

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
Baunutzungsverordnung	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung	(PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanzV
Landesbauordnung für Baden-Württemberg	(LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. BW S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. BW S. 884, 895)
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg	(GmO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. BW S. 20)

Satzung über den Bebauungsplan "Höferwiesen Süd" und die örtlichen Bauvorschriften "Höferwiesen Süd"

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 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), § 4 der Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GmO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. BW S. 20), § 74 der Landesbauordnung für Baden Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. BW S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. BW S. 884, 895), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) hat der Gemeinderat der Gemeinde Vogt in öffentlicher Sitzung am 13.06.2007 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Höferwiesen Süd" und der örtlichen Bauvorschriften "Höferwiesen Süd" ergibt sich aus dem zeichnerischem Teil des Bebauungsplanes vom 13.06.2007.

§ 2 Bestandteile der Satzungen

1. Der Bebauungsplan besteht aus dem
 - zeichnerischen Teil vom 13.06.2007 und dem
 - textlichen Teil vom 13.06.2007jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

2. Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO bestehen aus dem
 - zeichnerischen Teil vom 13.06.2007 und dem
 - textlichen Teil vom 13.06.2007

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften

- entgegen Ziff. 1.1.1. die Dachform abweichend ausführt
- entgegen Ziff. 1.1.2. die Dachaufbauten abweichend ausführt

- entgegen Ziff. 1.2. den Geländeverlauf abweichend ausführt
- entgegen Ziff. 1.3. die Einfriedungen abweichend ausführt
- entgegen Ziff. 1.4. die Rundfunk- und Fernsehantennen bzw. die Niederspannungsleitungen abweichend ausführt
- entgegen Ziff. 1.5. die Anzahl der privaten Stellplätze nicht herstellt
- entgegen Ziff. 1.6. die Niederschlagswasser nicht dem Retentionsbecken zuleitet

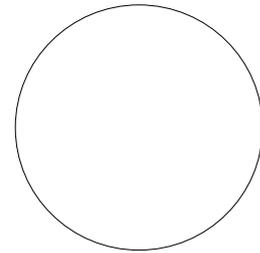
Zu widerhandeln kann mit Geldbußen bis 50.000,-€ (Fünfzigtausend Euro) belegt werden.

§4 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Höferwiesen Süd" und die örtlichen Bauvorschriften "Höferwiesen Süd" treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Vogt, den 14.06.2007

.....
(Peter Smigoc, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

PLANZEICHNUNG, s. zeichn. Teil

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 § 9 BauGB und BauNVO
- 1.1
NUTZUNGSART** § 9 (1) BauGB i.V. § 4 BauNVO, § 1 (3), (5), (6) 1. BauNVO
Allgemeines Wohngebiet - WA -
Die nach § 4 (2) 2. BauNVO zugelassenen Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig.
Die in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, somit unzulässig.
- 1.1.1
- NEBENANLAGEN § 14 (1) S. 3. BauNVO
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im WA als Nebenanlagen pro Hauptgebäude max. 1 Nebengebäude bis max. 20 m³ umbauter Raum zugelassen.
Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind ausgeschlossen.
- 1.2
NUTZUNGSMASS** § 9 (1) 1. BauGB, § 16 (2) 1., 2. und 4., § 16 (5) BauNVO
Wird bestimmt durch die im zeichnerischen Teil eingetragenen maximal zulässigen Werte der Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Höhenbegrenzung (Wand- und Gebäudehöhe).
Auf die GRZ anzurechnende Freiflächenbefestigungen, soweit sie nicht von § 19 (4) BauNVO erfasst sind, dürfen das Maß der jeweils zulässigen GRZ bis 0,05 überschreiten (z.B. nicht überdachte Sitzterrassen, Wasserbecken).
- 1.3
HÖHENLAGE** § 9 (2) BauGB
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) für das Hauptgebäude richtet sich nach dem bestehenden Gelände.
Die EFH darf max. 40 cm über dem höchsten Punkt des Geländes liegen, das durch das Gebäude überdeckt wird. (Hinweis: Bei der Festlegung der EFH ist die Höhenlage der Abwasserkanäle und der Anschluss an die Retentionsfläche zu beachten.)
- 1.4
HÖHEN** § 9 (1) 1. BauGB, § 16 (3) 2. BauNVO
Die Gebäudehöhe ist begrenzt durch die im zeichnerischen Teil eingetragene max. zul. Wand- und Gebäudehöhe. Die Wandhöhe bemisst sich am Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der OK Dachhaut. Max. 30% der Wandlänge darf von der Außenwandflucht zurückspringen, ohne diese veränderte Wand-

höhe in die Höhenbegrenzung einzubeziehen.

Die Gebäudehöhe (GH) bemisst sich an der OK Firstreiter. Bei Pultdächern darf für den oberen Pultdachabschluss als max. Höhe der vermittelte Wert zwischen Wand- und Gebäudehöhe angenommen werden.

Bezugsebene ist jeweils die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) (s. 1.3. Höhenlage). Für Garagen und überdachte Stellplätze ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche maßgebend. Sie darf bis 50 cm unter- oder überschritten werden.

1.5 BAUWEISE

§ 9 (1) BauGB i.V. § 22 (1), (2) BauNVO

offen - o - , s. zeichn. Teil.

Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser

1.6 ÜBERBAUBARK. BAUGRUND-STÜCKE.

§ 9 (1) 2. BauGB, § 23 (3) u. (5) BauNVO

s. zeichn. Teil.

Diese ist festgelegt durch Baugrenzen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach Fests. 1.1.1. und nicht überdachte Stellplätze zugelassen. Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

1.6.1 - FLÄCHEN FÜR GARAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanzV

siehe Planzeichnung

Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

1.7 VERKEHRS-FLÄCHE

§ 9 (1) 11. BauGB, s. zeichn. Teil

Straße, Parkplätze, Fußweg, Radweg, Verkehrsgrünfläche.

1.7.1 - ZU- UND ABFAHRTSVERBOT

§ 9 (1) 11., (6) BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, s. zeichn. Teil.

1.8 FREIHALTE- FLÄCHEN

§ 9 (1) BauGB, § 9 (1) 10. BauGB

Zur Sicherung des Abstandes zur Landesstraße 325 s. zeichn. Teil.

In diesem Bereich dürfen entlang dem befestigten Fahrbahnrand der L 325 in einer Tiefe von 15 m keine Werbeanlagen aufgestellt oder angebracht werden.

1.9 GRÜNFLÄCHE

§ 9 (1) 15. BauGB, s. zeichn. Teil.

- ö - öffentlich als Retentionsfläche, als begrünter Lärmschutzwall bzw. zur Durchgrünung des Baugebietes und Bewegungs-Spielbereich

- p - privat als Hausgartenfläche

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind bauliche Anlagen und Einrichtungen nicht zugelassen, ausgenommen sie dienen einer auf dieser Fläche eingetragenen Nutzung (z.B. Wasserablauf, Retention). Im Bereich der privaten Grünflächen sind Nebenanlagen nach Festsetzung 1.1 zugelassen.

<p>1.10 RETENTIONS- FLÄCHE</p>	<p>§ 9 (1) 16. BauGB s. zeichn. Teil.</p>
<p>1.10.1 - OFFENE WASSERABLAUFLÄ- CHE</p>	<p>§ 9 (1) 16. BAUGB s. zeichn. Teil.</p>
<p>1.11 LEITUNGSRECHT</p>	<p>§ 9 (1) 21. BauGB Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers und zur Ableitung von Ober- flächenwasser.</p>
<p>1.12 SCHALLSCHUTZ</p>	<p>§ 9 (1) 24. BauGB</p>
<p>1.12.1 - IMMISSIONSSCHUTZ- FESTSETZUNG 1</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanzV siehe Planzeichnung Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Immissionsschutz- Festsetzung 1 mit folgendem Inhalt: Für nächtliche Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer) im 1. Obergeschoß und im 2. Obergeschoß sind schallge- dämmte Lüftungseinrichtungen entsprechend dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) vorzusehen, sofern nicht eine Belüftung über zu leisen Fassaden (1. OG: Nordwest-, Nordost- und Südostfassaden; 2. OG: Nordostfassade) orientierte Fenster bzw. durch zentrale Belüftungsein- richtungen gewährleistet ist.</p>
<p>1.12.2 - IMMISSIONSSCHUTZ- FESTSETZUNG 2</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanzV siehe Planzeichnung Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Immissionsschutz- Festsetzung 2 mit folgendem Inhalt: Für nächtliche Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer) im 1. Obergeschoß und im 2. Obergeschoß sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen entsprechend dem Lärmpegelbe- reich III der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) vorzusehen, sofern nicht ei- ne Belüftung über zu leisen Fassaden (1. OG: Nord- und Westfassade; 2. OG: Nordfassade) orientierte Fenster bzw. durch zentrale Belüftungseinrichtungen gewährleistet ist.</p>
<p>1.12.3 - IMMISSIONSSCHUTZ- MAßNAHME</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB siehe Planzeichnung In den gekennzeichneten Bereichen ist der bestehende Lärmschutzwall um 1,00 m durch eine fugendichte, aktive Lärmschutz-Maßnahme (z.B. Lärm- schutzwand, Lärmschutzwall) zu erhöhen, um eine Beugungskante von 3,50 m über Niveau der Landes-Straße L 325 zu erreichen.</p>

1.13 BELAGSGESTALTUNG	§ 9 (1) 20. BauGB Flächenbefestigungen sollten auf das unabdingbar notwendige Minimum beschränkt werden. Unvermeidliche Befestigungen müssen mit einem wasser-durchlässigen Belag (z.B. Rasengittersteinen, Pflastersteinen mit Rasenfuge, Schotterrasen etc.) ausgeführt werden. Diese Flächen können alternativ auch wasserundurchlässig befestigt werden, wenn das Niederschlagswasser über entsprechende Gefällsausrichtung einer flächigen Versickerungsmöglichkeit (Sickermulde, humusiertes Bankett o.ä.) oder einer Retentionsanlage zugeleitet werden kann. Die Versickerung darf nur über eine mind. 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenschicht erfolgen.
1.14 DACHDECKUNGSMATERIAL	§ 9 (1) 20. BauGB Großflächige Dachdeckungen aus unbeschichtetem Zink, Titanzink, Kupfer und Blei sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für Deckung bei Dachgauben, Widerkehren und bei Verwahrungen oder Regenfallrohren.
1.15 AUSGLEICHSMASSNAHMEN	§ 9 (1) 20. BauGB Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft s. zeichn. Teil und Grünfestsetzungen im zeichn. und textl. Teil.
1.16 PFLANZUNGEN	§ 9 (1) 25. BauGB Die Pflanzung und Unterhaltung der Bäume ist bindend. Die Bepflanzung hat mit heimischen Laubbäumen zu erfolgen (s. Pflanzenliste). Die angegebenen Standorte sind bis 4 m veränderbar. Auf jedem Baugrundstück ist zusätzlich ein Baum nach Pflanzenliste zu pflanzen. Auf der mit flächigem Pflanzgebot gekennzeichneten Fläche des Lärmschutzwalls sind Bäume und Sträucher zu pflanzen. Sie sind nach der Pflanzenliste auszuwählen. Weitere Pflanzungen können unabhängig von der Pflanzenliste ausgewählt werden.
1.17 GELÄNDEANPASSUNG	§ 9 (1) 26. BauGB Auffüllungen und Abgrabungen bis 1 m Höhe und 2 m Tiefe gemessen von der Grundstücksgrenze, soweit sie zur Herstellung der Straßen, Wege und öffentlichen Stellplätze notwendig sind, sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.
1.18 UNTERSCHIEDL. FESTSETZUNGEN	§ 16 (5) BauNVO Gekennzeichnet durch Trennungslinie nach 15 - 14 PLANZV – Abgrenzung der öffentlichen und privaten Grünflächen.
1.19 PLANBEREICH	§ 9 (7) BauGB s. zeichn. Teil

HINWEISE ZUM PLANUNGSRECHTLICHEN TEIL

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

ELEKTROVERTEILUNG

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind in den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Standorte für Einrichtungen der Stromversorgung (Kabelverteilerschränke) vorgesehen.

MATERIALIEN FÜR DACHINSTALLATIONEN

Dachinstallationen wie Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titanzink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Regenwasser. Sie sollten aus Gründen des Gewässerschutzes deshalb vermieden werden. Alternative Materialien sind beschichtetes Zink oder Aluminium und Kunststoffteile.

SCHALLSCHUTZ

Die schalltechnische Untersuchung zum Beb. Plan "Höferwiesen Süd" der Gemeinde Vogt, gefertigt von der Fa. ACCON Nr. ACB-1299-1926/3 vom 08.12.1999 kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

<p><u>Bäume:</u> (verbindliche Festsetzung)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Feldahorn - Bergahorn - Birke - Hain-Weißbuche - Esche - Zitterpappel - Vogelkirsche - Traubenkirsche - Stieleiche - Gemeine Eberesche - Winterlinde - Apfel - Birnen - Zwetschgen - Walnuss / Sämlinge - Kirsche 	<ul style="list-style-type: none"> (Acer campestre) (Acer pseudoplatanus) (Betula pendula) (Carpinus betulus) (Fraxinus excelsior) (Populus tremula) (Prunus avium) (Prunus padus) (Quercus robur) (Sorbus aucuparia) (Tilia cordata) in Lokalsorten in Lokalsorten
<p><u>Büsche/Sträucher:</u> (verbindlich festgesetzt für flächiges Pflanzgebot)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Hartriegel - Haselnuss - Pfaffenhütchen - Liguster, immergrün - Liguster - Heckenkirsche - Schlehe - Hundsrose - Salweide - Wolliger Schneeball 	<ul style="list-style-type: none"> (Cornus sanguinea) (Corylus avellana) (Euonymus europaeus) (Ligustrum vulgare atrov.) (Ligustrum vulgare) (Lonicera xylosteum) (Prunus spinosa) (Rosa canina) (Salix caprea) (Viburnum lantana)
<p><u>Kletterpflanzen:</u> (unverbindliche Festsetzung)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Waldrebe - Gemeiner Efeu - Wilder Wein 	<ul style="list-style-type: none"> (Clematis vitalba) (Hedera helix) (Parthenocissus quin. engelm.) (Parthenocissus tric. Veitchii)

Hecke: (unverbindliche Festsetzung)	- Liguster, immergrün - Liguster	(Ligustrum vulgare atrov.) (Ligustrum vulgare)
---	-------------------------------------	---

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- 2 § 74 LBO - BW
- 1.1 § 74 (1) LBO
- DÄCHER**
- 1.1.1 Dachform Hauptgebäude: geneigtes Dach.
- FORM
- 1.1.2 Dachaufbauten sind nur bei Dächern über 20° Dachneigung zulässig. Die Gesamtbreite der Gaupen darf 40% der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Widerkehren oder Dacheinschnitte werden in die Berechnung der Gesamtbreite von Dachaufbauten mit einbezogen.
- AUFBAUTEN
- 1.2 § 74 (3) 1. LBO
- GELÄNDE**
- Der bestehende Geländeverlauf ist grundsätzlich beizubehalten (s. Höhenlinien im zeichn. Teil). Geländeänderungen sind nur zugelassen zum Unterbringen des Erdaushubs. Dieser Aushub ist gleichmäßig über das gesamte Baugrundstück zu verteilen. Maximalhöhe der Erdaufschüttung 0,3 m.
- Des Weiteren sind, soweit erforderlich, Geländeänderungen in folgenden Planungsfällen zugelassen:
- zur Anpassung des Geländes
- an die Geschossebenen
 - an Garagen
 - an Straße und zur Herstellung der Zufahrts- / Zugangsflächen
 - an Flächen für Freisitzplätze
- Bei Geländeänderungen hat der Geländeverlauf im Anschluss an die Nachbarparzelle und die öffentliche Erschließung so zu erfolgen, dass Stützmauern nicht erforderlich sind. Dementsprechend sind Stützmauern in einem Abstand von 5 m zu diesen Grenzen nicht zugelassen. Ausgenommen sind Grenzgaragen, die auf Grund der Hanglage in das Gelände einbinden. Dort sind Stützmauern bis zur Höhe des anschließenden Geländes und einer Länge bis max. 5 m zulässig.
- 1.3 § 74 (1) 3. LBO
- EINFRIEDUNGEN**
- sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in der Höhe auf 0,7 m über Fahrbahn beschränkt.
- Die Ausführung hat als Drahtzaun oder als Holzzaun oder lebende Hecke zu erfolgen. Betonierete oder gemauerte Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 20 cm zulässig.
- 1.4 § 74 (1) 5. LBO
- ANTENNEN + NIEDERSPANNUNGS-FREILEITUNGEN**
- Die Rundfunk- und Fernsehantennen sind, unter Berücksichtigung der Empfangstechnik, so anzuordnen und zu gestalten, dass sie optisch weitgehend nicht in Erscheinung treten (u.B. Anordnung im straßenabgewandten Grundstücksbereich, farbliche Angleichung der Satellitenschüssel an den Hintergrund vor dem die Schüssel montiert ist, Gemeinschaftsantennen für mehrere Emp-

fänger).

Pro Gebäude ist nur 1 Antennenanlage zugelassen.

Niederspannungsleitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen zu verkabeln.

1.5 STELLPLÄTZE

§ 74 (2) LBO

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze herzustellen

1.6 NIEDERSCHLAGSWASSER

§ 74 (3) 2. LBO

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Quell- bzw. Niederschlagswasser darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation abgeleitet werden, sondern ist dem öffentlichen Retentionsbecken über den öffentlichen Wassergraben bzw. Abwasser-Trennsystem zuzuführen.

Auch bei Verwendung einer Zisterne ist ein Anschluss an den öffentlichen Wassergraben bzw. Abwassertrennsystem herzustellen.

<u>HINWEISE ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN</u>	
STELLPLÄTZE/ GARAGEN	Die im jeweiligen Planungsfall erforderlichen Stellplätze sind im Bebauungsplan nicht ausgewiesen. Sie sind bei der Gebäudeplanung bzw. im baurechtlichen Verfahren zu klären. Sie sind auf dem Baugrundstück unterzubringen.
BAUGRUBENAUSHUB	Anfallendes Aushubmaterial ist, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück zu verteilen, überschüssiges Material ist abzuführen s. Ziff.2.2.
DRAINAGEN	Drainagen sind grundsätzlich nicht zugelassen. Ist z.B. ein max. Grundwasserspiegel über der Baugrubensohle zu erwarten, dürfen keine Drainagen eingesetzt werden. Um Schadensfällen vorzubeugen, sollten in kritischen Bereichen – wo mit Einstau der verfüllten Baugrube bzw. des verfüllten Arbeitsraumes gerechnet werden muss – die Untergeschosse als wasserdichte Wanne ausgebildet werden. Denkbar wäre im Zweifel auch der Verzicht auf eine Unterkellerung. Auf das Merkblatt "Grundwasserschutz" (der Unteren Wasserbehörde) wird verwiesen.
OBERFLÄCHENWASSER	Die Verpflichtung zur schadlosen Ableitung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken obliegt dem Grundstückseigentümer. Im Übrigen wird auf das Wassergesetz Baden-Württemberg § 81 (1, 2, 3) hingewiesen. Auf Flächen, deren Niederschlagswasser über die Regenwasser-Kanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche und Reinigungsarbeiten sind nicht zulässig.
RETENTIONS- PUFFERBECKEN	Die Größe und Lage des öffentlichen Retentionsbeckens ist entsprechend den anerkannten Regeln der Technik zu bemessen und auszuführen. Die Zuleitung in den Wassergraben bzw. ins Becken sollte möglichst oberflächennah sein. An Flächen, welche an das Retentionsbecken angeschlossen sind, dürfen keine Handlungen wie z.B. Autowäsche, Reparaturarbeiten etc. ausgeführt werden, von denen eine Verschmutzung der Flächen und somit eine Verunreinigung des abfließenden Regenwassers zu erwarten sind.

BEGRÜNDUNG ZUM PLANUNGSRECHTLICHEN TEIL:

Planungsvorgaben:

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Vogt/Wolfegg sieht die Planungsfläche als Wohnbaufläche vor.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) – Stand: 27.07.2001 – ist für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Notwendigkeit der Aufstellung

Der Bebauungsplan wird erstellt um den angemeldeten Bedarf an Wohnfläche in Vogt zu befriedigen. Die Fläche des Bebauungsplans "Vogt Nord" aus dem Jahre 1997 ist vollständig verkauft und nahezu fertig bebaut.

Zustand der Planungsfläche

Innerhalb der Planungsfläche befindet sich eine Kleingartenanlage, deren neuer Standort mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Dauerkleingärten und Kleintierzuchtanlage Reich" an den südlichen Ortsrand der Gemeinde Vogt im Gewinn Reich vorgesehen ist.

Die bestehenden Wassergräben innerhalb der Planungsfläche waren vor Aufstellung des Bebauungsplanes keine öffentlichen Gewässer.

Die mit dem Bebauungsplan "Höferwiesen Nord" vom 08.07.1997 hergestellte Erschließungsstraße dient auch der Erschließung des neuen Planungsgebietes.

Die Planungsfläche wird zusätzlich im Osten an bestehende Straßen, die im Bebauungsplan "Vogt West" vom 29.05.1974 schon geplant waren, angeschlossen.

Die Planungsfläche hat vom Nordosten nach Südwesten ein Gefälle von ca. 9 m. Im südwestlichen Bereich ist anstehendes Grundwasser zu erwarten. Die Baugrundverhältnisse wurden untersucht. Ein Baugrundgutachten kann bei der Gemeinde Vogt eingesehen werden.

Ziele der Planung

Die Planung nimmt Rücksicht auf einen vorhandenen Wassergraben, der zur Ableitung von Sickerwasser aus dem nordöstlich anschließenden Baugebiet und der Planungsfläche dient.

Der Vorschlag zur Gebäudeanordnung ist so gewählt, dass alle Gebäude nach Süden bzw. Westen entsprechend den vorhandenen Höhenlinien ausgerichtet sind. Dadurch ist es leicht möglich, eine positive Nutzung der Sonnenenergie zu erreichen. Bei einem großen Teil der geplanten Gebäude ist es möglich, durch Realteilung Doppelhaushälften herzustellen. Je nach Lage können die Gebäude im Erdgeschoss, Obergeschoss, zum Teil im Hanggeschoss und je nach gewählter Dachart im Dachgeschoss genutzt werden. Dadurch sind die erzielbaren Wohnflächen auch in Doppelhaushälften noch genügend groß.

Die am Planungsgebiet vorbeiführende Landstraße L 325 erfordert Lärmschutzmaßnahmen innerhalb der Planungsfläche. Dieser Lärmschutz soll als bepflanzter Wall aufgeschüttet werden, wobei Teile dieses Walles als private Grundstücksfläche (Grünfläche) festgesetzt werden.

Die Bepflanzung des Walles, des Retentionsbeckens und des bestehenden Baches sind Teil der Ausgleichsmaßnahmen.

Erschließung

Als Haupteerschließung dient die bestehende Erschließungsstraße, die bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes "Höferwiesen Nord" zur Anknüpfung an die L 325 gebaut wurde. Des Weiteren werden die bereits bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes "Vogt Ost" vorgesehenen Anschlüsse der Straßen "Edelweißweg" und "Nelkenweg" einbezogen.

Innerhalb der Planungsflächen werden die Straßen verschieden breit ausgeführt. Die Weiterführung des Nelkenweges innerhalb der Planungsfläche wird auf 5,75 m ausgebaut. Damit ist gewährleistet, dass Feuerwehrfahrzeuge vom bestehenden Feuerwehrhaus östlich der Planungsfläche ungehindert in westliche Richtung fahren können. Die seitherige Erschließungsstraße vom Feuerwehrhaus zur L 325 ist für Feuerwehrautos zu schmal ausgebaut.

Die Parkierungsmöglichkeiten auf allen Erschließungsstraßen innerhalb der Planungsflächen werden separat in der Straßenfläche ausgewiesen, um größeren Versorgungsfahrzeugen ein Durchfahren in jedem Falle zu ermöglichen.

Schallschutz

Die Lärmbelästigung durch die vorbeiführende L 325 wurde in einer gutachterlichen Stellungnahme untersucht (Fa. ACCON GmbH Nr. ACB 1299-1926/3 vom 08.12.1999) mit ergänzender Stellungnahme vom 27.10.2000. An der Südgrenze des Planungsgebietes ist mit Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005/1 für ein allgemeines Wohngebiet zu rechnen. Im Gutachten wird empfohlen, entlang der südlichen Planungsgrenze eine 2,5 m hohe Lärmschutzanlage als Wall oder Wand zu errichten. Damit ist die Einhaltung der Orientierungswerte im Erdgeschossbereich gewährleistet.

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - werden bei den Gebäuden innerhalb der gekennzeichneten Fläche im Bereich der Obergeschosse zur Nachtzeit um 5 – 10dB überschritten. Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm sind vorzusehen.

Eine zusätzliche Erhöhung des Lärmschutzwalles bzw. einer Lärmschutzwand ist in dieser Situation (Ortseingang) aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar.

Die Grundrisse der Wohnungen im Obergeschoss sind so anzulegen, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten orientiert werden. Sollte dies aus technischen Gründen nicht möglich sein, sind Schallschutzfenster einzubauen.

Die Duldung der Lärmüberschreitungen wird vor Satzungsbeschluss durch Baulast abgesichert.

Da Fenster nur im geschlossenen Zustand die erforderliche Schalldämmung aufweisen, ist aus hygienischen Gesichtspunkten der notwendige Luftwechsel bei geschlossenem Fenster ggf. durch geeignete Lüftungseinrichtungen zu gewährleisten.

An Außenbauteilen von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z.B. Küchen, Bäder, Hausarbeitsräume), bei denen der eindringende Außenlärm auf Grund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine schalltechnischen Anforderungen gestellt.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Die angrenzende, bestehende Wohnbebauung verlangt die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes. Es dient vorwiegend dem Wohnen, deswegen werden die in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen, sowie Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.

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

Das Nutzungsmaß ist bestimmt durch die als max. Wert festgesetzte Grundflächenzahl, sowie die max. Wand- und Gebäudehöhen. Im südlichen Planbereich wird die Grundflächenzahl höher angesetzt, weil dort eine Bebauung mit Reihenhäusern zu erwarten ist und die entlang des Lärmschutzwalles ausgewiesene private Grünfläche bei der Berechnung der Grundflächenzahl nicht berücksichtigt werden kann.

Die offene Bauweise gibt die Möglichkeit, Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser zu erstellen.

Die überbaubaren Flächen werden großzügig umgrenzt, die Ausrichtung der Gebäude wird nicht festgelegt, um einen möglichst großen Planungsspielraum zu geben.

Die Gewässerrandstreifen entlang des neu auszubauenden Bachverlaufes, die Retentionsfläche und Teile des Lärmschutzwalles werden als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Dadurch ist sichergestellt, dass die Pflege dieser Fläche ohne Eingriff in private Grundstücke erfolgen kann. Die den privaten Grundstücken zugewandte Seite des Lärmschutzwalles wird den Baugrundstücken als private Grünfläche zugewiesen. Auf öffentlichen Grünflächen sind bauliche Anlagen nicht zugelassen, außer sie dienen der Nutzung dieser Fläche (Wasserablauf, Retentionsbecken usw.). Die private Grünfläche im Bereich des Lärmschutzwalles liegt innerhalb der von der Straßenbauverwaltung festgesetzten Abstandsfläche. Bauliche Anlagen werden als Nebenanlagen bis 20 cbm Rauminhalt zugelassen.

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden, was die äußere Gestaltung der Gebäude angeht, sehr großzügig gefasst, um den Bauwilligen einen möglichst großen Planungsspielraum zu verschaffen.

Das vorhandene Gelände soll grundsätzlich erhalten bleiben. Soweit Geländeänderungen erforderlich sind, wie durch die Unterbringung des Aushubmaterials, hat dies gleichmäßig zu erfolgen (Verteilung des Aushubmaterials auf den gesamten Freiflächen des Baugrundstücks). Weitere Geländeänderungen sind auf die abschließend aufgeführten, planerisch notwendigen Fälle beschränkt.

Vogt liegt im ländlichen Bereich. Der öffentliche Nahverkehr in Vogt erfolgt im Gegensatz zu den Ballungs- und Verdichtungsräumen nicht im Zeittakt so dicht, dass auf den privaten PKW als Zweit- bzw. Drittwagen verzichtet wird. Es ist deshalb davon auszugehen, dass in den Familien mehrere Fahrzeuge gehalten werden. Um den hierfür erforderlichen Stellplatzbedarf außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche zu erfüllen, wird im Bebauungsplan gefordert, dass pro Wohnung mindestens 2 Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken auszuweisen sind. Zudem wird die Straße so gestaltet, dass sie neben dem KFZ-Verkehr auch dem Kinderspiel zur Verfügung stehen kann, wodurch die Verkehrsfläche als Parkraum für KFZ weitgehend ungeeignet ist.

Ableitung von Abwasser und Oberflächenwasser

Mit der Planung des Baugebietes "Höferwiesen Nord" wurde außerhalb der Planungsfläche zur Schmutzwasserableitung ein Stauraumkanal hergestellt, dessen Dimensionierung auf das neue Planungsgebiet schon Rücksicht nahm. Die Versickerung des Oberflächenwassers ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich.

- Die anfallenden Schmutzwässer werden dem Mischwasserkanalsystem zugeführt, das Gleiche gilt für die Straßenentwässerung.
- Die Oberflächenwässer der privaten Grundstücke müssen dem bestehenden bzw. auszubauenden Wassergraben zugeführt werden, sie werden in einer Retentionsfläche gepuffert und anschließend einem bestehenden Vorfluter zugeführt. Der auszubauende Wassergraben wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zum Gewässer II. Ordnung erklärt.

Auf die Untersuchungen des Ing. Büros Wasser-Müller wird hingewiesen.

Versorgung mit elektrischer Energie

Die EnBW versorgt das Gebiet mit elektrischem Strom durch eine im Baugebiet "Höferwiesen Nord" gebaute Umformstation.

Gasversorgung

Es ist vorgesehen, das Planungsgebiet durch die Firma Thüga mit Gas zu versorgen.

Frischwasserzufuhr

Die Frischwasserzufuhr erfolgt über das öffentliche Netz der Gemeinde Vogt.

Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung steht das öffentliche Leitungsnetz mit DN 150 zur Verfügung. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Bodenordnende Maßnahmen

Zur Durchführung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca.	16.944 m ²
Straßen, Geh- u. Radwege, Verkehrsgrün	ca.	3.438 m ²
öffentliche Grünfläche	ca.	3.140 m ²
private Grünfläche	ca.	493 m ²
insgesamt	ca.	24.015 m ²

BESTANDSBEWERTUNG, EINGRIFFSANALYSE UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN ZUM § 1 A BAUGB

BESTAND UND BESTANDSBEWERTUNG

Umfang von Bestandsaufnahme und -bewertung sind abhängig von der Bedeutung der Flächen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie den zu erwartenden Beeinträchtigungen. Maßgeblich für die Leistungsfähigkeit sind die Funktionen, die die Flächen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfüllen. Bestandsaufnahme und -bewertung des betroffenen Landschaftsteiles werden nachfolgend anhand folgender Bereiche vorgenommen:

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

Das Plangebiet liegt leicht südwestexponiert unmittelbar an der westlichen Ortsrandbebauung von Vogt. Geologisches Ausgangsmaterial sind Moräneablagerungen der Würmeiszeit. Auf sandigem bis kiesigem Lehm hat sich weitgehend Parabraunerde als Bodenart ausgebildet. Teilbereiche des Plangebietes (südlicher Teil der Flurstücke 794/1, 793/1) sind leicht anmoorig. Das Plangebiet wird momentan folgendermaßen genutzt:

 - Flurstück 794/1
anteiliger Bereich Flurstück 794/2: Kleingartenland, teilweise Rasenflächen, teilweise aufgelassene Flächen, Bestand von ca. 20 Gartenhäuschen, Geschirrhütten, Gewächshäuser und Foliengerüste.
 - Flurstück 793/1 und 791/1: Nutzung als Grünland bzw. Wiese.
 - Kiesweg (600 m²)
-
- Klima, Luft

Das Plangebiet liegt in einer Höhenlage von ca. 660 - 675 m ü. NN. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 6 - 7 C°, die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge etwa 1.000 - 1.100 mm. Die Hauptwindrichtung liegt bei West bis Nord. Die vorhandenen offenen Wiesen- und Grünlandflächen produzieren Kaltluft, diese fließt in Richtung Süden (Kremmelbach) ab.
-
- Wasser

Aufgrund der momentan überwiegender Nutzung als Grünland bzw. Wiese ist die Grundwassersituation nicht wesentlich beeinträchtigt. Das Flurstück 794/2 (9.800 m²) unterliegt einer Belastung durch extreme mineralische Düngung, der südöstlich angrenzende Wassergraben weist eine starke Eutrophierung auf. Große Teile des Plangebietes sind melioriert. Das Drainagenwasser fließt über Sammler in 2 vorhandene, teilweise verdolte Gräben Richtung Kremmelbach ab.
-
- Vegetation, Biotop, Fauna

Wie bereits unter Punkt "Bodennutzung" erwähnt, wird das Plangebiet fast ausschließlich landwirtschaftlich als Grünland, Wiese bzw. Gartenland genutzt. Im Bereich des Gartenlandes (Flurstücke 794/1, 794/2) existieren neben einigen Strauchweiden und gärtnerischen Kleingehölzen 2 Weiden, 1 Ahorn sowie 2 Kirschbäume. Am Graben zwischen Flurstück 793/1 und 794/1 existiert Weidengebüsch.

- Umfeld des Plangebietes
Nördlich und östlich grenzt bereits bebautes Wohngebiet an, im Süden tangiert die Ravensburger Straße (L 325), im Westen eine bereits vorhandene Erschließungsstraße.
- Landschaftsbild, Erholung
Das Plangebiet liegt in relativ offener Situation im Dreieck bestehende Erschließungsstraße / Ravensburg Straße L 325 / bestehender Ortsrand von Vogt. Aufgrund der bestehenden Topographie sowie der bereits vorhandenen Bebauung ist das Plangebiet in der Fernwirkung wenig einsehbar.
Bezüglich einer Erholungsfunktion hat das Plangebiet keine wesentliche Bedeutung.

EINGRIFFSBEWERTUNG

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

Gemäß § 1a BauGB wird aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes "Höferwiesen-Nord" entsprechend der örtlichen Situation ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

PROGNOSE DER ZU ERWARTENDEN EINGRIFFE, ZIELKONFLIKTE

- Boden, Bodennutzung
Durch die geplanten Maßnahmen entsteht ein Verlust an Grünlandflächen sowie Flächen, die bisher als Schrebergärten und Kleingartenland, teilweise intensiv genutzt wurden. Teilflächen sind durch extremen Düngereintrag belastet. Mehrere Kleingartenparzellen sind aufgelassen (Folienreste, Zementfaserplatten, Bauschuttreste etc.). Für die zur Überbauung (Gebäude, Erschließung) vorgesehenen Flächen entstehen Einwirkungen in Form von Bodenumschichtung und Verdichtung.
- Klima, Luft
Mit Umsetzung der geplanten Maßnahmen ist ein teilweiser Verlust von Kaltluftentstehungsflächen zu erwarten.
- Wasser
Einwirkungen in den Wasserhaushalt entstehen durch verstärkten Oberflächenwasserabfluss infolge Überbauung und Versiegelung von Flächen.
Eine wesentliche Beeinträchtigung der Grundwassersituation ist nicht zu erwarten.
Das vorhandene Meliorationssystem verliert durch die geplanten Baumaßnahmen seine Funktion.
Der bestehende Graben zwischen Flurstück 793/1 und 794/1 ist als Gewässer 2. Ordnung einzustufen. Dieser Graben dient zukünftig zusätzlich der Ableitung von Oberflächenwasser aus dem Plangebiet und wird im Zusammenhang mit dem geplanten Grünbereich naturnah ausgebaut und bepflanzt.
Der Graben zwischen Flurstück 793/1 und 791/1 (nur temporär wasserführend) entfällt.
- Vegetation, Biotope, Fauna
Mit Durchführung der geplanten Maßnahmen ist ein Verlust von Grünland bzw. Wiesenflächen mit mittlerem Biotopwert zu erwarten. Ebenfalls entsteht ein Verlust von Kleingartenland, dessen Biotopwert aufgrund der intensiven Bewirtschaftung (teilweise extreme Düngung, Überbauung durch Geschirrhütten, Folienhäuser, Gartenhäuser, Wegebefestigungen etc. sowie auch Insektizide) als sehr gering einzuschätzen ist.
Vorhandene Gehölzstrukturen bleiben weitgehend erhalten.

- Landschaftsbild, Erholung

Die geplante Baugebietsausweisung bewirkt eine Verlagerung des Ortsrandes in Richtung Westen. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der vorhandenen Situation sowie der geplanten grünordnerischen Maßnahmen nicht erheblich.

EINGRIFFSMINDERUNG

Grundsätzlich ist zu prüfen, ob sich die Planungsziele mit einem qualitativ oder quantitativ geringeren Eingriff in den Naturhaushalt verwirklichen lassen. Eingriffsmindernde Maßnahmen gleichen die durch den geplanten Eingriff zu erwartenden Störungen im Naturhaushalt nicht aus. Sie können aber die Erheblichkeit eines Eingriffes vermindern.

Nachfolgend aufgeführte eingriffsmindernde Maßnahmen sind vorgesehen:

- Sinnvolle Wiederverwendung des überschüssigen Aushubmaterials im Bereich des Plangebietes.
- Sammeln und Ableiten des Oberflächenwassers. Ableitung über vorhandenen Graben. Retentionsflächen sind so zu bemessen, dass die Aufnahme von Oberflächenwasser auch bei maximal anstehendem Grundwasser gewährleistet wird, da auch Niederschlagswasser aus Bereichen außerhalb des Plangebietes zu erwarten ist.
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Kies/Sand, Schotterrasen, Rasengittersteine, breifugiges Pflaster) im Bereich der Garagenzufahrten, Stellplatzflächen, Gartenwege usw.).
- Ausbildung eines aufgelockerten Siedlungsrandes durch entsprechende Stellung der Baukörper unter Einbeziehung des vorhandenen Gehölzbestandes.

AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Ausgleichsmaßnahmen kompensieren zu erwartende Eingriffe in den Naturhaushalt. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Ausweisung von Ausgleichsflächen, dabei Ausbau und Renaturierung des bestehenden Wassergrabens, Anlage von Retentionsflächen, dabei Ausbildung von Flachwasserzonen, standortgerechte Bepflanzung mit Gehölzen und Wildstauden.
- Ausweisung von Pflanzgebieten laut Pflanzenliste im gesamten Plangebiet.

ZUSAMMENFASSUNG

Durch die geplanten Maßnahmen entstehen Einwirkungen auf den Faktor Boden- und Bodennutzung; z.B. Bodenumschichtung, Abtrag von Mutterboden sowie Versiegelung von Flächen.

Diese Eingriffe können weitgehend gemindert werden durch Sicherung des Oberbodens, Massenausgleich im Plangebiet, sinnvolle Verwendung des überschüssigen Bodens sowie Minimierung der Versiegelung.

Bebauung und Versiegelung von Wiesen- bzw. Grünlandflächen können sich nachteilig auf das Kleinklima und die Strahlungsbilanz auswirken. Durch Reduzierung der Versiegelung auf ein unvermeidliches Maß ist eine erhebliche Minderung des Eingriffes möglich.

Überbauung und die damit verbundene Versiegelung von Flächen für Erschließungsmaßnahmen führen in der Regel zu einem erhöhten Abfluss von Oberflächenwasser, die Wasserrückhaltung des Bodens wird gemindert. Geeignete Maßnahmen wie sammeln, versickern und verzögertes Ableiten von Regenwasser auf Retentionsflächen mindern die Abflussgeschwindigkeit. Bisher vorhandene Beeinträchtigungen des Oberflächenwassers durch Düngung entfallen.

Mit Umsetzung der geplanten Maßnahmen verlieren Flächen mit mittlerem Biotopwert teilweise ihre Funktion. Erhaltenswerte Gehölze werden weitgehend erhalten, weitere Pflanzmaßnahmen sind geplant. Mit der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen werden neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen.

Die Bebauung des Plangebietes verändert die örtliche Situation. Die Eingrünung des Ortsrandes unterstützt die sinnvolle bauliche Abrundung des Ortes Vogt.

Insgesamt wird mit Durchführung von eingriffsmindernden und ausgleichenden Maßnahmen im Vergleich zur derzeitigen Nutzung die ökologische Wertigkeit des Gebietes weitgehend erhalten und damit ein Ausgleich des Eingriffes ermöglicht.

FLÄCHENBILANZ zum Bebauungsplan „Höferwiesen Süd“
Gemeinde: Vogt
Bewertung der Eingriffsflächen vor und nach der Maßnahme

Bewertungsfaktoren nach angefügtem Bewertungsrahmen

BESTAND (Herbst 2003)

Flächenart	anzurechnende Fläche (qm)	Bewertungsfaktor	Bewertungszahl
Grünland intensiv	13.600	0,40	5.440
Weg (Kies)	600	0,10	60
Ehemaliges Schrebergartengebiet, Gewächshäuser, Geräteschuppen	9.800	0,25	2.450
Gesamtbewertungszahl Bestand	24.000		7.950

PLANUNG

Flächenart	anzurechnende Fläche (qm)	Bewertungsfaktor	Bewertungszahl
Erschließung	2.600	0,05	130
Überbauung	5.200	0,00	0
Naturnah gestalteter Gewässerbereich in Grünzug (Ausgleichsfläche)	2.150	0,80	1.720
öffentliche Grünflächen	1.950	0,50	975
Verkehrsgrün, Lärmschutzwand	800	0,50	400
Hausgärten	11.300	0,40	4.520
Gesamtbewertungszahl Planung	24.000		7.745

BILANZIERUNG

Gesamtbewertungszahl Bestand	7.950
Gesamtbewertungszahl Planung	7.745
Ergebnis + / -	- 205

Erstellt: Landratsamt Ravensburg
 Fachbereich Kreisplanung, F. Laux, Dipl. Ing.

Anlage zur Flächenbilanz

Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen		
Biotoptyp		
1.	Versiegelte Flächen, überbaute Flächen	0,0
2.	Wassergebundene Decke, Pflasterflächen	0,1
3.	Begrünte Dachflächen, Rasengitterflächen, übererdete Tiefgarage	0,2
4.	Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche	0,3
5.	Extensive Ackerfläche	0,8
6.	Gartenflächen, private Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	0,3
7.	Gartenflächen, private Grünflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten)	0,4
8.	Kleingartenanlagen	0,4
9.	Öffentliche Grünfläche	0,5
10.	Öffentliche Grünfläche (Parkanlagen mit altem Baumbestand extensiver Pflege und Nutzung, Erholungswald)	0,8
11.	Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB)	0,6
12.	Intensive Grünlandnutzung	0,4
13.	Extensive Grünlandnutzung	0,7
14.	Baumschulen, Obstplantagen	0,4
15.	Streuobstwiesen	0,9
16.	Brachflächen / Sukzessionsflächen soweit nicht Ziffer 24	0,7
17.	Naturnaher Wald mit Unterwuchs	0,9
18.	Laub-Mischwald/Laub-Nadel-Mischwald	0,8
19.	Nadelwald	0,5
20.	Feldgehölz/Hecken/stufige Waldränder	0,7
21.	Einzelbäume/Baumgruppen/Alleen	0,8
22.	Unbelastete Gewässer mit Ufersaum	0,8
23.	Fischereilich genutzte Teiche, Freizeitgewässer	0,4
24.	Naturschutzwürdige Biotope (z.B. Röhricht, hochstaudenreiche Feuchtwiesen, Bruchwälder, Dünen, Trockenrasen, Ufersäume u.a.)	1,0
25.	Verkehrsgrün	0,3
26.	Verkehrsgrün mit Baumpflanzungen	0,5
27.	1-reihige Baumpflanzungen an Verkehrsstraßen	0,1
28.	2-reihige Baumpflanzungen an Verkehrsstraßen	0,2
<i>Anmerkung zu 27. und 28.: Wertfaktor x Gesamtumfang der jew. Verkehrsfläche.</i>		

Ansatz der Wertfaktoren nach naturschutzfachlicher Einstufung unter Anwendung von Biotoptypenlisten, "Hessenliste" u.ä.

Landratsamt Ravensburg, Fachbereich Kreisplanung

GEMEINDE VOGT
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG SOWIE
ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
"HÖFERWIESEN SÜD"

<u>GEFERTIGT:</u>	KREISPLANUNGSAMT RAVENSBURG Parkstraße. 9, 88212 Ravensburg E-Mail: pl@landkreis-ravensburg.de	LUTZ (Dipl.-Ing. FH)
<u>ANERKENNUNG DER PLANUNTERLAGEN:</u>	FÜR DIE GEMEINDE VOGT	SMIGOC (BM)

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLÜSSE GEFASST	§ 2 (1) S. 1 BAUGB	AM 08.09.1999
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DER AUFSTELLUNGSBESCHLÜSSE ERFOLGT	§ 2 (1) S. 2 BAUGB	AM 04.05.2000
FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG DURCHFÜHRT	§ 3 (1) S. 1 BAUGB	VOM 04.05-18.05.2000
ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE DURCHFÜHRT	§ 4 BAUGB	AM 18.09.2000
PLANENTWÜRFE UND AUSLEGUNG VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM 08.11.2000 11.02.2004
BEKANNTMACHUNG DER ENTWURFSAUSLEGUNG	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM 16.11.2000 19.02.2004
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DER ENTWÜRFE FÜR DIE ZEIT VOM 27.02.2004 BIS 29.03.2004 BEI DER GEMEINDEVERWALTUNG VOGT	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	
SATZUNGSBESCHLÜSSE VOM GEMEINDERAT GEFASST	§ 10 BAUGB	AM 08.12.2004
ÖFFENTL. BEKANNTMACHUNG U. INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES U. DER ÖRTL. BAUVORSCHRIFTEN	§ 10 (3) BAUGB	AM 16.12.2004
ANGEZEIGT SATZUNG AN LANDRATSAMT RAVENSBURG		AM 28.12.2004

3.1 Zusammenfassung

- 3.1.1 Der überplante Bereich umfasst den südlichen Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Höferwiesen Süd".
- 3.1.2 Für den südlichen Bereich (WA₁) des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Höferwiesen Süd" besteht keine Nachfrage. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um eine höhere Attraktivität der überplanten Flächen zu erreichen.
- 3.1.3 Im Westen des Bebauungsplanes wird ein Teilbereich aufgehoben, der sich mit dem Bebauungsplan "Vogt West" überschneidet.
- 3.1.4 Zielsetzung der Planung ist es, den Zuschnitt des überplanten Bereiches attraktiver zu gestalten und die Festsetzungen zum Schall-Schutz zu überarbeiten.
- 3.1.5 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 1. Änderung des Bebauungsplanes "Höferwiesen Süd" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 3.1.6 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Höferwiesen Süd" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).
- 3.1.7 Nutzungskonflikte mit dem Verkehrslärm der Landes-Straße L 325 werden über das Festsetzungskonzept gelöst.

3.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches; ursprüngliche Festsetzungen

- 3.2.1 Der überplante Bereich umfasst den südlichen Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Höferwiesen Süd". Der Bebauungsplan "Höferwiesen Süd" befindet sich am westlichen Ortsausgang von Vogt, nördlich der Landes-Straße L 325.

- 3.2.2 Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Höferwiesen Süd" erstreckt sich über den südlichen Bereich des Bebauungsplanes "Höferwiesen Süd". Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Teilflächen folgender Grundstücke: Fl.-Nr. 791/1, 793/1, 794/2.

4.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 4.1.1 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Der innerhalb des Geltungsbereiches verlaufende Graben wird, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Höferwiesen Süd" vorgesehen, verlegt.
- 4.1.2 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein Gefälle von Nordosten nach Südwesten auf.

4.2 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standort-Wahl

- 4.2.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002).
- 4.2.2 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.
 - 2.3.2/Karte Siedlung Ausweisung der Gemeinde Vogt als Siedlungsschwerpunkt
- 4.2.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 4.2.4 Die Gemeinde Vogt verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Genehmigung durch das Landratsamt Ravensburg am 20.01.1999). Die überplanten Flächen werden hierin als Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.
- 4.2.5 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG). Die Aufstellung des Bebauungsplanes stellt keine Beeinträchtigung des Schutzes von Objekten dar, die u.U. zu einem späteren Zeit-

punkt in die amtliche Liste der Baudenkmäler aufgenommen werden könnten.

- 4.2.6 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

4.3 Erfordernis der Planung

- 4.3.1 Der südliche Bereich (WA₁) des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Höferwiesen Süd" war als Grundstück für einen Bauträger vorgesehen. Im nun zu ändernden WA₁ waren Wohnungsbau, Reihenhäuser oder ähnlich kompakte Bauformen mit einer größeren Anzahl an Wohnungen vorgesehen. Es war beabsichtigt das gesamte WA₁ an den Bauträger mit dem besten Gesamtkonzept zu verkaufen. Zwischenzeitlich hat sich jedoch herausgestellt, dass keine Nachfrage für dieses Grundstück vorhanden ist. Gründe hierfür sind der Zuschnitt des Grundstückes sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Schallschutz. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um eine höhere Attraktivität der überplanten Flächen zu erreichen. Der Gemeinde liegen konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken in Vogt vor. Der Gemeinde erwächst daher eine Planungspflicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

4.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 4.4.1 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, den Zuschnitt des überplanten Bereiches so zu gestalten, dass Grundstücke entstehen, die für eine Bebauung mit Einzelhäusern geeignet sind und unabhängig voneinander verkauft werden können. Des Weiteren sollen die Festsetzungen zum Schall-Schutz so überarbeitet werden, dass eine attraktivere Gestaltung der Gebäudegrundrisse im zu überplanenden Bereich ermöglicht wird.
- 4.4.2 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Höferwiesen Süd" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Eine Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist, dass die zulässige Grundfläche unter 2,00 ha liegen muss. Durch die Fläche des Änderungsbereiches von 0,78 ha wird diese Voraussetzung eingehalten. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.
- 4.4.3 Die Systematik der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Höferwiesen Süd" entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt sich 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).
- 4.4.4 Der geänderte Teilbereich basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes und wird nur in Bezug auf die Straßenführung, Aufteilung der Grundstücke und die Festsetzungen

zum Schall-Schutz verändert und/oder ergänzt. Die Systematik des geänderten Teilbereiches entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

4.5 Räumlich-strukturelles Konzept

4.5.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab, die Struktur des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Höferwiesen Süd" aufzunehmen. Auf diese Weise wird ein nahtloser Übergang zur bestehenden Siedlungs-Struktur geschaffen. Die Straßenführung wurde so gestaltet, dass im Änderungs-Geltungsbereich Grundstücke entstehen, die mit Einzelhäusern bebaut werden können und die gleiche Qualität wie im bestehenden Bebauungsplan haben. Gleichzeitig erlaubt der homogenere Straßenverlauf ein schnelles Ausrücken der Feuerwehr vom Nelkenweg her.

4.6 Planungsrechtliche Vorschriften

4.6.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Höferwiesen Süd" wird bestimmt, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen nach Festsetzung 1.1.1 des Bebauungsplanes "Höferwiesen Süd" und nicht überdachte Stellplätze zulässig sind. Garagen und überdachte Stellplätze sind im Bebauungsplan "Höferwiesen Süd" jedoch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Da diese Festsetzung für die neu aufgeteilten Grundstücke im Süden des Änderungs-Geltungsbereiches nicht ausreichend ist, wurden im betreffenden Bereich zusätzlich Flächen für Garagen festgesetzt. Ihre Anordnung ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen. Die nun gewählte Festsetzung erlaubt Garagen und überdachte Stellplätze nicht nur innerhalb der überbaubaren Fläche, sondern auch innerhalb der Flächen für Garagen.

4.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

4.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die Landes-Straße L 325 hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Im Einmündungsbereich in die Landes-Straße befindet sich eine Bus-Haltestelle des "Bodo-Verkehrsverbundes".

4.7.2 Der auf Grund des Straßengesetzes (§ 22 Abs. 1 und 2 Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG) in Verbindung mit § 18 StrG) erforderliche Mindestabstand der möglichen Gebäude zur Landes-Straße von 15,00 m ist gewahrt.

4.7.3 Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes wurde die Linienführung der Straße im weiteren Verlauf des "Nelkenweges" verbessert. Die Kurvenradien der Straßen-Geometrie wurden großzügiger angelegt, so dass ein Befahren mit Müllfahrzeugen oder Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr ohne Probleme möglich ist. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Parkplätze

werden in ihrer Dimensionierung beibehalten jedoch teilweise auf die andere Straßenseite verlagert. Im östlichen Teil des Änderungsbereiches werden 2 zusätzliche Stellplätze angelegt. Der Straßenraum erfährt gegenüber der ursprünglichen Planung durch die Festsetzung von 6 zusätzlichen Bäumen eine Aufwertung.

4.8 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

4.8.1 Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm sind gegeben. Auf das Baugebiet wirken die Lärm-Immissionen der Landes-Straße L325 ein. Das Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, ACCON GmbH, hat auf Grundlage der hochgerechneten Verkehrsbelastungen (Bundes-Verkehrszählung 2000), unter Berücksichtigung des bereits aufgeschütteten Lärmschutzwalles (Höhe 2,50 m), die Schall-Emissionen der Landes-Straße L325 berechnet. Die Berechnungen ergaben für die Obergeschoße der ersten Bauzeile Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte der DIN 18 005 für allgemeine Wohngebiete (WA) um 4 dB(A) tags und 7 dB(A) nachts. In Zusammenarbeit mit der zuständigen Behörde beim Landratsamt Ravensburg hat das Büro Accon GmbH Festsetzungen zum Schall-Schutz formuliert. Mit der festgesetzten Lärmschutzeinrichtung (Wall mit aufgesetzter Wand, Gesamthöhe 3,50 m) können für die an die Landes-Straße L325 angrenzende Bebauung Außenbereiche geschaffen werden, in denen die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005/1 eingehalten werden. Darüber hinaus wird mit der Lärmschutzeinrichtung sichergestellt, dass die Orientierungswerte am Tage auch im 1. Obergeschoß eingehalten werden und im Dachgeschoß (2. OG) um nicht mehr als 4 dB(A) überschritten werden. In der Nacht werden die Orientierungswerte im Erdgeschoß generell sowie im 1. Obergeschoß weitgehend eingehalten (Überschreitungen ausschließlich an den zur L325 weisenden Fassaden um max. 3 dB(A)). Im Dachgeschoß ist noch zumindest an einer Gebäude-seite der nächtliche Orientierungswert eingehalten. Diese verbleibenden punktuellen Überschreitungen können hingenommen werden, weil durch die Festsetzung von baulichem Schallschutz gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Gebäuden sichergestellt sind. Die Festsetzung von Mindest-Schalldämmmaßen von Außenbauteilen ist nicht erforderlich, da die verbleibenden Anforderungen maximal dem Lärmpegelbereiches III der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, entsprechen. Diese Anforderungen werden heutzutage schon auf Grund der Wärmeschutzvorschriften mit allen modernen Standard-Bauelementen (Fenster mit mindestens 4/12/4 Isolierverglasung und einer umlaufenden Dichtung; übliche Dachaufbauten) erfüllt. Da bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ungestörter Schlaf auch bei nur teilweise geöffnetem Fenster häufig nicht mehr möglich ist, müssen zur Reduzierung der störenden Einflüsse der Landes-Straße L325 und damit zur Sicherstellung von ungestörtem Schlaf die zur Belüftung notwendigen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern der direkt an die Landes-Straße L325 angrenzenden Gebäude in den Obergeschoßen auf die lärmabgewandte Seite orientiert werden oder die zur Landes-Straße L 325 weisenden Fenster müssen ersatzweise mit schallgedämmten Lüftungen ausgestattet werden. Die Lärmschutzmaßnahme könnte von beiden Seiten durch eine geeignete Begrünung gestalterisch eingebunden werden. Die nördliche Wallseite wird den angrenzenden Grundstücken bis zur Wallmitte

als private Grünfläche zugeschlagen.

- 4.8.2 Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten.

4.9 Wasserwirtschaft

- 4.9.1 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

- 4.9.2 Das auf den privaten Grundstücken und der Erschließungs-Straße anfallende Niederschlagswasser wird über das Regenrückhaltebecken dosiert und vorgereinigt einem bestehenden Vorfluter zugeleitet. Eine Versickerung ist auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich.

- 4.9.3 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

4.10 Geologie

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

5.1 Umweltprüfung

5.1.1 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 1. Änderung des Bebauungsplanes "Höferwiesen Süd" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

5.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

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

5.3 Wesentliche Auswirkungen

5.3.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

5.4 Kennwerte

5.4.1 Fläche des Änderungs-Geltungsbereiches: 0,78 ha

5.4.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	0,52	66,7%
öffentliche Verkehrsflächen	0,13	16,6%
öffentliche Grünflächen	0,08	10,3%
private Grünfläche	0,05	6,4%

5.5 Erschließung

5.5.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Kanalsystem der Gemeinde

5.5.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Wasserversorgung

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

5.5.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Energieversorgung Baden-Württemberg

5.5.5 Gasversorgung durch: Thüga

5.5.6 Müllentsorgung durch: Gemeinde Vogt

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

Verkehrsflächen	€	85.000,-€
Abwasserleitungen und Hausanschlüsse	€	115.000,-€
Erhöhung des Lärmschutzwalles	€	50.000,-€ bis 90.000,-€
öffentliche Grünflächen	€	3.500,-
Gesamt	€	253.500,-€ bis 293.500,-€

5.6 Planänderungen

5.6.1 Bei der Planänderung vom 15.02.2007 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 14.02.2007 wie folgt Berücksichtigung:

- Erweiterung des Geltungsbereiches auf Grund der unten angeführten Änderungen
- Aufnahme von zwei zusätzlichen Parkplätzen im Südosten des Geltungsbereiches
- Erweiterung der Baugrenze bei Grundstück Nr. 12 nach Süden

5.6.2 Bei der Planänderung vom 18.04.2007 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Gemeinderatsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 18.04.2007 enthalten):

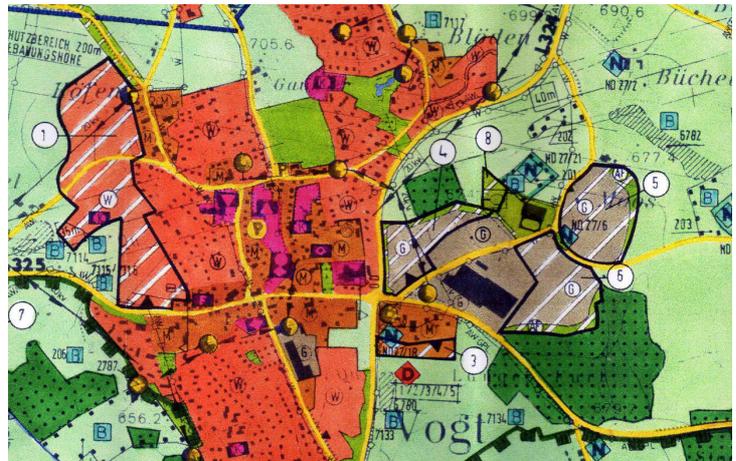
- Integration der zusätzlichen und geänderten Planinhalte in den ursprünglichen Textteil und in die Planzeichnung des Bebauungsplanes "Höferwiesen Süd" zur Erlangung eines eindeutigen und widerspruchsfreien Planwerkes (Gebot der inhaltlichen Bestimmtheit)

- Darlegung der Anwendungs-Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB
- Korrektur der Immissionsschutz-Festsetzung 2
- Aufnahme zweier Hinweise zu den Materialien von Dachinstallationen und zur Ableitung von Niederschlagswasser
- Verlegung und Reduzierung der Stellplätze im östlichen Bereich des "Nelkenweges"
- Herausnahme des Aufhebungsbereiches im Bereich des "Edelweißweges"
- Änderungen und Ergänzungen in der Begründung
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

5.6.3 Bei der Planänderung vom 13.06.2007 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfasst folgenden Punkt (ausführliche Abwägungen sind im Gemeinderatsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 13.06.2007 enthalten):

- Ergänzung der Begründung im Punkt "Wasserwirtschaft"
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan



Blick von Westen auf den überplanten Bereich; im Vordergrund das Retentions-Becken; rechts der Lärmschutzwall



Blick von Osten entlang des Lärmschutzwalles auf den überplanten Bereich



Blick von Osten entlang
der Landes-Straße
L 325; rechts der Lärm-
schutzwall



Blick auf die bereits er-
stellte Erschließungs-
Straße; Fixpunkt für die
Straßenplanung im
überplanten Bereich



Blick von Südwesten
entlang der zentralen
Grünfläche mit dem of-
fenen Graben auf die
bereits bestehende Be-
bauung im nordwestli-
chen Bereich des
rechtssverbindlichen
Bebauungsplanes "Hö-
ferwiesen Süd"



7.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 13.12.2006. Der Beschluss wurde am 18.01.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

7.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 24.01.2007 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 01.03.2007 bis 02.04.2007 (Billigungsbeschluss vom 14.02.2007; Entwurfsfassung vom 15.02.2007; Bekanntmachung am 22.02.2007) sowie in der Zeit vom 04.05.2007 bis 18.05.2007 (Billigungsbeschluss vom 18.04.2007; Entwurfsfassung vom 18.04.2007; Bekanntmachung am 26.04.2007) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

7.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 16.11.2006 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 22.02.2007 (Entwurfsfassung vom 15.02.2007) sowie mit Schreiben vom 23.04.2007 (Entwurfsfassung vom 18.04.2007) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 13.06.2007 über die Entwurfsfassung vom 13.06.2007.

7.5 Ausfertigung

Textteil und zeichnerischer Teil jeweils in der Entwurfsfassung vom 13.06.2007 bilden eine Einheit und lagen in Form einer versiegelten Fassung dem Gemeinderat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vor.

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

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

Vogt, den 14.06.2007

.....

(Peter Smigoc, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 14.02.2007
Plan geändert am: 15.02.2007
Plan geändert am: 18.04.2007
Plan geändert am: 13.06.2007

Planer:

.....
(Unterschrift)

Büro für Stadtplanung, H. Sieber, Weißensberg

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.