

**Gemeinde Vogt
Bebauungsplan "Knobelacker"
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu**

Fassung vom 21.02.2018

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	13
4	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	16
5	Hinweise und Zeichenerklärung	17
6	Satzung	23
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	25
8	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	36
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	41
10	Begründung – Sonstiges	43
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	46
12	Begründung – Bilddokumentation	47
13	Verfahrensvermerke	48

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); 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 Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99)
- 1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- 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 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

2.1 **Eingeschränkte Zulässigkeit innerhalb des Waldabstandes**

In dem gekennzeichneten Bereich des Waldabstandes (40,00 m) sind jegliche festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen solange unzulässig, bis der angrenzende Wald entsprechend umstrukturiert oder umgewandelt worden ist und die Gefahr durch Baumwurf beseitigt wurde. Ausgenommen hiervon sind Verkehrsflächen und Versorgungsanlagen (Druckerhöhungsanlage), sofern letztere mit entsprechender Bauweise (zum Schutz der Technik und des Personals vor umstürzenden Bäumen, etc.) errichtet werden können.

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

2.2



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)

2.3 GRZ ...

Grundflächenzahl als Höchstmaß

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

- 2.4 **Überschreitung der Grundfläche** 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)
- 2.5 Z ... **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; siehe Typenschablone)
- 2.6 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)

2.7 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; nicht-überdachte 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)

2.8 0

Offene Bauweise

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

2.9



Nur **Einzelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV; siehe Typenschablone)

2.10



Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig

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

2.11



Baugrenze

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

2.12 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen**

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, Stellplätze und Carports/Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur Verkehrsfläche ist mit überirdischen baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 2,50 m freizuhalten, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu beeinträchtigen.

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

2.13 E 3/D 2 Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

- E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)
- D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2.14



Verkehrsflächen

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

2.15



Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.).

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

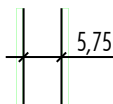
2.16



Einzelner **Stellplatz** in den Verkehrsflächen als Begleitfläche

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

2.17



Straßenbegrenzungslinie mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)


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

2.18



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.19  Flächen für **Versorgungsanlagen**; hier Druckerhöhungsanlage; (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.20 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.21 **Beseitigung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes (private Grundstücke)** Das anfallende Niederschlagswasser aus den privaten Grundstücken ist in privaten Retentionszisternen zu puffern und gedrosselt dem öffentlichen Regenwasserkanal abzugeben. Die Ableitung des Drosselabflusses erfolgt über einen Kanal zum offenen Gewässer auf dem Grundstück mit der Flst.-Nr. 592.
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)
- 2.22  **Öffentliche Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.23 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig.
Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).
Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.24 Bodenbeläge in dem Baugebiet

In dem Baugebiet (private Grundstücke) sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.25



Zu pflanzender Baum, verbindlicher Standort, der innerhalb der jeweiligen Verkehrsfläche als Begleitfläche um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.26 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.
- 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	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Berg-Ulme

Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme

Feld-Ahorn

Hainbuche

Vogel-Kirsche

Sal-Weide

Fahl-Weide

Acer campestre

Carpinus betulus

Prunus avium

Salix caprea

Salix rubens

Sträucher

Roter Hartriegel

Gewöhnliche Hasel

Gewöhnliches Pfaffenhütchen

Faulbaum

Fahl-Weide

Schlehe

Gewöhnlicher Liguster

Rote Heckenkirsche

Gewöhnliche Traubenkirsche

Echter Kreuzdorn

Hunds-Rose

Ohr-Weide

Grau-Weide

Purpur-Weide

Mandel-Weide

Korb-Weide

Schwarzer Holunder

Trauben-Holunder

Wolliger Schneeball

Gewöhnlicher Schneeball

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Euonymus europaeus

Frangula alnus

Salix rubens

Prunus spinosa

Ligustrum vulgare

Lonicera xylosteum

Prunus padus subsp. padus

Rhamnus cathartica

Rosa canina

Salix aurita

Salix cinerea

Salix purpurea

Salix triandra

Salix viminalis

Sambucus nigra

Sambucus racemosa

Viburnum lantana

Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.27



Umgrenzung von Flächen mit **Bindungen für Bepflanzungen** bzw. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; **Pflanzbindung**; die naturnahe Feldhecke ist zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Im Bedarfsfall ist eine Ersatzpflanzung aus standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.

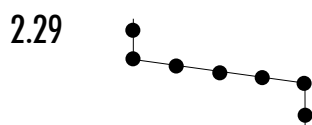
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.28 Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)

Pflanzungen:

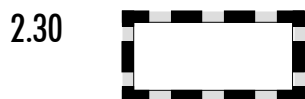
- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 800 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der o.g. Pflanzliste zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- 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)



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung.


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



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Knobelacker" der Gemeinde Vogt.

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

3 Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß §74 LBO mit Zeichenerklärung

- 3.1  Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Knobelacker" der Gemeinde Vogt. (§9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 3.2 **Dachformen** Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen, Zwerchgiebel) sowie für Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen etc.) und Garagen sind andere Dachformen zulässig. (§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 3.3 SD/PD/FD/WD **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 zu-einander 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 Ge-schoß als Terrassengeschoß zulässig. Hauptgebäude mit einem Ter-rassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegen-den 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 Terras-sengeschoße gelten die Dachformen entsprechend dieser Vorschrift. (§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablone)
- 3.4 DN_{SD} 18 - 42°
 DN_{WD} 12 - 32°
 DN_{PD} 12 - 24° **Dachneigung**; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes sowie für Terrassengeschoße und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand).

Aufgrund der für die entsprechenden Dachformen unterschiedlich festgesetzten Dachneigungen gilt folgende Unterscheidung:

- Hauptgebäude mit einem 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 des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.
- Hauptgebäude mit Pultdach sind solche bei denen mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
- Hauptgebäude mit Flachdach weisen eine maximale Dachneigung von 3° auf.

Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Dies gilt nicht für Flachdächer. Bei Flachdächern können diese aufgeständert werden, sofern sie durch die Attika verdeckt bleiben.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO, siehe Typenschablone)

3.5 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden
- Garagen sowie
- sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m³ Brutto-Rauminhalt

sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metall-Oberflächen (Blehdächer ohne Beschichtung) und/oder glänzenden bzw. spiegelnden Oberflächen (z.B. engobierte Dachpfannen) 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)
- 3.8 Stützkonstruktionen in dem Baugebiet**
- Stützkonstruktionen im Bereich der Grundstücke mit den Nrn. 6-12 sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind. Sie sind
- optisch zu gliedern und
 - in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
 - dauerhaft zu begrünen und
 - gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um mind. 1,00 m zurück zu setzen, sofern sie eine Höhe von 1,50 m überschreiten (bei Stützkonstruktionen mit Abstufungen ist die Höhe der einzelnen Stufen maßgeblich, sofern ein Gesamt-Steigungsverhältnis von 1:1 nicht überschritten wird)
- (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

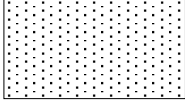
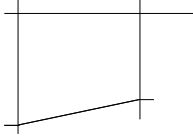
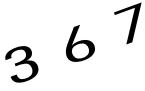



4.1



Wasserschutzzone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes "Damoos" (Nr. 436.053);

Es gilt die Rechtsverordnung des Landratsamtes Ravensburg vom 26.05.1986. Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sind entsprechend zu beachten.

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 10.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 5.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.3 Nr.;....m² **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)
- 5.4  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 5.5  **Vorhandenes (natürliches) Gelände;** Darstellung der Halbmeter-Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 5.6  **Versorgungsleitung, unterirdisch;** hier Hauptwasserleitung DN 250 GGG der Gemeinde Vogt, diese wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Knobelacker" verlegt (siehe Planzeichnung).
- 5.7  **Versorgungsleitung, unterirdisch;** hier Telekommunikationslinie der Deutsche Telekom Technik GmbH, diese wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Knobelacker" verlegt (siehe Planzeichnung).
- 5.8 **Grundwasserdichte Unterschoße** Auf Grund der umzusetzenden Entwässerungssysteme in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb des Baugebietes mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu

rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoß ausgeführt werden.

5.9 Umweltschutz

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

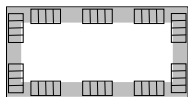
Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Flachdächer sowie flach geneigte Dachflächen sollten möglichst begrünt werden.

5.10 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. An dem Geländeknick zwischen Fl.-Nr. 367 und 368 verläuft ein Heckenstreifen, in dem sich ein Dachsbau befindet. Von Ende Februar bis Ende Juni wird der Bau zur Geburt und Jungenaufzucht genutzt. Während dieses Zeitraums darf keine Störung stattfinden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten auf Grund der o.g. Vorgaben außerhalb der Brutzeit von Vögeln sowie der Jungenaufzuchtzeit des Dachses zwischen dem 01.10. und dem 01.02. 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.

5.11



Biotop im Sinne des § 33 NatSchG Baden-Württemberg ("Tümpel nördlich Gaukler", Nr. 182244360204); Lage außerhalb des Geltungsbereiches.

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Biotops führen können, sind verboten.

5.12 

Vorhandener Waldrand (siehe Planzeichnung)

5.13 

Waldabstandsbereich von 40,00 m (siehe Planzeichnung)

Der angrenzende Fichtenwald stockt auf einem schwach geneigten, wechselfeuchten, wüchsigen Moränenlehm. Aus forstlicher Sicht wird der Standort als instabil eingestuft. Da zudem der Wald dem Baugebiet in Hauptsturmwindrichtung vorgelagert ist, muss von einer erhöhten Sturmwurfgefährdung ausgegangen werden. Es werden Endbaumhöhen von über 30,00 m erreicht. Für Gebäude und bauliche Anlagen besteht im Waldabstandsbereich das Risiko eines Windwurfes (z.B. Beschädigungen durch umstürzende Bäume, herabfallende Äste).

5.14 **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"

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende humose Boden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen getrennt nach Oberboden und kulturfähigem Unterboden zu lagern. Die Mieten sind mit tiefwurzelnden Gründungs-pflanzenarten zu begrünen.

Anfallender überschüssiger humoser Boden ist einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen, z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau. Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Im Bereich unbebauter Flächen sind ggf. eingetretene Verdichtungen nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinssaat mit tiefwurzelnden Pflanzen. Für die Erschließungsarbeiten ist zur Umsetzung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden, zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und zur Minimierung des Eingriffes ein Bodenmanagement- und Verwertungskonzept zu erarbeiten und umzusetzen. Zur Sicherstellung des fachgerechten Umgangs mit dem Boden werden die Planung und Begleitung der Bodenarbeiten und die Umsetzung des Konzepts durch eine bodenkundliche Fachkraft empfohlen.

5.15 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.

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.

5.16 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.

Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten ein-satztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit.

Die Feuerwehr Vogt verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die Stützpunktwehr Weingarten kann - aufgrund einer Fahrtzeit > 5 min - das dort vorgehaltene Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8m bis 12m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten i.S.d. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes fachtechnische Bedenken gegenüber Aufenthaltsräume, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen. In solchen Fällen muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

5.17 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/tonig-schluffigen 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. 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 die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

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.

5.18 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.

5.19 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskette und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

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 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Gemeinde Vogt den Bebauungsplan "Knobelacker" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Knobelacker" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 21.02.2018.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Knobelacker" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 21.02.2018. Dem Bebauungsplan sowie den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 21.02.2018 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 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
- Stützkonstruktionen sowie
- zur Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§4 In-Kraft-Treten

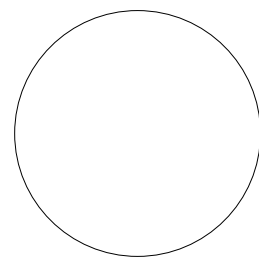
Der Bebauungsplan "Knobelacker" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

§5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß §13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Knobelacker" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

Vogt, den

.....
(Peter Smigoc, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

- 7.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit voraussichtlich 31 Baugrundstücken am nordwestlichen Rand des Hauptortes Vogt im Bereich nördlich der Straßen "Ebnet" und "Hochsträß" ausgewiesen. Im Norden und Westen wird das Plangebiet durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Im Süden und Osten schließt sich das Gebiet an die bereits bestehende Wohnbebauung an.
- 7.1.1.2 Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Vogt/Wolfegg stellt die überplanten Flächen als "Wohnfläche" (in Planung) und als Fläche für die Landwirtschaft dar. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes zum Teil nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. §13b BauGB i.v.m. §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.
- 7.1.1.3 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 "Knobelacker" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. §13b BauGB i.v.m. §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 7.1.1.4 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Knobelacker" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. §13b BauGB i.v.m. §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 7.1.2.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan "Knobelacker" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 367 (Teilfläche), 368 (Teilfläche), 592/47 und 592/48.
- 7.1.2.2 Vom nordöstlichen Rand des Plangebietes aus in Richtung Südwesten steigt das Gelände leicht an und weist auf Höhe des Bestandsgebäudes auf dem Grundstück mit der Flst. - Nr. 592/49 ("Ebnet 3") eine Kuppe auf.

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Westallgäuer Hügelland geprägt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Nördlich des Hauses "Ebnet 3" befindet sich eine markante Feldhecke im Plangebiet, welche sich von der Grundstücksgrenze nach Norden ins Plangebiet zieht. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 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 der Straßen "Ebnet" und "Hochsträß" die bereits bestehende Wohnbebauung nach Norden und Westen hin zu erweitern. Dadurch sollen Wohnbaugrundstücke geschaffen werden, um die Nachfrage bedienen zu können. Innerörtlich gibt es keine weiteren verfügbaren Flächen, die von der Größe und dem Zuschnitt her das Potential aufweisen, die Nachfrage decken zu können. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen

7.2.3.1 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 wohnortnahe 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 "Raumkategorien" Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
- 7.2.3.2 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.
- 7.2.3.3 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.

- 7.2.3.4 Der Bebauungsplan "Knobelacker" liegt nach Plansatz 3.3.5 des Regionalplanes in einem "Schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft" (hier: Grundwasserschutzbereich Nr. 11 - Waldburg), in dem als zu beachtendes Ziel der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG alle Vorhaben unzulässig sind, die die Nutzung der Grundwasservorkommen nach Menge, Beschaffenheit und Verfügbarkeit einschränken oder gefährden. Der "Schutzbedürftige Bereich für die Wasserwirtschaft" ist im Plangebiet durch das rechtskräftige Wasserschutzgebiet "Damoos" bereits weiter konkretisiert. Somit sind die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung für die Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes "Damoos" zu beachten.
- 7.2.3.5 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 "Wohnfläche" (in Planung) und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht vollständig übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. §13b BauGB i.v.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.
- 7.2.3.6 Die Gemeinde Vogt verfügt nicht über einen flächendeckenden Landschaftsplan. Für den Bereich "Knobelacker" liegen keine spezifischen landschaftsplanerischen Zielaussagen vor.
- 7.2.3.7 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).
- 7.2.3.8 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 7.2.4.1 Die Fläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits zum größten Teil als "Wohnbaufläche (in Planung)" ausgewiesen, somit ist seitens der Gemeinde Vogt der klare planerische Willen erkennbar, diesen Standort als zukünftige Wohnbauflächen zu entwickeln. Der überplante Bereich wurde zudem ausgewählt, weil sich das Gebiet an die im Südosten anschließende vorhandene Wohnbebauung einfügt und die vorgegebene Siedlungsstruktur sinnvoll ergänzt. Die an das Plangebiet angrenzenden Verkehrswege ("Ebnet", "Hochsträß") ermöglichen eine fortführende Erschließung, ohne das Erfordernis zusätzlicher Straßenbaumaßnahmen zum Anschluss.
- 7.2.4.2 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.

- 7.2.4.3 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.
- 7.2.4.4 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 Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnissgabeverfahren gem. § 51 LBO).
- 7.2.4.5 Ursprünglich wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes im Regelverfahren nach EAG-Bau begonnen. Nach der Novelle des BauGB vom 13.05.2017 und den Möglichkeiten durch den neu eingeführten § 13b BauGB hat der Gemeinderat der Gemeinde Vogt die Einstellung des alten Verfahrens und die Neuaufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB beschlossen. Diese Änderung wurde im Zuge der Planänderung vom 06.11.2017 berücksichtigt.
- 7.2.4.6 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Knobelacker" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
- die zulässige Grundfläche liegt bei ca. 6.250m² überbaubarer Grundfläche und folglich unter 10.000 m².
 - bei dem Vorhaben handelt sich um die Schaffung von Baurecht für die Zulässigkeit von Wohnnutzung. Es ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
 - Das Plangebiet schließt sich als Abrundung an die bereits bestehende Bebauung und somit an im Zusammenhang bebaute Ortsteile entlang der Straßen "Ebnet" und "Hochsträß" an und ergänzt in sinnvoller Weise diese anschließende Bebauung.
 - 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 § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.
- 7.2.4.7 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 7.2.5.1 Auf Grund der Sturmwurfgefährdung der geplanten Wohnnutzung innerhalb des 40,00 m Waldabstandes durch den benachbarten Fichtenwald wurde eine "Wenn-Dann-Festsetzung" gemäß §9 Abs. 2 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten 40,00 m Waldabstandes sind Gebäude und bauliche Anlagen erst nach der Beseitigung der Gefahranlage durch umstürzende Bäume durch die Umwandlung oder Umstrukturierung des Waldes zulässig. Die Gemeinde Vogt ist bestrebt, die ausgehende Gefährdung durch die Waldfläche durch entsprechende Pflege und Umbaumaßnahmen zu beseitigen. Diese "Wenn-Dann-Festsetzung" gilt entsprechend für Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen, ausgenommen technischer Bauwerke (beispielsweise Trafostationen oder der im Bereich der öffentlichen Grünfläche vorgesehenen Druckerhöhungsanlage), die bei entsprechend gesichert ausgeführter Bauweise ausnahmsweise auch innerhalb des 40,00 m Waldabstandes zulässig sind.
- 7.2.5.2 Für den Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- 7.2.5.3 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes 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 sowie der Ortsrandlage 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. 3-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlös-bare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebau-liche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

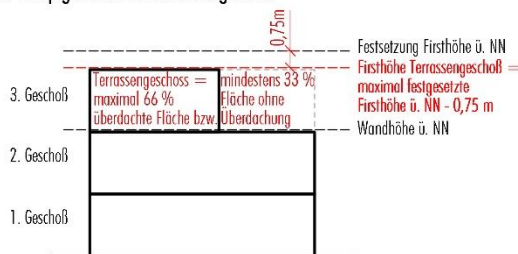
7.2.5.4 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigen-schaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten 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 Wohn-gebiete. Er stellt eine für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzung dar und orientiert sich insbesondere an der angrenzenden bestehenden Bebauung.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zu-fahrten 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/oder Stell-plätze 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 genann-ten 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 Re-gelung 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 Überschrei-tungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher

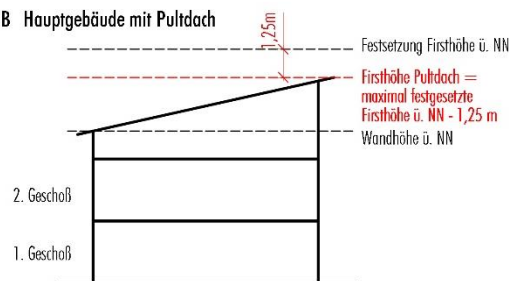
unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

- 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 über NN 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.
- Bei den festgesetzten Wand- und Firsthöhen wird unterschieden zwischen Hauptgebäuden mit Terrassengeschoß, Hauptgebäuden mit Sattel- oder Walmdach, Hauptgebäuden mit Pultdach und Hauptgebäuden mit Flachdach. Bei Hauptgebäuden mit Sattel- bzw. Walmdach und Hauptgebäuden mit Flachdach geht die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte eindeutig aus den textlichen Festsetzungen hervor. Bei Hauptgebäuden mit Terrassengeschoß (A) bzw. Hauptgebäuden mit Pultdach (B) ist die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte auf Grund festgesetzter Einschränkungen schwieriger. Für diese beiden Arten ist hier daher ein Schemata dargestellt.

A Hauptgebäude mit Terrassengeschoß



B Hauptgebäude mit Pultdach



- 7.2.5.5 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 Erdgeschoss-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf First- und Wandhöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.
- 7.2.5.6 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typ 1) und an städtebaulich passenden Grundstücken auch als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 2) umgesetzt 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.
- 7.2.5.7 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 als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 7.2.5.8 Um eine Zufahrt über den entlang der nordöstlichen Grenze des Plangebietes verlaufenden Weges auf die Grundstücke mit den Nummern 6 bis 12 auszuschließen, wird hier ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Erschließung der Grundstücke soll ausschließlich über die innere Erschließungsstraße erfolgen.
- 7.2.5.9 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit).
- 7.2.5.10 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.

7.2.6 Infrastruktur

- 7.2.6.1 Die bestehende und durch die Grundstücke Nr. 1 und Nr. 2 verlaufende Wasserleitung DN 250 GGG der Gemeinde Vogt wird aus dem räumlichen Geltungsbereich hinaus verlegt.
- 7.2.6.2 Der Standort für eine Trafostation wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt. Eine solche Nebenanlage gem. § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.

- 7.2.6.3 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 7.2.6.4 Die wichtigen Infrastruktureinrichtungen sind in räumlicher Nähe erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).

7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 7.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die bestehenden Straßen "Ebnet" und "Hochsträß" an das innerörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über den "Damooserweg" und den "Marderweg" besteht zudem eine Anbindung an die Landes-Straße L 324. Dadurch sind wichtige überörtliche Anbindungen gegeben.
- 7.2.7.2 Die Regelquerschnitte der Wege, der Sichtflächen sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiachsige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Durch einmaliges Zurückstoßen können diese Fahrzeuge einen Wendevorgang gefahrlos abschließen. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 5,75 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamer Geschwindigkeit ausgelegt.
- 7.2.7.3 Das Wohngebiet soll komplett über die neu anzulegende Erschließungsstraße angebunden werden und die Zufahrt zu den Wohnbaugrundstücken über eben diese Straße erfolgen. Um dies zu gewährleisten wird entlang des an der nordöstlichen Grenze des Plangebietes verlaufenden Weges ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

7.2.8 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

- 7.2.8.1 Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten.
- 7.2.8.2 Östlich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Durch das Büro iMA Richter & Röckle wurden die im Plangebiet zu erwartenden Geruchs-Immissionen auf Grundlage der Bestimmungen der Baugenehmigung der landwirtschaftlichen Hofstelle ermittelt. Die Untersuchung (Fassung vom 27.09.2016) hat ergeben, dass die zu erwartenden Geruchs-Immissionen im gesamten Plangebiet unterhalb des für Wohngebiete geltenden Immissionswertes von 10 % Geruchsstunden pro Jahr liegt. Ein Konflikt liegt nicht vor. Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist dennoch hingewiesen.

7.2.9 Wasserwirtschaft

- 7.2.9.1 Die Gemeinde verfügt im betrachteten Bereich über ein ein Mischsystem zur Entsorgung der Abwässer. Dennoch wird das Neubaugebiet im Trennsystem erschlossen.
- 7.2.9.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage verfügt über ausreichende Kapazitäten.
- 7.2.9.3 Das anfallende Niederschlagswasser wird in privaten Retentionszisternen gepuffert. Das Straßenwasser wird in einem Staukanal zurückgehalten und über einen neu zu errichtenden Kanal im "Damooserweg" zu einem Wassergraben geführt. Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächen-Beschaffenheit von Stellplätzen, Zufahrten und untergeordneten Wegen minimiert.
- 7.2.9.4 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Netz über eine Druckerhöhungsanlage. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.
- 7.2.9.5 Die Baugrunderkundung hat nicht sickerfähigen bindigen Boden aufgezeigt. Die Grundwasserstände liegen 3-5m unter Gelände. Bei längeren Niederschlagsperioden ist aber mit einem Anstieg auf Geländeoberkante zu rechnen. Es wird daher der Bau druckwasserdichter Keller empfohlen.
- 7.2.9.6 Das Plangebiet liegt bis auf die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 592/47 und 592/48 vollständig in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes "Damoos". Auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Ravensburg vom 26.05.1986 ist hingewiesen.

7.2.10 Geologie

- 7.2.10.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- 7.2.10.2 Bedingt durch die bewegte Topographie im Plangebiet wird im Zuge der Erschließung und Herstellung der Erschließungsstraße im Bereich der Geländekuppe Boden abgetragen und im östlichen Bereich des Plangebietes genutzt, um das Gelände aufzufüllen. Diese Erdbewegungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist notwendig, um die innere Erschließung zu ermöglichen (Neigungswinkel der Straße, Bebaubarkeit der Grundstücke).

8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13b BauGB**8.1.1 Umweltprüfung**

8.1.1.1 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 Bebauungsplans "Knobelacker" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

8.1.2.1 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplans "Knobelacker" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

8.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**8.2.1 Bestandsaufnahme**

8.2.1.1 Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand des Hauptortes Vogt. Es grenzt im Südosten an eine westlich der Straße "Hochsträß" (bzw. "Ebnet") liegende Zeile aus überwiegend zweigeschossigen Wohnhäusern an. Diese Häuser befinden sich im oberen Teil eines nach Westen leicht abfallenden Hanges, der vollständig im Plangebiet liegt. An der östlichen Plangebietsgrenze enden die Straßen "Höchsträß"/"Ebnet" als Sackgasse. Im Westen grenzt das Gebiet an (intensiv) genutztes Grünland, nordwestlich an einen Acker (nach Osten abfallend) und im Osten an eine junge Streuobstwiese. Zentral befinden sich im Plangebiet selbst einige Bäume und Sträucher, welche in Reihe angeordnet sind. Diese Heckenstruktur zieht sich an einem Absatz im Landschaftsrelief entlang. Nördlich und südlich wird das Plangebiet von Straßen (geteerte Wirtschaftswege) begrenzt.

8.2.1.2 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 intensiv genutzte Mähwiese (südlicher Teil) und um einen intensiv genutzten Acker (nördlicher Teil) mit jeweils geringer Artenvielfalt. Zentral im Plangebiet befindet sich eine heckenartig angelegte Reihe von Laub- und Nadelgehölzen (Bäume und Sträucher). Diese Gehölzstrukturen befinden sich an einem Absatz im Landschaftsrelief und weisen in Verbindung mit der Mähwiese Habitatpotential für verschiedene

Kulturfolger und Ubiquisten auf (Vögel des Siedlungsraumes, Kleinsäuger etc.) sowie evtl. für seltene und geschützte Arten. Artenschutzrechtlich relevante Arten oder gesetzlich geschützte Biotope (oder FFH-Gebiete) sind im Plangebiet nicht nachgewiesen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 06.07.2017). Das nächste gem. § 33 NatSchG BW kartierte Biotop liegt südwestlich des Plangebietes ("Tümpel nördlich Gaukler", Nr. 1822-4436-0204). Dem Bereich kommt zusammenfassend eine *mittlere* Bedeutung für das Schutzgut zu.

- 8.2.1.3 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 Erschwerissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden. Dem Bereich kommt zusammenfassend eine *mittlere* Bedeutung für das Schutzgut zu.
- 8.2.1.4 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Auf Grund der Beschaffenheit der anstehenden Böden ist im gesamten Plangebiet mit Hang- und Sickerwasser zu rechnen. Oberflächennahe Grundwasserleiter sind 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. Das gesamte Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet "Damoos" (Zone IIIB, im angrenzenden Wald Zone III/IIIA). Dem Bereich kommt zusammenfassend eine *mittlere* Bedeutung für das Schutzgut zu.
- 8.2.1.5 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 südlich gelegenen Wohnbebauung. 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 den nördlich und südlich verlaufenden geteerten Wegen 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.
- 8.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die landschaftlichen Bezüge werden vom Naturrum "Westallgäuer Hügellandschaft" definiert (Großlandschaft "Voralpines Hügel- und Moorland"). Das Plangebiet selbst liegt am nördlichen Siedlungsrand des Hauptortes Vogt. Es weist ein Gefälle von Süd nach Nord sowie von der Mitte ausgehend zu den Randbereichen

auf. Die Gehölzstrukturen in der Flächenmitte bereichern den betrachteten Landschaftsausschnitt. Einsehbarkeiten sind größtenteils von den umliegenden Wohngrundstücken sowie aus der freien Landschaft gegeben. Eine vollständige Einsehbarkeit auf die komplette Fläche ist allerdings aufgrund der Gehölzstruktur und dem Gefälle nicht möglich. Dem Bereich kommt zusammenfassend eine *geringe bis mittlere* Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.2 Auswirkungen der Planung

- 8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Bereich der geplanten Bebauung geht auf Grund der Versiegelung Lebensraum verloren. Durch die Errichtung der Baukörper werden die zentral im Plangebiet bestehenden Gehölzstrukturen (verschiedene Bäume und Sträucher) entfernt, wodurch ein Teil des Lebensraumes von Ubiquisten und Kulturfolgern verloren geht. In dem kartierten Biotop, südwestlich außerhalb des Plangebietes gelegener Tümpel, wird baulich hingegen nicht eingegriffen. 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).
- 8.2.2.2 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. 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 Hanglage kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten sowie zu einer Bodenversiegelung. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Außerdem führt die Planung zum Verlust von großen Teilflächen zweier landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen (geplante Baukörper, bauliche Außenanlagen und Verkehrsflächen) ist insgesamt erheblich, da es sich um 31 Baugrundstücke handelt. Durch die o.g. Beeinträchtigungen findet insgesamt ein großer Eingriff in den Boden statt.
- 8.2.2.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): In Folge der eingeschränkten Durchlässigkeit der Böden für Niederschlagswasser verringert sich unter Umständen die Grundwasserneubildungsrate. Der fehlende Wasserrückhalt hat auch Auswirkungen auf die Regulierung des Grundwassers, wodurch es zu einer geringfügigen Beeinträchtigung des lokalen Wasserkreislaufes kommen kann. Durch die Versiegelung wird auch die Versickerungsleistung der betroffenen Flächen eingeschränkt.

Das anfallende Niederschlagswasser aus den privaten Grundstücken ist in privaten Retentionszisternen zu puffern und gedrosselt dem öffentlichen Regenwasserkanal abzugeben. Die Ableitung des Drosselabflusses erfolgt über einen Kanal zum offenen Gewässer auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 592.

- 8.2.2.4 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 (Kaltluftschneise) auf der Wiese und dem Altdorfer Wald werden durch die geplante Bebauung vermindert bzw. aufgehoben, zudem entfällt die Frischluftproduktion der zu rodenden Gehölze. Damit geht die luftfilternde und temperaturregulierende Wirkung der Bäume verloren. Auf Grund der eher Kleinflächigkeit der überbaubaren Fläche und der weiträumigen Wald- und Offenlandflächen rund um Vogt ist insgesamt nicht mit einer drastischen Verschlechterung des Lokalklimas zu rechnen.
- 8.2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei Umsetzung der Planung geht die Grün-/Freifläche (bzw. Acker) mit Gehölzbestand als landschaftsprägende Struktur am Ortsrand verloren. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke (Ortsrandanlieger) ist mit Einbußen an der Erlebbarkeit des ländlichen/ landschaftlichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Wiesen- bzw. Ackerfläche). Auch an den Sichtbarkeiten aus der freien Landschaft entstehen hierdurch wesentliche Beeinträchtigungen. Auf Grund der exponierten Lage (ansteigendes Landschaftsrelief) ist die Bebauung des Plangebietes aus der freien Landschaft heraus deutlich zu erkennen. Durch die Festsetzungen im Konzept zur Grünordnung ist eine bestmögliche Einbindung in das gegebene Landschaftsbild möglich.

8.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 8.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 8.2.3.2 Im westlichen Bereich wird im Übergangsbereich zur freien Landschaft eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. In diesem Bereich ist ein Teil der vorhandenen Heckenstruktur zu erhalten und durch weitere Gehölzpflanzungen zu ergänzen. Diesen Gehölzen kommt sowohl eine Eingrünungs- als auch eine Lebensraumfunktion zu. Die vorhandenen und geplanten Gehölze bieten Habitatpotenzial für verschiedene Kulturfolger und Ubiquisten.
- 8.2.3.3 Zur Durchgrünung des Baugebietes und zur Erhöhung des Lebensraumwertes ist auch im Straßenraum sowie in den privaten Baugrundstücken ein Mindestmaß an Baumpflanzungen vorgesehen.
- 8.2.3.4 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.

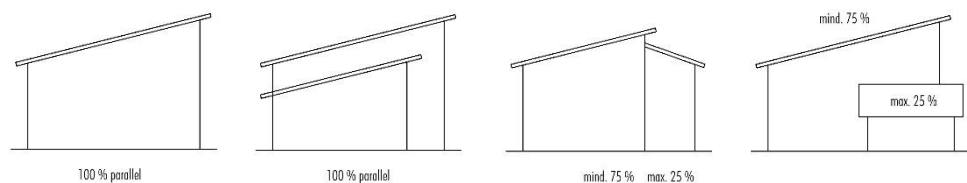
- 8.2.3.5 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 8.2.3.6 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.
- 8.2.3.7 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen.
- 8.2.3.8 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen.
- 8.2.3.9 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- 8.2.3.10 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.
- 8.2.3.11 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.

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 9.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper ermöglichen die Errichtung eines Satteldaches, Pultdaches, Flachdaches oder Walmdaches. 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.



- 9.1.1.2 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.
- 9.1.1.3 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.

9.2 Sonstige Regelungen

9.2.1 Stellplätze und Garagen

9.2.1.1 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.

9.2.2 Stützkonstruktionen

9.2.2.1 Stützkonstruktionen sind grundsätzlich überall im Plangebiet zulässig, für die Grundstücke mit den Nummern 6 bis 12 wurde eine besondere Bauvorschrift getroffen, da diese durch ihre Lage am Ortsrand gut einsehbar sind.

10.1 Umsetzung der Planung

10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

- 10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.
- 10.1.1.3 Die Gemeinde ist im Eigentum der überplanten Flächen und beabsichtigt, die für Wohnbebauung vorgesehenen Flächenanteile an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

- 10.1.2.1 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.
- 10.1.2.2 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.

10.2 Erschließungsrelevante Daten

10.2.1 Kennwerte

- 10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 2,22 ha
- 10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	1,84	82,9%
Verkehrsflächen	0,31	13,9%
Öffentliche Grünflächen	0,04	1,8%
Sonstige Flächen	0,03	1,4%

- 10.2.1.3 Voraussichtliche Mindestanzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 31
- 10.2.1.4 Voraussichtliche Maximalanzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 93
- 10.2.1.5 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 16,76
- 10.2.1.6 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5): 77,5

10.2.2 Erschließung

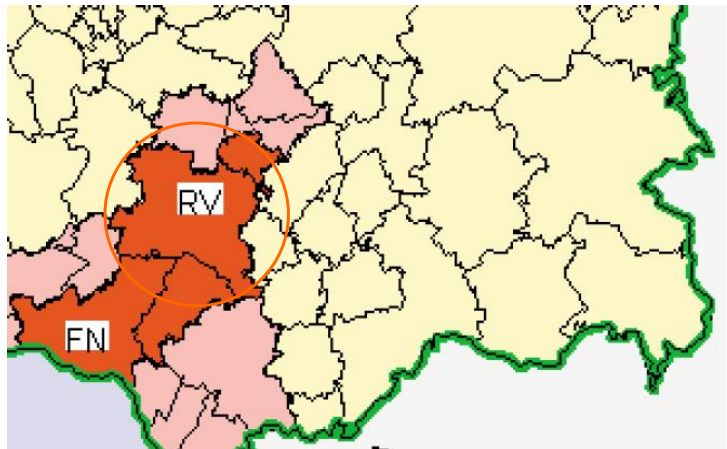
- 10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Trennkanalsystem der Gemeinde Vogt
- 10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Haslach Wasserversorgung, Neukirch
- 10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW GmbH, Biberach
- 10.2.2.5 Gasversorgung durch: Thüga AG
- 10.2.2.6 Müllentsorgung durch: Landkreis Ravensburg

10.2.3 Planänderungen

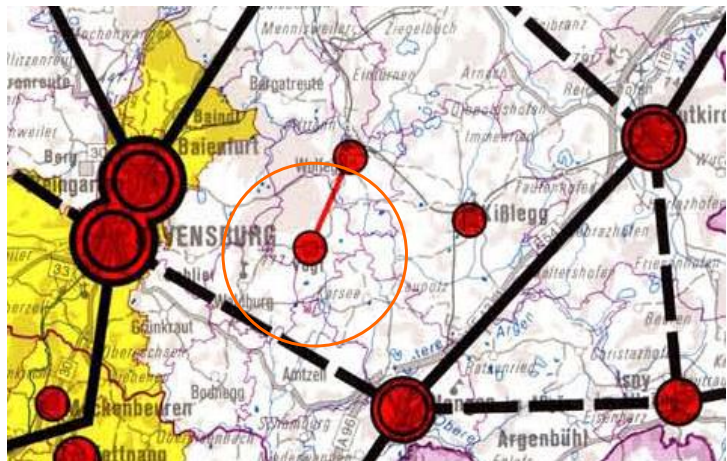
- 10.2.3.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 06.11.2017) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der 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 enthalten):
 - Anpassung der Höhenfestsetzungen bei den Grundstücken 10-12, 16-18, 21 sowie 29-32
 - Anpassung der Baugrenze im Bereich der Grundstücke 15-18
 - Ergänzung der Festsetzung zu "Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen" zur Unzulässigkeit von Gebäuden in einem Bereich von 30,00 m zum bestehenden Waldrand
 - Aufnahme der Bauvorschrift zu Stützkonstruktionen im Bereich der Grundstücke 6-12
 - Aufnahme einer nachrichtlichen Übernahme (anstelle eines Hinweises) für die Wasserschutzzone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes "Damoos"; Verweis auf die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung

- Aufnahme eines Hinweises zum Umweltschutz (u.a. Dachbegrünung)
 - Ergänzung des Hinweises zu vorhandenen Gehölzen (Dachsbau, zeitliche Einschränkungen für Gehölzrodungen und Baufeldräumung)
 - Ergänzung von Hinweisen zum bestehenden Waldrand sowie zum Waldabstandsbereich
 - Ergänzung der Hinweise zum Bodenschutz, zum Gewässerschutz sowie zum Brandschutz
 - Redaktionelle Ergänzung und Änderung der Begründung
- 10.2.3.2 Bei der Planänderung vom 23.11.2017 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 22.11.2017 wie folgt Berücksichtigung.
- Änderung der Festsetzung zu "Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen"
- 10.2.3.3 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 08.02.2018) 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 enthalten):
- Änderung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen und Einrichtungen innerhalb des 40,00m Waldabstandes ("Wenn-Dann-Festsetzung")
 - Ergänzung der Begründung
 - Einzeichnung des 40,00 m Waldabstandes in die Planzeichnung

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 rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Darstellung des überplanten Bereiches als Wohnbaufläche (W) (in Planung) und als Fläche für die Landwirtschaft.



Blick vom westlichen Rand des Plangebietes auf die angrenzende Bebauung entlang der Straße "Ebnet" und die kuppförmige Struktur der Topographie.



Blick aus dem Plangebiet heraus nach Süden.



Blick auf den angrenzenden Waldrand von der Straße "Ebnet" aus.



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

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

Vogt, den

.....
(Bürgermeister Peter Smigoc)

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13b BauGB i.v.m. § 13a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am).

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

Ferner wurde zu der Entwurfsfassung vom (Billigungsbeschluss vom; Bekanntmachung am) der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Vogt, den

.....
(Bürgermeister Peter Smigoc)

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

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

Ferner wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfsfassung vom (Billigungsbeschluss vom; Anschreiben vom) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB).

Vogt, den
(Bürgermeister Peter Smigoc)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Vogt, den
(Bürgermeister Peter Smigoc)

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Knobelacker" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Vogt, den
(Bürgermeister Peter Smigoc)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Knobelacker" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Vogt, den
(Bürgermeister Peter Smigoc)

13.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Vogt wurde gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Knobelacker" im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Vogt, den
(Bürgermeister Peter Smigoc)

Plan aufgestellt am: 19.07.2017
Plan geändert am: 06.11.2017
Plan geändert am: 23.11.2017
Plan geändert am: 21.02.2018

Planer:

.....

Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. Dipl. Geogr. M. Baumeister)

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.