

---

## SATZUNGEN DER GEMEINDE VOGT

- zum Bebauungsplan  
und zu
- den örtlichen Bauvorschriften  
für das Gebiet

### **"VOGT-OST, 2. ERWEITERUNG"**

---

Der Gemeinderat der Gemeinde Vogt hat in öffentlicher Sitzung am 03.12.2003 den Bebauungsplan "Vogt-Ost, 2. Erweiterung" und die örtlichen Bauvorschriften "Vogt-Ost, 2. Erweiterung" aufgrund folgender Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

1. § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850),
2. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) idF vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz v. 29.10.2003 (GBl. S. 695).
3. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 745),
4. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I.S. 446,
5. Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl.I. 1991 S. 58)

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 03.12.2003. Damit verbunden ist die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Vogt Ost“ (Satzung vom 14.09.88) Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Tankstelle Vogt“ Flurstück 749/1 (Satzung vom 16.06.1999) wird durch den Bebauungsplan „Vogt – Ost, 2. Erweiterung“ aufgehoben.

## § 2 Bestandteile der Satzungen

1. Der Bebauungsplan besteht aus dem
  - zeichnerischen Teil vom 03.12.2003 und
  - textlichen Teil vom 03.12.2003jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB.
2. Die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO bestehen aus dem
  - zeichnerischen Teil vom 03.12.2003 und
  - textlichen Teil vom 03.12.2003

## § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) 2. LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften

1. entgegen Ziffer 2 glänzende, sowie stark reflektierende Materialien, sowie grelle Farben an großflächigen Außenbauteilen verwendet.
2. entgegen Ziffer 2.1 Geländeanpassungen vornimmt, die nicht zur Anpassung des Geländes an die öffentliche Erschließung sowie zum Unterbringen des Geländeaushubes notwendig sind und mehr als 0,3 m Erdaufschüttungen vornimmt.
3. entgegen Ziffer 2.2 das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser in die Kanalisation ableitet und nicht der öffentlichen Retentionsbecken zuleitet, sowie die Versickerung über einen Sickerschacht zulässt und für unbeschichtete Metalldächer Bedachungsmaterial verwendet. Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile wie Dachrinnen, Fallrohre und Verwahrungen.
4. entgegen Ziffer 2.3 oberirdische Niederspannungsleitungen erstellt.
5. entgegen Ziffer 2.4 Werbeanlagen nicht in Verbindung mit Gebäuden oder oberhalb der ausgeführten Gebäudehöhe anbringt mit Ausnahme einer zulässigen freistehenden Werbeanlage in GE<sub>e</sub> bis zur Höhe der festgesetzten Wandhöhe. Außerdem handelt ordnungswidrig, wer Werbeanlagen mit wechselndem Licht sowie Werbeanlagen in einer Größe von über 5 % der jeweiligen Fassadenfläche, großflächige Werbeplakatafeln oder Großflächenwerbung (optisch zusammenhängende Fläche über 10 qm) erstellt.

## § 4 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Vogt, den 04.12.2003

  
Smigod  
(Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN  
TEXTTEIL  
10.09.2003

GEMEINDE VOGT

**"VOGT-OST, 2. ERWEITERUNG"**

PLANZEICHNUNG, s. zeichn. Teil

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN v. 10.09.03

1. (§ 9 BauGB und BauNVO)
- 1.1. NUTZUNGSART (§ 9 (1) 1. BauGB, §§ 6, 11 BauNVO)  
Mischgebiet, MI<sub>1+2</sub>  
 Die in § 6 (2) 8. u. (3) BauNVO aufgeführten Nutzungen (Vergnügungsstätten) sind auch als Ausnahme nicht zulässig.  
Eingeschränktes Gewerbegebiet GE<sub>e1</sub> bis GE<sub>e3</sub>  
 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6(1) BauNVO).  
 Die in § 8(3) 1 + 2 aufgeführten Nutzungen sind allgemein zulässig.  
 Die Nutzung nach § 8 (3)3 ist auch als Ausnahme nicht zulässig.
- 1.2. NUTZUNGSMASS (§ 9 (1) 1. BauGB i.V.m. §§ 16 (2) 1. u. 4. BauNVO)  
 Wird bestimmt durch die Grundflächenzahl -GRZ- als max. zulässiger Wert sowie durch die Wand- und Gebäudehöhe (s. zeichn. Teil). Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in Satz 1 § 19(4) BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 70 v. Hundert überschritten werden.
- 1.3. BAUWEISE (§ 9 (1) 2. BauGB i.V. § 22 (2), (4) BauNVO)  
 offene Bauweise -o-  
 abweichende Bauweise -a-  
 Bei der abweichenden Bauweise ist eine Länge der Baukörper bis max. 70 m zugelassen, ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.
- 1.4. HÖHENLAGE (§ 9 (2) BauGB)  
 Höhenlage des Gebäudes -EFH- (Erdgeschossfertigfußbodenhöhe) ist auf max. 0,2 m über dem höchsten Punkt des vorhandenen Geländes, im Bereich der vom Gebäude überbauten Grundfläche, festgelegt. Als Ausnahme kann im GE<sub>e</sub> die EFH bis max. 1,0 m über dem höchsten Punkt des vorhandenen Geländes zugelassen werden, wenn die Wandhöhe und die Gebäudehöhe um das Überschreitungsmaß reduziert wird.

(Zur Geländegestalt s. Text 2.2., zur Höhenbegrenzung der Gebäude s. Text 1.4.1.).

1.4.1.  
- GEBÄUDEHÖHEN

(§ 9 (1) BauGB, § 18 (1) BauNVO)

Die Höhe der Gebäude (max. zulässige Höhe) ist begrenzt durch die im zeichn. Teil eingetragene Wand- und Gebäudehöhe.

Die Wandhöhe bemisst sich bei geneigten Dächern am Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der OK Dachhaut, bei Flachdächern an der Oberkante Attika, bei Pultdächern am oberen Pultdachabschluss. Max. 30% der Wandlänge darf von der Außenwandflucht zurückspringen, ohne diese veränderte Wandhöhe in die Höhenbegrenzung einzubeziehen.

Die Gebäudehöhe bemisst sich an der Oberkante Firstreiter bzw. Bedachungsmaterial.

Bezugsebene für die Wand- und Gebäudehöhen ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe.

Die Differenzierung der Gebäude- und Wandhöhe zwischen Wohn- bzw. Gewerbegebäuden im MI richtet sich nach der Baumasse. Bei gemischt genutzten Gebäuden kann die Wand- und Gebäudehöhe für gewerblich genutzte Gebäude nur dann angenommen werden, wenn die Baumasse des gewerblich genutzten Teiles mehr als 50% des Gebäudevolumens beträgt.

1.5.  
ÜBERBAUBARE  
GRUNDSTÜCKS-  
FLÄCHE

(§ 9 (1) 2. BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist festgelegt durch Baugrenzen.

Im MI sind Garagen und überdachte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im MI und GE<sub>e</sub> zulässig.

1.6.  
VERKEHRS-  
FLÄCHE

(§ 9 (1) 11. BauGB)

öffentlich, -s. zeichn. Teil.

- Straße
- Gehweg

1.6.1.  
- SICHTWINKEL

(§ 9 (1) 10. BauGB)

s. zeichn. Teil. Sichtbehindernde Nutzung, Pflanzung, Einfriedung über 0,7 m Höhe, bezogen auf Straßenhöhe, ist unzulässig.

1.6.2.  
- ZU- UND ABFAHRTS-  
VERBOT

(§ 9 (1) 4., 11. BauGB)

s. zeichn. Teil

- 1.7. STRASSENABSTANDSFLÄCHE (§ 9 (6) BauGB, § 9 (1) 10. BauGB)  
Zur Sicherung des Abstandes zur Landesstrasse 324, s. zeichn. Teil.  
In diesem Bereich dürfen mit Ausnahme von nicht überdachten Stellplätzen keine baulichen Anlagen im Sinne von § 2 (2) S. 2. LBO errichtet werden bzw. Werbeanlagen aufgestellt oder angebracht werden.
- 1.8. LEITUNGSRECHT (§ 9 (1) 21. BauGB)  
s. zeichn. Teil  
LR 1 Leitungsrecht für Abwasser zugunsten der Gemeinde Vogt  
LR 2 Leitungsrecht für Wasser und Oberflächenwasser zugunsten der Gemeinde Vogt, sowie Telekommunikationsleitungen zugunsten der Deutschen Telekom  
Hochbauten jeglicher Art sowie tiefwurzelnde Bepflanzung sind im Bereich der festgesetzten Leitungsrechte nicht zulässig.
- 1.9. GRÜNFLÄCHE (§ 9 (1) 15. BauGB)  
s. zeichnerischer Teil,  
öffentlich -ö-  
privat -p-  
zur Eingrünung des Gebietes und Einhaltung der Straßenabstandsfläche.  
Auf den Grünflächen sind bauliche Anlagen und Einrichtungen sowie Grundstückszufahrten nicht zugelassen. Dies betrifft nicht die erforderlichen Anlagen und Einrichtungen zur Rückhaltung, Versickerung und Ableitung des Oberflächenwassers.
- 1.10. AUSGLEICHSMASSNAHMEN (§ 9 (1) 20. BauGB)  
Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft s. zeichn. Teil und Grünfestsetzungen im zeichnerischen und textlichen Teil.  
Als Maßnahmen werden festgesetzt:  
- Ausweisung von Pflanzgebieten im Bereich der Bebauung und Vermeidung von Bodenversiegelungen, s. Ziff. 1.11. .  
- Pufferung des Oberflächenwassers.
- 1.11. BODENVERSIEGELUNG  
Bodenversiegelungen innerhalb der Grundstücksflächen sind weitgehend zu vermeiden. Sie sind mit wasserundurchlässigem Belag (z.B. Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasenfuge, Schotterrasen etc.) auszuführen. Alternativ können diese Flächen auch in wasserundurchlässiger Weise befestigt werden, wenn z.B. durch entsprechende Querneigung eine breitflächige Versickerung über den

bewachsenen Oberboden möglich ist. Siehe dazu auch 2.2./2.2.1.

1.12.  
SCHALLREFLEX-  
IONSMINDERUNG

(§ 9 (1) 24 BauGB)

Entlang der L 324 sind an Gebäudefronten, die länger als 20 m sind, bauliche oder technische Vorkehrungen zu treffen um Schallreflexion zu vermeiden, die sich mehr als 1 dB/A negativ auf das westlich anschließende Wohngebiet auswirken.

1.13.  
PFLANZUNGEN

(§ 9 (1) 25. a und b BauGB)

Pflanzbindung: Die im Plan mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (siehe Eintrag im zeichnerischen Teil).

Pflanzgebot: An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind Bäume bzw. Sträucher zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Das durch Planzeichen festgesetzte Gehölz kann zur Anpassung an die örtliche Situation um maximal 10,0 m verschoben werden.

Zudem ist je 500 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche mind. 1 Baum zu pflanzen.

Die Pflanzarten sind nach der Pflanzenliste, zu wählen. Bei Angrenzen von landwirtschaftlichen Flächen gilt das Nachbarrechtsgesetz.

Von bestehenden unterirdischen Leitungen ist ein Abstand von jeweils 2,5 m zur Leitungstrasse mit Pflanzungen einzuhalten.

PFLANZLISTEAls Bäume:

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

Im Bereich der privaten bzw. öffentlichen Grünflächen entlang der Wolfegger Straße sind auf Grund vorhandener Leitungsrechte nur flachwurzelnende Gehölze zu pflanzen.

Als Sträucher:

- Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Haselnuss (Corylus avellana)
- Liguster, immergrün (Ligustrum vulgare atrov.)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Salweide (Salix caprea)
- Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

Als Kletterpflanze:

- Waldrebe (Clematis vitalba)
- Gemeiner Efeu (Hedera helix)
- Wilder Wein (Parthenocissus quin. engelm.)
- (Parthenocissus tric. Veitchii)

1.14.  
RETENTIONSFL.

(§ 9 (1) 14. BauGB)  
s. zeichnerischer Teil

1.15.  
GELÄNDEAN-  
PASSUNG

(§ 9 (1) 26. BauGB)  
Aufschüttungen und Abgrabungen soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, wenn technisch erforderlich auch Stützmauern, sind auf den Baugrundstücken bis zu einer Höhe von 0,8 m und einer Tiefe von 1,0 m. zu dulden.

1.16.  
PLANBEREICH

(§ 9 (7) BauGB)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, s. zeichn. Teil

	<b>HINWEISE</b> zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
<b>GRUNDSTÜCKE</b>	<p>Im zeichnerischen Teil sind nicht verbindlich folgende Elemente enthalten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- die Größe der Baugrundstücke,</li><li>- die Umriss der vorgeschlagenen Gebäude</li><li>- die Grundstücksgrenzen</li><li>- die Lage der Garagen und Stellplätze im Bauquartier</li></ul>
<b>ARCHÄOLOGIE</b>	<p>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.</p>
<b>DRAINAGEN</b>	<p>Drainagen im Grundwasserbereich sind grundsätzlich nicht zugelassen. Auf das Merkblatt "Grundwasserschutz" wird verwiesen. Es wird empfohlen den Keller als sogen. "Weiße Wanne" auszubilden.</p>
<b>RETENTIONSANLAGEN</b>	<p>Diese werden zur Retention des Oberflächenwassers der Straße und von den befestigten Flächen der Baugrundstücke gebaut. Sie sind mit einer mind. 30 cm mächtigen bewachsenen Oberbodenschicht zu versehen und mittels Rasen-/ Wiesenfansaat zu begrünen.</p>
<b>SCHALLSCHUTZ</b>	<p>Zum Schutz vor Schallemissionen an der vorbeiführenden L 324 wird empfohlen, die dem ständigen Aufenthalt dienende Räume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) der Gebäude nach der lärmabgewandten Seite auszurichten. (Für den Planbereich „Gewerbegebiet Vogt-Ost“ besteht ein Schallgutachten der Fa. ACCON vom 23.11.1992. Nach dieser Berechnung wurden die Orientierungswerte tags als auch nachts sicher eingehalten (s. Gutachten S. 4). Eine besondere Problematik stellt die Lärmbelastung auf das westlich benachbarte Wohngebiet aufgrund des Verkehrslärms der Landesstraßen dar.) Zur Schallreflexionsminderung sind am Gebäude Vorkehrungen zu treffen, die ggf. durch eine schalltechnisches Gutachten belegt werden müssen.</p>
<b>DACH- U. WAND-BEGRÜNUNG</b>	<p>Zur Verbesserung des Kleinklimas wird empfohlen, die Dächer von großflächigen Baukörpern sowie die Fassaden zu begrünen.</p>

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN v. 10.09.03

2. ALLG. GESTALTUNGSGRUNDSÄTZE (§ 74 LBO - BW)  
Glänzende, sowie stark reflektierende Materialien, sowie grelle Farben an großflächigen Außenbauteilen sind unzulässig.  
Die Außenwände sind in hellen Farbtönen zu halten.  
Bei Gebäuden entlang der Wolfegger Straße müssen geschlossene Fassaden mit einer Fläche über 200 m<sup>2</sup> durch Rücksprünge, Materialwechsel oder Fensteröffnungen gegliedert werden.
- 2.1. GELÄNDE (§ 74 (3) 1. LBO)  
Der bestehende Geländeverlauf ist beizubehalten (s. Höhenlinien im zeichn. Teil) . Geländeänderungen sind nur zugelassen  
- zur Anpassung des Geländes an die öffentliche Erschließung sowie  
- zum Unterbringen des Geländeausbaus.  
Der Geländeausbau ist gleichmäßig über das gesamte Baugrundstück zu verteilen. Maximalhöhe der Erdaufschüttung 0,3 m.
- 2.2. NIEDERSCHLAGS WASSER (§ 74 (3)2. LBO)  
DACHFLÄCHEN  
PKW-STELLFLÄCHEN  
STRASSENFLÄCHEN  
Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser darf nicht in die Kanalisation abgeleitet werden, sondern ist dem öffentlichen Retentionsbecken zuzuleiten. Die Versickerung über einen Sickerschacht ist nicht zulässig. Sollte Dachflächenwasser durch Emissionen über Dach verunreinigt sein, so ist dieses der Schmutz- oder Mischwasserkanalisation zuzuleiten.  
Als Bedachungsmaterial dürfen unbeschichtete Metaldächer nicht verwendet werden. Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile wie Dachrinnen, Fallrohre und Verwahrungen.
- 2.2.1. NIEDERSCHLAGS WASSER (§ 74 (3)2. LBO)  
SONSTIGE BEFESTIGTE FLÄCHEN  
Das anfallende Niederschlagswasser aus befestigten Bodenflächen von Andienungszonen oder anderen gefährdeten Bereichen ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen
- 2.3. NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN (§ 74 (1) 5. LBO)  
Oberirdische Niederspannungsleitungen sind nicht zulässig.
- 2.4. WERBEANLAGEN (§ 74 (2) 2. LBO)  
Im MI und GE<sub>e</sub> sind Werbeanlagen nur in Verbindung mit Gebäuden unterhalb der ausgeführten Gebäudehöhen zulässig.  
Im GE<sub>e</sub> ist zusätzlich je Baugrundstück 1 freistehende Wer-

beanlage unterhalb der festgesetzten Wandhöhe zulässig. Bei einer Schrifthöhe ab 0,8 m sind nur Einzelbuchstaben zulässig. Werbeplakattafeln sind nur bis zu einer Fläche von 5 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig. Großflächige Werbeplakattafeln oder Großflächenwerbung an den Gebäuden sind unzulässig. Großflächigkeit liegt bei einer optisch zusammenhängenden Fläche über 10 m<sup>2</sup> vor. Die bestehende Werbeanlage bei der Tankstelle genießt Bestandsschutz und kann für zusätzlich notwendige Werbeanlagen mitgenutzt werden.

Im GE<sub>e2</sub> sind freistehende Fahnenmasten mit Fahnen zulässig.

### HINWEISE

zu den örtlichen Bauvorschriften

#### STELLPLÄTZE / GARAGEN

Nach § 37 LBO sind geeignete Stellplätze herzustellen. 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.

#### GELÄNDESCHNITTE

Im Bebauungsplan ist in Ziff. 2.2. der Geländeverlauf geregelt. Das Beachten dieser Festsetzung erfordert regelmäßig, dass in den Bauvorlagen die Geländeschnitte mit dem vorhandenen und dem geplanten Gelände, einschließlich dem Anschluss an alle angrenzenden Grundstücke, dargestellt sind (§ 2 (3) 1. LBOVVO).

Zudem wird auf die Forderung des § 6 (2) 3. LBOVVO verwiesen, wonach an den Eckpunkten der Außenwände das künftige Gelände darzustellen ist.

#### BAUGRUBENAUSHUB

Anfallendes Aushubmaterial ist, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück zu verteilen, überschüssiges Material ist abzufahren s. Ziff. 2.1..

#### 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.

Im Zuge der Erschließung dürfen daher keine lediglich gering verunreinigten Grund-, Tag- oder Quellwasser in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden. Diese Wässer führen auf der Kläranlage zu vermeidbaren Belastungen, sie führen zur Erhöhung der Betriebskosten und reduzieren ihre Reinigungsleistung.

Für die Ableitung des Oberflächenwassers aus gefährdeten Bereichen wie Tankstellen oder LKW-Ladeflächen usw. sind die einschlägigen Vorschriften anzuwenden.

Auf den befestigten Hof- und Straßenflächen, die in die Retentionsfläche entwässert werden, dürfen keine Tätigkeiten (z.B. Autowäsche) vorgenommen werden, von denen Wasserverunreinigungen ausgehen können.

BAUGRUNDGUT- ACHTEN	Zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde von der Fa. „Baugrund Süd“ ein Gutachten am 28.01.2003 gefertigt.
SICKERSCHÄCH- TE	Sickerschächte sind nicht zugelassen.
KELLERENT- WÄSSERUNGEN	Im nördlichen Planungsgebiet kann die Kellersohle der Gebäude wegen der Höhenlage des Abwasserkanals nicht im natürlichen Gefälle entwässert werden.
PLANVORLAGEN	Die Oberflächenwasserabführung ist im Rahmen des jeweiligen Baurechtsverfahrens darzustellen als Bestandteil der Bauvorlagen.

## BEGRÜNDUNG

zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

### Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeit nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) - Stand 27.07.2001 ist für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich.

### Erforderlichkeit der Planaufstellung

in der Gemeinde Vogt besteht eine Nachfrage an Flächen für den Bau eines Einkaufsmarktes (Lebensmittel). Die nördliche Restfläche soll in einem Mischgebiet - für Wohnen und nichtstörendes Gewerbe - genutzt werden. Der Bebauungsplan soll diesen Nutzungsanforderungen Rechnung tragen.

### Planungsvorgaben

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Vogt/Wolfegg weist die Planungsfläche als Gewerbefläche aus, entlang der L 324 ist ein Grünstreifen geplant. Die Erschließung des Gebietes ist im Flächennutzungsplan von der Schachen Straße aus vorgesehen.

Der östliche Teil des Plangebietes, Parzelle Nr. 745/1 (ca. 2/3 der Gesamtplanungsfläche) ist vom bisherigen Bebauungsplan „Vogt-Ost“ vom 9.9.1987 überplant, aber nicht verwirklicht. Die Tankstelle im südwestlichen Planbereich wurde auf Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes erstellt. Die Gültigkeit dieser Pläne wird mit Satzungsbeschluss des jetzigen Planes aufgehoben.

### Abgrenzung und Zustand des Plangebietes sowie angrenzender Flächen

Das Plangebiet wird zur Zeit als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt. An der Kreuzung (Kreisverkehr) Wolfegger Straße / Wangener Straße wurde im Jahre 1999 eine Tankstelle errichtet. Planungsgrundlage für den Bau dieser Tankstelle war ein Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Bereich dieser Tankstelle (Vorhaben- und Erschließungsplan) soll nunmehr in den Bebauungsplan einbezogen werden.

Westlich des Plangebietes grenzt die Wolfegger Straße, an die wiederum Baugelände von Vogt grenzen. Die Nutzungsarten sind im Kreuzungsbereich Wangener Straße / Wolfegger Straße ein Mischgebiet, nördlich folgend Reine Wohngebiete. Nördlich der Planungsfläche grenzt landwirtschaftlich genutztes Grünland.

Östlich der Planungsfläche grenzt das Gewerbegebiet Vogt-Ost, Im Süden die Wangener Straße an die wiederum ein vorhandenes Mischgebiet grenzt.

### Vorgaben und Ziele der Planung

Im Plangebiet sollen ein Mischgebiet und ein eingeschränktes Gewerbegebiet entstehen. Die bestehende Tankstelle im südwestlichen Bereich des Plangebietes soll in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes einbezogen werden. Bei der Planung ist zu beachten, dass westlich der Planungsfläche Reine Wohngebiete liegen, östlich dieses Bereichs ein Gewerbegebiet. Um diesen sich in ihren Anforderungen, insbesondere wegen des Lärms, unterscheidende Gebiete gerecht zu werden, wurde der nordwestliche Planungsbereich als Mischgebiet ausgewiesen. Dort sollen nicht störende Gewerbebetriebe sowie Wohngebäude entstehen. Für den gesamten Planungsbereich (GE<sub>e</sub> u. MI) gilt, dass die Nutzung nur so erfolgen kann, dass eine unzulässige Störung der benachbarten Reinen Wohngebiete nicht zu erwarten ist.

### Planungsrechtliche Festsetzungen

Das Planungsgebiet ist als „Mischgebiet“ sowie als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt.

Wegen der westlich des Plangebietes gelegenen Reinen Wohngebiete hat die Nutzung des geplanten Misch- und eingeschränkten Gewerbegebietes so zu erfolgen, dass keine unzutraglichen Lärmemissionen auf die Reinen Wohngebiete wirken. Es wurden daher im gesamten Planungsbereich Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Die Höhen des Gebäudes ergeben sich aus den festgesetzten Wand- und Gebäudehöhen. Aus Rücksicht auf die im Westen anschließende, bestehende Wohnbebauung sind die Wand- und Gebäudehöhen im MI niedriger angesetzt.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstückfläche erfolgt großflächig, um bei der Realisierung der Gebäude ausreichend Planungsspielraum zu haben. Der Vorteil des größeren Planungsspielraum ist jedoch damit verbunden, dass bei der Neuplanung der Nachbarparzellen ggf. mit Grenzgarage der Standort der Gebäude nicht bekannt ist.

### Bodenversiegelung

Wasserundurchlässig befestigte Zufahrten, Abstellplätze und Wege vermindern die Wasserversickerung und belasten die Kläranlagen. Es sollten wasserdichte Beläge wie Beton, Asphalt oder Pflaster mit engen Fugen vermieden werden und breitfugige Pflaster, Rasengittersteine Kies- bzw. Schotterbeläge oder einfach nur Rasen zur Ausführung kommen.

### Schallreflexionsminderung

Wegen der westlich anschließenden Wohnbebauung müssen Vorkehrungen getroffen werden, die Schallreflexionen vermeiden. Dies kann durch zusätzliche Bepflanzung, schallabsorbierendes Fassadenmaterial, Fassadenrück- oder Vorsprünge erreicht werden. Im Genehmigungsverfahren ist dies ggf. durch ein Schallgutachten nachzuweisen.

### Erschließung

Der Anschluss an das überörtliche Straßennetz erfolgt über Landesstraße 324 (Wolfegger Straße).

Die Energieversorgung wird von der EnBW zur Verfügung gestellt.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist durch den Anschluss an die Wasserversorgung Vogt sichergestellt.

Grünordnung / Eingriffsregelung

Die Grünordnung ist im textlichen und zeichnerischen Teil des Bebauungsplan eingearbeitet. Sie sieht konkret ausgewiesene Standorte sowie flächenbezogen im Planbereich die Pflanzung mit Bäumen vor.

Flächenbilanz

GE 1		2.070 m <sup>2</sup>
GE 2		5.550 m <sup>2</sup>
GE 3		3.549 m <sup>2</sup>
MI 1		1.753 m <sup>2</sup>
MI 2		4.422 m <sup>2</sup>
Grünfläche privat		1.787 m <sup>2</sup>
Grünfläche öffentlich		1.085 m <sup>2</sup>
Straße	1.135	
Gehweg	313	1.448 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>		<b>21.664 m<sup>2</sup></b>

Die bestehende Planung bzw. Verwirklichung der Bebauungspläne „Vogt Ost“ und der Vorhaben und Erschließungsplan „Vogt Tankstelle“ wird durch die neue Planung „Vogt Ost 2. Erweiterung“ um 0,6 ha vergrößert.

Diese Mehrfläche gliedert sich auf in 0,36 ha Mischgebietsfläche bzw. Gewerbegebietsfläche und 0,24 ha Grünfläche.

Bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen befinden sich im Eigentum eines Investors bzw. der Gemeinde. Bodenordnende Maßnahmen sind somit nicht erforderlich.

BESTANDSBEWERTUNG, EINGRIFFSANALYSE UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN ZUM § 1 A BAUGBBESTAND UND BESTANDSBEWERTUNG (Stand: März 2002)

Die Bewertung des betroffenen Landschaftsteiles vor dem geplanten Eingriff wird nachfolgend anhand der Umweltbereiche Geologie, Boden, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie bezüglich des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion aufgezeigt.

Die nachfolgende Bewertung umfasst ausschließlich eine neu ausgewiesene Fläche an der L 324 (Teilfläche von Flurstück 749/1) im Umfang von ca. 0,6 ha.

Alle sonstigen Flächen des Gesamtbebauungsplanes „Vogt-Ost, 2. Erweiterung“ liegen im Geltungsbereich bereits rechtskräftiger Bauungs- bzw. VEP-Pläne.

- Boden  
Das Bewertungsgebiet liegt im Bereich der Würm-Grundmoräne. Bodenart ist sandiger bis steiniger Lehm, als Bodentyp wird Parabraunerde angenommen. Das Plangebiet unterliegt momentaneiner landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland.  
Infolge der tangierenden, stark befahrenden Landstraßen L 324 und der Schachen Straße sind entsprechende Staub- und Abgasemissionen auf das Plangrundstück anzunehmen.
- Wasser  
Eine Belastung des Grundwassers ist nicht anzunehmen. Eine Belastung des Oberflächenwassers durch Düngung ist nicht auszuschließen. Am nördlichen Plangebietsrand tangiert ein wasserführender Graben das Plangebiet. Dieser führt temporär Wasser aus Quellbereichen des nordwestlich angrenzenden Wohngebietes (öffentliche Grünanlagen) und fließt im weiteren Verlauf über den Weiher bei Deibers in den Mollenbach.
- Flora, Fauna, Biotope  
Das Bewertungsgebiet weist aufgrund der vorhandenen Situation Flächen mit eher geringem Biotopwert auf. Im südlichen Bereich des Plangrundstückes steht ein hochstämmiger Birnbaum.
- Umgebung des Bewertungsbereiches  
Im Westen verläuft die Landstraße L 324, im Norden schließt sich Grünland an. Das östlich liegende Flurstück 745/1 (Geltungsbereich Bebauungsplan Vogt-Ost vom 09.09.1987) wird momentan noch als Grünland genutzt. Im Süden grenzt der Bewertungsbereich an die Schachen Straße sowie an ein bestehendes Tankstellengelände.
- Landschaftsbild, Erholung  
Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Vogt, unmittelbar im Bereich einer stark frequentierten Verkehrssituation (Kreisverkehr). Das Gebiet ist aus Nordost bzw. Südost einsehbar, in der näheren Umgebung befinden sich ortsbildprägende Industriegebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe.  
Das Plangebiet hat keine Erholungsfunktion.

### Eingriffsbewertung

Die Eingriffsbewertung beschreibt die Stärke der Auswirkungen der geplanten Maßnahme auf die vorhandene Fläche. Das Bewertungsgebiet hat insgesamt einen Umfang von 0,6 ha.

Die Eingriffserheblichkeit beschreibt die weiteren Wirkungen der geplanten Maßnahme auf die bestehenden ökologischen und landschaftsästhetischen Funktionen des betroffenen Gebietes.

Gegenüber den bestehenden Funktionen im Plangebiet sind teilweise Störungen hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Fauna und Biotope sowie des Landschaftsbildes zu erwarten.

- Boden  
Einwirkungen in den Bodenhaushalt entstehen durch die geplanten Baumaßnahmen in Form von Mutterbodenabtrag, Verdichtung und Versiegelung. Betroffen sind hier ausschließlich bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen.

- Wasser  
Einwirkungen in den Wasserhaushalt entstehen durch Flächenversiegelung und daraus resultierend, verstärktem Oberflächenwasserabfluss. Eine Beeinträchtigung der Grundwasserverhältnisse ist nicht zu erwarten. Der bereits in der Bestandsbewertung beschriebene Graben am Nordrand des Plangebietes übernimmt zusätzlich eine Funktion als Vorfluter für den Überlauf aus dem Retentionsbecken.
- Flora, Fauna, Biotope  
Infolge der geplanten Maßnahmen ist ein teilweiser Verlust von Flächen mit geringem bis mittlerem Biotopwert zu erwarten. Der bestehende Birnen-Hochstamm an der Schachen Straße wird erhalten.
- Landschaftsbild  
Eine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten, da die Umgebung des Plangebietes bereits durch Verkehrsanlagen, gewerbliche Anlagen sowie großvolumige Industriebauten geprägt ist.

#### Eingriffsminderung

Eingriffsmindernde Maßnahmen gleichen die durch den geplanten Eingriff zu erwartenden Störungen im Naturhaushalt nicht aus. Sie vermindern aber die Erheblichkeit des Eingriffes.

Folgend aufgeführte Maßnahmen sollen zur Durchführung kommen:

- Abtrag, Sicherung und materialgerechte Wiederverwendung des Mutterbodens,
- Massenausgleich im Plangebiet,
- Erhaltung des Birnen-Hochstammes durch Pflanzbindung,
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Schotterrassen, Kies, Rasengitter, breittufiges Pflaster) im Bereich von Stellplatz- und Lagerflächen,
- Ableiten und Versickern des Oberflächenwassers in Retentionsflächen,

#### Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind geeignet, zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Ausweisung von privaten und öffentlichen Grünflächen
- Festsetzung von Pflanzgeboten auf privaten und öffentlichen Grünflächen, dabei Eingrünung der geplanten Retentionsflächen mit standortgerechten Gehölzen
- Verlängerung der bestehenden Birnbaumreihe an der Schachen Straße bzw. der L 325 (Wangener Straße).

#### Folgerungen

Infolge der geplanten baulichen Maßnahmen entstehen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Mit entsprechenden Maßnahmen wie Oberbodensicherung, Massenausgleich sowie Minimierung von Versiegelungsflächen wird eine Kompensation angestrebt.

Eine zu erwartende Überbauung und Versiegelung von Flächen führt zu erhöhtem Oberflächenwasserabfluss, die Wasserrückhaltung des Bodens wird durch Überbauung verhindert. Geeignete Maßnahmen wie Ableiten und Versickern des Regenwassers auf Retentionsflächen mindern den Eingriff.

Hinsichtlich Flora und Fauna verändern die geplanten baulichen Maßnahmen bedingt die bestehende Situation. Momentan noch als Grünland bewirtschaftete Flächen werden teilweise überbaut bzw. als private und öffentliche Grünflächen umgewidmet. Zusätzlich erfolgt die Pflanzung von Gehölzen . Diese ausgleichende Maßnahmen bewirken eine weitgehende Kompensation der zu erwartenden Eingriffe.

Der Eingriff durch den geplanten Bebauungsplan „Vogt-Ost 2. Erweiterung“ kann durch entsprechende Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

**FLÄCHENBILANZ zum Bebauungsplan "Vogt-Ost, 2. Erweiterung"**  
**Stadt /Gemeinde: Vogt, Landkreis Ravensburg**  
**Bewertung der Eingriffsflächen vor und nach der Maßnahme**

*Bewertungsfaktor nach beigefügtem Bewertungsrahmen*

**BESTAND (Stand Mai 2002)**

Flächenart	anzurechnende Fläche (qm)	Bewertungsfaktor	Bewertungszahl
Grünland	5.520	0,3	1.656
Best. Erschließungsfläche	200	0	0
<b>Gesamtbewertungszahl Bestand</b>	<b>5.720</b>		<b>1.656</b>

**PLANUNG**

Flächenart	anzurechnende Fläche (qm)	Bewertungsfaktor	Bewertungszahl
Gewerbegebiet	1.160	0,10	116
Mischgebiet	2.160	0,15	324
Erschließung	200	0	0
private Grünfläche	1.080	0,30	324
Retentionsfläche/öffentl. Grünfläche	1.120	0,75	840
<b>Gesamtbewertungszahl Planung</b>	<b>5.720</b>		<b>1604</b>

<b>Gesamtbewertungszahl Bestand</b>		1.656
<b>Gesamtbewertungszahl Planung</b>		1.604
Ergebnis + / -		- 52

Bei Negativ-Bilanz erforderliche Ersatzmaßnahmen, z.B.

- keine -	

Landratsamt Ravensburg

Fachbereich Kreisplanung, F. Laux, Dipl.Ing.(FH)

## Anlage zur Flächenbilanz

<b>Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen</b>		
	<b>Biotoptyp</b>	<b>Wertfaktor</b>
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, Januar 2003

## BEGRÜNDUNG zu den örtlichen Bauvorschriften

### Baugestaltung

Gewerbe- und Mischgebiete fallen häufig durch eine aufdringliche Gestalt in Material und Farbgebung der Gebäude auf, die oft als Teil der Werbewirksamkeit gesehen wird. Ziel der Gemeinde ist, dass sich die Planung möglichst unaufdringlich in die vorhandene Bebauung und Landschaft einfügt. Es wurden deshalb Festsetzungen zur Außengestaltung und zur Farbgebung getroffen.

Zusätzliche Gestaltungsvorschriften werden entlang der Wolfegger Straße festgesetzt um das äußere Erscheinungsbild der vorhandenen Bebauung anzugleichen.

### Gelände

Die Geländegestalt soll grundsätzlich erhalten bleiben. Soweit Geländeänderungen erforderlich sind, wie durch das Unterbringen des Aushubmaterials, hat dies gleichmäßig zu erfolgen (Verteilen des Aushubmaterials auf der gesamten Freifläche des Baugrundstücks).

### Niederschlagswasser

Nach dem Wassergesetz Baden-Württemberg besteht die Verpflichtung das Niederschlagswasser schadlos abzuleiten. Es sollten daher in Bereichen in denen eine getrennte Abführung des Oberflächenwassers möglich ist, Tag- und Quellwasser - so weit dies nicht verunreinigt ist - nicht in die Kanalisation geleitet werden. Dies belastet einerseits unnötig die Kläranlagen, andererseits kann dieses Wasser dem Grundwasser zugeführt werden. Es ist deshalb vorgesehen, das Oberflächenwasser einem Retentionsbecken und dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen.

### Niederspannungsleitungen

Oberirdisch geführte Niederspannungsleitungen stören das Siedlungsbild. Diese sollen deshalb unterirdisch geführt werden.

### Werbeanlagen

Damit Werbeanlagen in Anordnung und Umfang zu keiner Störung des Siedlungsbildes führen, wurde im Bebauungsplan hierzu eine Regelung getroffen, die insbesondere eine Begrenzung der Werbeflächen vorsieht.

**GEMEINDE VOGT**  
**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG SOWIE**  
**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**  
**"VOGT-OST, 2. ERWEITERUNG"**

<u>GEFERTIGT:</u>	KREISPLANUNGSAMT RAVENSBURG Parkstraße. 9, 88212 Ravensburg E-Mail: PL@Landkreis-Ravensburg.de TEL. 0751 / 85-380 FAX 0751 / 85-555 <b>3.12.03</b>	 LUTZ (Dipl.-Ing.)
<u>ANERKENNUNG DES PLANENTWURFS:</u>	GEMEINDERAT DER GEMEINDE VOGT AM 03.12. 2003	 SMIGOC (BM)
<u>SATZUNGSBESCHLUSS:</u>	GEMEINDERAT DER GEMEINDE VOGT AM 03.12.2003	 SMIGOC (BM)

**VERFAHRENSVERMERKE**

AUFSTELLUNGSBESCHLÜSSE GEFASST	§ 2 (1) S. 1 BAUGB	AM 10.01.02/13.03.02
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DER AUFSTELLUNGSBESCHLÜSSE ERFOLGT	§ 2 (1) S. 2 BAUGB	AM 04.04.2002
FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG DURCHGEFÜHRT	§ 3 (1) S. 1 BAUGB	AM 04.04.- 18.04.2002
ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE DURCHGEFÜHRT	§ 4 BAUGB	AM 22.03.2002
PLANENTWÜRFE UND AUSLEGUNG VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM 15.05.2002
BEKANNTMACHUNG DER ENTWURFSAUSLEGUNG	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM 23.05.2002
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DER ENTWÜRFE FÜR DIE ZEIT VOM 31.05.02 BIS 02.07.2002 UND VOM 21.03. 2003 – 22.04.2003 BEI DER GEMEINDEVERWALTUNG VOGT	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	
SATZUNGSBESCHLÜSSE VOM GEMEINDERAT GEFASST	§ 10 BAUGB	AM 03.12.2003
ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES	§ 10 (3) BAUGB	AM 18.12.2003