

A RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung vom 08.12.1986;
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- in der Fassung vom 23.01.1990;
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes -PlanzV- vom 18.12.1990;
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg -LBO- vom 08.09.1995.

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. (§ 9 BauGB und BauNVO)
 - 1.1. NUTZUNGSART § 9 (1) 1., 5. BauGB i.V. § 1 (3) BauNVO, § 6 BauNVO
Allgemeines Wohngebiet
Die in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, somit unzulässig. Die in § 4 (2) 2. BauNVO festgelegten Nutzungen sind nicht zulässig.
 - 1.2. NEBENANLAGEN § 9 (1) 2., § 14 (1) S.3. BauNVO.
Zulässiger Umfang der Nebenanlagen s. Text 1.5.
 - 1.3. NUTZUNGSMAß § 9 (1) 1. BauGB, § 16 (2) 1., 2., 3. u. 4., § 16 (5) BauNVO.
Wird bestimmt durch die im zeichnerischen Teil eingetragenen maximal zulässigen Werte der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie durch die Geschoßzahl und Höhenbegrenzung (Traufe).
 - 1.3.1. HÖHENLAGE § 9 (2) BauGB.
Die Höhenlage (EFH) ist im Einvernehmen mit der Gemeinde und der Baurechtsbehörde festzulegen.
Die Höhenbegrenzung der Gebäude ist im zeichn. Teil eingetragen mit der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe s. Text 2.6.
 - 1.3.2. GESCHOßZAHL § 20 (1) BauNVO. S. zeichn. Teil.
max. 1 / bzw. 2 Vollgeschoß/e i.S. § 2 (5) LBO
 - 1.4. BAUWEISE § 9 (1) 2. BauGB i.V. mit § 22 (1) u. (4) BauNVO.
- offene Bauweise -o- .
 - 1.4.1 HAUSFORM § 22 (2) BauNVO.
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

- 1.5. ÜBERBAUBARKEIT § 9 (1) 2., 4. BauGB, § 23 BauNVO, s. zeichn. Teil.
 Diese ist festgelegt durch Baugrenzen.
- BAUGRUNDSTÜCK Nebenanlagen als Gebäude i.S. § 2 LBO sind je Grund --
 stück mit max. 15 m³ begrenzt (s. auch Fests. 1.2).
- 1.6. LANDW. FLÄCHE § 9 (1) . BauGB
 Auf diesen Flächen sind bauliche Anlagen unzulässig. Als
 Ausnahmen können untergeordnete Geschirrhütten zuge-
 lassen werden, wenn sie ausschließlich für die Bewirt-
 schaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen
 erforderlich sind.
- 1.7. PFLANZUNGEN § 9 (1) 25. a) BauGB s. zeichn. Teil.
 Die Pflanzung und Unterhaltung von Bäumen ist bindend.
 Die Bepflanzung hat mit heimischem Laubbäumen -minde-
 stens 8 m hochwachsend- zu erfolgen (s. Pflanzliste). Die
 angegebenen Standorte sind bis 4 m veränderbar. Die Ab-
 standsvorschriften des Nachbarrechts sind zu beachten.
- 1.8. UNTERSCHIEDL. § 9 (1) 15. BauGB
 NUTZUNG Unterscheidung in der Geschößzahl, der Trauf- und
 Firsthöhe s. zeichn. Teil.
- 1.9. PLANBEREICH § 9 (7) BauGB s. zeichn. Teil.

C	<u>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</u>
2.	§9 (4) BauGB i.V. § 74 (5) u. (6) LBO.
2.1. AUSSENWÄNDE	§ 74 (1) 1. LBO, (s. § 11LBO). Die Außenwände sind zu verputzen und hell zu tönen oder als hell geschlämmtes Mauerwerk auszuführen. Desweiteren sind holzverkleidete Fassaden oder Fassadenteile zulässig. An den Außenflächen sind großflächige glänzende Oberflächen sowie grelle Farben unzulässig.
2.2. DÄCHER	§ 74 (1) 1. LBO.
2.2.1 -FORM	Dachform Satteldach, s. zeichn. Teil. First-(Trauf-)richtung (Gebäudestellung) s. zeichn. Teil.
2.2.2 -DECKUNG	Zusammenhängende Baukörper sind mit einer in Material und Farbe gleichen Dachdeckung zu versehen.
2.3. VORGÄRTEN	§ 74 (1) 3. LBO. sind ausschließlich als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die erforderlichen Gebäudezuwegungen sind zulässig.
2.4. GELÄNDE	§ 74 (1) 3. LBO, (s. § 10 LBO). Der bestehende Geländeverlauf (s. Höhenlinien im zeichn. Teil) ist grundsätzlich beizubehalten. Geländeänderungen sind als Ausnahme zugelassen zur Anpassung des Geländes an die <ul style="list-style-type: none"> - Geschoßebenen, - Straße zur Herstellung der Zuwegungen - Flächen der Freisitzplätze
2.5. HÖHEN	§ 74 (1) 1. LBO, § 9 (2) BauGB, § 16 (3) 2. BauNVO. Die Gebäudehöhe ist begrenzt durch die im zeichnerischen Teil eingetragene max. zul. Trauf- und Firsthöhe. Die Traufhöhe (TH) bemißt sich am Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der Unterkante (OK) Dachsparren, die Firsthöhe OK Firstpfette. Bezugsebene ist jeweils die in den Bauvorlagen eingetragene Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (EFH).
2.6. BELAGSGESTALT	§ 74 (1) 3. LBO Garanzufahrten und Stellplätze sind nur mit einem wasserdurchlässigem Belag (z.B. Rasengittersteine, auf breite Fuge verlegte Pflastersteine) auszuführen.

HINWEISE:

STELLPLÄTZE / GARAGEN

Nach § 37 LBO sind Stellplätze u. Garagen in ausreichender Zahl herzustellen.

Die im jeweiligen Planungsfall erforderlichen Stellplätze sind im Bebauungsplan nicht ausgewiesen. Sie sind bei der Gebäudeplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren zu klären. Sie sind auf dem Baugrundstück unterzubringen.

OBERFLÄCHEN- WASSER

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sollte die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Kanalisation gering gehalten werden.

Dieser Forderung der Wasserwirtschaft wird entsprochen wenn die Bodenversiegelung auf das unvermeidliche Maß beschränkt und eine oberflächennahe Wasserversickerung vorgesehen wird.

ARCHÄOLOGIE

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.

Als Bäume:

- Feldahorn (Acer campestre)
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Hain-Weißbuche (Carpinus betulus)
- Zitterpappel (Populus tremula)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Gemeine Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Apfel / Hochstämme in Lokalsorten
- Birnen / Hochstämme in Lokalsorten
- Zwetschgen / Hochstämme

Als Büsche/Sträucher:

- Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Haselnuß (Corylus avellana)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Hundsröse (Rosa canina)

Als Kletterpflanzen:

- Waldrebe (Clematis vitalba)
- Gemeiner Efeu (Hedera helix)

Als Hecke:

- Hain-Weißbuche (Carpinus betulus)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Liguster, immergrün (Ligustrum vulgare atrov.)
- Liguster (Ligustrum vulgare)

Begründung bisheriger Bebauungsplan:

"Aus planungsrechtlichen Ordnungsgründen wurde für den Bedarf einer Überbauung im Bereich Höfen die gesamten Einzelgebäude im Außenbereich zu dem Bebauungsplan Waldäcker zusammengefaßt.

Im Rahmen der gesamten Flächennutzungsentwicklung wurde in einem Vorentwurf die Gesamtbebauung bereits 1977 konzipiert. Zwischen dem bebauten Hang von Bütteshalden 2 und 3 und dem hier festgelegten Baugebiet Waldäckerweg besteht eine ausgebaute Erschließungsstraße. Auf dem Gebiet von ca. 1,15 ha sind bereits 6 Gebäude erstellt. Der Bebauungsplan sieht eine weitere Einfügung von 7 Gebäuden vor. Die Abgrenzung des Gebietes ergibt sich aus den vorhandenen Wegen und Straßen und aus dem gesetzlich erforderlichen Waldabstand von 30 m. Ein bestehendes Gebäude liegt bereits innerhalb dieses Waldabstandes. Das Gebiet soll den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes erhalten. Die Baukörpergestaltung fügt sich in Lage und Dachneigung den bereits vorhandenen Gebäuden an.

Die vorhandene Erschließung wird durch einen Wohnweg mit 5 m Breite ergänzt. Die Verpflichtung zur Eingrünung ist durch den Standort von großen Bäumen rechtsverbindlich. Besondere bodenordnende Maßnahmen sind bei der Durchführung dieses Baugebietes nicht erforderlich.

Die Erschließung des Baugebietes wird voraussichtlich ca. 100.000,-- DM kosten. Davon entfallen auf die Gemeinde ca. 10 % = 10.000,-- DM. Diese Mittel sind im Haushalt 1982 der Gemeinde Vogt eingestellt.

Ravensburg, den 9.9.1981 / Mengis, Regierungsbaumeister"

Begründung zur Bebauungsplanänderung:Anlaß der Bebauungsplanänderung:

Seit dem Jahre 1977 ist für diesen Bereich eine Bebauung konzipiert. Seit der Vollziehbarkeit des Planes mit der Genehmigung im Jahre 1983 wurde bislang lediglich ein Gebäude erstellt, ein weiteres Gebäude wurde dem Grundstückseigentümer zugesagt.

Die städtebauliche Entwicklung wird sich im Gegensatz zu den damaligen Vorstellungen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht in Richtung Bütteshalden bewegen, sondern geplant ist eine Wohnbebauung als Ortsabrundung im Gebiet "Höferwiesen".

Deshalb ist in absehbarer Zeit nicht mit einer plangerechten, ordnungsgemäßen städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich zu rechnen. Es besteht vielmehr im Planungsgebiet die Befürchtung, daß sich die splitterförmige Bebauung verfestigt und erweitert. Um dies zu verhindern soll die Bebauung auf den bestehenden Bestand festgeschrieben werden.

Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan:

Der bisherige Flächennutzungsplan sieht für den Bereich des Bebauungsplanes Waldäckerweg ein Allgemeines Wohngebiet vor und ist planerischer Teil des großflächig angrenzenden Bereichs in nordwestlicher Richtung. Dort ist eben-

falls im Flächennutzungsplan eine Wohnbebauung vorgesehen. Bei der Flächennutzungsplan - Fortschreibung ist davon auszugehen, daß dieser Bereich mit einer bisherigen bauliche Nutzung aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen wird, nachdem in absehbarer Zeit eine entsprechende Planung nicht zu verwirklichen ist.

Rechtsfestsetzungen:

Der Bebauungsplan wird auf eine neue planerische Grundlage gestellt, da mittlerweile die gesetzlichen Grundlagen (BauGB, BauNVO, LBO) in entscheidenden Punkten sich ändern.

Der jetzige Rechtsplan hat eine vom bisherigen Plan abweichende Systematik die Festsetzungen orientieren sich in ihren Elementen jedoch weitgehend am bisherigen Rechtsplan.






Planungsdaten:

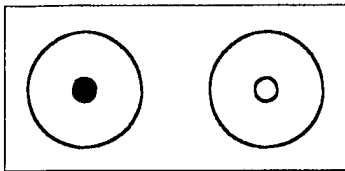
Gesamtplanungsfläche	ca.	11.100 m ² = 100,0 %
Nettobauland	ca.	5.200 m ² = 46,8 %
landwirtschaftliche Fläche	ca.	5.900 m ² = 53,2 %
Grundflächen der Gebäude	ca.	1.600 m ²
Geschoßflächen	ca.	1.900 m ²
Wohneinheiten (WE) . . . 8 Geb. x 1,5 WE/Geb. =	ca.	12 WE
Einwohner (E) 12WE x 3 E/WE =	ca.	36 E

Ausgleichsbewertung und Ausgleichsmaßnahmen nach § 8a BNatSchG:

Die Eingriffe in Natur- und Landschaft werden mit dieser Planung zurückgenommen. Eine Bewertung der Natur- und Landschaft sowie das Aufzeigen von Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

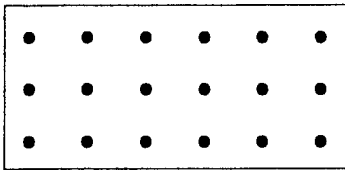
Erklärung der FESTSETZUNGSELEMENTE (§ 2 (4) PlanzV) aufgrund § 2 (8) BauGB i.V. der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. 12. 1990

WA	NUTZUNGSART Allgemeines Wohngebiet	PlanzV 1.1.3. s.Text 1.1																																
I / II	GESCHOßZAHL 1 / 2 Vollgeschoß/e max. zul.	PlanzV 2.7. s. Text 1.3.2																																
O	BAUWEISE offen	PlanzV 3.3. s. Text 1.4.																																
	HAUSFORM Einzel- Doppelhäuser	PlanzV 3.1. s. Text 1.4.1																																
GRZ / GFZ	GRUNDFLÄCHENZAHL / GESCHOSSFLÄCHENZAHL	PlanzV 2.5., 2.1. s. Text 1.3																																
TH / FH	TRAUFGHÖHE / FIRSTHÖHE	PlanzV 2.8. s. Text 2.5.																																
SD	DACHFORM Satteldach	PlanzV § 2 (2) S.2 s. Text 2.2.1.																																
BEISPIEL	NUTZUNGSSCHABLONE	PlanzV § 2 (2)																																
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">WA</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">I</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">0,3</td> <td style="text-align: center;">0,3</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">O</td> <td style="text-align: center;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">SD</td> <td style="text-align: center;">DN 35 - 45°</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">TH max.</td> <td style="text-align: center;">3,00 m</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">FH max.</td> <td style="text-align: center;">8,50 m</td> </tr> </table>	WA	I	0,3	0,3	O		SD	DN 35 - 45°	TH max.	3,00 m	FH max.	8,50 m	<table style="width: 100%;"> <tr> <td>Nutzungsart</td> <td>/ Zahl d. Vollgeschosse</td> </tr> <tr> <td>Allg. Wohngebiet</td> <td>/ 1</td> </tr> <tr> <td>Grundflächenzahl</td> <td>/ Geschoßflächenzahl</td> </tr> <tr> <td>0,3</td> <td>/ 0,3</td> </tr> <tr> <td>Bauweise</td> <td>/ Hausform</td> </tr> <tr> <td>offen</td> <td>/ Einzel-, Doppelhäuser</td> </tr> <tr> <td>Dachform</td> <td>/ Dachneigung</td> </tr> <tr> <td>Satteldach</td> <td>/ 35 - 45°</td> </tr> <tr> <td>Traufhöhe max. zul.</td> <td>/ Maßzahl 3,00 m</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe max. zul.</td> <td>/ Maßzahl 8,50 m</td> </tr> </table>	Nutzungsart	/ Zahl d. Vollgeschosse	Allg. Wohngebiet	/ 1	Grundflächenzahl	/ Geschoßflächenzahl	0,3	/ 0,3	Bauweise	/ Hausform	offen	/ Einzel-, Doppelhäuser	Dachform	/ Dachneigung	Satteldach	/ 35 - 45°	Traufhöhe max. zul.	/ Maßzahl 3,00 m	Firsthöhe max. zul.	/ Maßzahl 8,50 m	
WA	I																																	
0,3	0,3																																	
O																																		
SD	DN 35 - 45°																																	
TH max.	3,00 m																																	
FH max.	8,50 m																																	
Nutzungsart	/ Zahl d. Vollgeschosse																																	
Allg. Wohngebiet	/ 1																																	
Grundflächenzahl	/ Geschoßflächenzahl																																	
0,3	/ 0,3																																	
Bauweise	/ Hausform																																	
offen	/ Einzel-, Doppelhäuser																																	
Dachform	/ Dachneigung																																	
Satteldach	/ 35 - 45°																																	
Traufhöhe max. zul.	/ Maßzahl 3,00 m																																	
Firsthöhe max. zul.	/ Maßzahl 8,50 m																																	
	BAUGRENZE	PlanzV 3.5. s. Text 1.5																																



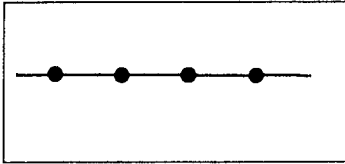
PFLANZGEBOT /
PFLANZBINDUNG
Bäume

PlanzV 13.2.
s. Text 1.7.



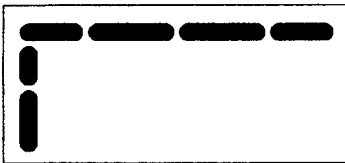
LANDWIRTSCHAFTLICHE
FLÄCHE

PlanzV § 2 (2) S. 2
s. Text 1.6.



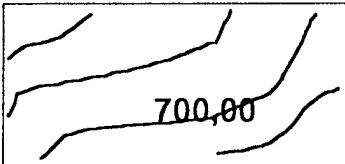
ABGRENZUNG
unterschiedliche Nutzung

PlanzV 15.14
s. Text 1.8.



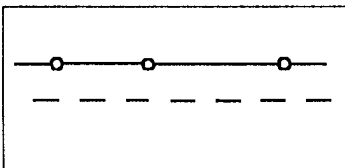
GELTUNGSBEREICH
des Bebauungsplanes

PlanzV 15.13.
s. Text 1.9.



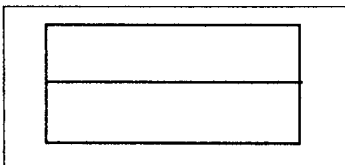
HÖHENLINIEN
in 1,25 m - Schichtung

DIN 18702, 5.11



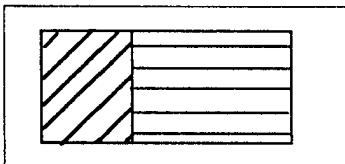
GRUNDSTÜCKSGRENZEN
vorhanden / geplant

DIN 18 702,
3.1.5.



BAUKÖRPER
geplant (unverbindlich)

PlanzV § 2 (2) S. 2



BAUKÖRPER
vorhanden

DIN 18 702,
7.13., 7.14.

LANDKREIS RAVENSBURG	GEMEINDE VOGT
BEBAUUNGSPLAN M 1 : 500	VORENTWURF "WALDÄCKERWEG ÄNDERUNG"

PLANGRUNDLAGE:	FLURKARTE - VERGRÖßERT
----------------	------------------------

LANDRATSAMT RAVENSBURG, KREISPLANUNGSAMT
PARKSTRASSE 9, 88212 RAVENSBURG TEL. 0751/85-380

SACHBEARBEITUNG	- H. BERGER - (DIPL.-ING.)
-----------------	----------------------------

RAVENSBURG, DEN
24. JULI 1996

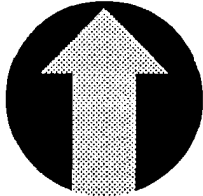
ANERKANNT BÜRGERMEISTER	- WASSMER - (BM)
-------------------------	------------------

VOGT, DEN


PLANGRÖSSE:	
-------------	--

BEARBEITUNGS-NR.:	
-------------------	--

HÖHEN NEUES / ALTES SYSTEM:	
-----------------------------	--

 NORDEN <hr/> M 1 : 1.000	<u>VORENTWURF</u> BEBAUUNGSPLAN "WALDÄCKERWEG - ÄNDERUNG"
--	---

**GEMEINDE VOGT
BEBAUUNGSPLAN "WALDÄCKERWEG - ÄNDERUNG"**

<u>GEFERTIGT:</u>	KREISPLANUNGSAMT RAVENSBURG, PARKSTRASSE. 9, 88212 RAVENSBURG	09.07.1996	 BERGER (DIPL.-ING.)
<u>ANERKENNUNG DES PLANENTWURFS:</u>	GEMEINDERAT DER GEMEINDE VOGT		
<u>SATZUNGSBESCHLUß:</u>	GEMEINDERAT DER GEMEINDE VOGT		WASSMER (BM)
<u>ERKLÄRUNG:</u>	VOM LANDRATSAMT RAVENSBURG WIRD KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GELTEND GEMACHT (§ 11 (3) S.2 BAUGB)		

F VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß gefaßt	§ 2 (1) S. 1 BauGB	am 13.12.96
ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt	§ 2 (1) S. 2 BauGB	am 20.12.96
frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt	§ 3 (1) S. 1 BauGB	am 08.05.96
Anhörung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt	§ 4 BauGB	am 19.07.96
Planentwurf und Auslegung vom Gemeinderat gefaßt	§ 3 (2) S. 1 BauGB	am 17.07.96
Satzungsbeschluß vom Gemeinderat gefaßt	§ 10 BauGB	am 11.09.96
Bekanntmachung der Entwurfsauslegung für die Zeit vom <u>02.08.96</u> bis <u>03.04.96</u> bei der Gemeindeverwaltung Vogt, Rathaus	§ 3 (2) S. 1 und 2 BauGB	am 25.07.96
öffentliche Auslegung des Entwurfs für die Zeit vom <u>02.08.96</u> bis <u>03.08.96</u>	§ 3 (2) S. 1 BauGB	am 25.07.96
Durchführung des Anzeigeverfahrens erfolgt	§ 11 (1), (3) BauGB	am 13.09.96
öffentliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplanes	§ 12 BauGB	am 24.10.96