

Gemeinde Vogt

Bebauungsplan "Lange-Furt-Weg" und die örtlichen Bauvorschriften

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- 1.2 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)
- 1.3 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
- 1.4 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. 895)
- 1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GmO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.12.2006 (GBl. BW S. 705)

2.1 Typenschablonen für die planungsrechtlichen Festsetzungen

Für die in der Planzeichnung mit "Typ..." gekennzeichneten Bereiche gelten jeweils die nachfolgend im Rechteck zusammengefassten Inhalte:

| Typ 1 | Typ 2 |
|--|---|
| GRZ 0,60 WH 7,50 m FH 11,00 m α_1 E5/D2/H2 Wo | GRZ 0,40 WH 6,50 m FH 9,00 m α_2 E2/D2/H2 Wo |



Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 5 BauNVO; § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO; § 6 BauNVO; Nr. 1.2.2. PlanzV; siehe Planzeichnung);

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 sowie § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 und 6 BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanzV; siehe Typenschablonen und Planzeichnung) als Höchstmaß;

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

- Stellplätze
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO).

Mittlere traufseitige Wandhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Typenschablonen und Planzeichnung) als Höchstmaß;

Bestimmung der WH: Mittelwert (arithmetischer) aus bergseitigem und talseitigem Abstand zwischen

- Oberkante des natürlichen Geländes und
- Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Hauptgebäudes.

Die Werte für den bergseitigen und talseitigen Abstand sind jeweils in der Mitte (zwischen den Giebelseiten) von sich gegenüber liegenden Traufseiten des Hauptgebäudes zu messen.

Bei Flachdächern ist als Dachhaut die Oberkante der Attika zu verstehen.

3.5 FH m

Firsthöhe (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §16 Abs.2 Nr.4 u. §18 Abs.1 BauNVO; Nr.2.8. PlanzV; siehe Typenschablonen und Planzeichnung) als Höchstwert;

Bestimmung der FH: Abstand zwischen

- Oberkante des natürlichen Geländes und
- Oberkante des Dachfirstes

in der Mitte des höchsten Firstes des Hauptgebäudes senkrecht nach unten gemessen.

Bei Pultdächern ist die Firsthöhe wie folgt zu bestimmen: Abstand zwischen

- Oberkante des natürlichen Geländes und
- Oberkante des Dachfirstes an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion

Bei Flachdächern ist die Firsthöhe nicht relevant.

3.6 Höhe von Werbeanlagen

Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte mittlere traufseitige Wandhöhe nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 10,00 m (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §16 Abs.2 Nr.4 u. §18 Abs.1 BauNVO).

3.7 α_1

Abweichende Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §22 Abs.4 BauNVO; siehe Typenschablone und Planzeichnung); sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: die Länge von Hauptgebäuden darf max. 40 m betragen (jegliche Richtung);

- 3.8 α_2 **Abweichende Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Typenschablone und Planzeichnung); sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: die Länge von Hauptgebäuden darf max. 25 m betragen (jegliche Richtung);
- 3.9  **Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanzV; siehe Planzeichnung);
- 3.10 **Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen** In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Für folgende Nebenanlagen wird die Zulässigkeit im Besonderen bestimmt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO):
- Nebengebäude (keine Garagen): max. 40 m³ Bruttorauminhalt (außen),
 - nicht überdachte Wasserbecken: max. Größe 5% der Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO); zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 2,50 m Abstand zur Grundstücksgrenze
 - thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen: max. Summe der nutzbaren Fläche (senkrechte Projektion auf die jeweilige Anlage) 3% der jeweiligen Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO); zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 2,50 m Abstand zur Grundstücksgrenze; die Anlagen sind auch in Verbindung mit einem Nebengebäude zulässig;
- 3.11 E.../D.../H... Wo **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:
- E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus
 - D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte
 - H... als max. Wohnungsanzahl pro Wohngebäude (z.B. pro

Reihenhauselement)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen und Planzeichnung)

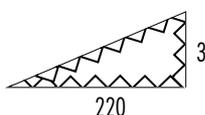
3.12



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanzV; siehe Planzeichnung); innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen und keine Einrichtungen zulässig.

Zulässig sind Bäume mit einem Abstand von mind. 8 m vom Fahrbahnrand.

3.13



Sichtflächen für den fließenden Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung); innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) mit einem Abstand von mind. 8 m vom Fahrbahnrand sind zulässig.

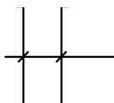
Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand).

3.14



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

3.15



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

3.16



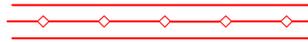
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanzV; siehe Planzeichnung);

3.17



Versorgungsanlagen für **Elektrizität** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanzV; siehe Planzeichnung), hier Trafostation;

3.18



Haupt-Versorgungs- und Haupt-Abwasserleitungen unterirdisch, hier Gasleitung der Thüga, innerhalb des Schutzstreifens sind unzulässig:

- bauliche Anlagen (z.B. auch Dauerstellplätze)
- über die Bodenarbeiten der landwirtschaftlichen Nutzung hinausgehende Erdarbeiten
- Anpflanzen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern
- Lagerung schwer transportabler Materialien
- sonstige Einwirkungen, die den Betrieb oder die Sicherheit der Leitung beeinträchtigen können
- Anpflanzen von Gehölzen über 5,00 m Höhe (max. natürliche Wuchshöhe 5,00 m)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 u. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.19



Haupt-Versorgungs- und Haupt-Abwasserleitungen unterirdisch, hier 150 bzw. 50 AL – Erdkabel der EnBW, Kanal 150 DN und 1000 DN sowie Telefonleitung der Telekom mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. 21 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanzV);

3.20

Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

3.21



Öffentliche Grünfläche als Bach begleitende Zone (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.22



Öffentliche Grünfläche als Fläche für unversiegelte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.23



Private **Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung) ohne bauliche Anlagen oder Einrichtungen;

3.24



Wasserfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; Nr. 10.1. PlanzV; siehe Planzeichnung);

3.25



Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanzV; siehe Planzeichnung); auf den Flächen sind Streuobstwiesen anzulegen, die extensiv zu bewirtschaften sind.

3.26



Geh-, Fahr-, oder Leitungsrecht 1 zu Gunsten des Eigentümers der Fl.-Nr. 743/2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, Nr. 15.5. PlanzV; siehe Planzeichnung);

3.27



Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 1** mit folgendem Inhalt: Zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) sind vollständig auf die der Landes-Straße L325 abgewandten Seite zu orientieren. Ausnahmen von dieser Orientierungs-Pflicht für die Fensteröffnungen einzelner Ruheräume können zugelassen werden, wenn alle anderen Ruheräume des Gebäudes die o.g. Orientierung aufweisen und wenn gleichzeitig eine Unterbringung von Fensteröffnungen von weiteren Ruheräumen an allen hierfür zulässigen Gebäudeseiten (in den hierfür zulässigen Geschoßen) unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist (z.B. bei überdurchschnittlichem Bedarf an Ruheräumen etc.) und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten Lüftungs-Anlagen (z.B. integrierte Fensterrahmen-Lüftung, Einzel-Lüfter etc.) ausgestattet werden. Ersatzweise kann durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen werden, dass durch besondere Gegebenheiten (z.B. Abschirmung durch vorgelagerte

Garagen) ein ausreichender Schallschutz sichergestellt ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanzV; siehe Planzeichnung).

3.28



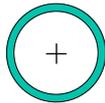
Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 2** mit folgendem Inhalt: Fensteröffnungen von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) müssen mit ausreichend dimensionierten Lüftungsanlagen (z.B. integrierte Fensterrahmen-Lüftung, Einzel-Lüfter etc.) ausgestattet werden. Ersatzweise kann durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen werden, dass durch besondere Gegebenheiten (z.B. Abschirmung durch vorgelagerte Garagen) ein ausreichender Schallschutz sichergestellt ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanzV; siehe Planzeichnung).

3.29



Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 3** mit folgendem Inhalt: Zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) sind vollständig auf die der Landes-Straße L324 abgewandten Seite zu orientieren. Ausnahmen von dieser Orientierungs-Pflicht für die Fensteröffnungen einzelner Ruheräume können zugelassen werden, wenn alle anderen Ruheräume des Gebäudes die o.g. Orientierung aufweisen und wenn gleichzeitig eine Unterbringung von Fensteröffnungen von weiteren Ruheräumen an allen hierfür zulässigen Gebäudeseiten (in den hierfür zulässigen Geschoßen) unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist (z.B. bei überdurchschnittlichem Bedarf an Ruheräumen etc.) und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten Lüftungsanlagen (z.B. integrierte Fensterrahmen-Lüftung, Einzel-Lüfter etc.) ausgestattet werden. Ersatzweise kann durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen werden, dass durch besondere Gegebenheiten (z.B. Abschirmung durch vorgelagerte Garagen) ein ausreichender Schallschutz sichergestellt ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanzV; siehe Planzeichnung).

3.30



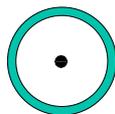
Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse (§9 Abs.1 Nr.25 a BauGB; Nr.13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung); verbindlicher Standort; generell unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, geändert am 27.10.1999, BGBl. I, S. 2070) genannten;

Es sind dabei ausschließlich standortgerechte und einheimische Gehölze aus der nachfolgenden Liste zu verwenden:

Bäume

| | |
|-------------|---------------------|
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Esche | Fraxinus excelsior |
| Walnussbaum | Juglans regia |
| Stieleiche | Quercus robur |
| Winterlinde | Tilia cordata |
| Sommerlinde | Tilia platyphyllos |

3.31



Zu erhaltender Baum (§9 Abs.1 Nr.25 b BauGB; Nr.13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung);

3.32 **Pflanzgebote in dem Baugebiet**

Pflanzgebote:

- pro 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen;
- im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig;
- auf max. 5% der Grundstücksfläche sind auch Großsträucher und Sträucher, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind zulässig (z.B Ziersträucher, Rosen-Züchtungen);
- generell 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, geändert am 27.10.1999, BGBl. I, S. 2070) genannten;

Es sind dabei ausschließlich standortgerechte und einheimische

Gehölze aus der nachfolgenden Liste zu verwenden:

Bäume

| | |
|-----------------|---------------------|
| Apfelhochstämme | |
| Feldahorn | Acer campestre |
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Birke | Betula spec. |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Esche | Fraxinus excelsior |
| Walnussbaum | Juglans regia |
| Stieleiche | Quercus robur |
| Salweide | Salix caprea |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Winterlinde | Tilia cordata |
| Sommerlinde | Tilia platyphyllos |

Großsträucher und Sträucher

| | |
|------------------------|--------------------|
| Waldrebe | Clematis vitalba |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Haselnuss | Corylus avellana |
| Pfaffenhütchen | Evonymus europaeus |
| Efeu | Hedera helix |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Kreuzdorn | Rhamnus cathartica |
| Stachelbeere | Ribes grossularia |
| Schwarze Johannisbeere | Ribes nigrum |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Roter Holunder | Sambucus racemosa |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |
| Wasserschneeball | Viburnum opulus |

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.33



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzgebot 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2.1. PlanzV; siehe Planzeichnung) als Streuobstwiese; auf max. 10 % der Grundstücksfläche sind Großsträucher und Sträucher, die in der Pflanzliste festgesetzt sind

zulässig;

Es sind dabei ausschließlich standortgerechte und einheimische Gehölze aus der nachfolgenden Liste zu verwenden:

Bäume

Apfelhochstämme
Pflaumen- und Zwetschgenhochstämme
Kirschbäume

Großsträucher und Sträucher

| | |
|------------------------|--------------------|
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Haselnuss | Corylus avellana |
| Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Stachelbeere | Ribes grossularia |
| Schwarze Johannisbeere | Ribes nigrum |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Roter Holunder | Sambucus racemosa |

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.34



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzgebot 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2.1. PlanzV; siehe Planzeichnung); Entwicklung eines feuchten bis frischen Krautsaumes und Pflanzung von lockeren Gehölz-Gruppen als lückiger Ufergehölz-Randstreifen;

Es sind dabei ausschließlich standortgerechte und einheimische Gehölze aus der nachfolgenden Liste zu verwenden:

Bäume

| | |
|------------|--------------------|
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Esche | Fraxinus excelsior |
| Stieleiche | Quercus robur |
| Salweide | Salix caprea |

Großsträucher und Sträucher

| | |
|------------------|--------------------|
| Waldrebe | Clematis vitalba |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Pfaffenhütchen | Evonymus europaeus |
| Liguster | Ligustrum vulgare |

Kreuzdorn
Wasserschneeball

Rhamnus cathartica
Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.35



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung) des Bebauungsplanes "Lange-Furt-Weg"

4.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung) der örtlichen Bauvorschriften

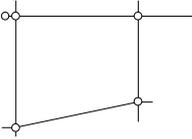
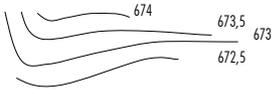
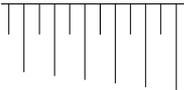
4.2

Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohneinheit in dem Baugebiet beträgt mindestens 2 Stellplätze.

Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

- 5.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
- 5.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
- 5.3  **Bestehende Flurnummer** (siehe Planzeichnung);
- 5.4  **Vorhandenes (natürliches) Gelände;** Darstellung der Höhenschichtlinien (siehe Planzeichnung);
- 5.5  **Vorhandene Aufschüttung/Abgrabung/Böschung** (siehe Planzeichnung);
- 5.6  **Vorhandener Baum** (Erhalt bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung);
- 5.7 **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.
- 5.8 **Urheberrecht**
Inhalt und redaktioneller Aufbau dieser Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen. Zuwiderhandeln wird privat-rechtlich/standesrechtlich verfolgt.

5.9 Entsorgung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll nach dem modifizierten Entwässerungssystem der Gemeinde entsorgt werden. Dies soll entweder durch ortsnahе Versickerung oder Retention und anschließende Einleitung in ein Gewässer erfolgen. Für die Bemessung des nötigen Retentions-Volumens sind pro 100 m² versiegelter Fläche 3 m³ Retentions-Volumen zu veranschlagen. Die Bemessung der Versickerungsmulde richtet sich nach der A138. Wird ein Grundstück im Bereich des Bebauungsplanes bebaut, muss die Entwässerung nach den derzeitigen wassergesetzlichen Vorgaben über ein modifiziertes System erfolgen, wenn dies mit einem verhältnismäßigen Aufwand und schadlos möglich ist. Im Einzugsbereich des modifizierten Systems dürfen keine Abwässer im Sinne von verunreinigten Wässern anfallen. Entsprechende Arbeiten z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten sind nicht erlaubt. Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet wird. Andere Drainagen sind nicht zulässig. Sickerschächte sind nicht zulässig. Um den Metallgehalt im Regenwasser zu reduzieren, sollen Dachinstallationen wie Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titanzink und Blei vermieden werden. Alternative Materialien sind beschichtetes Zink oder Aluminium und Kunststoffteile. Die Besonderheiten von einem Mischgebiet sind zu beachten. Es muss gegebenenfalls eine Erlaubnis für die Einleitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser von gewerblich genutzten Flächen erteilt werden. Werden öffentliche Abwasserleitungen verlegt, muss die Ausführung der Planung im Benehmen mit der Unteren Wasserbehörde erfolgen.

5.10 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von archäologischen Funden (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) und Befunden (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) im Zuge von Erdbauarbeiten unverzüglich der archäologischen Denkmalpflege mitzuteilen. Die Möglichkeit zu Fundber-

gung und Dokumentation ist einzuräumen.

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

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

Durch die nördlich angrenzenden Industrie- und Gewerbegebiete sowie durch die Gewerbebetriebe innerhalb des Mischgebietes ist mit gewerblichen Emissionen im Rahmen der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (Gewerbelärm in Mischgebieten) zu rechnen.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), § 74 der Landesbauordnung für Baden Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. BW S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2006 (GBl. BW S. 884), § 4 der Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GmO) in der Fassung vom 24.07.2000 (Gbl. BW S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2005 (GBl. BW S. 578), der 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) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) hat der Gemeinderat der Gemeinde Vogt in öffentlicher Sitzung am 14.06.2006 folgende Satzung beschlossen:

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Lange-Furt-Weg" und der örtlichen Bauvorschriften "Lange-Furt-Weg" ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vom 13.04.2006.

§2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus dem

- zeichnerischen Teil vom 13.04.2006 und
- textlichen Teil vom 13.04.2006

jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB.

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO bestehen aus dem

- zeichnerischen Teil vom 13.04.2006 und
- textlichen Teil vom 13.04.2006.

§3 Ordnungswidrigkeiten

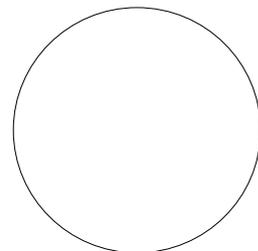
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes "Lange-Furt-Weg" zur Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze (Ziffer 4.2) nicht einhält.

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

§4 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Lange-Furt-Weg" und die örtlichen Bauvorschriften "Lange-Furt-Weg" treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Kraft.

Vogt, den



.....

(der Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

7.1 Zusammenfassung

7.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich unter dem Kapitel "Begründung-Umweltbericht/Einleitung/Kurzdarstellung des Inhalts".

7.2 Abgrenzung und Beschreibung des Planungsbereiches

7.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am östlichen Ortseingang des Hauptortes Vogt. Die Fläche ist überwiegend bebaut. Die Gebäude werden sowohl gewerblich als auch zum Wohnen genutzt. In den Randbereichen befinden sich teilweise großzügige Grünflächen bzw. Gärten.

7.2.2 Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Flächen beiderseites des Lange-Furt-Weges, südlich der L325 und östlich der L324. Die Sichtflächen für den Verkehr liegen nicht vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Lange-Furt-Weg". Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: 653/3, 740/4, 740/10, 742/1, 742/2, 743/2, 743/5, 743/6, 744, 744/1, 744/2, 745/4.

8.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 8.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden geprägt von der oberschwäbischen Hügel-Landschaft.
- 8.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich sowohl Wohngebäude als auch ein Gewerbebetrieb und eine soziale Einrichtung. Die Höhe und das Ausmaß der Gebäude geben den Rahmen für eine weitere bauliche Entwicklung vor. Am westlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich ein Bach.
- 8.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist eine Neigung nach Süden auf. An der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches besteht eine markante Böschung mit einem Höhenversatz von ca. 2 m.

8.2 Übergeordnete Planungen

- 8.2.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002). 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 Beschränkung der Inanspruchnahme von Freiräumen für Siedlungszwecke.
 - 2.2.3.2, 2.3.1.1, 2.3.1.2, 3.2.5 Ausrichtung von Siedlungsentwicklung und Städtebau auf die Erfordernisse einer günstigen Erschließung und Bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel. Vorrangige Ausweisung von Neubauf Flächen in Entwicklungsachsen und Konzentration auf Siedlungsbereiche und Siedlungs-Schwerpunkte mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.
 - 2.2.3.3 Hinwirkung auf flächen- und energiesparende Bau- und Erschließungsformen bei angemessen dichter Bebauung sowie eine ausgewogene Mischung verschiedener Nutzungen.
 - 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.

- 2.6.4 Konzentration der Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung. Erhaltung von Freiräumen zwischen den Entwicklungsachsen.
 - 3.1.6 Gestaltung der Siedlungsentwicklung durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten.
 - 3.1.9/5.3.2 Ausrichtung der Siedlungsentwicklung am Bestand. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
- 8.2.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplans Bodensee Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:
- 1.1 Stärkung der strukturschwachen ländlichen Areale
 - 2.1.5. Deckung des häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarfs
 - 2.1.6. die Gemeinde Vogt wird dem Kleinzentrum Vogt/Wolfegg zugeordnet
 - 2.3.1. Erhaltung der dezentralen Siedlungs-Struktur, Ermöglichung einer angemessenen Siedlungs-Entwicklung;
 - Strukturkarte Kleinzentrum (Vogt/Wolfegg)
 - Karte Naturschutz und Landschaftspflege südlich von Vogt befinden sich drei Gebiete von regionaler Bedeutung. Sie sind von der Planung nicht betroffen.
- 8.2.3 Die Gemeinde Vogt verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Genehmigung durch das Landratsamt Ravensburg am 20.01.1999). Die überplanten Flächen werden hierin als Mischgebiet (MI) dargestellt. Der Bebauungsplan übernimmt diese Vorgaben durch Festsetzung eines Mischgebietes (MI).
- 8.2.4 Die Gemeinde verfügt über einen Landschaftsplan, der zum Planungsgebiet keine Aussagen macht und nicht flächendeckend ist.
- 8.2.5 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 8.2.6 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch

diese Planung nicht tangiert.

8.3 Erfordernis der Planung

- 8.3.1 Unmittelbarer Anlass für die Aufstellung der Planung ist eine Bauvoranfrage für ein Wohngebäude südlich des Lange-Furt-Weges auf dem Grundstück Fl.-Nr. 743/2.
- 8.3.2 Der überplante Bereich "Lange-Furt-Weg" ist gemäß § 34 BauGB gekennzeichnet durch die Eigenschaft eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (so genannter unbepannter Innenbereich). Die nähere Umgebung entspricht einem Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Sofern für Vorhaben zur Errichtung von weiteren Wohngebäuden eine Zulässigkeit gegeben wäre, könnten bestimmte Teilbereiche einem allgemeinen Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO entsprechen.
- 8.3.3 Die Flächen nördlich der Wangener Straße sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Vogt-Ost" der Gemeinde Vogt als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 BauNVO bzw. als Industriegebiet (GI) im Sinne des § 9 BauNVO festgesetzt. In diesem Bereich befindet sich ein Metall verarbeitender Betrieb (Fa. Corus). Durch die räumliche Nähe speziell dieses Betriebes zum überplanten Bereich besteht die Gefahr von Lärmschutz-Konflikten.
- 8.3.4 In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 5 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird. Aus dem o.g. Gründen wurde von der Gemeinde Vogt ein Schallschutzgutachten in Auftrag gegeben (Schallschutzgutachten der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH vom 03.11.2005). Aus diesem Gutachten ist zu entnehmen, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Gewebelärm in dem überplanten Bereich bei Zugrundelegung eines Mischgebietes (MI) gerade noch eingehalten werden. Sofern der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes (WA) zu Grunde zu legen wäre, würde sich eine Konflikt-Lage ergeben. Durch den Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen (L 324 und L 325) werden im Plangebiet Beurteilungs-Pegel nachts von über 50 dB(A) verursacht. Daher sind zusätzliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich. Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (Orientierung, aktive Belüftung usw.) festgesetzt. Für Fassaden mit einem Beurteilungs-Pegel über 50 dB(A) nachts ist eine Orientierung für Fenster von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmern) zur lärmabgewandten Fassade erforderlich. Ist dies nicht möglich, ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungs-Pegels von 50 dB(A) bzw. eine aktive Belüftung notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine Belüftungs-Anlage gesichert ist.

Hierzu wurden im Plan die Bereiche festgesetzt, in denen Beurteilungs-Pegel nachts über 50 dB(A) zu erwarten sind (Nr. 15.6. PlanzV). In der Immissionsschutz-Festsetzung 1 (IS 1) und der Immissionsschutz-Festsetzung 3 (IS 3) wird jeweils eine "Wegorientierung" von der Landes-Straße festgesetzt. In der Immissionsschutz-Festsetzung 2 (IS 2) wird eine passive Belüftung festgesetzt, da eine "Wegorientierung" nicht möglich ist, da im Kreuzungsbereich sowohl die L 324 als auch die L 325 einwirken. Ersatzweise kann für Gebäude gutachterlich nachgewiesen werden, dass durch eine günstige Gebäudeanordnung (z.B. Garagen oder durch eine U-Bebauung) eine Abschirmung erzielt wird, die Beurteilungs-Pegel nachts unter 50 dB(A) sicherstellt.

- 8.3.5 Die Aufstellung der Planung ist erforderlich, um die konfliktfreie Nachbarschaft der o.g. Bereich zu erhalten und Entwicklungen der beiden Bereiche zu ermöglichen. Es soll dabei sowohl der Bau oder die Erneuerung von Gebäuden im überplanten Bereich als auch die Weiterentwicklung des benachbarten Metall verarbeitenden Betriebes (Fa. Corus) ermöglicht werden. Der Gemeinde erwächst daher eine Planungspflicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

8.4 Räumlich-strukturelles Konzept

- 8.4.1 Das räumlich-strukturelle Konzept leitet sich aus der vorhandenen Grundstücks-Geometrie mit ihrem entsprechenden Gebäudebestand ab. Diese überwiegend orthogonale Struktur wird im Bebauungsplan aufgegriffen. Ferner geben der bestehende Lange-Furt-Weg und der nach Süden abzweigende Fuß- und Radweg die Richtungen vor.
- 8.4.2 Zwischen dem Bereich westlich des bestehenden Fuß- und Radweges und dem Bereich östlich des Weges bestehen strukturelle Unterschiede. Der westliche Bereich wird stärker von gewerblicher Nutzung geprägt, die Gebäude sind größer und sind dichter zueinander angeordnet. Im östlichen Bereich ist der Gebäudebestand lockerer angeordnet. Der Bereich ist stärker von einzelnen Wohngebäuden geprägt.
- 8.4.3 In beiden Bereichen wird auf die Festsetzung von Firstrichtungen verzichtet, um eine flexible Gestaltung vor allem auch der gewerblichen Gebäude zu ermöglichen. Zu Gunsten einer vielseitigen Bebauung werden die Festsetzungen auf ein erforderliches Mindestmaß reduziert.
- 8.4.4 Die geplanten Grünflächen im Norden und im Westen geben dem Mischgebiet einen Rahmen und binden es in die Landschaft ein. Die Ausgleichsflächen östlich des Fuß- und Radweges vernetzen das Baugebiet mit der Landschaft und ermöglichen einen Ausblick in Richtung Süden.
- 8.4.5 Die überbaubare Grundstücksfläche im östlichen Teil wurde im Vergleich zum bisher bestehenden Baurecht nach § 34 BauGB nach Süden hin leicht erweitert, um die Flächen im Nordosten, die aus verkehrstechnischen Gründen von Bebauung frei zu halten sind, zu kompensieren.

8.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 8.5.1 Im Rahmen der Aufstellung der Planung wurden mehrere Alternativen zur Festsetzung des Gebiets-Charakters abgewogen. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) mit Fremdkörperfestsetzung für bestehende Wohnnutzungen würde zwar den Belangen des benachbarten Betriebes am stärksten entgegenkommen. Für die Grundstücke im überplanten Bereich würden sie jedoch zu einer nicht angemessenen Härte führen. Wohnnutzung, die bislang in Abhängigkeit der Vorschriften des § 34 BauGB zulässig war, würde durch diese Vorgehensweise nur in Bestands sichernder Weise zulässig sein. Dies würde zu einer erheblichen Wertminderung der Grundstücke führen. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) würde zu einer nicht geklärten Konkurrenz-Situation zwischen den o.g. Bereichen führen. Gesunde Wohnverhältnisse wären bei einem Fortbestand des Metall verarbeitenden Betriebes nicht gewährleisten. Die Festsetzung würde einem fehlerfreien Abgleich der Belange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB widersprechen. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) wird beiden Belangen Rechnung getragen. Durch das vorliegende Schallschutzgutachten wird nachgewiesen, dass eine Konfliktsituation nicht gegeben ist.
- 8.5.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des Mischgebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:
- 8.5.3 Im Gebiet ist eine Reduzierung von Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes und Gartenbaubetrieben auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit vorgesehen. Bei einer Häufung der genannten Nutzungen, vor allem der Beherbergungsbetriebe, ist eine Verstärkung des Konflikts bezüglich der Lärmimmissionen auch innerhalb des Gebietes zu erwarten. Es bleibt dadurch möglich, die Eignung der einzelnen Anlagen individuell zu prüfen. Tankstellen und Vergügungsstätten werden generell ausgeschlossen. Der Ausschluss von Vergügungsstätten ist durch deren störenden Charakter auf das gesamte Umfeld begründet. Die Erschließungs-Situation ist für Tankstellen ungeeignet.
- 8.5.4 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.
- 8.5.4.1 Die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) für beide Typen ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Im westlichen Teil wird die GRZ mit 0,60 festgesetzt. Dieser Wert bildet nach § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Obergrenze für Mischgebiete. Er wurde gewählt, um eine Nachverdichtung und die Entwicklung gewerblich genutzter Gebäude zu ermöglichen. Der im östlichen Bereich festgesetzte Wert von 0,40 soll der Tatsache Rechnung tragen, dass im östlichen Teil Wohnnutzung stärker vertreten ist. Bewusst wird hier ein Mischge-

biet mit einem reduzierten Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, um dem Ziel nach größeren Abständen zwischen den Gebäuden nachzukommen.

- 8.5.4.2 Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50% ist für das Gebiet der vorliegenden Art, speziell beim Typ 2 nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben dann aber alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäusche, Spielgeräte, Schwimmbekken etc.). Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 eine Überschreitungsmöglichkeit von 50% der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).
- 8.5.4.3 Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien rechtlich eindeutig bestimmt.
- 8.5.5 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 Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.
- 8.5.6 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen und immissionsschutzfachlichen Gründen. Die bestehende Erschließung ist nicht dafür geeignet, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Außerdem könnte eine zu starke Wohnnutzung den Nutzungs-Konflikt verstärken. Auf Grund der nicht unproblematischen immissionsschutztechnischen Situation wären die entsprechenden Auflagen nicht umsetzbar.
- 8.5.7 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögli-

che Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Durch diese Festsetzung ist auch eine flexible Gestaltung gewerblicher Gebäude möglich. Für die Bauherrschaft entsteht zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird der Abstand zu den o.g. qualifizierten Straßen verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bleiben.

- 8.5.8 Die bei beiden Typen festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität für die betreffenden Grundstücke sowohl eine geschlossene Bebauung bis 40 m im westlichen Teil und 25 m im östlichen Teil zu ermöglichen, als auch alternativ dazu eine beliebig zu gestaltende offene Bauweise.
- 8.5.9 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden, ortstypischen Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungsfreiheit). Die Ausweisung einer speziellen Fläche für Garagen ist nicht erforderlich, da Garagen ebenso innerhalb der Baugrenzen errichtet werden können. Im Sinne der Nutzung von Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder entsprechende Anlagen der alternativen Energiegewinnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen.
- 8.5.10 Auf eine Festsetzung zur Versickerung wurde bewusst verzichtet, da keine gesicherten Angaben über die Bodenverhältnisse vorliegen. Das anfallende Niederschlagswasser muss jedoch nach dem modifizierten Entwässerungs-System der Gemeinde entsorgt werden.
- 8.5.11 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass diese sich in das hochwertige städtebauliche und landschaftliche Umfeld einfügen.

8.6 Infrastruktur und Gemeinbedarfsflächen

- 8.6.1 Eine Trafostation besteht bereits und ist im Plan eingezeichnet.
- 8.6.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

8.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 8.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündungen in die Landes-Straßen L 325 und L 324 ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.
- 8.7.2 Im Einmündungsbereich in die Landes-Straßen ist die Verkehrs-Sicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen, Ausrundungen sowie Zufahrts-Verboten zu den Grundstücken gewährleistet. In den Einmündungsbereichen zur Landes-Straße L 325 sind geringfügige Erweiterungen in Form von maßvollen Ausrundungen vorgesehen. Diese Maßnahmen dienen der besseren Befahrbarkeit mit größeren Fahrzeugen. Für das Befahren mit Einsatzfahrzeugen (z.B. dreiachsige Feuerwehrfahrzeuge) stellen sie eine deutliche Verbesserung dar. Bei der Ausführung sollte in Bezug auf die Fahrbahnneigung (Längsgefälle) sichergestellt werden, dass kein Wasser von der Einmündung auf die Landes-Straße fließen kann (Glättegefahr).
- 8.7.3 Bestehende Zufahrten zu den Landes-Straßen, wie zum Beispiel auf dem Grundstück Fl.-Nr. 743/5, genießen Bestands-Schutz. Einschränkungen für Veränderungen oder Erweiterungen des Gebäudebestandes ergeben sich durch diese Vorschrift nicht.
- 8.7.4 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über den bestehenden "Lange-Furt-Weg".

8.8 Gebäudetypen

- 8.8.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:
- 8.8.1.1 Typ 1 ist im westlichen Bereich vorgesehen. Er stellt die für das Mischgebiet erforderliche Umsetzbarkeit von kompakter und flächensparender Bauweise sicher. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf die für Mischgebiete angegebene Obergrenze von 0,60 festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand und macht eine maßvolle Nachverdichtung mit eher gewerblichem Charakter möglich. Die Wand- und Firsthöhen orientieren sich am Bestand und lassen zusätzliche Erweiterungen zu. Festsetzungen zur Dachform werden nicht getroffen, um eine möglichst große Flexibilität zu ermöglichen.
- 8.8.1.2 Typ 2 deckt den östlichen Bereich des Mischgebietes ab. Die Grundflächenzahl ist mit 0,40 festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) wurde geringfügig nach Süden erweitert, um eine Entflechtung zu erreichen. Diese Entflechtung und der größere Spielraum hinsichtlich der Platzierung der Gebäude kommen den Bedürfnissen der Bewohner entgegen. Auch hier orientieren sich die Wand- und Firsthöhen am Bestand und lassen Erweiterungen zu. Die abweichende Bauweise beschränkt die Länge der Baukörper auf 25 m.

9.1 Einleitung (Abs.1 Anlage zu §2 Abs.4 sowie §2a BauGB)

- 9.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Lange-Furt-Weg" und die örtlichen Bauvorschriften (Abs.1a Anlage zu §2 Abs.4 sowie §2a BauGB)
- 9.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird am östlichen Ortseingang von Vogt ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Es handelt sich um die Überplanung bestehender Bebauung, wodurch eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht wird.
- 9.1.1.2 Der Planbereich liegt südlich der Wangener Straße und östlich der Landes-Straße L324.
- 9.1.1.3 Anlass für die Aufstellung der Planung ist eine Bauvoranfrage für ein Wohngebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr.743/2. Der überplante Bereich "Lange-Furt-Weg" ist gemäß §34 BauGB gekennzeichnet durch die Eigenschaft eines im Zusammenhang bebauten Orts-Teils (so genannter unbeplanter Innenbereich). Die nähere Umgebung entspricht einem Mischgebiet (MI) im Sinne des §6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Sofern für Vorhaben zur Errichtung von weiteren Wohngebäuden eine Zulässigkeit gegeben wäre, könnten bestimmte Teilbereiche einem allgemeinen Wohngebiet (WA) im Sinne des §4 BauNVO entsprechen. Die Flächen nördlich der Wangener Straße sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Vogt-Ost" der Gemeinde Vogt als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des §8 BauNVO bzw. als Industriegebiet (GI) im Sinne des §9 BauNVO festgesetzt. In diesem Bereich befindet sich ein Metall verarbeitender Betrieb (Fa. Corus). Durch die räumliche Nähe speziell dieses Betriebes zum überplanten Bereich besteht die Gefahr von Lärmschutz-Konflikten. Die Aufstellung der Planung ist erforderlich, um die konfliktfreie Nachbarschaft der o.g. Bereich zu erhalten und Entwicklungen der beiden Bereiche zu ermöglichen.
- 9.1.1.4 Für den Bebauungsplan "Lange-Furt-Weg" und die örtlichen Bauvorschriften ist die Durchführung einer Umweltprüfung gem. §2 Abs.4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. §2a Satz2 Nr.2 BauGB sowie Anlage zu §2 Abs.4 und §2a BauGB erforderlich.
- 9.1.1.5 Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich von 270 m² erfolgt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Lange-Furt-Weg" und die örtlichen Bauvorschriften. Er erfolgt in Absprache mit dem Landratsamt Ravensburg.
- 9.1.1.6 Die Nutzungs-Konflikte hinsichtlich des Lärmschutzes werden durch die Festsetzung des Gebietscharakters (MI) und durch die Orientierung von Ruheräumen entlang der Landes-Straße L325

sowie die Begrenzung der maximal zulässigen Wohnungen gelöst.

- 9.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden beträgt insgesamt 1,94 ha, davon sind 1,64 ha Mischgebiet und Verkehrsflächen und 0,30 ha Grünflächen. Der Flächenbedarf muss jedoch relativiert werden, da auf den betreffenden Flächen bereits überwiegend Baurecht besteht und bestehende Gebäude vorhanden sind.
- 9.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Abs. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 9.1.2.1 Schutzgebiete/FFH-Gebiete/Vogelschutz-Gebiete:
- im Süden befindet sich das gemeldete FFH-Gebiet Nr. 8224-341 "Feuchtgebiete bei Wald- burg"
 - es wurde im Rahmen der Umweltprüfung eine Vorprüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutzgebieten des europäischen Verbundsystems Natura 2000 gem. § 19a BNatSchG durchgeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben ge- nannten FFH-Gebietes im Rahmen von Natura 2000 sind demnach nicht zu erwarten. Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 19c Abs 1 BNatSchG nicht erforderlich.
- 9.1.2.2 Landschaftsplan :
- es liegt kein flächendeckender Landschaftsplan vor. Für den Bereich "Lange-Furt Weg" werden keine Aussagen getroffen.
- 9.1.2.3 Wasserschutzgebiete:
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.
- 9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umwelt- prüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Abs. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 9.2.1 Bestandsaufnahme sowie Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nicht-Durchführung der Planung (Abs. 2a und 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)
- 9.2.1.1 Für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie die Abarbeitung der Ein- griffs-/Ausgleichsregelung ist folgender Sachverhalt darzustellen: innerhalb des überplanten Be- reiches besteht bereits Baurecht nach § 34 BauGB. Der Gebiets-Charakter Mischgebiet (MI) kon- kretisiert den Charakter der bestehenden Bebauung. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht verändert. Daher findet kein Eingriff statt. Nur der im Süden der Fl.-Nr. 743/2 hinzukommende Bereich stellt einen Eingriff dar, der eine Ausgleichspflicht auslöst. Die Umweltprüfung bzw. der

Umweltbericht wird für den gesamten Bereich abgearbeitet. Für den überplanten Bereich gibt es derzeit keinen Bebauungsplan und keine Festsetzungen.

9.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: bei den überplanten Flächen handelt es sich um bereits bebaute Grundstücke. Der Gebiets-Charakter entspricht einem Mischgebiet (MI). Im Westen und im Norden wird das Bearbeitungsgebiet von den Landes-Straßen L 324 und L 325 begrenzt. Die Grünflächen im Bearbeitungsgebiet setzen sich aus Intensivgrünflächen und Ziergärten zusammen. Auf Fl.-Nr. 743/2 befindet sich zudem eine Streuobstwiese.
- Prognose bei Durchführung: da die betreffenden Flächen bereits bebaut sind, ist nur mit einer geringfügigen zusätzlichen Versiegelung zu rechnen. Beeinträchtigungen durch Zerschneidungseffekte und Einschränkungen der Durchlässigkeit werden sich kaum verändern. Durch geeignete Maßnahmen zum Ausgleich bzw. zur Vermeidung und Minimierung (Ein- und Durchgrünung der Bebauung und der Übergangsbereiche zur Landschaft) können die Beeinträchtigungen weiter reduziert werden. Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) erfolgt durch Extensivierung und der Pflanzung einer Streuobstwiese eine Verjüngung des Bestandes, der beim Bau des geplanten Wohnhauses zumindest teilweise entfernt werden muss. Es entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: bezüglich des Schutzgutes Arten und Lebensräume können sich die gleichen Veränderungen ergeben wie bei Umsetzung des Bebauungsplanes, da es sich um einen Innenbereich nach § 34 BauGB handelt.

9.2.1.3 Schutzgut Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: es handelt sich überwiegend um versiegelte oder befestigte Flächen. Die übrigen Bereiche sind unversiegelte Gärten und Grünland.
- Prognose bei Durchführung: die durch den geplanten Baukörper und weitere mögliche Gebäude entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Diese ist jedoch auf Grund des kleinen Ausmaßes der Versiegelung als gering einzustufen. Eine Veränderung der Standortverhältnisse und Geomorphologie ist nicht zu erwarten.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: auch bei Nicht-Durchführung kann es unter bestimmten Umständen zu den oben beschriebenen Beeinträchtigungen kommen. Sie können sich sogar noch stärker auswirken, da keine Festsetzungen zum Maß der Nutzung vorhanden sind.

9.2.1.4 Geologie (Boden; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnah-

men muss jedoch gerechnet werden. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachVV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.

- Prognose bei Durchführung: im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der Oberboden- und Humusschicht. Nachteilige Auswirkungen auf die tieferen Bodenschichten sind jedoch nicht zu erwarten. Die geologischen Verhältnisse werden nicht beeinträchtigt.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: auch bei Nicht-Durchführung kann es zu den oben beschriebenen Beeinträchtigungen kommen. Eine Veränderung der geologischen Verhältnisse ist ebenfalls nicht zu erwarten.

9.2.1.5 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: es liegen keine Informationen über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse vor.
- Prognose bei Durchführung: auf Grund der geringen zusätzlichen Versiegelung (siehe oben) ergeben sich voraussichtlich nur geringfügige Veränderungen des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung. Es entsteht daher keine erhebliche Beeinträchtigung.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: auch bei Nicht-Durchführung kann es zu den oben beschriebenen Beeinträchtigungen kommen, da auf den betreffenden Flächen bereits Baurecht besteht.

9.2.1.6 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: die bestehende Bebauung ist an das gemeindliche Kanalsystem angeschlossen. Teile des Breiches "Lange-Furt-Weg" sind an eine Trenn-Kanalisation angeschlossen, Teile an ein Misch-System. Es besteht eine Anbindung an die Trinkwasserversorgung. Genauere Angaben zum Grundwasserstand innerhalb des Planungsbereiches liegen nicht vor.
- Prognose bei Durchführung: das Schmutzwasser der neuen Gebäude wird über die gemeindliche Kanalisation entsorgt. Das Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit auf den privaten Grundstücken versickert werden. Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet. Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: die bestehende Bebauung bleibt an das gemeindliche Kanalsystem angeschlossen. Es besteht eine Anbindung an die Trinkwasserversorgung. Neue Ge-

bäude müssen entsprechend angeschlossen werden.

9.2.1.7 Schutzgut Klima/Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: es handelt sich nicht um einen Bereich mit klimatisch wirksamen Luftaustausch-Bahnen.
- Prognose bei Durchführung: auf Grund der geringen Anzahl an zusätzlichen Baukörpern und der Ausbildung von Grünflächen am westlichen und nördlichen Rand des Geltungsbereiches sowie entlang des Fuß- und Radweges nach Süden entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung. Die wirksamen Kaltluftentstehungsgebiete hangabwärts werden nicht in ihrer Funktion gestört.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung solange keine neuen Baukörper errichtet werden.

9.2.1.8 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: es handelt sich um bereits bebaute Flächen, die mit Grünstrukturen durchzogen sind.
- Prognose bei Durchführung: das Landschaftsbild erfährt durch die zusätzlichen Baukörper innerhalb des bereits bebauten Bereichs keine wesentliche Beeinträchtigung. Durch die Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern im Westen und Norden wird der Bereich jedoch umfangreich eingegrünt. Auf Grund von Pflanzgeboten in dem Baugebiet (auf den privaten Grundstücksflächen) wird eine Durchgrünung gewährleistet. Die Beeinträchtigungen sind daher als gering einzustufen.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: das Landschaftsbild bleibt unverändert solange keine neuen Gebäude errichtet werden. Eine sinnvolle Eingrünung ist nicht gewährleistet, da es keine entsprechenden Festsetzungen gibt.

9.2.1.9 Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: die Tier- und Pflanzenarten im Planungs-Gebiet sind Arten, die in Gärten vorkommen und sich an den Lebensraum Siedlung angepasst haben.
- Prognose bei Durchführung: auf Grund der zusätzlichen Bebauung erfolgt nur eine geringfügige Beeinträchtigung der Arten. Durch Planung einer guten Durchgrünung kann diese Beeinträchtigung zum Großteil vermieden werden. Die Lebensgemeinschaften entlang des Grabens im Westen und auf der Grünfläche im Norden werden auf Grund der Festsetzung als Grünfläche erhalten.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: der Bestand der biologischen Vielfalt bleibt unverändert.

9.2.1.10 Schutzgebiete/Biotope (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

- Bestandsaufnahme: im Süden befindet sich das gemeldete FFH-Gebiet Nr. 8224-341 "Feuchtgebiete bei Waldburg".
- Prognose bei Durchführung: das FFH-Gebiet wird durch die Planung weder direkt noch indirekt betroffen. Die Biotopverbund-Funktion wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Es wurde im Rahmen der Umweltprüfung eine Vorprüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutzgebieten des europäischen Verbundsystems Natura 2000 gem. § 19a BNatSchG durchgeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes im Rahmen von Natura 2000 sind demnach nicht zu erwarten. Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 19c Abs 1 BNatSchG nicht erforderlich.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: die FFH-Gebiete und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert.

9.2.1.11 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

- Bestandsaufnahme: im Industriegebiet nördlich des Lange-Furt-Weges hat die Fa. Corus ihr Firmengelände. Innerhalb der überplanten Fläche ist ein weiterer Gewerbebetrieb angesiedelt. Von beiden Betrieben gehen z. T. erhebliche Lärm-Immissionen aus.
- Prognose bei Durchführung: durch die Festsetzung eines Mischgebietes sowie eines ausreichenden Abstandes (15 m) zum Gewerbebetrieb innerhalb des Geltungsbereiches wird der Nutzungs-Konflikt in eine sichere Rechtslage gebracht und entschärft.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: bei der Entwicklung des Gebiets-Charakters in Richtung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) verschärft sich der Lärm-Konflikt.

9.2.1.12 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

- Bestandsaufnahme: es befinden sich keine Kulturgüter im überplanten Bereich.
- Prognose bei Durchführung: da keine Kulturgüter im überplanten Bereich vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen.

9.2.1.13 Emissionen/Abfälle/Abwasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. e BauGB):

- Bestandsaufnahme: Nutzungs-Konflikte auf Grund von Verkehrslärm und gewerblichen Lärms sind gegeben. Auf das Baugebiet wirken die Lärm-Immissionen der Landes-Straße L 324 und L 325 sowie gewerblicher Lärm der Firmen innerhalb des Geltungsbereiches und vom nördlich

angrenzenden Industriegebiet ein. Es liegt ein Schallschutzgutachten der Fa. Bekon vom 03.11.2005 vor, dem zu entnehmen ist, dass in einem 50 m breiten Streifen entlang der Landes-Straßen die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18 005 für ein Mischgebiet (MI) auf Grund des Verkehrslärms zeitweise überschritten werden. Zudem schöpfen die bestehenden Gewerbebetriebe laut Gutachten die nach TA-Lärm zulässigen Lärm-Immissionen im Planungsgebiet bereits aus. Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten. Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

- Prognose bei Durchführung: die bestehenden Nutzungs-Konflikte werden durch den Bebauungsplan verringert. Gemäß Schallschutzgutachten wird für Gebäude, die sich näher als 50 m an der L325 befinden eine Orientierung der Ruheräume festgesetzt. Zudem ist mit weiteren Wohngebäuden nach Osten ein Abstand von 15 m zum Gewerbebetrieb innerhalb des Geltungsbereiches einzuhalten. Zusätzlich wird die Anzahl von Wohnungen im Bearbeitungsgebiet begrenzt. Die Entsorgung der Abfälle und Abwässer ist gesichert.
- Prognose bei Nichtdurchführung: die bestehen Nutzungs-Konflikte würden sich verschärfen.

9.2.1.14 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

- Bestandsaufnahme: der Bereich weist eine Hanglage mit Süd-Ausrichtung auf.
- Prognose bei Durchführung: auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich. Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: auch bei Nicht-Durchführung sind regenerative Energiequellen möglich und wünschenswert.

9.2.1.15 Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):

- Bestandsaufnahme: im Süden befindet sich das gemeldete FFH-Gebiet Nr. 8224-341 "Feuchtgebiete bei Waldburg". Für die Gemeinde Vogt existiert kein flächendeckender Landschaftsplan. Es befinden sich keine Wasserschutzgebiete im überplanten Bereich.
- Prognose bei Durchführung: das FFH-Gebiet wird durch die Planung weder direkt noch indirekt betroffen. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Zu den Darstellungen sonstiger Pläne besteht kein Widerspruch.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: die Darstellungen sonstiger Pläne werden nicht verändert.

9.2.1.16 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. h BauGB):

- Bestandsaufnahme: es liegen keine Messdaten zur Luftqualität vor.
- Prognose bei Durchführung: eine Verschlechterung der Luftqualität ist auf Grund des begrenzten Umfangs der zusätzlichen Bebauung nicht zu erwarten. Der Bereich wird über den bestehenden "Lange-Furt-Weg" erschlossen, d.h. es ist nicht mit erhöhten Schadstoff-Emissionen durch Abgase auf Grund von Durchgangs-Verkehr zu rechnen.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: die Luftqualität bleibt unverändert, bzw. ändert sich im Rahmen einer weiteren baulichen Nutzung.

9.2.1.17 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

- Bestandsaufnahme: für den überplanten Bereich bestehen Wechselwirkungen zwischen Mensch und Immissionen.
- Prognose bei Durchführung: durch die Festsetzung des Gebiets-Charakters Mischgebiet (MI) wird der Konflikt zwischen der Wohnbebauung und den benachbarten Gewerbebetrieben geklärt.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: die bestehenden Wechselwirkungen könnten sich im Falle einer Veränderung des Gebiets-Charakters erheblich verschärfen.

9.2.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/ Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB), Konzept zur Grünordnung (Abs. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

9.2.2.1 Der überplante Bereich erfüllt die Voraussetzungen eines im Zusammenhang bebauten Orts-Teils im Sinne des § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich). Die im Rahmen dieser Planung vorgesehenen Vorhaben mit Ausnahme der Erweiterung der Baugrenze nach Süden waren bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 34 BauGB zulässig. Der Ausgleich wird daher nach Absprache mit dem Landratsamt Ravensburg abgearbeitet. Als Ausgleich für die Erweiterung der Baugrenze nach Süden über den Innenbereich hinaus, werden östlich des bestehenden Fuß- und Radweges zwei Ausgleichsflächen festgesetzt, die den zusätzlichen Flächenverbrauch im Verhältnis 1:1 ausgleichen. Ein weiterer Ausgleich ist daher nicht erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

9.2.2.2 Im Westen und im Osten wird der überplante Bereich von Grünflächen abgeschlossen, die der Einbindung in die Landschaft dienen. Die Flächen entlang des Grabens sollen entsprechend ihres Standortes aufgewertet werden. Auf der nördlichen Grünfläche ist eine Baumreihe geplant, welche die von der Straße vorgegebene Richtung aufnimmt und betont. Es sind Großbäume zu ver-

wenden, um eine Fernwirkung zu erzielen.

- 9.2.2.3 Auf die Festsetzung eines Pflanzgebotes im Süden des Geltungsbereiches wird bewusst verzichtet, da hier bereits eine gute Einbindung in die Landschaft besteht.
- 9.2.2.4 Im Bereich des Bebauungsplanes sieht das grünordnerische Konzept neben der Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in Natur und Landschaft einen Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen der zu berücksichtigenden Schutzgüter vor. Beeinträchtigt sind im vorliegenden Fall das Schutzgut Boden und das Schutzgut Arten und Lebensräume.
- 9.2.2.5 Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, wurde vor Betrachtung der möglichen Ausgleichs-Maßnahmen überprüft, inwieweit die Folgen des Eingriffs vermeidbar oder minimierbar sind. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoff-Einträge (Planung einer zusammenhängenden Freiraum- und Durchgrünungs-Struktur in den zentralen Bereichen und den Randbereichen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen (Ausgleichsfläche, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Versickerung des Niederschlagswassers nach einem modifizierten Entwässerungs-System (Hinweise, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
 - naturnahe Gestaltung privater Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten (Festsetzungen und Pflanzgebote, grünordnerische Maßnahmen zur Wohn-Umfeldgestaltung)
 - ökologische Aufwertung durch konkrete Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im westlichen Bereich mit Einbeziehung des Grabens (Festsetzungen und Pflanzgebot 2)
- 9.2.2.6 Schutzgutbezogene, verbal-argumentative Bewertung: zur vollständigen und nachvollziehbaren Gegenüberstellung des geplanten Eingriffes und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durch das Vorhaben sind für alle betroffenen Schutzgüter die notwendigen Schritte in der nachfolgenden Tabelle erfasst und verbal-argumentativ bewertet.

9.2.2.7 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

| Eingriff | Auswirkungen | Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen | Bewertung des Eingriffes |
|---|--|---|--|
| Überbauung von Intensivgrünland bzw. Nutz- und Ziergärten | die Lebensräume "Intensivgrünland" bzw. "Nutz- und Ziergärten" werden durch die Überbauung kleinfächig zerstört. | Pflanzung einer Baumreihe innerhalb der festgesetzten Grünfläche im Norden des Geltungsbereiches, Anlage von Streuobstwiesen auf den Ausgleichsflächen zur Durchgrünung, naturnahe Gestaltung der Wohn- und Nutzgärten (Pflanzgebot). | Eingriff unerheblich: die Auswirkungen für dieses Schutzgut sind gering, da es sich um einen kleinfächigen Verlust von geringwertigen Lebensräumen innerhalb bereits bebauter Flächen handelt. |

9.2.2.8 Schutzgut Boden

| Eingriff | Auswirkungen | Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen | Bewertung des Eingriffes |
|------------------------------|--|--------------------------------------|--------------------------|
| Versiegelung von Oberflächen | der Boden wird durch die Überbauung zerstört. Alle Bodenfunktionen gehen verloren. | | Eingriff erheblich |

9.2.2.9 Schutzgut Wasser

| Eingriff | Auswirkungen | Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen | Bewertung des Eingriffes |
|-------------------------------|---|---|---|
| Versiegelung von Bodenflächen | Verminderung der Grundwasser-Neubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses | Versickerung des Niederschlagswassers entsprechend des modifizierten Entwässerungs-Systems der Gemeinde | Eingriff unerheblich: das zusätzlich anfallende Niederschlags-Wasser wird vollständig unschädlich versickert oder in den Bach eingeleitet. Ggfs. ist ein Retentionsbecken vorzusehen. |

9.2.2.10 Schutzgut Klima/Luft

| Eingriff | Auswirkungen | Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen | Bewertung des Eingriffes |
|-------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|--|
| Versiegelung von Bodenflächen | Einschränkung der Kaltluftbildung | Planung kleiner und weniger Baukörper | Eingriff unerheblich: die Klimafunktionen werden von den angrenzenden Grünflächen ebenfalls gewährleistet. |

9.2.2.11 Schutzgut Landschaftsbild

| Eingriff | Auswirkungen | Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen | Bewertung des Eingriffes |
|------------------------|--|--|---|
| Bau von neuen Gebäuden | zusätzliche Baukörper fügen sich in die bestehende Bebauung ein. | Orientierung der Bauhöhe an den bestehenden Gebäuden, Anlage von Streuobstwiesen, Erhalt von bestehenden Sichtbeziehungen, naturnahe Gestaltung der Wohn- und Nutzgärten (Pflanzgebot) | Eingriff unerheblich: die zusätzlichen Baukörper fügen sich in die Landschaft sowie die umgebende Gebäudekulisse ein. Durch die Eingrünung im Norden und Westen sowie die Durchgrünung entlang des Fuß- und Radweges werden die Gebäudekanten aufgelockert. |

9.2.2.12 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung

9.2.2.13 Der Ausgleich wird nach Absprache mit dem Landratsamt Ravensburg abgearbeitet. Auf eine Bewertung nach dem Punktesystem der Hessen-Liste wird verzichtet. Als Ausgleich für die Erweiterung der Baugrenze nach Süden werden östlich des bestehenden Fuß- und Radweges zwei Ausgleichsflächen festgesetzt, die den zusätzlichen Flächenverbrauch im Verhältnis 1:1 ausgleichen. Ein weiterer Ausgleich ist daher nicht erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

9.2.2.14 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften: nach Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

9.2.2.15 Schutzgut Wasser: nach Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

9.2.2.16 Schutzgut Klima/Luft: nach Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

9.2.2.17 Schutzgut Landschaftsbild: nach Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen verbleiben kei-

ne erheblichen Beeinträchtigungen.

9.2.2.18 Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen

9.2.2.19 – Schutzgut Boden: die Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden im Planungsgebiet ausgeglichen, folgende Maßnahme wird hierzu umgesetzt: Anlage von zwei Streuobstbeständen östlich des Fuß- und Radweges.

9.2.2.20 Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden vollständig innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen, da die zusätzlich gewonnene Baufläche 1:1 ausgeglichen wird.

9.2.2.21 Schutzgut Wasser: es ist kein Ausgleich erforderlich.

9.2.2.22 Schutzgut Klima/Luft: es ist kein Ausgleich erforderlich.

9.2.2.23 Schutzgut Landschaftsbild: es ist kein Ausgleich erforderlich.

9.2.2.24 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Baugesetzbuch (BauGB) und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen.

9.2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Abs. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

9.2.3.1 Planungsalternativen standen bei diesem Projekt nur hinsichtlich des Gebiets-Charakters zur Diskussion, da die Lösung des Nutzungs-Konfliktes im Bereich "Lange-Furt-Weg" das Ziel der Planung war. Diese Planungsvarianten wurden jedoch im Gespräch mit den zuständigen Behörden und dem Schallschutz-Gutachter verworfen.

9.3 Zusätzliche Angaben (Abs. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Abs. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

9.3.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.

9.3.1.2 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt in Absprache mit dem Amt für Natur- und Bodenschutz des Landratsamtes Ravensburg.

9.3.1.3 Es liegt ein Immissionsschutz-Gutachten der Firma BEKON vom 03.11.2005 vor.

9.3.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Abs. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

9.3.2.1 Es liegen keine exakten Informationen zu den geologischen Verhältnissen sowie dem Grundwas-

serstand vor.

- 9.3.3 Die Gemeinde überwacht die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Durchführung der Planung (Abs. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).
- 9.3.4 Zusammenfassung (Abs. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):
 - 9.3.4.1 Es handelt sich um ein Mischgebiet (MI) mit einer zulässigen GRZ von 0,60 bzw. 0,40.
 - 9.3.4.2 Der überplante Bereich umfasst 1,94 ha.
 - 9.3.4.3 Es befindet sich kein Schutzgebiet innerhalb des Planungsgebietes. Südlich liegt das gemeldete FFH-Gebiet Nr. 8224-341 "Feuchtgebiete bei Waldburg". Es wird von der Planung nicht betroffen. Es wurde im Rahmen der Umweltprüfung eine Vorprüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutzgebieten des europäischen Verbundsystems Natura 2000 gem. § 19a BNatSchG durchgeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes im Rahmen von Natura 2000 sind demnach nicht zu erwarten. Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 19c Abs 1 BNatSchG nicht erforderlich.
 - 9.3.4.4 Der überplante Bereich ist überwiegend bebaut und von Wiesen umgeben. Zwischen den Gebäuden befinden sich Hof-Flächen und Gärten. Die Prognosen bei Durchführung der Planung unterscheiden sich kaum von den Prognosen bei Nicht-Durchführung. Positive Auswirkungen werden auf die Situation des Immissions-Schutzes erwartet, da hierfür eindeutige Festsetzungen getroffen wurden. Weitere Auswirkungen ergeben sich auf die Schutzgüter Boden und Wasser, die geringfügig durch zusätzliche Versiegelung beeinträchtigt werden.
 - 9.3.4.5 Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: Eingrünung- und Durchgrünung des Planungsbereiches und naturnahe Gestaltung der Gärten.
 - 9.3.4.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB) erfolgt in Absprache mit dem Amt für Natur- und Bodenschutz des Landratsamtes Ravensburg. Die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs werden innerhalb des Planungsgebietes durchgeführt. Der erforderliche Ausgleichsbedarf kann vollständig abgedeckt werden.
 - 9.3.4.7 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten vor.
 - 9.3.4.8 Die Gemeinde überwacht die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Durchführung der Planung (Abs. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).

10.1 Örtliche Bauvorschriften

- 10.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf eine Vorschrift zur Mindest-Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit als Ergänzung der gesetzlichen Vorschriften und sind als eine auf die individuelle Bedarfs-Situation zugeschnittene Regelung erforderlich. Hierdurch kann sicher gestellt werden, dass weder die einzelnen Grundstücke, noch die angrenzenden Verkehrsflächen durch ruhenden Verkehr Zweck entfremdet werden. Der Stellplatzbedarf kann innerhalb der vorhandenen Erschließungsanlage nicht gedeckt werden, da die Ausformung der Straßen und Wege nur beschränkte Regelquerschnitte zulässt.

11.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

11.1.1 Für den Bereich ist eine Veränderungssperre wirksam, um für die Zeit der Planung keine Überlagerung mit Vorhaben zu erreichen, die dem Grundkonzept zuwiderlaufen könnten.

11.2 Wesentliche Auswirkungen

11.2.1 Die wichtigste Auswirkung des Bebauungsplanes liegt darin, eine nachteilige Veränderung des Gebiets-Charakters des Bestandes zu verhindern. Trotzdem wird eine Weiterentwicklung ermöglicht. Gleichzeitig wird der Firmenstandort des Metall verarbeitenden Betriebes gesichert.

11.3 Kennwerte

11.3.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,94 ha

11.3.2 Flächenanteile:

| Nutzung der Fläche | Fläche in ha | Anteil an der Gesamtfläche |
|--|--------------|----------------------------|
| Baufläche als MI | 1,50 | 77,3 % |
| öffentliche Verkehrsflächen | 0,20 | 10,4 % |
| öffentliche Grünflächen inkl. Wasserfläche | 0,22 | 11,3 % |
| private Grünflächen | 0,02 | 1,0 % |

11.4 Erschließung

11.4.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Kanalsystem der Gemeinde

11.4.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Wasserversorgung

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

11.4.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Energieversorgung Baden-Württemberg

11.4.5 Gasversorgung durch: Thüga

11.4.6 Müllentsorgung durch: Gemeinde Vogt

11.4.7 Durch den Bebauungsplan "Lange-Furt-Weg" und die örtlichen Bauvorschriften sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktions-

fähig.

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

| | | |
|--------------------------------------|----------|------------------|
| Verkehrsflächen | € | 5000,-€ |
| öffentliche Grünflächen | € | 2000,-€ |
| Abwasserleitungen und Hausanschlüsse | € | 33.000,-€ |
| Grünflächen privat | € | 750,-€ |
| interne Ausgleichsmaßnahmen | € | 750,-€ |
| Gesamt | € | 41.500,-€ |

11.5 Planänderungen

11.5.1 Bei der Planänderung vom 20.12.2005 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der Gemeinderatssitzung wie folgt Berücksichtigung:

- Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften zur Mindest-Anzahl der Stellplätze
- Rücknahme der Baugrenze im Süd-Osten um etwa 5 m
- redaktionelle Änderungen in der Begründung

11.5.2 Bei der Planänderung vom 12.04.2006 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 Gemeinderats-Sitzung vom 12.04.2006 enthalten):

- Konkretisierung der Festsetzungen zum Immissions-Schutz in Zeichnung und Text hinsichtlich der Orientierung von Ruheräumen bezogen auf die Landes-Straßen L 324 und L 325
- Aufnahme der geplanten Trasse des Radweges Vogt-Stocken
- Reduzierung des "Pflanzgebotes 2" im Osten
- Festsetzen einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung unversiegelte Stellplätze
- Änderungen bei den Hinweisen zum Punkt "Entsorgung von Niederschlagswasser"
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen bei den Festsetzungen, dem Satzungstext und in der Begründung

11.5.3 Bei der Planänderung vom 13.04.2006 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der Gemeinderatssitzung vom 12.04.2006 wie folgt Berücksichtigung:

- Rücknahme der Ausrundungen bei der Einmündung des Fuß- und Radweges in den "Lange-

Furt-Weg"

- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen in den Hinweisen und in der Begründung

Blick von Südwesten auf den überplanten Bereich; im Vordergrund der Bach mit begleitender Hochstaudenflur



Blick in Richtung Ortseingang Vogt; östliche Zufahrt zum "Lange-Furt-Weg" von der L 325 aus



Blick auf den Metall verarbeitenden Betrieb nördlich der "Wangener Straße" L 325



Blick von Süden auf den
Gewerbebetrieb inner-
halb des Geltungsberei-
ches und den Fuß- und
Radweg



Blick von Norden ent-
lang des Fuß- und Rad-
weges



Blick von Süden auf das
Grundstück Fl.-
Nr. 743/2



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 13.07.2005. Der Beschluss wurde am 21.07.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Vogt, den

.....

(der Bürgermeister)

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 18.10.2005 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 27.01.2006 bis 28.02.2006 (Billigungsbeschluss vom 11.01.2006; Entwurfsfassung vom 20.12.2005; Bekanntmachung am 19.01.2006) sowie in der Zeit vom 28.04.2006 bis 15.05.2006 (Billigungsbeschluss vom 12.04.2006; Entwurfsfassung vom 13.04.2006; Bekanntmachung am 20.04.2006) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Vogt, den

.....

(der Bürgermeister)

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 18.11.2005 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 24.01.2006 (Entwurfsfassung vom 20.12.2005) sowie mit Schreiben vom 25.04.2006 (Entwurfsfassung vom 13.04.2006) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Vogt, den

.....

(der Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 14.06.2006 über die Entwurfsfassung vom 13.04.2006.

Vogt, den
(der Bürgermeister)

13.5 Ausfertigung

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

Vogt, den
(der Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 29.06.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Lange-Furt-Weg" und die örtlichen Bauvorschriften sind damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

13.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

Dem Bebauungsplan "Lange-Furt-Weg" und den örtlichen Bauvorschriften wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Vogt, den
(der Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 19.12.2005
Plan geändert am: 20.12.2005
Plan geändert am: 12.04.2006
Plan geändert am: 13.04.2006

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.