



BAUAMT SPAICHINGEN

FÜR GEMEINDE BALGHEIM
OBJEKT BEBAUUNGSPLAN

MASSTAB
1/500

„SCHWÄRZEN I“

PLAN NR.

5

GEFERTIGT

8.3.1996 / 15.7.1997

ÄNDERUNGEN

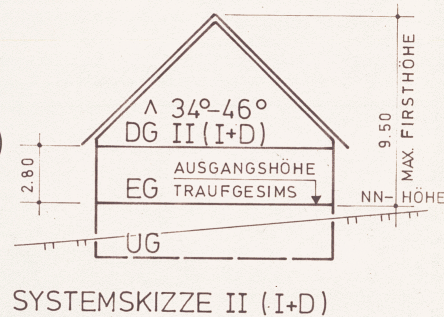
32

GESEHEN

Stodlger
AL.

ZEICHENERKLÄRUNG

- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§4 Abs.2 NR.1+2 BauNV0)
- II (I+D) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (oberes Geschoss im Dachraum Höchstgrenze)
- 0.3 GRUNDFLÄCHENZAHL
- 0.6 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- o OFFENE BAUWEISE
- ^ 34-46° DACHNEIGUNG (18° 28° für freistehende Garagen)
-  GEBÄUDESTELLUNG (für Garagen und Hauptgebäude)
-  EINFRIEDIGUNGSAB. EINFRIEDIGUNGSABSTAND
FAHRBAHN FAHRBAHN
GEHWEG EINFRIEDIGUNGSABSTAND
-  OFFENER MULDENGABEN MIT BELEBTER BODENZONE
-  BAUGRENZE
-  FLÄCHENEMPFEHLUNG FÜR FREISTEHENDE GARAGEN
MIT FIRSTRICHTUNG BZW. FLACHDACH BEGRÜNT (FD) + EINFAHRRICHTUNG
-  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
-  BÖSCHUNGEN
-  VERTEILER (Stark und Schwachstrom)
-  STRASSENBELEUCHTUNG
-  ÜBERFLURHYDRANT
-  MIT LEITUNGSRECHT BELEGTE FLÄCHEN (Ver. u. Entsorgung, Wasser, Strom)
(Abwasser, Post § 9 Abs.1 NR.21 BauGB)
-  ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE
-  PFLANZEMPFEHLUNG (öffentlich)
-  PFLANZEMPFEHLUNG (auf privaten Grundstücken)
-  ZU ERHALTENDE BÄUME
- 691.25 OBERKANTE ERDGESCHOSS ROHFUSSBODEN * MINDESTHÖHE (KANAL)
-  VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (Sichtfelder)
-  GEBÄUDE MIT DACHENTWÄSSERUNG AN OFFENEM GRABEN
BZW. AN TRENNSYSTEM (Kaufvertrag)



VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 1. Beschluß über die Aufstellung
des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat | 30.01.1996 |
| 2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | 01.03.1996 |
| 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | 02.02.1996 - 08.03.1996 |
| 4. Bürgerbeteiligung | 08.03.1996 |
| 5. Auslegungsbeschluß durch den Gemeinderat | 29.07.1997 |
| 6. Öffentliche Auslegung | 12.08.1997 - 12.09.1997 |
| 7. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange | 30.7.1997... |
| 8. Behandlung der Bedenken und Anregungen durch den Gemeinderat | 16.12.1997... |
| 9. Beschlußfassung über den Bebauungsplan
als Satzung durch den Gemeinderat | 16.12.1997.. |
| 10. Vorlage an das Landratsamt | 20. März 1998 |
| 11. Entscheidung des Landratsamtes über die Genehmigung | 19. Mai 1998 |
| 12. Öffentliche Bekanntmachung | 12. Juni 1998 |
| 13. Bestätigung der Rechtskraft | 12. Juni 1998 |

Anzeigeverfahren
gem. § 11 BauGB durchgeführt;
Verletzungen von Rechtsvorschriften
werden nicht geltend gemacht.



Landratsamt Tuttlingen

Verfahrensgang beglaubigt

17. Dez. 1997 / 12. Juni 1998

Balgheim, den 15.07.1997



[Handwritten signature]

Bebauungsplan „Schwärzen I“ in Balgheim

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 15.07.1997 im Maßstab 1:500 werden folgende

Textliche Festsetzungen - Bebauungsvorschriften festgelegt

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) gültig ab 01.07.1987
2. Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBLS. 617) gültig ab 01.01.1996.
3. Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBL. S. 132).

B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) in Verbindung mit den §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132 werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Plangebiet ist Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO vorgeschrieben.
- 1.2 Ausnahmen nach § 4 (3) Abs. 1 + 2 BauNVO kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall zulassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Für die Zahl der Vollgeschosse gilt der Planeinschrieb.
- 2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen ausgewiesen.
- 2.3 Die im Plan eingeschriebenen Grund- und Geschoßflächenzahlen sind Höchstwerte.
- 2.4 Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen wird auf max. 3 WE je Gebäude festgelegt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

3 Bauweise

- 3.1 Es ist offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO vorgeschrieben.
- 3.2 Die einzuhaltenden Gebäudestellungen sind im Plan eingeschrieben.
- 3.3 Freistehende Garagen sind entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan anzuordnen. Aneinander gebaute Grenzgaragen sind mit einheitlichen Dachdeckungen und gegen den Straßenraum mit gleicher Dachneigung auszuführen.

Garagen können auch als Einbau im, oder als Anbau am Hauptbaukörper errichtet werden. Diese Garagenanbauten dürfen die Baugrenzen überschreiten.

Sind Garagenstandorte als Einbau im, oder als Anbau am Hauptgebäude durch Planeinschrieb definiert, sind Garagen nur dort zulässig.

Bei Garagenanbauten sind diese mit der Dachneigung des Hauptbaukörpers zu versehen.

4. Nebenanlagen

- 4.1 Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO (z. B. Gerätehütten, Gartenhäuser, Geschirrhütten usw.) mit Ausnahme von Kleintierställen und Hundezwinger sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nicht zulässig sind Nebenanlagen im Vorgartenbereich.

Als Vorgarten gilt der Teil des Grundstücks zwischen dem Gebäude und dem öffentlichen Bereich. Die Nebenanlagen dürfen einen umbauten Raum von max. 40 m³ aufweisen und müssen einen annähernd quadratischen Grundriß haben.

Die Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind mit Satteldach auszuführen; das Dach ist in Material und Farbe wie das Hauptdach einzudecken.

- 4.2 Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO (Verteilerkästen für Starkstrom, Post, Fernsehen usw.) sind nur an den im Plan vorgeschlagenen Standorten zulässig.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), in Verbindung mit § 74 Abs. 7 LBO in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) werden folgende örtliche Bauvorschriften nach § 74 Abs. 1 LBO Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1. Dachform und Dachausbildung bei Haupt- und Nebengebäuden

1.1 Die Dachform für die Hauptgebäude ist im Rahmen der zulässigen Dachneigung frei wählbar. Pultdächer, deren Firstlinien über dem Hausgrund liegen, sind unzulässig.

1.2 Freistehende Garagen sind mit Sattel- oder Walmdach von 18° - 28° DN zu versehen.

1.3 Dacheindeckungen für Haupt- und Nebengebäude sind mit roten, rotbraunen oder braunen Ziegeln oder Betondachsteinen vorzunehmen. Bei aneinanderggebauten Garagen ist das Material und die Farbe der Dacheindeckung gleich zu gestalten.

1.4 Traufgesimshöhe

a) Die Traufgesimshöhe (Unterkante Sparren) darf höchstens 2,80 m über der festgesetzten EG-Rohfußbodenhöhe liegen.

b) Die Oberkante der Traufgesimse (Gesimsverkleidung) darf höchstens 3,20 m über der festgesetzten EG-Rohfußbodenhöhe liegen.

c) Ausnahmen von a) und b) können bis 1/3 der Trauflänge zugelassen werden. Über höherliegende Traufen sind keine Dachaufbauten zulässig.

1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EGRFH) der Hauptgebäude werden im Plan festgelegt. Abweichungen von ± 25 cm können im Rahmen der Bauanträge ausnahmsweise zugelassen werden. Die max. Firsthöhen (Sparrenoberkante über EGRFH) sind durch Planeinschrieb definiert.

1.6 Flächenbefestigungen in Privatgrundstücken

Garagenzufahrten, Grundstückszugänge, Hofbefestigungen und Stellplätze dürfen nicht als asphaltierte oder als wasserundurchlässige Flächen ausgeführt werden. Pflaster- und Plattenbeläge sind mit offenen Fugen auf wasserdurchlässigem Unterbau (kein Mörtel oder Beton) zu verlegen. Das Oberflächenwasser ist über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

1.7 Einfriedungen

Im Plangebiet sind Einfriedungen in Form von Hecken und Zäunen zulässig. Freistehende Mauern sind bis max. 0,40 m Höhe zulässig.

Im Bereich der Sichtflächen an Straßeneinmündungen (siehe Planeinschrieb) dürfen Einfriedungen und Bepflanzungen (mit Ausnahme von Hochstämmen) eine Höhe von 0,90 m, von Straßenoberkante gemessen, nicht überschreiten.

1.8 Abgrabungen und Anfüllungen

Die vorhandene Geländetopografie soll weitgehend erhalten bleiben. Entlang der Grundstücksgrenze sind Geländeübergänge absatzlos zu gestalten.

1.9 Bepflanzungen

Nach § 74 (1) LBO sind die auf den privaten Grundstücken vorhandenen Bepflanzungen zu schützen und zu unterhalten. Für die Standorte der Neupflanzungen sind im Bebauungsplan Pflanzempfehlungen vorgeschlagen. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist je ein standortgebundener Laubbaum neu zu pflanzen und zu unterhalten.

1.10 Antennen

Je Wohngebäude ist eine Antenne zulässig.

1.11 Oberirdische Behälter

Das Aufstellen oberirdischer Ölbehälter außerhalb von Gebäuden ist unzulässig. Oberirdische Gasbehälter sind solange zulässig, bis die Erdgasversorgung hergestellt ist. Es ist, wie bei den Nebenanlagen, ein unauffälliger Standort zu wählen.

1.12 Müllbehälter

Für Müllbehälter bzw. Container ist ein unauffälliger Abstellplatz anzulegen.

1.13 Freileitungen

Im Plangebiet sind Freileitungen nicht zugelassen. Im bebauten Teilbereich bleibt die Versorgung über das Freileitungskabel bestehen und wird für Baulücken ergänzt und fortgeführt.

1.14 Versickerung von Niederschlagswasser

Bei den im Plan gekennzeichneten Gebäuden ist das Niederschlagswasser der Dachflächen im Trennsystem an die Graben- oder Pflastermulden anzuschließen. Der Anschluß ist entsprechend beiliegender Skizze auszuführen. Diese Forderung wird zusätzlich privatrechtlich abgesichert.

D. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den auf Grund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

Balgheim 15.07.1997

Fechter
Bürgermeister



Anzeigeverfahren
gem. § 11 BauGB durchgeführt;
Verletzungen von Rechtsvorschriften
werden nicht geltend gemacht.

Landratsamt Tuttlingen

Gemeinde Balgheim

Satzung

über den Bebauungsplan „Schwärzen I“

Aufgrund §10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), §73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 17.12.1990 (Gbl. S.426), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg, in der Fassung vom 03.10.1983 (Gbl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18.05.1987 (Gbl. S. 161) hat der Gemeinderat am 16.12.1997 den Bebauungsplan „Schwärzen I“ als Satzung beschlossen:

§ 1

Bestandteile der Satzung

Der vorgenannte Bebauungsplan besteht aus den Anlagen 1-3, die Bestandteile dieser Satzung sind, und zwar

1. Begründung vom 15.07.1997
2. Bebauungsvorschriften vom 15.07.1997
3. Lageplan vom 08.03.1996/15.07.1997

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Landesbauordnung handelt, wer den auf Grund von § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung ergangenen Bestandteile dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 Baugesetzbuch in Kraft

Balgheim, den 17.12.1997


Fechter
Bürgermeister



Anzeigeverfahren
gem. § 11 BauGB durchgeführt;
Verletzungen von Rechtsvorschriften
werden nicht geltend gemacht.

Landratsamt Tuttlingen

Bebauungsplan „Schwärzen I“ in Balgheim Begründung nach § 9 (8) BauGB

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Gemeinde Balgheim hat am 30.01.1996 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Schwärzen I“ zu erstellen.

Der Gemeinde liegen 15 Grunderwerbsanträge von einheimischen Bauinteressenten vor, die nur durch die Neuausweisung einer weiteren Baufläche befriedigt werden können.

2. Situationsbeschreibung

2.1 Rechtsverhältnisse

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen ist das Baugebiet „Schwärzen I“ mit einer Fläche von 2,0 ha ausgewiesen. Der Geltungsbereich gegenüber der Ausweisung wurde jedoch geringfügig so verändert, daß die neue Gebietsabgrenzung noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, angesehen werden kann. Dem beabsichtigten Flächentausch hat die Genehmigungsbehörde mit Schreiben vom 16.01.1996 zugestimmt, da die Gemeinde Balgheim einen dringenden Wohnbedarf geltend machen konnte.

2.2 Grundstücksituation

Im Verfahren zur Festlegung des Planbereiches ergaben sich durch das Einbeziehen der Parzelle 281/1, die sich im Eigentum des angrenzenden Landwirtes befindet, erhebliche Erwerbsschwierigkeiten. Um eine gesetzliche Umlegung zu vermeiden, damit die künftigen Bauinteressenten nicht zu lange warten müssen, wurde das angesprochene Grundstück aus der Überplanung ausgeklammert. Als Ersatzfläche wurden Teilflächen der Parzellen 307 und 309 in den Geltungsbereich einbezogen.

Dies hatte außerdem den Vorteil, daß die Baldenbergstraße eine ordnungsgemäße Anbindung an den Feldweg Parzelle 229 bekommt. Dieser Neuabgrenzung hat der Gemeinderat am 17.12.1996 zugestimmt.

Zwischenzeitlich ist die private Umlegung abgeschlossen und das Plangebiet vermessen. Von den neu ausgewiesenen 29 Bauplätzen wurden 13 Plätze für Grundstückseinbringer reserviert. Der Rest wurde frei vergeben. Derzeit stehen der Gemeinde noch 6 Bauplätze zum Verkauf zur Verfügung. Aus dieser Darstellung läßt sich der Druck erklären, unter welchem die Gemeinde durch einheimische Bauinteressenten steht.

2.3 Gebietsgröße und Bestand

Die Amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Mitteilungsblatt vom 01.03.1996. Die unter 2.2 dieser Begründung vorgenommene Neuabgrenzung im Norden war im veröffentlichten Geltungsbereich noch nicht voll erfaßt. Im Rahmen der Neuabgrenzung wurden auf Anregung der betroffenen Anlieger die Gebäude zwischen dem Feldweg 273 und der Hauptstraße/Mühlstraße aus dem Geltungsbereich ausgeklammert. Dadurch verkleinert sich der Geltungsbereich im Osten.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wird die neue Gebietsabgrenzung noch einmal veröffentlicht. Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von 2.7993 ha. Die Bauflächen für die Neuausweisung ergeben bei 29 Wohngebäuden eine bebaubare Fläche von 1.8065 ha. Dies entspricht einer mittleren Bauplatzgröße von 623 m².

Die öffentlichen Flächen haben eine Größe von 0.4900 ha. Hierin sind Verkehrs-, Grün- und Regenbehandlungsflächen enthalten. Im Baugebiet sind sechs Grundstücke bebaut. Das Gebäude Mühlstraße 7 wird wegen der mangelhaften Verkehrsanbindung abgebrochen und durch einen weniger breiten Neubau ersetzt.

Die verbleibenden 5 bebauten Parzellen weisen eine Grundstücksgröße von zusammen ca. 0.5 ha auf. Hierbei wirkt sich die bebaute Parzelle Schwarzenweg 8 mit ca. 1.850 m² negativ auf die Flächenbilanz aus.

Die Gebäude im Bestand sind, ausgenommen von Mühlgasse 9, eingeschossig mit einer Dachneigung um oder unter 30°. Alle vorhandenen Gebäude oder Gebäudeteile genießen Bestandschutz.

3 Geologie und Topografie

Beim überplanten Gebiet handelt es sich um eine Jura-Schuttdeckenstruktur mit Bodenzahlen 58-65 (Vorrangflur II), wobei die derzeitige Flächennutzung aus 3/5 Grünland und 2/5 Ackerland besteht.

An den unbebauten Wiesenhängen nördlich und westlich des Plangebietes entwickeln sich talwärts gerichtete Kaltluftströme, welche durch das senkrecht zu den Höhenlinien verlaufende Erschließungssysteme teilweise aufrecht erhalten werden können. Das Entwicklungskonzept, welches die Gemeinde Balgheim beim Bauamt Spaichingen in Auftrag gegeben hat, trägt dieser Aufgabe zum Erhalt der Kaltluftschneise Rechnung. Mittel- und langfristig entsteht als Landschaftspflegerische Zielvorstellung parallel zum Feldweg Nr. 279 (Wasserableitungsgraben) ein Begleitgrün als Biotopvernetzung und Führung des Kaltluftstromes.

Der Baugrund in „Schwarzen I“ ist ohne besondere Probleme zur Bebauung geeignet. Bei lehmigem Jura-Hangschutt und Mitteljura-Festgestein sollte von den künftigen Bauherren auf Hangwasseraustritte, besonders in Böschungen, geachtet werden. Diese sind sorgfältig zu fassen und abzuleiten. Es wird empfohlen, auf geologisch einheitlichen Gründungshorizont zu planen und das Schwinden und Quellen des Bodens durch ausreichende Einbindtiefe zu reduzieren.

Das Plangebiet hat eine leichte Nord-Südlage und steigt um ca. 8.5 m an (ca. 4.5 %).

4 Einflüsse und Immissionen

Das Baugebiet hat einen Abstand von 75 m zur Bundesstraße (B 14). Mit Lärmbeeinflussung ist zu rechnen.

Die tangierende 20 kV-Leitung der EVS wird mit dem Bauabschnitt „Schwärzen II“ abgebaut. Südlich und westlich des Plangebietes wird eine landwirtschaftliche Weidennutzung betrieben. Mögliche Störungen ergeben sich durch die angrenzende Pferdekoppel im Süden. Es wird empfohlen, einen Hinweis in die Kaufverträge für die Parzellen 289/4, 289/5, 289/6 und 289/12 aufzunehmen. Das angrenzende Gebäude auf Parzelle 275 ist als Garage/Geräteschuppen und nicht als Stall genehmigt.

Langfristig ist das Gebiet zwischen dem Baugebiet „Schwärzen I“ und der B 14 als Mischgebiet oder Gewerbegebiet mit Einschränkung hinsichtlich der Nutzungsart konzipiert.

5 Geltungsbereich

Die überplante Fläche „Schwärzen I“ ergibt sich aus dem Bebauungsplan und dessen Abgrenzung. Im Süden wird das Gebiet begrenzt durch die Parzelle 281/1, im Westen bildet der Feldweg Flst.-Nr. 279 die Grenze, im Norden grenzt die Parzelle 315 und die Teilfläche des Grundstückes 307 das Baugebiet ab. Die östliche Abgrenzung wird durch die teilweise bebauten Grundstücke entlang der Mühlstraße gebildet. Durch den Feldweg Flst. 273, Flurstück 288/1 (Mühlstraße 5), die Mühlstraße, Flurstück 298/1 (Mühlstraße 11) mit Abgang einer neuen Parzelle von ca. 520 m² und deren östlichen Grundstücksgrenze (Schwärzenweg 4/1), Parzelle 298/2 und der aufgehobene Feldweg Flst.-Nr. 229.

6 Geplante Bebauung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind 2-stockige Gebäude vorgesehen, wobei das 2. Vollgeschoß im Dachraum liegen kann. Die Nutzung als Vollgeschoß wird durch die Traufgesimsregelung und die zulässige Dachneigung bis 46° ermöglicht. Es wurde versucht, die Lage der geplanten Gebäude durch Baugrenzen so zu konzipieren, daß diese eine größtmögliche Belichtung und Aussicht erhalten.

Die Gebäude nördlich des vorhandenen Schuppens auf Parzelle 275 werden so konzipiert, daß diese durch das landwirtschaftliche Gebäude bezüglich Besonnung und Aussicht nicht beeinträchtigt werden. Die gesamte Erschließungsplanung im Bereich der unteren Stichstraßen wurde auf diese Problemlösung hin entwickelt.

7. Berücksichtigung des § 8 a BNatSchG

Die Gemeinde Balgheim hat frühzeitig eine landschaftsplanerische Untersuchung zur Siedlungsentwicklung in Auftrag gegeben. Die landespflegerische Zielvorstellung (Plan Nr. 604/004) wurde im Gemeinderat beraten. Teilweise steht diese Zielvorstellung der baulichen Entwicklung entgegen, da Balgheim, auch langfristig, nur Erweiterungsmöglichkeiten nach Westen hat. Grundsätzlich sind die dargestellten Zielvorstellungen umzusetzen und werden in die Entwicklungsplanung einfließen. Für den derzeit in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan werden die Untersuchungen einfließen und gegebenenfalls modifiziert.

Neben der Untersuchung zur Siedlungsentwicklung wurde auch eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Diese ist Bestandteil dieser Begründung und wird angeschlossen.
(Seite 1 - 7)

Da die Eingriffe durch die vorgesehenen Maßnahmen nicht voll ausgeglichen werden können, wurde in Zusammenarbeit und in Abstimmung mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ein Versiegelungsausgleich durch die Versickerung des Regenwassers in Teilbereichen des Plangebietes durchgeführt.

Bergseits wird ein Hangwassergraben erstellt, der mit dem nächsten Bauabschnitt nach Norden verlegt wird. Dieser entwässert sich westlich durch eine Versickerungsmulde, an welche auch die Dachflächen der angrenzenden Gebäude angeschlossen sind. Diese Versickerungsmulde ist nicht mit dem Versickerungsbecken verbunden und entwässert die Regenüberflußmenge über eine Trennsystemleitung Ø 300 in die Prim.

Niederschlagswasser, welches sich im Straßenbereich sammelt, wird in das Versickerungsbecken geleitet. An die Oberflächenwassersammelrinne in den Straßen (50/5) werden zusätzlich die Dachflächen der Wohngebäude angeschlossen, welche aus topografischen Gegebenheiten, eine Ableitung zulassen. Es werden ca. 70 % der Dachwässer zur Versickerung gebracht. Das Versickerungsbecken ist mit einem Notüberlauf versehen. Der Wasserüberschuß wird ebenfalls dem Vorfluter zugeführt.

Maßnahmen zur Verhinderung von Versiegelungen in Privatbereichen (Garagenzufahrten, Zugänge, Stellplätze usw.) sind über die Bauvorschriften geregelt.

8. Erschließung

a) Allgemeines

Das Baugebiet „Schwärzen I“ kann derzeit nur über die Mühlstraße erschlossen werden. Mittelfristig erfolgt im 2. Bauabschnitt (Schwärzen II) eine weitere Verkehrsanbindung über die Bergstraße. Langfristig soll das Gesamtgebiet, entsprechend der Entwicklungsplanung, an die Strassentrasse der jetzigen B 14 - nach deren Abstufung - angeschlossen werden.

Zur besseren Verkehrsanbindung wurde von der Gemeinde das Gebäude Mühlstraße 7 erworben und abgebrochen. Die eigentliche Gebietserschließung erfolgt derzeit über Stichstraßen mit einer Ringverbindung für Notfälle, über den auszubauenden Feldweg Parzelle 229. Obwohl das Baugebiet durchgangsverkehrsfrei konzipiert ist, hat der Gemeinderat eine innere Verkehrsberuhigung an zwei Stellen planen lassen. Durch Straßenverengung bzw. -verschwenkung soll eine soll eine Verkehrsberuhigung erreicht werden. Eine Verkehrsentflechtung ist ohnehin gegeben, da das Gebiet nur von Bewohnern oder Besuchern angefahren wird. Die Anbindung des Ausiedlerhofes über den Schwärzenweg ist von untergeordneter Bedeutung. Mit geringfügigen Störungen durch landwirtschaftlichen Verkehr ist zu rechnen.

b) Verkehrerschließung

Die Hauptverkehrsstraßen sind 5,50 m breit, mit einseitigem Gehweg von 1,50 m Breite. Die Stichstraßen erhalten keinen Gehweg. Die Wendeplatten sind so geplant, daß ein Schneepflug und das Müllauto ohne zu rangieren, diese Straßenabschnitte befahren können.

Der Feldweg 229 wird verbreitert und 4,00 m breit ausgebaut. Im gesamten Baugebiet sind keine Sicherheitsstreifen vorgesehen, so daß bei der Errichtung von Einfriedigungen ein Abstand von 0,50 m einzuhalten ist. Der Weg wird als Geh- und Radweg ausgebaut und darf von 4 Anliegern als Zufahrt genutzt werden. Außerdem kann er als „Notringverbindung“ bedarfsweise freigegeben werden. Der Ausbau muß vom Unterbau her wie die HAUPTerschließung durchgeführt werden.

Über Verkehrsberuhigungen, Geschwindigkeitsbegrenzungen oder Beschilderung für diese Maßnahmen entscheidet der Gemeinderat, in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde, zu gegebener Zeit.

Das Oberflächenwasser der Straßen wird nicht der Kläranlage zugeführt. Es wird über eine Versickerungsmulde dem Vorfluter zugeleitet.

c) Ruhender Verkehr

Die notwendigen privaten Parkierungen sind auf den Privatgrundstücken anzulegen. Diese Flächen, sowie Garagenzufahrten und andere Befestigungen, sind mit wasserdurchlässigem Material (Splitt, Rasengitter oder -fugensteinen, Platten mit 2 cm Fugenabstand o. ä.) ohne Betonunterbau herzustellen.

Im Baugebiet bereits vorhandene Versiegelungen genießen so lange Bestandsschutz, bis Änderungen an den Befestigungen durchgeführt werden.

d) Ver- und Entsorgung

Eine ausreichende Wasserversorgung mit genügend hohem Wasserdruck ist gewährleistet. Der Bau von Ringleitungen läßt sich abgesehen von den Stichstraßen, erst mit dem 2. Bauabschnitt verwirklichen. Das Anlegen von Verbindungsleitungen zwischen den Wendepunkten und über den auszubauenden Feldweg Nr. 229 ist möglich und wird empfohlen. Die Ringleitungen sind in min. NW 100 auszuführen. Ein Überflurhydrant ist vorgesehen.

Das geplante Gebiet ist im AKP flächenmäßig erfaßt. Eine Detailplanung ist vom Erschließungsplaner, dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, noch vorzulegen. Überall wo aus topografischen Gegebenheiten ein Ableiten von Dachflächenwässern sinnvoll ist, wird diese Möglichkeit über offene Gräben und Mulden genutzt. Bis auf den offenen Graben in den Grundstücken Schwarzenweg 15 und 23 befinden sich die Entwässerungsgräben in öffentlichen Bereichen, um die Unterhaltung zu vereinfachen. Entlang den bergseitigen Grundstücksgrenzen der Gebäude Baldenbergstraße 5, 11, 13, 15 und 17 wird ein Auffanggraben für die Oberflächenwasser auf den Privatgrundstücken gebaut. Nach Fertigstellung des Baugebietes „Schwarzen II“ entfällt dieser Graben. Die Pflege und Unterhaltung der offenen Gräben auf den oben erwähnten Privatgrundstücken, ist zusätzlich über einen Grundbucheintrag privatrechtlich abzusichern.

Die Gemeinde hat zu Gunsten der Anlage eines Versickerungsbeckens mit ca. 340 m³ im Südwesten des Plangebietes auf einen Bauplatz verzichtet. Das Trennsystem wird auf der Trasse des Feldweges Nr. 279 am Hauptsammler bzw. an der Leitung zur Prim geführt und angeschlossen.

Die Stark- und Schwachstromversorgung ist in Absprache mit der EVS konzipiert. Neue Gebäude werden verkabelt. Verteilerstandorte und ein Mast sind lagemäßig im Plan definiert. Die Errichtung einer Umspannstation ist für das Baugebiet „Schwarzen II“ vorgesehen.

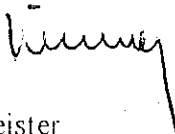
9. Erschließungskosten

Für das Baugebiet „Schwärzen I“ fallen voraussichtlich folgende Gesamterschließungskosten an (Kostenstand 5/97). In den Kosten sind Planung und Bauleitung sowie die Mehrwertsteuer enthalten. Die Vermessung, der Grunderwerb sowie Planungskosten für den Bebauungsplan und die Grünordnung sind nicht enthalten.

1. Straßenbau mit Wässerung und Gehwegen inkl. Feldweganbindungen	670.000 DM
2. Oberflächenwasserableitung (Außengebiet)	20.000 DM
3. Oberflächenwasserableitung (Innenbereich)	115.000 DM
4. Kanalisation inkl. Hausanschlüsse	665.000 DM
5. Wasserleitung mit Hydrant	265.000 DM
6. Beleuchtung (16 Lampen) und Beschilderung	70.000 DM
7. Bepflanzung von öffentlichen Flächen	20.000 DM
8. Abbrüche	<u>25.000 DM</u>
Gesamtkosten inkl. MwSt.	<u>1.850.000 DM</u>

Die erforderlichen Kosten werden entsprechend dem Erschließungsfortschritt im Haushaltsplan der Gemeinde finanziert.

Vorläufig sind im Haushaltsplan 1997, DM 1.695.000 (ohne Grunderwerb) bereitgestellt. Genaue Kosten werden sich nach Vorliegen der Ausschreibungsergebnisse definieren.



Fechter
Bürgermeister

GEMEINDE BALGHEIM

Satzung

über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schwärzen II“ mit 3. Änderung "Kehlengraben I" und 1. Änderung "Schwärzen I" (Teilbereich)

Auf Grund § 2 Abs. 1, § 10 Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. I.S. 2141), sowie § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg, i. d. F. vom 03.10.1983 (GBl. S. 578) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1995 (GBl. 1996, S. 29) hat der Gemeinderat der Gemeinde Balgheim am 12.12.2000 folgende **Satzung**

über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schwärzen II" mit 3. Änderung "Kehlengraben I" und 1. Änderung "Schwärzen I" (Teilbereich) erlassen:

§ 1

Bestandteile der Satzung

Der vorgenannte Bebauungsplan besteht aus den Anlagen 1 bis 3, die Bestandteil dieser Satzung sind, und zwar

1. Begründung vom 21.07.2000.
2. Lageplan vom 19.07.1999, 04.04.2000, 18.07.2000 und 04.12.2000
3. Bebauungsvorschriften vom 18.07.2000

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Anlage 2, in der seine Grenzen eingetragen sind. Die überplanten Teilbereiche der mit einbezogenen Flächen "Kehlengraben I" und "Schwärzen I" sind aus dem Lageplan ersichtlich.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Landesbauordnung handelt, wer den auf Grund von § 9, Abs. 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

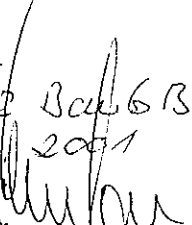
§ 4

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.


Fechter
Bürgermeister



Genehmigt
aufgrund § 10 Abs. 2 BauGB
Tuttlingen, den 26.04.2001
Landratsamt


Gemeinde Balgheim

Satzung

über die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Schwärzen I“

Auf Grund § 2 Abs. 1, § 10 Baugesetzbuch vom 27.8.1997 (BGBl. I. S. 2141) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I. S. 2414) sowie § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 3.10.1983 (GBl. S. 577) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.1998, (GBl. 1998 S. 589) hat der Gemeinderat der Gemeinde Balgheim am 22.02.2005 folgende

S a t z u n g

beschlossen:

§ 1

Bestandteile der Satzung

Die bisherigen Regelungen hinsichtlich Dachaufbauten und Garagendächer werden aufgehoben und folgende Regelungen neu eingeführt:

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zulässig bei Dachneigungen über 30°, max. Länge 2/3 der Dachlänge, Abstand zur Traufe mind. 1,50 m, Einbindung unter dem First mind. 0,60 m.

Garagendächer

Flachdächer, Satteldächer, Walmdächer und Sonderdachformen sind zulässig. Bei Ausführung eines Satteldaches muss die Firstrichtung senkrecht zur Grundstücksgrenze verlaufen. Bei gleichzeitiger Errichtung zweier Garagen an der gemeinsamen Grenze sind auch Parallelfirste zulässig.

§ 2

Inkrafttreten

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Balgheim, den 24.02.2005

Helmut Götz
Bürgermeister



4. Öko-Konto für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
 - a) Information über Verfahrensstand
 - b) Beratung über Anlage eines Öko-Kontos und evtl. Fremdvergabe
5. Flächennutzungsplanung: Ausweisung von Flächen für Wohnen und für Gewerbe im Rahmen der Fortschreibung - Anmeldung der Flächen für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen
6. Gemeindefachblatt
 - a) Information über Kostenentwicklung
 - b) Beratung über Bezugspreis
7. Ausbau des Dachgeschosses im Schafstall
 - a) Sachstandsbericht
8. Wohnbaugebiet "Schwärzen II"
 - a) Sachstandsbericht
9. Bausachen
 - a) Information über Kenntnisgabeverfahren und Entscheidung über Anträge auf Befreiung, Ausnahme und Abweichung
 - b) Erteilung des Einvernehmens zu Anträgen im Baugenehmigungsverfahren
10. Verschiedenes
11. Bekanntgaben
12. Anfragen, Anregungen
13. Frageviertelstunde für die Bürgerschaft

Eine nichtöffentliche Sitzung geht voraus. Diese wird durch die öffentliche Sitzung unterbrochen und wird je nach Stand der Beratungen danach fortgesetzt. Zur öffentlichen Sitzung ist die Bürgerschaft recht herzlich eingeladen!

gez. Helmut Götz, Bürgermeister

Gemeinde Balgheim
Landkreis Tuttlingen

Satzung

Änderung von Bebauungsplänen im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch hinsichtlich Dachaufbauten und Garagendächern: Satzungsbeschluss zu den Bebauungsplänen "Hinter der Bind": Änderung und Erweiterung (3. Änderung), "Hinter der Bind" Schulstraße/Uhlandstraße (2. Änderung) "Hinter der Bind" Burghaldenweg (2. Änderung), Hochstatt I (2. Änderung) und Hochstatt II (2. Änderung), "Kehlengraben" (4. Änderung), "Primstraße" (2. Änderung), "Schwärzen I" (1. Änderung), "Schwärzen II" (3. Änderung)

Auf Grund § 2 Abs. 1, § 10 Baugesetzbuch vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141). i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) sowie § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 3.10.1983 (GBl. S. 577), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.1998 (GBl. 1998 S. 589) hat der Gemeinderat der Gemeinde Balgheim am 22.2.05 folgende

Satzung

beschlossen:

§ 1

Bestandteile der Satzung

Die bisherigen Regelungen hinsichtlich Dachaufbauten und Garagendächern werden aufgehoben und folgende Regelungen neu eingeführt:

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zulässig bei Dachneigungen über 30°, max. Länge 2/3 der Dachlänge, Abstand zur Traufe mind. 1,50 m, Einbindung unter dem First mind. 0,60 m.

Garagendächer

Flachdächer, Satteldächer, Walmdächer und Sonderdachformen sind zulässig. Bei Ausführung eines Satteldaches muss die Firstrichtung senkrecht zur Grundstücksgrenze verlaufen. Bei gleichzeitiger Errichtung zweier Garagen an der gemeinsamen Grenze sind auch Parallelfirste zulässig.

§ 2

Inkrafttreten

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Balgheim, den 24.2.2005

gez. Helmut Götz, Bürgermeister

VEREINSBERICHTE



Jahrgang 1950

Der Jahrgang 1950 trifft sich am 30. März 2005 um 20 Uhr in der "Krone". Bitte den Termin vormerken.

FREIWILLIGE FEUERWEHR BALGHEIM



Hallo Kameraden,

am Mittwoch, den 9.3.2005 treffen wir uns um 20.00 Uhr zu einer gemeinsamen Feuerwehrprobe im Magazin. Damit wir um 20.00 Uhr pünktlich beginnen können, kommt bitte rechtzeitig. Über eine zahlreiche Teilnahme würde ich mich sehr freuen! Mit kameradschaftlichen Grüßen
Kommandant, FFW Balgheim

BALGHEIMER KOHLLHALDA-WEIBLE E.V.



Liebe Narren

Am 1. Freitag im Monat findet ab 20.00 Uhr im Rentamt der Infoabend statt. Offizielle Information der Mitglieder ab 21.00 Uhr.
Die Vorstandschaft

MiKaDo

Liebe Mitbürgerinnn und Mitbürger, sind Sie interessiert an einer humorvollen und amüsanten Veranstaltung? Wir von MiKaDo würden Sie begleiten. Wir organisieren für Sie die Eintrittskarte, die

Fahrt und die gemeinsame Teilnahme an einem lustigen Abend ganz in Ihrer Nähe. Das "Duo Fracksausa", bestens bekannt in den umliegenden Gemeinden, lädt zu einem Benefizkonzert zu Gunsten der Renovierung der Fronhofer Kirche in die Festhalle nach Wehingen ein.

Der Schwabe von der Wiege bis zur Bahre; lustige Begebenheiten aus dem schwäbischen Alltagsleben, gespickt mit vielen Höhepunkten zum Lachen. Lassen Sie sich diese witzige Veranstaltung nicht entgehen!

Der Konzert findet am 12. März 2005 um 20.00 Uhr statt. Der Eintrittspreis beträgt 7,- Euro im Vorverkauf. Die Anfahrt erfolgt mit Privat-Pkw und kostet 3 Euro. Die genauen Abfahrtszeiten werden Ihnen noch mitgeteilt.

Haben wir Ihr Interesse geweckt und möchten Sie unsere Dienste in Anspruch nehmen, dann einfach schnellstmöglich anmelden. Anmeldung verbindlich bis spätestens 4.3.2005 unter Tel. 94000913 oder 905385.

Wir würden uns sehr darüber freuen, wenn dieses Angebot Ihren Zuspruch finden würde und wir gemeinsam mit Ihnen ein paar schöne Stunden verbringen könnten.

MUSIKVEREIN BALGHEIM E.V.



Aktion Schrottsammlung

Der Musikverein hat in der zweiten Jahreshälfte (Sept./Okt. 2005) vor, eine Schrottsammlung durchzuführen.

Wir bitten die Balgheimer Bevölkerung bis dahin, den anfallenden Schrott nach Möglichkeit nicht anderweitig abzugeben. Jede noch so kleine Menge an Schrott hilft dem Verein und trägt zu einer erfolgreichen Sammlung bei. Der genaue Termin wird im Mitteilungsblatt frühzeitig bekannt gegeben. Der Musikverein bedankt sich im Voraus für die Unterstützung und fiebert dem Tag der Schrottsammlung schon jetzt entgegen.
gez. R. Aniol (Schriftführer)

Impressum

Herausgeber:

Die Gemeinden Balgheim und Dürbheim.

Druck und Verlag:

NUSSBAUM MEDIEN Rottweil GmbH & Co. KG, Durschstr. 70, 78628 Rottweil, Telefon 0741 5340-0, Fax 0741 6585.

Verantwortlich für den amtlichen Teil, alle sonstigen Verlautbarungen und Mitteilungen:

Bürgermeister Helmut Götz für die Gemeinde Balgheim

Bürgermeister Alfred Pradel für die Gemeinde Dürbheim

Verantwortlich für "Was sonst noch interessiert" und Anzeigenteil: S. Haffner, Rottweil.

Einzelversand nur gegen Bezahlung der 1/4jährlich zu entrichtenden Abonnementgebühr.