

SATZUNG

der Gemeinde **Vogt** über den Bebauungsplan mit integrierter
Grünordnung für das Gebiet

Dauerkleingärten und Kleintierzuchtanlage Reich

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am *12.04.2000* den
Bebauungsplan für das Gebiet **Dauerkleingärten und Klein-
tierzuchtanlage Reich** aufgrund folgender Rechtsvorschriften
als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (Gbl. S. 521)
4. Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 (S. 58)
5. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (Gbl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.02.1999 (Gbl. S. 65)
6. Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.83 (BGBl. I S. 210) zuletzt geändert am 18.08.1997 (BGBl. S. 2081).

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2
Bestandteile des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan besteht aus Lageplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen vom ...*2.7.10.1999*

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig iSv § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 (4) BauGB iV § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4
Inkrafttreten

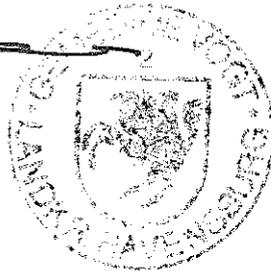
Diese Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Vogt, den

16.05.2000



Wassmer
(Bürgermeister)



BEBAUUNGSPLAN "

GEMEINDE VOGT

MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

TEXTTEIL

DAUERKLEINGÄRTEN U. KLEINTIERZUCHTANLAGE REICH

A PLANZEICHNUNG, s. zeichn. TeilB PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. § 9 (1) BauGB

1.1. § 9(1) 15 BauGB , § 1 BKleingG

NUTZUNGSART private Grünfläche - Dauerkleingartenanlage

§ 9 (1) 1, 15, 19 BauGB

private Grünfläche - Kleintierzuchtanlage; zulässig ist die Zucht und Haltung folgender Tierarten:

Kaninchen, Pfauen, Tauben, Hühner, Enten; Ziergeflügel wie Wellensittich, Fasanen, Kanarien.

Gewerbliche Zucht und Haltung sind ausgeschlossen.

§ 9(1) 1, 22 BauGB

private Grünfläche - Gemeinschaftsanlage für Dauerkleingartenanlage und Kleintierzuchtanlage, WC-Waschanlage, Gemeinschaftsräume mit Bewirtungsmöglichkeit, Abstellräume

1.2. § 9 (1)1 BauGB in Verb. mit § 16 (2) 1, 4 BauNVO
NUTZUNGSMASS und § 3 BKleingG

wird wie folgt bestimmt:

Dauerkleingartenanlage: Grundfläche der baulichen Anlage "Gartenlaube" max. 24 qm incl. überdachtetem FreisitzKleintierzucht: Grundfläche der baulichen Anlage "Abstellraum, Stall + Futterlager" max. 36 qm incl. überdachtetem FreisitzGemeinschaftsanlage: Grundfläche der baulichen Anlage max. 300 qm1.3. § 9(2) BauGB in Verb. mit §16 (3)2 + § 18 (1) BauNVO
HÖHEN Höhenlage der Gebäude (Erdgeschossfußbodenhöhe max. 20 cm über angrenzendem Gelände.

Die Gebäudehöhe ist begrenzt durch die im zeichn.

Teil eingetragene zulässige Wandhöhe.

Die Wandhöhe (WH) bemisst sich am Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der Dachhaut.

1.4. § 9(1)2 BauGB in Verb. mit § 22 (1) (2) BauNVO
BAUWEISE - offene Bauweise -

- 1.5. ÜBERBAUBAR-KEIT DER GRUNDSTÜCKSFÄCHE § 9 (1) 2 BauGB + § 23(3) (5) BauNVO
Für den Bereich der Dauerkleingartenanlage u. der Kleingartenanlage werden keine Baugrenzen festgesetzt.
Baugrenzen für den Bereich der Gemeinschaftsanlage (s. zeichn. Teil).
Garagen und überdachte Stellplätze werden im gesamten Planungsgebiet nicht zugelassen.
- 1.6. MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE § 9 (1) 3 BauGB
Im Gebiet der Dauerkleingärten mind. 300 qm
im Gebiet der Kleintierzuchtanlage mind. 400 qm
- 1.7. NEBENANLAGEN § 9(1)4 BauGB in Verb. mit § 14 (1) BauNVO
Dauerkleingartenanlage: je Pachtgrundstück 1 Gewächshaus bis max. 20 cbm Rauminhalt
Kleintierzuchtanlage: je Pachtgrundstück 1 Freilaufgehege bis max. 200 qm Fläche, max. Höhe 2,50 m.
Gemeinschaftsanlage: Kinderspielplatz mit Spielgeräten, Terrassenüberdachung bis 30 qm
Private Stellplätze: s. zeichn. Teil
- 1.8. VERKEHRSFLÄCHE § 9 (1) 11 BauGB
Zufahrten und Zugänge s. zeichn. Teil
Private Erschließungswege s. zeichn. Teil
- 1.9. GRÜNFLÄCHE § 9 (1) 15 BauGB s. zeichn. Teil
privat - p -
- 1.10. LEITUNGSRECHT § 9 (1) 21 BauGB
Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Vogt für Wasser- und Abwasserleitungen
- 1.11. PFLANZUNGEN § 9(1)25 BauGB
Die Pflanzung und Unterhaltung von Bäumen und Sträuchern ist bindend. Die festgesetzte Bepflanzung hat entsprechend der Pflanzliste (Teil D) zu erfolgen. Die angegebenen Standorte sind bis 4 m veränderbar. Die mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Bei ihrem Abgang sind hochstämmige, heimische Laubbaumarten entsprechend der Pflanzliste (s. Teil D) nachzupflanzen.
- 1.12. UNTERSCHIEDLICHE NUTZUNG § 16 (3) 2 BauNVO
Nutzungsart
Nutzungsmaß, Wandhöhe, gekennzeichnet durch Trennungslinie, s. zeichn. Teil
- 1.13. PLANBEREICH § 9(7) BauGB
s. zeichn. Teil

C

Örtliche Bauvorschriften

2. ALLGEMEINE GESTALTUNGS-GRUNDSÄTZE § 74 (1) LBO
Glänzende, stark reflektierende Materialien sowie grelle Farben an großflächigen Außenbauteilen sind nicht zulässig.
- 2.1. AUSSENWÄNDE HAUPTGEBÄUDE Hauptgebäude sind diejenigen Gebäude, für die die jeweilige Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil festgesetzt ist.
Aussenfassaden in Kunststoff oder Metall sind unzulässig.
- 2.2. DÄCHER HAUPTGEBÄUDE Satteldach s. zeichn. Teil
- 2.3. DACHNEIGUNG HAUPTGEBÄUDE s. zeichn. Teil
- 2.4. DACHDECKUNGSMATERIAL HAUPTGEBÄUDE Bitumenschindeln, Dachpappe oder Dachziegel
- 2.5. NEBENANLAGEN Gewächshäuser, Außenwand und Dach in Stahl- bzw. Alu-Konstruktion mit Glas- oder Doppelstegplatten
Freilaufgehege Außenwände und Dach in Stahl- bzw. Alu-Konstruktion
- 2.6. BELÄGE § 74 (1) 3 LBO
Zugangswege, Zufahrt, sonstige Befestigungen sind nur in wasserdurchlässigem Belag auszuführen.
- 2.7. NIEDERSCHLAGSWASSER § 74 (3) 2 LBO
Das anfallende Niederschlagswasser darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden. Es ist in Zysternen zu sammeln oder über den belebten Oberboden zu versickern.
- 2.8. EINFRIEDIGUNGEN § 74 (1) 3 LBO
Einfriedigungen sind als Abgrenzung der Gesamtanlage (s. zeichn. Teil) als Drahtzaun bis zu 1,50 m Höhe mit Bepflanzung zulässig.
Innerhalb des Gebietes sind Zäune nur im Bereich der Kleintierzuchtanlage zur Abgrenzung von Freilaufgehegen bis zu einer max. Höhe von 2,5 m zulässig.
- 2.9. STELLPLÄTZE § 74 (1) 2 LBO
Die notwendigen Stellplätze sind auf der vorgegebenen Fläche (s. zeichn. Teil) herzustellen.

2.10. NIEDERSPAN- NUNGSFREI- LEITUNGEN UND ANTENNEN	§ 74 (1) 4, 5 Antennenanlagen sind nur im Bereich der Gemein- schaftsanlagen zulässig. Niederspannungsleitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen zu verkabeln.
---	--

HINWEISE

LANDSCHAFTS SCHUTZGEBIET - BIOTOPE	Die Planungsfläche liegt innerhalb des Landschafts- schutzgebietes "Langkrain". An das Planungsgebiet grenzen die festgelegten Biotope Nr. 206.
OBERFLÄCHEN- WASSER	Um das anfallende Niederschlagswasser zu reduzie- ren, soll die Bodenversiegelung auf das unvermeidliche Maß beschränkt werden. Zur Flächenbefestigung sind deshalb Verfahren anzuwenden, die den Boden wenig- stens teilweise offen halten z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen.
FUNDAMENTE	Die Gebäude können auf Beton-Einzelfundamente oder auf Beton-Bodenplatten ohne Fundamente ge- gründet werden. Unterkellerungen sind nicht zulässig. Wegen der vorhandenen Geländeauffüllungen können Setzungen im Untergrund nicht ausgeschlossen wer- den.
ALTLASTEN	Innerhalb der Planungsfläche wurden Altablagerungen festgestellt. Die Ergebnisse der Untersuchung durch die PBU kön- nen im Rathaus in Vogt eingesehen werden. In der Sitzung der Altlastenberatungskommission am 13.10.1998 wurden folgende Maßnahmen beschlos- sen: <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Planungsfläche ist in verschiedenen Mächtigkei- ten mit Erdaushubmaterial aufgefüllt und wurde vom Landratsamt Ravensburg genehmigt. Bei der gärtne- rischen Nutzung muß deshalb partiell kulturfähiger Boden aufgebracht werden. 2. Im Bereich der Altablagerung dürfen keine Brunnen zur Grundwasserentnahme abgeteuft werden. 3. Der gesamte Spielplatzbereich ist mit einem Geotex- til auszulegen und mit unbelastetem Boden in einer Mächtigkeit von mind. 0,5 m zu überdecken. 4. Die gesamten Erschließungsarbeiten, insbesondere die oben geforderten Sicherungsmaßnahmen sind von einem Fachbauleiter der Fachrichtung Altlasten- sanierung/Schadensfallsanierung zu begleiten.

- SCHADSTOFFE** Wegen der an die Planungsfläche angrenzenden Biotope ist die Verwendung von Insektiziden und Herbiziden sowie allen chlorhaltigen und mineralischen Stickstoffdüngungen untersagt. Siehe dazu Stellungnahme des Amtes für Natur und Bodenschutz zum Flächennutzungsplan vom 05.03.98.
Anfallender Mist aus dem Bereich der Kleintierzuchtanlage ist an einem anderten Ort zu entsorgen, Sickerwässer sind aufzufangen und ebenfalls zu entsorgen.
- NACHBARRECHT** Auf das Gesetz über das Nachbarrecht des Landes Baden-Württemberg wird hingewiesen.
- TIERSCHUTZ** Die Bestimmungen des Tierschutzgesetzes sind zu beachten, insbesondere wird auf die Forderung des § 2 verwiesen:
Wer ein Tier hält, betreut oder zu betreuen hat,
1. muss das Tier seiner Art und seinen Bedürfnissen entsprechend angemessen ernähren, pflegen und verhaltensgerecht unterbringen,
2. darf die Möglichkeit des Tieres zu artgemäßer Bewegung nicht so einschränken, dass ihm Schmerzen oder vermeidbare Leiden oder Schäden zugefügt werden,
3. muss über die für eine angemessene Ernährung, Pflege und verhaltensgerechte Unterbringung des Tieres erforderlichen Kenntnisse und Fähigkeiten verfügen.

D

PFLANZLISTEAls Bäume:

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

Als Büsche/Sträucher:

- Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Haselnuss (Corylus avellana)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Hundsröse (Rosa canina)
- Salweide (Salix caprea)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

Als Kletterpflanzen:

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

Als Hecke:

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

E BEGRÜNDUNG

Planungsvorgaben

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Vogt-Wolfegg weist die Planungsfläche als Grünfläche für Dauerkleingärten aus.

Erfordernis der Aufstellung

Mit der beabsichtigten Erweiterung des Baugebietes "Höferwiesen-Nord" müssen vorhandene Dauerkleingärten umgesetzt werden. Die Vereine der Gartenfreunde und der Kleintierzüchter haben bei der Gemeinde Vogt den Antrag zur Ausweisung einer Baufläche gestellt.

Abgrenzung und Zustand des Planungsgebietes

Die Planungsfläche, eine ehemalige Kiesgrube, wurde bis vor wenigen Jahren zur Durchführung von "Stock-Car-Rennen" genutzt. Sie wurde im Jahre 1998 aufgefüllt und als Grünland genutzt. Die Untersuchungen zur Altlastenerkundung sind zur Zeit noch im Gange. Für die Nutzung als Kleingarten- und Kleintierzuchtanlage hat die Sanierung des Geländes zu erfolgen.

Die Planungsfläche wird im Norden bzw. Nordwesten durch eine Gemeindeverbindungsstraße begrenzt. Sie liegt innerhalb des festgestellten Landschaftsschutzgebietes "Lankrain". Im Südosten grenzt das festgestellte Biotop Nr. 206 an, im Nordosten landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Vorgaben und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Möglichkeit einer geordneten Entwicklung von Dauerkleingärten und Kleintierzuchtanlagen in der Gemeinde Vogt gegeben werden.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Entsprechend der Nutzung werden die Planungsflächen als Grünflächen nach § 9 (1) 15 BauGB festgesetzt. Sie dienen nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen. Die Nutzungen werden unterteilt in Flächen für Dauerkleingärten, Kleintierzuchtanlagen und Gemeinschaftsanlagen. Wegen der verschiedenen Nutzungen in den einzelnen Bereichen werden für das Nutzungsmaß, die Gebäudehöhe, die Mindestgrundstücksgröße und die Nebenanlagen verschiedene Festsetzungen getroffen. Zur Einbindung des Geländes in die freie Landschaft werden in den Randbereichen verschiedene Pflanzungen gefordert.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Wesentliches Gestaltungselement einer baulichen Anlage sind die Außenwandflächen und die Dachflächen der Gebäude. Um einheitliches Bild zu erreichen, wurden zur Dach- und Fassadengestaltung detaillierte Festsetzungen getroffen.

Für die private Parkierung wurde eine Fläche ausgewiesen, die die Herstellung eines Stellplatzes je Pachtgrundstück zulässt, weil zu erwarten ist, dass alle Grundstückspächter mit dem PKW anfahren werden. Die vorhan-

dene öffentliche Erschließungseinrichtung kann wegen ihrer geringen Breite nicht zu Parkierzwecken herangezogen werden.

Erschließung

Die Planungsfläche wird aus nördlicher Richtung durch die Ortsverbindungsstraße Vic.Weg Nr. 75 nach Reich erschlossen. Die möglichen Zufahrten zum Baugebiet werden im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Entlang der Erschließungsstraße sind Abwasser- und Frischwasserleitungen vorhanden.

Ausgleichsmaßnahmen

Für den Bereich der Kleingartenanlage wurde im Zuge der Flächennutzungsplanänderung im November 1995 und Februar 1998 vom Büro Landschaftsarchitekt Bolender, Isny, eine Abarbeitung nach § 1a BauGB vorgenommen. Auf dem geplanten Pflanzgebot im Bebauungsplan wird der Ausgleich nach § 1 a BauGB für den Bereich der Kleingartenanlage hergestellt. Für den Bereich der Kleintierzuchtanlage wurde im Schreiben vom 3.2.2000 vom Büro Landschaftsarchitekt Bolender eine weitere Abarbeitung nach § 1 a BauGB vorgenommen. Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf ist demnach nicht erforderlich. Dabei wird davon ausgegangen, dass pro Nutzungseinheit nicht mehr als 20 Kleintiere, bei größeren Tieren (Pfauen) die Stückzahl auf max. 2 - 3 begrenzt wird.

Ver- und Entsorgung im Plangebiet

Die ENBW versorgt das Gebiet mit elektrischer Energie, die gemeindliche Wasserversorgung mit Frischwasser. Schmutzwasseranschlüsse sind nur für die Gemeinschaftsanlage vorgesehen. Diese werden über die öffentliche Entwässerung der Kläranlage zugeführt. Das Niederschlagswasser wird gesammelt und wiederverwendet, oder im Planungsgebiet versickert. Die Erschließungs- und Parkierungsflächen erhalten einen sickerfähigen Belag. Wegen des angrenzenden Biotops Nr. 206 sind besondere Vorkehrungen zur Entsorgung von anfallendem Mist, anfallenden Sickerwässer usw. zu treffen.

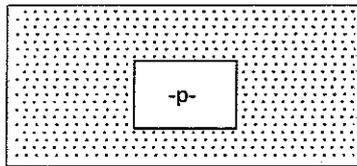
**GEMEINDE VOGT BEBAUUNGSPLAN
DAUERKLEINGÄRTEN UND KLEINTIERZUCHTANLAGE REICH**

<u>GEFERTIGT:</u>	KREISPLANUNGSAMT RAVENSBURG, PARKSTRASSE 9, 88212 RAVENSBURG, 27.10.1999	 LUTZ (DIPL.-ING.)
<u>ANERKENNUNG DES PLANENTWURFS:</u>	GEMEINDERAT DER GEMEINDE	
<u>SATZUNGS- BESCHLUSS:</u>	GEMEINDERAT DER GEMEINDE	12.4.2000
<u>ERKLÄRUNG:</u>	VOM LANDRATSAMT RAVENSBURG WIRD KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GELTEND GE- MACHT (§ 11 (3) S. 2 BAUGB)	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> <p style="text-align: center;">Genehmigt mit Erlaß Nr. 403-621/4-1 vom 23. MAI 2000</p> </div> 

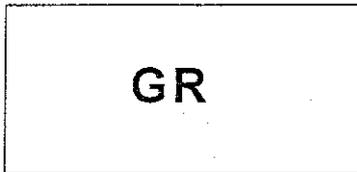
F VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEFASST	§ 2 (1) S. 1 BAUGB	AM 18.11.1998
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES ERFOLGT	§ 2 (1) S. 2 BAUGB	AM 18.11.1999
FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG DURCHGEFÜHRT	§ 3 (1) S. 1 BAUGB	AM 18.11.-25.11.99
ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE DURCHGEFÜHRT	§ 4 BAUGB	AM 09.11.1999
PLANENTWURF UND AUSLEGUNG VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM 09.02.2000
BEKANNTMACHUNG DER ENTWURFSAUSLEGUNG VOM BIS BEI DER GEMEINDEVERWALTUNG	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM 17.02.2000
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFS FÜR DIE ZEIT VOM 25.02. BIS 28.03.2000 BEI DER GEMEINDEVERWALTUNG	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	
SATZUNGSBESCHLUSS VOM GEMEINDERAT GEFASST	§ 10 BAUGB	AM 12.04.2000
DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS ERFOLGT	§ 11 (1), (3) BAUGB 2/10	AM 23.05.2000
ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES	§ 12 BAUGB	AM 08.06.2000

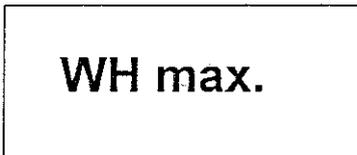
Erklärung der FESTSETZUNGselemente (§ 2 (4) PlanzV) aufgrund § 2 (8) BauGB i. V. der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. 12. 1990.



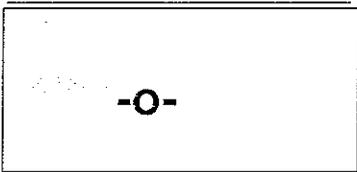
NUTZUNGSART PlanzV 1.1.3.
Grünfläche s. Text 1.1.



NUTZUNGSMASS PlanzV 2.5
Grundfläche s. Text 1.2.



HÖHEN PlanzV 2.8
max. zulässige Wandhöhe s. Text 1.3.



BAUWEISE PlanzV 3.1
offen s. Text 1.4.

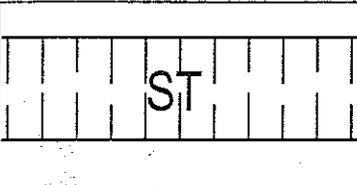
Kleintierzucht- anlage	-
GR max. 400	0
SD, DN	10-25° 2,8 m

NUTZUNGSSCHABLONE PlanzV § 2 (2) S. 2

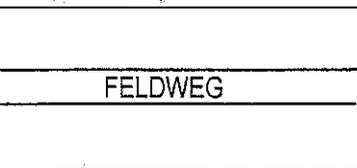
NUTZUNGSART
GRUNDFLÄCHE max. zulässig
DACHFORM - DACHNEIGUNG
Wandhöhe max. zulässig



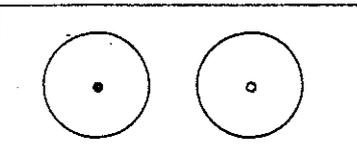
BAUGRENZE PlanzV 3.5./3.4.
s. Text 1.5



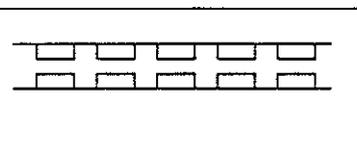
VERKEHRSFLÄCHE PlanzV 6.1./6.2./6.3.
Private Erschließungsfläche s. Text 1.8.
Private Stellplätze



VERKEHRSFLÄCHE PlanzV 6.2.
öffentlicher Feldweg



PFLANZBINDUNG / PFLANZGEBOT PlanzV 13.2.
für Bäume und Sträucher s. Text 1.11.



LEITUNGSRECHT PlanzV 15.5.
s. Text 1.10.