Gefälle von Westen nach Osten auf. Die Gehölzstrukturen im Westen und Osten bereichern den betrachteten Landschaftsausschnitt. Einsehbarkeiten sind insbesondere von den umliegenden Wohngrundstücken und der Bergstraße gegeben. Von der östlich verlaufenden Landes-Straße ist die Einsehbarkeit hingegen auf Grund des dazwischen stockenden Gehölzgürtels begrenzt. Dem Bereich kommt zusammenfassend eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei Umsetzung der Planung werden die Mähwiese sowie voraussichtlich der Strauchgürtel im Westen entlang der Bergstraße als Lebensraumstrukturen zerstört bzw. beseitigt, wodurch ein Teil des Lebensraumes von Ubiquisten und Kulturfolgern verloren geht. In den teilweise biotopkartierten, außerhalb des Plangebietes gelegene Gehölzgürtel entlang der Landes-Straße wird baulich hingegen nicht eingegriffen. Durch die ermöglichte Errichtung einer Lärmschutzwand in einer Mindestentfernung von etwa zwei Meter zum Biotop erfährt dieses eine geringfügige Beeinträchtigung. Da das Biotop auf Grund der Vorbelastungen am Standort bereits im Bestand nur störungsempfindlichen, siedlungstypischen Arten Lebensraum bietet, kann davon ausgegangen werden, dass es seine bisherigen Habitatpotentiale weitestgehend behält und demzufolge im Sinne des Naturschutzrechts nicht erheblich beeinträchtigt wird. Die für Retention erforderliche Grünfläche im Süden wird als Extensivwiese (mit Mulde) ausgebildet und mit Gehölzen bepflanzt. Weitere grünordnerische Festsetzungen tragen dazu bei, dass sich auch ein gewisser Lebensraumwert innerhalb der privaten Baugrundstücke einstellen wird (siehe hierzu nachfolgendes Kapitel "Konzept zur Grünordnung"). Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG zu vermeiden, hat die erforderliche Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelschutzzeiten zu erfolgen (zwischen Anfang Oktober und Ende Februar). Auch die Auswirkungen auf die Groppe werden durch das gewählte Entwässerungskonzept (vorgeschaltete Retention mit Absatz von Feinsedimenten und anschließender gedrosselter Einleitung von geringen unbelasteten Wassermengen) als verträglich gesehen. Weitere artenschutzrechtliche Konfliktpotentiale sind nicht erkennbar.

7.2.2.2 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Mit der Planung geht innerhalb des Plangebiets ein Verlust einer kleinen landwirtschaftlichen Nutzfläche einher. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Auf Grund der leichten Hanglage kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die

durch die geplanten Baukörper, baulichen Außenanlagen und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung auf einer Fläche von etwa 3.700 m² führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden.

- 7.2.2.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Der südlich, außerhalb des Plangebietes gelegene "Kremmelbach" ist indirekt durch die Planung betroffen, da das von den befestigten Flächen des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser gedrosselt über eine vorgeschaltete Retention in das Fließgewässer eingeleitet wird. Diese Auswirkungen gestalten sich verträglich. Da das zukünftig nicht mehr versickerbare Niederschlagswasser somit im natürlichen Einzugsgebiet verbleibt, sind die Auswirkungen, gerade auch auf Grund der geringen Flächengröße, unerheblich.
- 7.2.2.4 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Die Kaltluftentstehung und der möglicherweise stattfindende geringfügige Kaltluftabfluss auf der Wiese werden durch die geplante Bebauung vermindert bzw. aufgehoben, die Frischluftproduktion der zu rodenden Gehölze entfällt. Auf Grund der Kleinflächigkeit der überbaubaren Fläche und der weiträumigen Wald- und Offenlandflächen rund um Vogt ist insgesamt nicht mit einer Verschlechterung des Lokalklimas zu rechnen.
- 7.2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei Umsetzung der Planung geht die zwischen bestehender Bebauung und Straßen als Grün-/Freifläche verbliebene Fläche als auflockernde Struktur verloren. Die die Landes-Straße begleitende Gehölzstruktur bleibt jedoch unverändert erhalten, was zur Folge hat, dass die geplante Bebauung inkl. der Lärmschutzwand westlich davon das Landschaftsbild nicht wesentlich überprägt. Auch an den Sichtbarkeiten aus der freien Landschaft ändert sich hierdurch nichts wesentlich. Die bisherigen Ortsrand-Anlieger erfahren eine gewisse Einbuße der Erlebarkeit des landschaftlichen Umfeldes. Durch das gewählte Maß der baulichen Nutzung und die Vorgaben zur Grünordnung sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild insgesamt verträglich einzustufen.

7.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 7.2.3.2 Im Bereich der öffentlichen Grünfläche als Retentionsbereich im Süden wird eine Retentionsmulde in naturnaher Weise gestaltet und extensiv gepflegt. Darüber hinaus werden randlich punktuell Gehölzpflanzungen umgesetzt, denen sowohl eine Eingrünungs- als auch Lebensraumfunktion zukommen soll.
- 7.2.3.3 Zur Durchgrünung des Baugebietes und zur Erhöhung des Lebensraumwertes ist in den privaten Baugrundstücken ein Mindestmaß an Baumpflanzungen vorgesehen. Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die überwiegende Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der

Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.

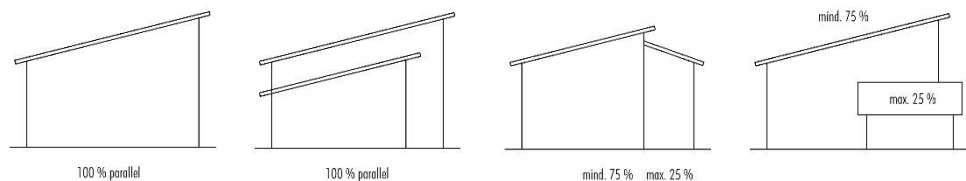
- 7.2.3.4 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 7.2.3.5 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.
- 7.2.3.6 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 7.2.3.7 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.

8.1 Örtliche Bauvorschriften

8.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 8.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach, Pultdach, Flachdach, und Walmdach. Diese Dachformen entsprechen den Vorstellungen moderner Baukörper und sind bereits an anderer Stelle im Gemeindegebiet umgesetzt. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgauben, Garagen und Nebengebäude. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

Die ausführliche Definition des Pultdaches kann im Baugenehmigungsverfahren die Entscheidung erleichtern, ob es sich bei dem Dach eines Vorhabens um ein Pultdach handelt und ob demnach die sonstigen Festsetzungen zum Pultdach greifen (Firsthöhe und Dachneigung). Um ein Pultdach handelt es sich, wenn mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sind. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.



- 8.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten. Die Regelung der Dachneigung bezieht sich auch auf Terrassengeschosse, da diese ebenfalls andere Dachformen, wie z.B. ein Pultdach haben können.
- 8.1.1.3 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein. Des Weiteren sind Farben und Materialien, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie erforderlich sind, zulässig.

8.2 Sonstige Regelungen

8.2.1 Stellplätze und Garagen

- 8.2.1.1 Die Vorschriften zur Anzahl der Stellplätze sind als Ergänzung der gesetzlichen Vorschriften und als eine auf die individuelle Bedarfs-Situation zugeschnittene Regelung erforderlich, denn es ist davon auszugehen, dass auf Grund der allgemein gestiegenen Motorisierung und der zu erwartenden Bevölkerungs-Struktur ein erhöhter Stellplatzbedarf vorliegen wird. Auf Grund der Lage des Gebietes im ländlichen Raum ist darüber hinaus erfahrungsgemäß mit einer hohen Mobilität der zu erwartenden jungen Familien zu rechnen.

9.1 Umsetzung der Planung

9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

- 9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 9.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.
- 9.1.1.3 Die Gemeinde verfügt über das Eigentum an den überplanten Flächen und beabsichtigt, die für Wohnbebauung vorgesehenen Flächenanteile an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

- 9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen und des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung sowie der möglichen Nachverdichtung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.
- 9.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

9.2 Erschließungsrelevante Daten

9.2.1 Kennwerte

- 9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,71 ha
- 9.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	0,54	76,1 %
Öffentliche Grünflächen	0,17	23,9 %

- 9.2.1.3 Voraussichtliche Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 7

- 9.2.1.4 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 12,84

9.2.1.5 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5):
17,5

9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Kanalsystem der Gemeinde

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Wasserversorgung

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

9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Energieversorgung Baden-Württemberg

9.2.2.5 Gasversorgung durch: Thüga AG

9.2.2.6 Müllentsorgung durch: Gemeinde Vogt

9.2.2.7 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich (incl. Umsatzsteuer):

Verkehrsflächen (inkl. Lärmschutzwand ca. 80%)	€	370.000,-
Öffentliche Grünflächen	€	10.000,-
Abwasserleitungen und Hausanschlüsse	€	120.000,-
Gesamt	€	500.000,-

9.2.2.8 Die Gemeinde beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage nach BauGB (insbesondere Retentionsmulde/Regenwasserkanäle, Straßen-Beleuchtung) im Rahmen der Grundstücksveräußerung in Rechnung zu stellen (so genannte Ablöseverträge).

9.3 Zusätzliche Informationen

9.3.1 Planänderungen

9.3.1.1 Bei der Planänderung vom 15.03.2017 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 05.04.2017 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 15.03.2017) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen

sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 05.04.2017 enthalten):

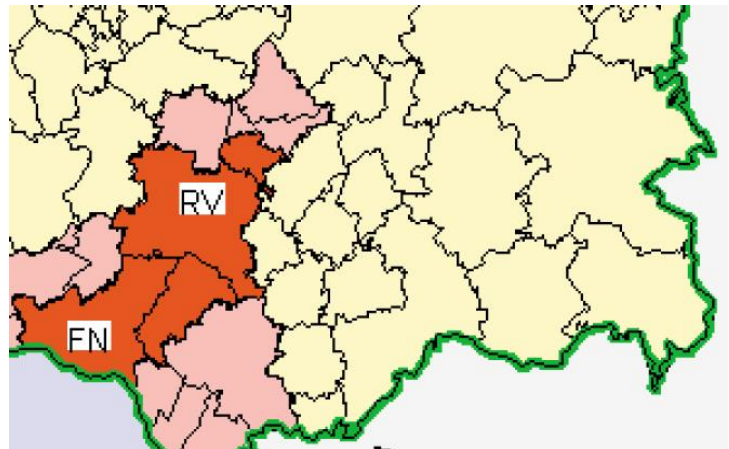
- redaktionelle Ergänzung der Festsetzung zu "Nebenanlagen und sonstige baulicher Anlagen"
- redaktionelle Änderung der Festsetzung "Abgrenzung ("Nutzungskordel")"
- Ergänzung und Änderungen an den ergänzenden Hinweisen
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

9.3.1.2 Bei der Planänderung vom 06.07.2020 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 15.07.2020 Berücksichtigung.

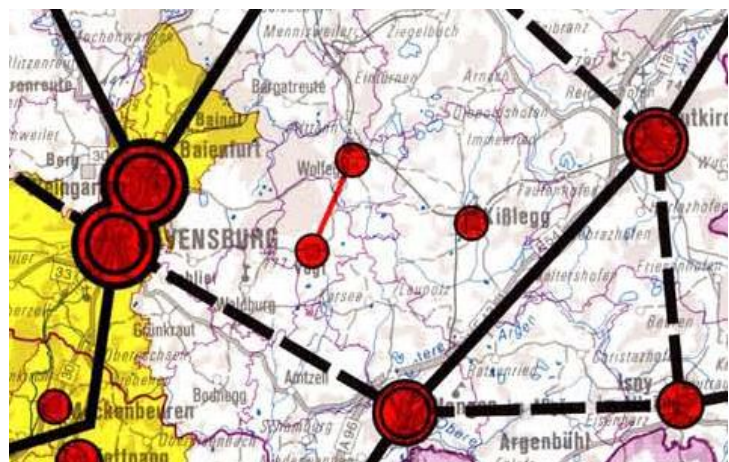
Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine Entwurfsfassung (Fassung vom 06.07.2020) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Weitere Ergänzungen wurden in der Gemeinderats-Sitzung vorgenommen. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 15.07.2020 enthalten):

- klarstellende Ergänzung der Festsetzung zu Nebenanlagen
- redaktionelle Ergänzung einer Festsetzung zum Versorgungstreifen
- redaktionelle Änderungen

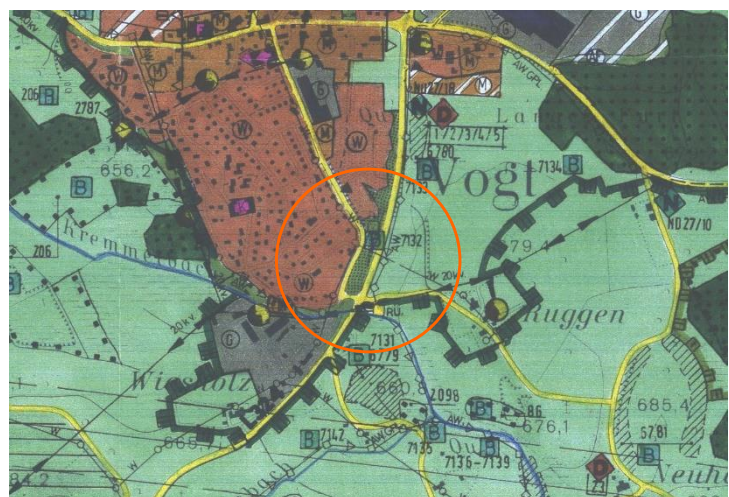
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte 1 "Raumkategorien"; Darstellung als "Ländlicher Raum im engeren Sinne"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Strukturkarte; Darstellung als Kleinzentrum zusammen mit Wolfegg



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan, Darstellung des überplanten Bereichs als Grünfläche (Parkanlage). Östlich angrenzend ist das Biotop entlang der Landesstraße dargestellt.



Blick von der Ziegelstraße in Richtung Norden über das Plangebiet und die westlich vorbeiführende Bergstraße. Rechts der Einmündungsbereich in die Landesstraße mit der neu errichteten Bushaltestelle.



Blick von der Südgrenze des Plangebietes in Richtung Norden über das Plangebiet hinweg. Rechts der Rad- und Fußweg entlang der Landesstraße.



Blick vom nordwestlichen Eck des Plangebietes in Richtung Osten über den steilsten Bereich des Plangebietes.



Blick vom Südosteck des Plangebietes auf die Bergstraße und die westlich davon bereits bestehende Bebauung.



Blick von Süden auf die unmittelbar nördlich an das Plangebiet anschließende Bestandsbebauung am Hochgratweg.



Blick von auf den Einmündungsbereich des Hochgratwegs (rechts) in die Bergstraße (nordwestlich an das Plangebiet angrenzende Bestandsbebauung).



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 14.12.2016. Der Beschluss wurde am 22.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Vogt, den

.....
(Bürgermeister Peter Smigoc)

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich in der Zeit vom 15.08.2016 bis 02.09.2016 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 11.08.2016).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 30.12.2016 bis 01.02.2017 (Billigungsbeschluss vom 14.12.2016; Entwurfsfassung vom 30.11.2016; Bekanntmachung am 22.12.2016) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Vogt, den

.....
(Bürgermeister Peter Smigoc)

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 18.11.2014 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB). Zusätzlich hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 10.08.2016 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 22.12.2016 (Entwurfsfassung vom 30.11.2016.; Billigungsbeschluss vom 14.12.2016) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Vogt, den

.....
(Bürgermeister Peter Smigoc)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 15.07.2020 über die Entwurfsfassung vom 06.07.2020.

Vogt, den
(Bürgermeister Peter Smigoc)

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Bergstraße Süd" in der Fassung vom 06.07.2020 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 15.07.2020 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Vogt, den
(Bürgermeister Peter Smigoc)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Bergstraße Süd" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Vogt, den
(Bürgermeister Peter Smigoc)

12.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

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

Vogt, den
(Bürgermeister Peter Smigoc)

Plan aufgestellt am: 30.11.2016
Plan geändert am: 15.03.2017
Plan geändert am: 06.07.2020

Planer:

.....

Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. B.Sc.. David McLaren)

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