

Stadtbauamt Spaichingen

Objektbezeichnung:

Gemeinde Balgheim
"Sebastiansbrunnen"

Planinhalt:

Bebauungsplan

Maßstab:

1/1000

Gezeichnet:

Becker

Gewerk:

Hochbau

Architekt:

Bauamt

Geprüft:

Mehlhorn

Druckdatum:

26.07.2010

Planbez.:

Legende

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Nutzungsbezeichnung

Art der Festsetzung: Gewerbegebiet

Vollgeschoss als Höchstmaß: II

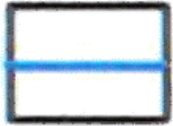
Grundflächenzahl als Dezimalzahl: 0.8

Geschossflächenzahl als Dezimalzahl im Kreis als Höchstmaß: 1.2

offene Bauweise: o

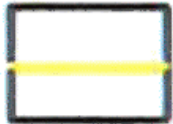
Dachneigung: 0°-30°

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



Baugrenze wird aufgehoben



Hauptfahrichtung

3. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)



Bahnstrecke

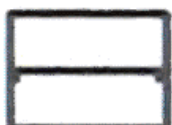
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Einfahrt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)



Einfahrtsbereich

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

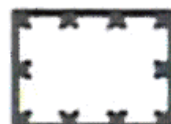
5. Sonstige Planzeichen



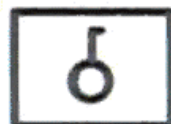
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Altlast bzw.
Altlast-Verdachtsflächen



Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich
mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)



Überflurhydrant

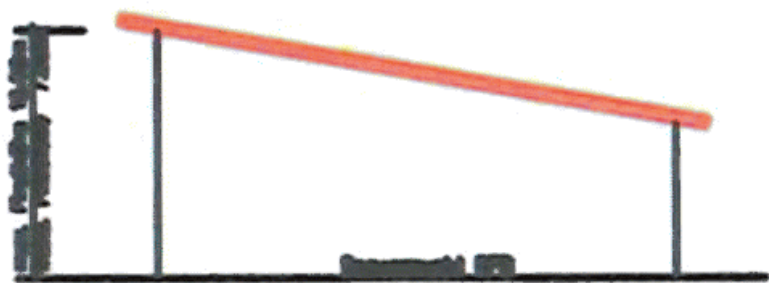


Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

6. Gehölze



Pflanzgebot/großkronige Laubbäume



Skizze M 1/500

Änderung Bebauungsplan „Sebastiansbrunnen“

Textliche Festsetzungen

1. Rechtsgrundlagen

1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997, BGBl. Teil I 1997 S. 2141, 16.01.1998, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an E Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 24. Juni 2004 BGBl. Te 1359

1.2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB MaßnG) in der Fassung vom 28.04.1 S. 622

1.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. 04. 1993

1.4 Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 68;

1.5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (G ber. 1984 S. 519), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.12.1990 (GBl. S. 426)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB und B

2.1 Art der baulichen Nutzung

GE = Gewerbegebiet gem.

§ 8 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber ur Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundflü Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zugelassen werden:

3. Vergnügungsstätten

2.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BauGB

§§ 15-21a BauNVO

Stellplatzflächen und Zufahrten, die wasser durchlässig z.B. mit breitfugig verlegtem Naturst mit mehr als 25% Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrasen o.ä. befestigt sind, werden GRZ nicht angerechnet

2.3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr.2 Ba

§§ 22 BauNVO

entsprechend dem Eintrrieb im Bebauungsplan:

o = offene Bauweise

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr.2 Ba

§§ 23 BauNVO

Im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

2.5 Stellung der baulichen Anlagen

Für die Stellung der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die im Bebauungsplan eingetragene Hauptfistrichtung parallel zur Hauptstraße zwingend.

2.6 Stellplätze, Einfahrten BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr.11 u

§ 12 Abs. 6 BauN

Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen und Flächenfestsetzungen auf der Grundstücksfläche zulässig außer auf der durch Flächenausschluss gekennzeichneten Flä

2.7 Pflanzgebote BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr.25a

§ 9 Abs. 1 Nr.15 u

BauGB

Die im Plan als Pflanzgebote dargestellten sechs Baumstandorte sind mit ortüblichen hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen. Die angelegten Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten. Pflanzungen ab, so sind sie nachzupflanzen.

3. BAUORDNUNG SRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 73 LBO

3.1 Gebäudehöhen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Fihthöhen sind Mindest und Höchstwerte. Die Höhe sich auf die im Baugenehmigungsverfahren festzusetzende Höhe des Rohfußbodens. Als Fihthöhe bei Pultdächern gilt die höhere Pultseite, bei Flachdächern die Gesamtgebäul. Die festgesetzte Mindesthöhe muss bei mindestens 40% der Gebäudegrundfläche eingeh werden.

Bebauungsplan „Sebastiansbrunnen Änderung“

Die überarbeitete Fassung nach „Änderung“ lautet:

Textliche Festsetzungen

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. 08.1997, BGBl. Teil I 1997 S. 2141, ber. 16.01.1998, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 24. Juni 2004 BGBl. Teil I 2004, S. 1359
- 1.2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB MaßnG) in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622
- 1.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. 04. 1993
- 1.4 Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- 1.5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBI S. 770, ber. 1984 S. 519), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.12.1990 (GBI S. 426)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB und BauNVO

2.1 Art der baulichen Nutzung

GE = Gewerbegebiet gem.

§ 8 BauNVO

Zulässig sind:

- 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- 3. Tankstellen,
- 4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumas- se untergeordnet sind,
- 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zugelassen werden:

- 3. Vergnügungsstätten

2.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BauGB

§§ 16-21a BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Höhen entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.

Stellplatzflächen und Zufahrten, die wasserdurchlässig z.B. mit breitfugig verlegtem Natursteinpflaster mit mehr als 25% Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrassen o. ä. befestigt sind, werden auf die GRZ nicht angerechnet.

2.3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

§§ 22 BauNVO

entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:

o = offene Bauweise

2.4. Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

§§ 23 BauNVO

Im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

2.5. Stellung der baulichen Anlagen

Für die Stellung der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die im Bebauungsplan eingetragene Hauptfirstrichtung parallel zur Hauptstraße zwingend.

2.6. Stellplätze, Einfahrten BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6

§ 12 Abs. 6 BauNVO

Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen und Flächenfestsetzungen auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig außer auf der durch Flächenausschluss gekennzeichneten Fläche.

2.7. Pflanzgebote BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr.25a und 25b

§ 9 Abs. 1 Nr.15 und Abs. 6

BauGB

Die im Plan als Pflanzgebote dargestellten sechs Baumstandorte sind mit ortsüblichen hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen. Die angelegten Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten. Sterben Pflanzen ab, so sind sie nachzupflanzen

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 73 LBO

3.1. Gebäudehöhen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firsthöhen sind Mindest- und Höchstwerte. Die Höhen beziehen sich auf die im Baugenehmigungsverfahren festzusetzende Höhe des Rohfußbodens. Als Firsthöhe bei Pultdächern gilt die höhere Pultseite, bei Flachdächern die Gesamtgebäudehöhe. Die festgesetzte Mindesthöhe muss bei mindestens 40% der Gebäudegrundfläche eingehalten werden.

Balgheim,

15. Okt. 2010

Helmut Götz
Bürgermeister



Genehmigt
aufgrund § 10 Abs. 2 BauGB
Tuttlingen, den 18. 11. 2010
Landratsamt

[Handwritten signature]

Bebauungsplan „Sebastiansbrunnen Änderung“

Die überarbeitete Fassung nach „Änderung“ lautet:

-Begründung-

Die Fläche ist als „Gewerbegebiet“ in der „Vierten Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen“ enthalten.

Das Gebiet ist begrenzt durch die B 14 und das Flurstück 1010/7 im Nordosten, das Flurstück 52 im Nordwesten, die Flächen der Bahn AG im Südwesten und das Flurstück 1020 im Südosten.

Das Gebiet stellt eine Abrundung der bebauten Flächen dar und ergänzt die anliegenden Gewerbebetriebe. Somit kann es als Verdichtung der innerörtlichen Bebauung angesehen werden. Es entspricht dem Ziel der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme unter dem Leitbild „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

Der Eingriff in Landschaft, Boden und Gewässer ist als gering einzustufen, da die Lage zwischen Bahn und B 14 keinen Biotopverbund ermöglicht. Zudem ist der Boden und die Luft entlang der Bundesstraße durch die Abgasemissionen stark beeinträchtigt.

Als Ausgleich sind für das Grundstück Pflanzgebote innerhalb der Grundstücksfläche vorgeschrieben. Außerdem hat die Gemeinde mit der Straßenbehörde Einigung über Flächen sparende direkte Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken anstelle einer eigenen zusätzlichen Erschließungsstraße erzielt.

Die modifizierte Entwässerung für Abwasser und verunreinigte Oberflächenwasser wird an das bestehende System angeschlossen.

Dagegen sollen Dachflächenwässer zur Versickerung innerhalb des Grundstücks oder in eine Zisterne gebracht werden. Dies dient zur Sicherung des gefährdeten Grundwasserstands und zur Reduzierung der Fremdwasserabgabe in der Kläranlage.

Die Südwest-Orientierung der Flächen und der darauf entstehenden Gebäude erlaubt die optimale Anordnung von Solar und Photovoltaik-Anlagen.

Nachrichtlich werden folgende Hinweise und Anregungen übernommen:

Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Freiburg:

„Wir weisen darauf hin, dass nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das Landesdenkmalamt, **Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/20712-0** unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch sind wir hinzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.“

Ergänzung der Hinweise zur Begründung „Sebastiansbrunnen“

Deutsche Bahn Netz AG:

„Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen, und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn außerhalb des Eisenbahngeländes zu erfolgen.“

Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit sind die bebauenden Grundstücke mit einem dauerhaften Zaun, ohne Öffnung, zum Bahngelände hin abzugrenzen. Diese Maßnahme dient zum Schutz der Personen und Fahrzeuge vor den Gefahren des Eisenbahnbetriebes.

Rechtsgrundlage ist die Wahrung der Verkehrssicherungspflicht gemäß den Grundsätzen des § 823 BGB.

Die Kosten für Herstellung, Erhaltung bzw. Unterhaltung des Zaunes trägt der Antragssteller.

Anfallende Abwässer und Oberflächenwässer dürfen nicht auf Bahngelände geleitet werden. Sie sind

ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Alle Neupflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Bahn-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen.

Die für die Planung erforderlichen Richtlinienmodule 882.0210 bis 882.0230 sowie 882.0332 bis 882.0333A01 können bei der folgenden Stelle bezogen werden:

DB Kommunikationstechnik GMBH
Medien- und Kommunikationsdienste
Logistikcenter (T.CVM 4)

Kriegsstr. 136

76133 Karlsruhe

Tel.: 0721/ 938-5965

Fax: 0721/ 938-5509

dzd-bestellservice@deutschebahn.com

Des weiteren verweisen wir darauf, dass nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN VDE 0115 Teil 3, 1997-12 und DIN EN 50122-1) zwischen Oberleitungsanlagen und Ästen von Bäumen oder Sträuchern jederzeit ein Anstand von 2,50m eingehalten werden muss.

Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten werden. Die Abstände der Pflanzorte sind so zu wählen, dass der Abstand zur Grenze gleich der Endwuchshöhe der Bäume und Sträucher ist. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbwirkung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Die Sicht auf das Signal, links der Bahn in km 140,315 darf nicht behindert werden.

Landratsamt Tuttlingen - Wasserwirtschaftsamt:

Altlasten

„Im Planungsgebiet sind uns durch die historische Untersuchung im Rahmen der Flächendeckenden Historischen Erhebung folgende altlastverdächtige Fläche bekannt:

AS Tuttlinger Straße 20 (heute Tuttlinger Straße 16 + 18) **Erkunden**

Wir weisen ausdrücklich daraufhin, dass wir nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Aussagen über Art und Ausmaß einer von dieser Verdachtsfläche möglicherweise ausgehenden Gefährdung für die Umwelt-Schutzgüter und damit zur zukünftigen Nutzung einzelner Flächen machen können.

Deshalb müssen durch weitere Erkundungsmaßnahmen die für eine abschließende Beurteilung erforderlichen Erkenntnisse gewonnen werden.

Mit dieser mit „**Erkunden**“ bewerteten altlastverdächtigen Fläche steht deshalb als nächster Erkundungsschritt die orientierende Untersuchung an, die unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen, in Abstimmung mit dem Landratsamt Tuttlingen Wasserwirtschaftsamt erfolgen muss. Sollten innerhalb des Plangebiets (als Folge der Umsetzung des Bebauungsplanes) derzeit noch aktive altlastenrelevante Firmen ihren Betrieb stilllegen oder eine Umnutzung stattfinden, so sind diese Flächen definitionsgemäß altlastverdächtig. Grundsätzlich sind diese Flächen dann ebenfalls schrittweise zu erkunden.

Sofern sich im übrigen Plangebiet optische oder geruchliche Auffälligkeiten zeigen sollten, bitten wir um sofortige Benachrichtigung.“

Balgheim,

15. Okt. 2010

Helmut Götz
 Bürgermeister



Satzung
über die Aufstellung des Bebauungsplanes
„Sebastiansbrunnen - Änderung“

Aufgrund § 2 Abs. 1, § 10 des Baugesetzbuches vom 27.8.1997 (BGBl. S. 2141). Die Neufassung wurde aufgrund des Art. 10 Abs. 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2981) in der ab dem 1.1.1998 geltenden Fassung bekanntgemacht, i. V. mit § 74 Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 8.8.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521) sowie § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung, geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521) sowie § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 03.10.1983 (GBl. S. 577) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.11.1998 (GBl. S. 589) hat der Gemeinderat der Gemeinde Balgheim am 12.10.2010 folgende Satzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sebastiansbrunnen - Änderung“ erlassen:

§ 1
Bestandteile der Satzung

Der vorgenannte Bebauungsplan besteht aus den Anlagen 1 – 4, die Bestandteile dieser Satzung sind und zwar

1. Begründung vom 26.07.2010
2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen vom 26.07.2010
3. Lageplan vom 26.07.2010

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus Anlage 3, in der seine Grenzen eingetragen sind.

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer auf Grund von § 9, Abs. 4 Baugesetzbuch, i. V. mit § 74 Landesbauordnung ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

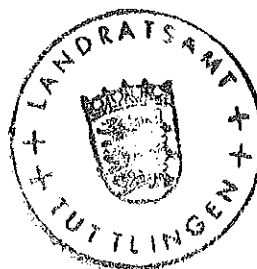
§ 4
Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Balgheim, den

15. Okt. 2010


Helmut Götz
Bürgermeister



Genehmigt
aufgrund § 16 Abs. 2 BauG
Tuttlingen, den 18.10.2010
Landratsamt
