
SATZUNGEN DER GEMEINDE VOGT

dkr

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

"VOGT-OST IV"

Der Gemeinderat der Gemeinde Vogt hat in öffentlicher Sitzung am 03.12.2003 den Bebauungsplan "Vogt-Ost IV" und die örtlichen Bauvorschriften "Vogt-Ost IV" 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

§ 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

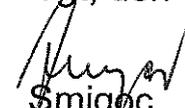
- Entgegen Ziffer 2. glänzende, sowie stark reflektierende Materialien, sowie grelle Farben an großflächigen Außenbauteilen verwendet.
- Entgegen Ziffer 2.1 Geländeanpassungen vornimmt, die nicht zur Anpassung des Geländes an die öffentliche Erschließung notwendig sind und mehr als 100 cm als Böschung oder Abtrag hoch sind.
- Entgegen Ziffer 2.2. das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser in die Kanalisation ableitet und nicht dem öffentlichen Retentionsbecken zuleitet, oder die Versickerung über einen Sickerschacht oder Rigolen ohne bewachsene Bodenzonen herstellt, oder unbeschichtete Metalldächer verwendet.
- Entgegen Ziffer 2.3. oberirdische Niederspannungsleitungen erstellt.
- Entgegen Ziffer 2.4. Werbeanlagen ohne in Verbindung mit Gebäuden anbringt, es sei denn es handelt sich um eine freistehende Werbeanlage bis zu 5 m Höhe und unterhalb der ausgeführten Wandhöhe, sofern sie als Hinweisschild erforderlich ist. Außerdem handelt ordnungswidrig wer Werbeanlagen mit wechselndem Licht, sowie Werbeanlagen über 5 % der jeweiligen Fassadenfläche und großflächige Werberplakattafeln oder Großflächenwerbung (optisch zusammenhängende Fläche über 10 m²) erstellt.

§ 4

Inkrafttreten

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

Vogt, den 04.12.2003


Smigoc
(Bürgermeister)

- 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 Gebäudehöhe. Für notwendige technische Aufbauten kann die Gebäudehöhe bis 2 m überschritten werden.
Die Gebäudehöhe bemisst sich an der Oberkante Firststreiter bzw. Bedachungsmaterial.
Bezugsebene für die Gebäudehöhen ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe.
- 1.5.
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFL. (§ 9 (1) 2. BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche ist festgelegt durch Baugrenzen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind offene und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen zulässig.
- 1.6.
VERKEHRSFLÄCHE (§ 9 (1) 11. BauGB)
öffentlich, -s. zeichn. Teil.
- Straße
- Verkehrsgrün
- 1.6.1.
- SICHTWINKEL (§ 9 (1) 10. BauGB)
s. zeichn. Teil. Sichtbehindernde Nutzung, Pflanzung, Einfeldung 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.
STRASSENAB-
STANDSFLÄCHE (§ 9 (6) BauGB, § 9 (1) 10. BauGB)
Zur Sicherung des Abstandes zur Landesstrasse 324, s. zeichn. Teil.
In diesem Bereich dürfen keine baulichen Anlagen im Sinne von § 2 (2) S. 2. LBO errichtet werden. Des weiteren dürfen entlang dem befestigten Fahrbahnrand der Wangener Strasse (L 325) in einer Tiefe von 20 m keine Werbeanlagen aufgestellt oder angebracht werden.
- 1.8.
GRÜNFLÄCHE (§ 9 (1) 15. BauGB)
s. zeichnersicher Teil,
privat -p- zur Herstellung von Retentionsanlagen und Pflanzungen.
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.

1.9.
AUSGLEICHS-
MASSNAHMEN

(§ 9 (1) 20. BauGB)
Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft s. zeichn. Teil und Grünfestsetzungen im zeichnerischen und textlichen Teil.

1.9.1.
BODENVERSIEGE-
LUNG

Bodenversiegelungen innerhalb der Grundstücksflächen sind weitgehend zu vermeiden. Sie sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasenfuge, Schotterrasen etc.) auszuführen. Alternativ können diese Flächen auch in wasserundurchlässiger Weise befestigt werden, wenn z.B. durch entsprechend Querneigung eine breitflächige Versickerung über den bewachsenen Oberboden möglich ist.

1.10.
LEITUNGSRECHT

(§ 9 (1) 1. BauGB)
LR₁ Leitungsrecht unterirdisch zugunsten der EnBW

1.11.
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 zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Das durch Planzeichen festgesetzte Gehölz kann zur Anpassung an die örtliche Situation um maximal 4,0 m verschoben werden.

Zudem ist je 500 m² Baugrundstücksfläche (ohne private Grünfläche) mind. 1 Baum zu pflanzen.

Die Pflanzarten sind nach der Pflanzenliste, zu wählen. Die Vorschriften des Nachbarrechts sind zu beachten, sofern der Standort der Bäume nicht im Bebauungsplan festgelegt ist. Von unterirdischen Leitungen ist mit Bäumen und Sträuchern ein Abstand von mind. 2,5 m einzuhalten.

PFLANZLISTE

Als 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

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)

1.12.
RETENTIONSFLÄ-
CHE

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

1.13.
GELÄNDEANPAS-
SUNG

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

1.14.
PLANBEREICH

(§ 9 (7) BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebau-
ungsplanes, s. zeichn. Teil

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN v. 03.12.03

2. ALLG. GESTALTUNGSGRUNDSÄTZE (§ 74 LBO - BW)
Glänzende, sowie stark reflektierende Materialien, sowie grelle Farben sind unzulässig.
Die Außenwände sind in hellen Farbtönen zu halten.
- 2.1. GELÄNDE (§ 74 (3) 1. LBO)
Geländeänderungen zur Anpassung des Geländes an die Gebäude, die Nachbargrundstücke und die Verkehrsflächen sind bis ca. 100 cm als Abböschung oder Abtrag zulässig. Weitere Geländeänderungen können als Ausnahme zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass diese betriebsbedingt erforderlich sind (z. B. erforderliche Rampen).
- 2.2. NIEDERSCHLAGS WASSER DACHFLÄCHEN UND BEFESTIGTE FLÄCHEN (§ 74 (3) 2. LBO)
Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser darf nicht in die Kanalisation abgeleitet werden, sondern ist dem Retentionsbecken zuzuleiten. Die Versickerung über einen Sickerschacht sowie über Rigolen ohne bewachsene Bodenzone ist nicht zulässig. Als Bedachungsmaterial dürfen unbeschichtete Metalldächer nicht verwendet werden. Sollte Dachflächenwasser durch Emissionen über Dach verunreinigt sein, so ist dieses der Schmutz- oder Mischwasserkanalisation zuzuleiten.
- 2.2.1. NIEDERSCHLAGS WASSER SONST. BEFESTIGTE FLÄCHEN
Das anfallende Niederschlagswasser aus befestigten Bodenflächen von Andienungszonen oder sonstigen 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)
Werbeanlagen sind nur in Verbindung mit Gebäuden zulässig. Ausnahmsweise sind freistehende Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 5 m zulässig, sofern sie als Hinweisschilder erforderlich sind.
Unzulässig sind Werbeanlagen in wechselndem Licht. Sie sind nur unterhalb der ausgeführten 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 ist unzulässig. Großflächigkeit liegt bei einer optisch zusammenhängenden Fläche über 10 m² vor.

GRUNDSTÜCKE	<p><u>HINWEISE</u> zu den planungsrechtlichen Festsetzungen Im zeichnerischen Teil sind nicht verbindlich folgende Elemente enthalten:</p> <ul style="list-style-type: none">- die Größe der Baugrundstücke,- die Umrisse der vorgeschlagenen Gebäude- die Grundstücksgrenzen- die Lage der Garagen und Stellplätze im Bauquartier
ARCHÄOLOGIE	<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>
DRAINAGEN	<p>Drainagen im Grundwasserbereich sind grundsätzlich nicht zugelassen. Auf das Merkblatt "Grundwasserschutz" wird verwiesen. Es wird empfohlen den Keller als sogen. "Weiße Wanne" auszubilden. Auf den befestigten Hof- und Straßenflächen dürfen keine Tätigkeiten (z.B. Autowäsche) vorgenommen werden, von denen Gewässerverunreinigungen ausgehen können.</p>
RETENTIONSANLAGEN	<p>Diese werden zur Retention des Oberflächenwassers der Straße und der befestigten Flächen der Baugrundstücke gebaut. Bemessungsgrundlage: spez. Retentionsraum (ohne gesonderten Nachweis) ca. 300 cbm/ha_{red} abfließende Wassermenge $Q_{ab} = 15 \text{ l/(s*ha)}$. Für eine teilweise Versickerung von Niederschlagswasser über die Retentionsmulde in das Grundwasser sowie für die Einleitung in ein öffentliches Gewässer ist eine Erlaubnis beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Retentionsanlagen sind mit einer mind. 30 cm mächtigen bewachsenen Oberbodenschicht zu versehen und mittels Rasen-/ Wiesenansaat zu begrünen.</p>
DACH+WANDBEGRÜ- NUNG	<p>Zur Verbesserung des Kleinklimas wird empfohlen, die Dächer und Fassaden von großflächigen Baukörpern zu begrünen.</p>

	<u>HINWEISE</u> 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. 2.1. 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.
BAUGRUBENAUS- HUB	Anfallendes Aushubmaterial ist, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück zu verteilen, überschüssiges Material ist abzufahren s. Ziff. 2.3..
OBERFLÄCHEN- WASSER	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 LKW-Ladeflächen usw. sind die einschlägigen Vorschriften anzuwenden.
SICKERSCHÄCHTE	Sickerschächte sind nicht zugelassen.
PLANVORLAGEN	Die Oberflächenwasserabführung ist im Rahmen des jeweiligen Baurechtsverfahrens darzustellen als Bestandteil der Bauvorlagen.
BODENBESCHAFFENHEIT	Ein Geotechnisches Gutachten für die Erweiterung der Fa. Corus vom 09.05.2001 wurde von der Firma Dr. Ing. Ulrich erstellt.

BEGRÜNDUNG zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

Umweltverträglichkeitsprüfung

Bei einer Geschossfläche von 20.000 - 100.000 m² besteht nach Ziff. 18.5.2. der Anlage 1, die Forderung der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

1.	Merkmale der Vorgaben	↓
1.1	Größe des Vorhabens	ca. 22.000 m ² Grundfläche i.S. des § 19 (2) Bau NVO
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	Bislang: landwirtschaftliches Grünland, umgeben nordwestlich von baulicher Nutzung, südöstlich von einer Waldfläche. Geplant: Im Bereich der Bebauung weitgehende Versiegelung des Bodens, im Bereich der Grünfläche Aufwertung der Fläche im Sinne des Natur- und Umweltschutzes (Ausgleichsmaßnahme)
1.3	Abfallerzeugung	Aluspäne, Verpackungsmaterial, överschmutzte Betriebsmittel, Zentrale Zwischenlagerung im alten Werk.
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	Verkehrsaufkommen, an- und abfahrender PKW, der Beschäftigten, Anlieferung und Abtransport der zu bearbeiteten und verarbeiteten Materialien durch LKW.
1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe	Keine Verwendung von Gefahrstoffen geplant, daher kein Unfallrisiko.
2	Standort der Vorhaben	↓
2.1	Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige Nutzungen, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)	Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Zukünftige Nutzung als Produktionsfläche.
2.2	Reichtum, Qualität, Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien).	keine
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)	Es sind keine Schutzgebiete i.S.v. Ziff. 2.3.1 -2.3.9 bekannt, gemäß Anlage 2 des UVPG.
3	Merkmale möglicher Auswirkungen	↓
3.1	dem Ausmaß der Auswirkungen (geografisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)	Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ist kaum zu erwarten, da eine höhere Wertschöpfung angestrebt wird, nicht ausschließlich eine Mengensteigerung. Die Lärmbelastung bewegt sich im Rahmen der gesetzlichen Randbedingungen. Abluft von Gasheizung.
3.2	dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	Der Verkehr kann grenzüberschreitend sein, aber nicht in stärkerem Maße als heute.
3.3	der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen	Schwere und Komplexität sind niedrig. Eine Wechselwirkung der möglichen Belastungen ist nicht bekannt. Der gesetzliche Rahmen wird eingehalten.
3.4	der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen	Die genannten Auswirkungen werden höchstwahrscheinlich eintreten.
3.5	der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	Die Bebauung und Nutzung ist auf Dauer angelegt.

Die überschlägige Ermittlung lässt keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen erkennen, die eine Umweltschutzverträglichkeitsprüfung erfordern

Erforderlichkeit der Planaufstellung

In der Gemeinde Vogt besteht bereits die Fa. Corus, ein Aluminium verarbeitender Betrieb, die einen Bedarf zur Betriebserweiterung hat. Der Bebauungsplan soll diesem betrieblichen Erfordernis Rechnung tragen.

Planungsvorgaben

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Vogt/Vogt weist die Planungsfläche als Gewerbefläche aus, entlang der südöstlich angrenzenden Waldfläche „Furt“ ist ein Grünstreifen zwischen Gewerbegebiet und Waldfläche als Ausgleichsfläche vorgesehen. Diese Grünfläche hat, wegen der erforderlichen Retentionsfläche, im Bebauungsplan eine vom Flächennutzungsplan abweichende Ausformung. Der Flächengehalt der im Bebauungsplan vorgesehenen Grün- und Ausgleichsfläche ist annähernd doppelt so groß als die im Flächennutzungsplan dargestellte Grün- und Ausgleichsfläche.

Abgrenzung und Zustand des Plangebietes sowie angrenzender Flächen

Das Plangebiet wird zur Zeit als landwirtschaftliches Grünland genutzt, umgeben nordwestlich vom bestehenden Betrieb der Firma Corus (Bereich des Beb. Planes „Vogt-Ost“), südöstlich von einer Waldfläche (s. hierzu Ausführungen zur Eingriffs- / Ausgleichsbewertung).

Vorgaben und Ziele der Planung

Die bestehende Firma Corus beabsichtigt die Produktionsstätte in Vogt mit einem Hallenneubau zu erweitern sowie ein Verwaltungsgebäude und Parkplatzflächen zu erstellen.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Festgesetzt ist der nordöstliche Teil als Gewerbegebiet, dies wegen der Größe der Neubauten, der südöstliche Teil bei dem ein Verwaltungsgebäude vorgesehen ist als eingeschränktes Gewerbegebiet. Das Nutzungsmaß wird bestimmt durch die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl und die festgesetzte Höhenbegrenzung der Gebäude. Das Nutzungsmaß weist im westlichen Planbereich eine GRZ von 0,8 aus.

Als Bauweise wird im gesamten Planbereich die abweichende Bauweise festgesetzt, da die Baukörper das Längenmaß von 50 m überschreiten (in der offenen Bauweise sind nur Baukörper auf eine Länge von maximal 50 m begrenzt). Die Gebäudehöhen ergeben sich aus den betrieblichen Erfordernissen. Die Maßstäblichkeit der Gebäudehöhe ist bereits determiniert durch den vorhandenen großen Baukörper der Firma Corus. Die überbaubare Grundstücksfläche ist großflächig mit Baugrenzen dargestellt.

Festgesetzt ist im östlichen Planbereich eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 1,0. Die zunächst zugelassene Obergrenze von 0,8 nach § 17 BauNVO wird deshalb überschritten, da ein Großteil des Betriebsgeländes als Grünfläche und zugleich als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen ist. Das der GRZ-Berechnung zugrundezulegende Baugrundstück ist daher erheblich reduziert. Die in § 17 (2) BauNVO genannten Gründe für eine Überschreitung sind gegeben, da in der Gesamtbetrachtung mit dem höheren Nutzungsmaß weder Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt sind noch sonstige nachteilige Auswirkungen (Umwelt, Verkehr) mit der Überschreitung verbunden sind.

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.

Erschließung

Der Anschluss an das überörtliche Straßennetz erfolgt für das GEe über die Schachen-Straße auf die Landesstraße 325 (Wangener Straße). Für das Gebiet GE erfolgt ein neuer Anschluss direkt an die L 325. Für diesen neuen Anschluss wird eine Kreuzung mit Abbiegespuren hergestellt.

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 in den Bebauungsplan eingearbeitet. Sie sieht sowohl im Randbereich, gegen die freie Flur, als auch im Inneren des Planbereiches entlang der öffentlichen Erschließung, die Pflanzung mit Bäumen vor. Die Grünfläche, (ca. 30% der Gesamtplanungsfläche) dient großteils als Ausgleichsfläche. Sie grenzt unmittelbar an die vorhandene, bereits für den Tankstellenbau ausgewiesene Ausgleichsfläche an.

Flächenbilanz

Bauflächen		ca.	33.917 m ²	65,8 %
davon:	- Gewerbegebiet		30.317 m ²	58,8 %
	- Gewerbegebiet eingeschränkt		3.600 m ²	7 %
Verkehrsfläche		ca.	1.689 m ²	3,3 %
Verkehrsrün		ca.	681 m ²	1,3 %
Grünfläche privat		ca.	15.256 m ²	29,6 %
davon:	- Ausgleichsfläche		12.164 m ²	23,6 %
Gesamtfläche		ca.	51.543 m²	100 %

Bodenordnende Maßnahmen

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

BESTANDSBEWERTUNG, EINGRIFFSANALYSE UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN ZUM § 1 A BAUGB

BESTAND UND BESTANDSBEWERTUNG (Stand. Februar 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 aufgezeigt.

- Geologie, Boden

Im Plangebiet steht Würm-Grundmoräne mit Böden der Jungmoränenlandschaft an. Als Bodentyp haben sich Parabraunerden auf tonigem Lehm ausgebildet. Im östlichen Bereich des Flurstückes 717 existieren am Waldrand Ablagerungen (Silage u.ä. sowie Bauaushub).

- Wasser

Aufgrund der momentan ausschließlichen Nutzung als Grünland ist für das Grundwasser von keiner wesentlichen Beeinträchtigung auszugehen. Von einer Belastung des Oberflächenwassers durch Düngung ist auszugehen. Das gesamte Flurstück 717 wird durch ein Meliorationssystem entwässert. Die Drainagewässer werden durch offene Gräben in Vorfluter (Mollenbach, später Wolfegger Ach geleitet):

- a) Graben vom bestehenden Parkplatz zum Wald (732/2)
- b) Gräben am Waldrand im Bereich der nachrichtlich übernommenen Ausgleichsfläche

Für den Bereich des Mollenbaches bestehen momentan Bemühungen zum Aufbau einer Population der Flussmuschel (Unio).

- Flora, Fauna, Biotopstrukturen

Das Plangebiet unterliegt momentan folgender Nutzung: der zur Überbauung vorgesehene Teil des Flurstückes 745/2 unterliegt einer intensiven Grünlandnutzung.

Auf diesem Flurstück existieren keine Gehölzstrukturen. Die ökologische Wertigkeit des Flurstückes 745/2 ist durch die Umgebung (Landstraße L 325, Schachen Straße, bestehendes Gewerbegebiet) stark beeinträchtigt.

Der östliche Bereich des Plangebietes (Flurstück 717) wird zur Zeit ausschließlich als Intensivgrünland landwirtschaftlich genutzt. Im gesamten Bereich des Flurstückes 717 existieren keine Gehölzstrukturen.

Das Flurstück 717 hat momentan den Status einer Pufferfläche zwischen den bestehenden gewerblichen Bauten und dem Waldbereich „Lange Furt“.

Der gesamte Plangebietsbereich ist aufgrund von Verkehrsanlagen und Lärmemissionen bezüglich der Fauna erheblich gestört.

Umgebung des Plangebietes (Flurstück 717):

Nordwestlich bestehende bauliche Anlagen, Parkplatzflächen und als Grünland genutzte Restfläche des Flurstückes 717, nordöstlich eine Gemeindeverbindungsstraße, anschließend Grünland (Feldschuppen) und Wald (732/2 und 732/3), im Südwesten tangiert die L 325 das Gebiet.

Die angrenzenden Waldgrundstücke sind überwiegend mit Nadelwald (Bestandsalter ca. 30 – 50 Jahre) bestockt. Teilweise sind Laubhölzer eingestreut. Die nachrichtlich übernommene Ausgleichsfläche (Ersatzmaßnahme zum VEP Tankstelle) wird momentan als Grünland genutzt. Hier wurden geplante Ersatzmaßnahmen bisher nicht durchgeführt.

- Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt rechtsseitig der Landstraße 325 in Richtung Vogt und grenzt nordwestlich unmittelbar an das bereits bestehende Firmengelände an. Der westliche Bereich des Plangebietes (Flurstück 745/2) ist umgeben von bestehender Bebauung sowie Straßenflächen.

Der östliche Bereich des Plangebietes (Teilfläche des Flurstückes 717) liegt in relativ „versteckter“ Situation zwischen bestehenden Werkhallen und ca. 25 m hohem Waldbestand und ist in der Fernwirkung lediglich aus Nordost einsehbar. Dieser Bereich hat bedingt auch eine Erholungsfunktion (Spazier- und Wanderweg von Moos nach Deibers).

EINGRIFFSBEWERTUNG

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

Gemäß § 1a BauGB wird aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend der örtlichen Situation ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 5,15 ha. Davon sind allerdings ca. 1,2 ha als Ausgleichsfläche ausgewiesen.

PROGNOSE DER EINWIRKUNGEN AUF DIE NATURRAUMFAKTOREN, ENTSTEHENDE ZIELKONFLIKTE

- Boden

Durch die geplanten Maßnahmen entsteht ein Verlust an Flächen für die Landwirtschaft. Die Option zur anderweitigen Bodennutzung und Umnutzung wird dauerhaft durch Überbauung entzogen.

Für die zur Überbauung (Gebäude, Verkehrsflächen) vorgesehenen Planbereiche entstehen Einwirkungen in Form von Verdichtung und Oberflächenversiegelung. Aus baulichen und betriebstechnischen Gründen sind umfangreiche Geländeabtragungen erforderlich.

- Wasser

Einwirkungen in den Wasserhaushalt entstehen durch großflächige Überbauung und verstärkten Oberflächenwasserabfluss sowie durch Kanalisierung und Versiegelung von Flächen. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Grundwassersituation ist nicht zu erwarten. Der im östlichen Bereich des Plangebietes verlaufende Graben führt temporär Oberflächenwasser und wird an den Nordoststrand des Plangebietes verlegt. Dieses Oberflächenwasser stammt hauptsächlich aus bereits bestehenden Parkierungsflächen nordöstlich des Bebauungsplanbereiches. Zukünftig verstärkt anfallendes Oberflächenwasser wird Retentionsbecken zugeleitet und damit verzögert den vorhandenen Vorflutern zugeführt, so dass Einwirkungen im Bereich von nachgeordneten Feuchtbiotopen und Gewässern weitgehend gemindert werden können.

- Klima, Luft
Ein bedingter Verlust von Kaltluftentstehungszonen ist zu erwarten.
- Flora, Fauna, Biotopstrukturen
Mit Umsetzung der geplanten Maßnahmen erfolgt ein Verlust von überwiegend intensiv genutzten Grünlandflächen, deren Biotopwert als gering einzustufen ist. Die Ausweisung einer Ausgleichsfläche zwischen baulichen Anlagen und bestehenden Waldflächen mindert den Eingriff in die bestehende Situation.
- Landschaftsbild
Für den Bereich des Flurstücks 745/2 (Westecke des Plangebietes) ist aufgrund der bereits bestehenden Situation (bauliche Umgebung, Straßen) von keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen. Die geplanten baulichen Maßnahmen verlagern die bestehenden gewerblichen Anlagen erheblich nach Osten, allerdings ist die Fläche durch angrenzende Waldgrundstücke fast vollständig abgedeckt. Eine Einsehbarkeit in der Fernwirkung ist aus Nordost möglich. Die Erholungsfunktion des Gemeindeverbindungsweges von Moos nach Deibers bleibt bestehen.

EINGRIFFSMINDERUNG

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

Nachfolgend ausgeführte eingriffsmindernde Maßnahmen sind vorgesehen:

- Sinnvolle Wiederverwertung des überschüssigen Aushubmaterials, Erstellung eines Entsorgungskonzeptes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Schotterrasen, Kies, Rasengitter, breitfugiges Pflaster) im Bereich der Parkierungsflächen.
- Ableiten des Regenwassers aus der Dachentwässerung bzw. des Oberflächenwassers in Retentionsbecken.
- Ausweisung von Pflanzgebieten auf privaten Grünflächen, Eingrünung des Plangebietes.

AUSGLEICHSMASSNAHMEN

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

- Ausweisung einer Ausgleichsfläche im östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes mit einem Umfang von ca. 1,2 ha. Diese Fläche wird einer extensiven Nutzung zugeführt und erhält damit eine höhere ökologische Wertigkeit.

- Ausweisung einer privaten Grünfläche im westlichen Bereich des Bebauungsplanes (0,25 ha), eine bisher als Grünland genutzte Fläche wird Grünfläche.

ERSATZMASSNAHMEN

Eingriffsmindernde sowie ausgleichende Maßnahmen vermögen den Verlust von Biotoppotential im Plangebiet nicht auszugleichen. Somit werden Ersatzmaßnahmen erforderlich. Folgend aufgeführte Maßnahmen sind vorgesehen:

- Extensivierung von bisher als Grünland teilweise intensiv genutzten Flächen im Gewann „Hankler Moos“, westlich des Ortes Vogt, vom Bebauungsplangebiet ca. 1,8 km entfernt.
Im Bereich des „Hankler Moores“ existieren bereits extensivierte Flächen (Land Baden-Württ.), so dass mit Umsetzung der Ersatzmaßnahmen ein Streuwiesenkomplex von ca. 5 ha entsteht.

Konkret soll die Extensivierung der Flurstücke

533/23	0,50 ha
533/20	0,86 ha
533/15	0,50 ha
533/16	0,52 ha
533,17	0,98 ha
insgesamt	3,36 ha

umgesetzt werden. Durchführung der Maßnahmen sowie Festlegung einer Pflegekonzeption sind im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Ravensburg abzustimmen und mittels städtebaulichen Vertrag zu sichern.

ZUSAMMENFASSUNG

Durch die geplanten Maßnahmen entstehen Auswirkungen auf den Faktor Boden, z.B. Bodenverlust durch Baugrubenaushub, Beseitigung von Oberboden auf Bau- und Erschließungsflächen sowie Flächenversiegelungen. Diese Eingriffe werden kompensiert durch Sicherung des Oberbodens, Erstellung eines Entsorgungskonzeptes sowie Minimierung der Versiegelung.

Die Bebauung und Versiegelung von landwirtschaftlicher Fläche kann sich nachteilig auf das Kleinklima und die Strahlenbilanz auswirken. Durch Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß ist eine Minderung des Eingriffes möglich.

Die Flächenversiegelung führt zu erhöhtem Oberflächenabfluss, die Wasserrückhaltung des Bodens wird durch Bebauung verhindert.

Durch geeignete Maßnahmen wie Ableiten und Sammeln des Regenwassers in Retentionsflächen ist eine erhebliche Minderung des Eingriffes möglich.

Die geplante Maßnahme verändert teilweise die landwirtschaftliche Kulturlandschaft durch flächige Bebauung. Die Eingrünung des Gebietsrandes mit Großbäumen und Strauchgruppen mildert die Veränderung der bestehenden landschaftlichen Situation.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass eingriffsmindernde und ausgleichende Maßnahmen eine Kompensation des Gesamteingriffes nicht ermöglichen. Mit den geplanten Ersatzmaßnahmen wird jedoch insgesamt eine Kompensation des Eingriffes ermöglicht.

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

Bewertungsfaktoren nach angefügtem Bewertungsrahmen

BESTAND (Stand Mai 2002)

Flächenart	anzurechnende Fläche (qm)	Bewertungsfaktor	Bewertungszahl
Grünland (Flurst. 745/2)	6.780	0,3	2.034
Grünland, Wiese (Fl.St.717)	42.260	0,4	16.904
Straße L 325	2.500	0	0
Gesamtbewertungszahl Bestand	51.540		18.938

PLANUNG

Flächenart	anzurechnende Fläche (qm)	Bewertungsfaktor	Bewertungszahl
Gewerbefläche an der Schachenstraße	3.600	0,1	360
L 325	2.500	0	0
sonstige Gewerbeflächen	23.900	0	0
Parkplatz	6.290	0,1	629
Ausgleichsfläche	12.160	0,6	7.296
sonstige private Grünflächen	3.090	0,3	927
Gesamtbewertungszahl Planung	51.540		9.212

BILANZIERUNG

Gesamtbewertungszahl Bestand	18.938
Gesamtbewertungszahl Planung	9.212
Ergebnis + / -	- 9.726

ERSATZMASSNAHMEN

Maßnahme	anzurechnende Fläche (qm)	Bewertungsfaktor	Bewertungszahl
Extensivierung von bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen	33.300	bisher 0,4	13.320
		neu 0,7	23.310
Bewertungszahl			+ 9.990

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

Anlage zur Flächenbilanz

Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen		
Biotoptyp		Wertfaktor
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
Anmerkung zu 27. und 28.: Wertfaktor x Gesamtumfang der jew. Verkehrsfläche.		

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

Gewerbebetriebe können durch Großflächigkeit in Verbindung mit aufdringlicher Gestalt in Material und Farbgebung in Erscheinung treten. Ziel der Gemeinde ist, dass sich die Außengestalt der Baukörper möglichst zurückhaltend in die vorhandene Bebauung und Landschaft einfügt. Es wurden deshalb Festsetzungen zur Außengestaltung und zur Farbgebung getroffen.

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). Um unterschiedlichen betrieblichen Bedingungen zu entsprechen wurde ein Rahmen für Veränderungen des vorhandenen Geländes im Bebauungsplan festgesetzt.

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 -soweit 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.

Festgesetzt ist, dass Bedachungsmaterial aus unbeschichteten Metalldächern nicht zugelassen sind. Dies begründet sich darin, dass bei unbeschichteten Metalldächern Schwermetallpartikel gelöst werden und in das Oberflächenwasser gelangen würden. Durch die geplante Retention des Niederschlagswassers würde dies zu unverträglichen Metallkonzentrationen im Erdreich führen.

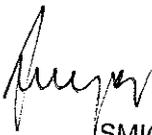
Niederspannungsleitungen

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

Werbeanlagen

Die Lage des Gewerbebetriebes liegt im Einsichtsbereich von zwei Landesstraßen. Die dort entstehende Bebauung fällt durch den Umfang der Baumassen in besonderem Maße auch für den überörtlichen Verkehr ins Auge. Eine verträgliche Gestalt dieses Bereiches hat deshalb für das Erscheinungsbild von Vogt zusätzliche Bedeutung. Damit Werbeanlagen in Anordnung und Umfang zu keiner Störung des Siedlungsbildes führen wurden im Bebauungsplan hierzu Regelungen getroffen, die insbesondere eine Begrenzung der Werbeflächen vorsieht.

**GEMEINDE VOGT,
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG SOWIE
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
"VOGT-OST IV"**

<u>GEFERTIGT:</u>	KREISPLANUNGSAMT RAVENSBURG Parkstraße. 9, 88212 Ravensburg E-Mail: PL@Landkreis-Ravensburg.de TEL. 0751 / 85-380 FAX 0751 / 85-555 3.12.03	 LUTZ (Dipl.-Ing.)
<u>ANERKENNUNG DES PLANENTWURFS:</u>	GEMEINDERAT DER GEMEINDE VOGT 03.12.2003	 SMIGOC (BM)
<u>SATZUNGSBESCHLUSS:</u>	GEMEINDERAT DER GEMEINDE VOGT 03.12.03	 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