

GEMEINDE BALGHEIM



# **BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

## **"Zwischen den Straßen im Ortskern - Änderung"**

Zeichnerischer Teil

M 1 : 500

Endfassung, Stand 01.12.2015

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2 BauNVO)

MI

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16,17,18,19 und 20 BauNVO sowie § 74 LBO)

Schema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	max. Zahl der Vollgeschosse
max. Grundflächenzahl	max. Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform / Dachneigung (DN)
max. Gebäudehöhe (GH) über EFH	

SD=Satteldach, PD=Pultdach, WD=Walmdach

TH Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO): Traufhöhe

FH Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO): Firsthöhe

0,6 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

1,2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse ( Höchstgrenze ) (§ 20 BauNVO)

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

o offene Bauweise ( § 22 (2) BauNVO )

a abweichende Bauweise



Firsttrichtung ( §9 (1) Nr.2 BauGB)



Erdgeschoßfußbodenhöhe über NN



Firsttrichtung ( §9 (1) Nr.2 BauGB)



Baulinie (§ 23 (3) BauNVO)

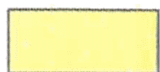


Baugrenze (§ 23 (1+3) BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

#### 4. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 10 und 11 BauGB)

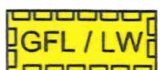


öffentliche Straßenverkehrsfläche



Schneelagerfläche

#### 5. Versorgungsflächen sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12, 21 BauGB)



GFL: mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Gemeinde Balgheim zu belastende Flächen

LW: Versorgungsfläche: Löschwasserentnahmestelle (Standort Überflurhydrant)

#### 6. Sonstige Darstellungen, Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ( § 9 (7) BauGB )



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 (6) BauGB )

DN xx-xx°

Bandbreite der zulässigen Dachneigungen



bestehende Versorgungsleitung oberirdisch: Elektrizität



unverbindlicher Standortvorschlag für Gebäude



Standortempfehlung für Garagen

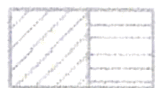


Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 4, 11 und (6) BauGB): Grundstücks-/Garagenzufahrt (Vorschlag)

3

Nummerierung der Baufelder (= Hausnummern)

## BESTAND



Gebäude



Laterne



Höhenlinien



Kanal



Mast



Mauer



bestehende Grundstücksgrenze



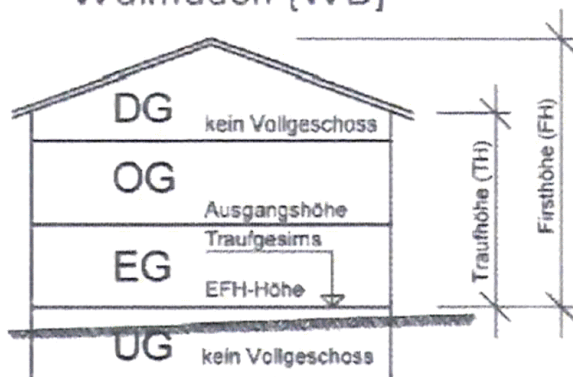
Hydrant



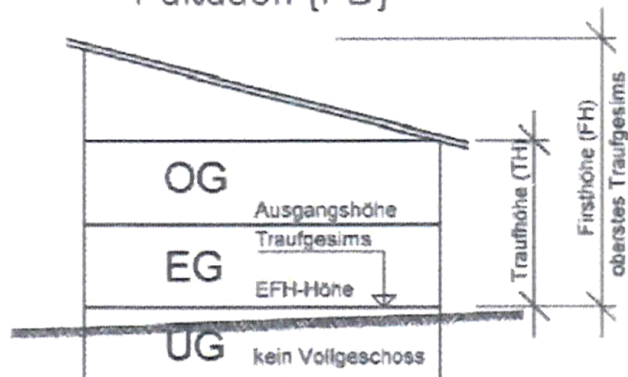
Zaun

## Systemskizzen:

Satteldach (SD)  
Walmdach (WD)



Pulldach (PD)



## Systemschnitt Verkehrsfläche

Straße  
mit Bordstein





---

## Verfahrensvermerke

	D a t u m
- Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates	28.07.2015
- GR-Beschluß zur öffentl. Auslegung und Behörden / TÖB Beteiligung	28.07.2015
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	30.07.2015
- Bekanntmachung zur frühzeitigen Information der Öffentlichkeit	30.07.2015
- Frühzeitige Informationsmöglichkeit der Öffentlichkeit	28.08.2015- 10.09.2015
- Bekanntmachung der öffentl. Auslegung	30.07.2015
- öffentliche Auslegung	11.09.2015- 12.10.2015
- Beteiligung der Behörden / TÖB	29.10.2015- 30.11.2015
- Abwägung, Satzungsbeschluss im Gemeinderat	15.12.2015
- Ortsübliche Bekanntmachung - Rechtswirksamkeit	17.12.2015

---

## Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.12.2015 mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Balgheim, den 16.12.2015

.....  
Helmut Götz, Bürgermeister

---

## Rechtskraftvermerk

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 17.12.2015 wurde dieser Bebauungsplan sowie die Örtlichen Bauvorschriften rechtskräftig.

Balgheim, den 18.12.2015

.....  
Helmut Götz, Bürgermeister

---

## Bearbeitung B-Plan - Änderungsverfahren:

### Stadt- und Umweltplanung

78532 Tuttlingen Fuchsweg 3

tel: 07461/73050

e-mail: [info@kommunalplan.de](mailto:info@kommunalplan.de)

[www.kommunalplan.de](http://www.kommunalplan.de) / Proj. 1531

**kommunal PLAN**

## **Satzung über den Bebauungsplan**

### **" ZWISCHEN DEN STRASSEN IM ORTSKERN - ÄNDERUNG " Gemeinde Balgheim**

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Balgheim in öffentlicher Sitzung am 15.12.2015 den Bebauungsplan "Zwischen den Straßen im Ortskern - Änderung" als Satzung beschlossen.

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 01.12.2015 maßgebend.

#### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 01.12.2015
- Planungsrechtliche Festsetzungen (Textteil) in der Fassung vom 01.12.2015

Folgende Anlagen sind beigefügt:

- Begründung vom 01.12.2015

#### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

#### **§ 4 In Kraft treten**

Die Satzung über den Bebauungsplan "Zwischen den Straßen im Ortskern - Änderung" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Balgheim, den 16. Dez. 2015

  
Helmut Götz,  
Bürgermeister



*Gemeinde  
Balgheim*



Bürgermeisteramt • Marienplatz 3 • 78582 Balgheim  
Tel. 0 74 24 - 94 00 09 - 0 • Fax 94 00 09 - 40 • [www.balgheim.de](http://www.balgheim.de)

#### **Vermerk zur Rechtskraft:**

Die Satzung wurde durch amtliche Bekanntmachung am 17.12.2015 rechtskräftig.

**Satzung**  
**über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan**  
**" ZWISCHEN DEN STRASSEN IM ORTSKERN - ÄNDERUNG "**  
**Gemeinde Balgheim**

Gemäß § 74 (1) und (7) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Balgheim in öffentlicher Sitzung am 15.12.2015 die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Zwischen den Straßen im Ortskern - Änderung" als Satzung beschlossen.

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung "Zwischen den Straßen im Ortskern - Änderung" deckungsgleich. Maßgebend ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.12.2015.

**§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Zwischen den Straßen im Ortskern - Änderung" besteht aus folgenden Unterlagen:

- Örtliche Bauvorschriften (Textteil) in der Fassung vom 01.12.2015
- in Verbindung mit dem zeichnerischen Teil vom 01.12.2015

**§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

**§ 4 In Kraft treten**

Die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Zwischen den Straßen im Ortskern - Änderung" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Balgheim, den 16. Dez. 2015

  
Helmut Götz,  
Bürgermeister



*Gemeinde*  
**Balgheim**

Bürgermeisteramt • Marienplatz 3 • 78582 Balgheim  
Tel. 07424-940009-0 • Fax 940009-40 • [www.balgheim.de](http://www.balgheim.de)



**Vermerk zur Rechtskraft:**

Die Satzung wurde durch amtliche Bekanntmachung am 17.12.2015 rechtskräftig.

# GEMEINDE BALGHEIM



## Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

für den Bereich

### „ Zwischen den Straßen im Ortskern – Änderung “

Inhalt:

- Bebauungsplan (Planzeichnung) vom 01.12.2015
- Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Hinweise vom 01.12.2015
- Begründung vom 01.12.2015

## ENDFASSUNG

Stand: 01.12.2015

**kommunalPLAN**  
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen  
Tel.: 07461 / 73050  
e-mail: [info@kommunalplan.de](mailto:info@kommunalplan.de)  
Projekt: 1531

# GEMEINDE BALGHEIM



## Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

für den Bereich

### „Zwischen den Straßen im Ortskern – Änderung“

**A - Planungsrechtliche Festsetzungen**

**B - Örtliche Bauvorschriften**

**C - Hinweise**

## ENDFASSUNG

Stand: 01.12.2015

**kommunalPLAN**

stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen

Tel.: 07461 / 73050

e-mail: [info@kommunalplan.de](mailto:info@kommunalplan.de)

Projekt: 1531



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>3</b>
1.1	Mischgebiet	3
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>4</b>
2.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl	4
2.2	Anzahl der Vollgeschosse	4
2.3	Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen	4
<b>3</b>	<b>Höchstzulässige Zahl von Wohnungen</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen</b>	<b>5</b>
4.1	Bauweise	5
4.2	Überbaubare Grundstücksflächen	5
4.3	Stellung der Hauptgebäude	5
<b>5</b>	<b>Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen</b>	<b>5</b>
6.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	5
<b>7</b>	<b>Von einer Bebauung freizuhaltende Flächen / Sichtfelder</b>	<b>5</b>
<b>8</b>	<b>Versorgungsflächen</b>	<b>6</b>
<b>9</b>	<b>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</b>	<b>6</b>
<b>10</b>	<b>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	<b>6</b>
10.1	Pflanzgebote auf Privatgrundstücken	6
10.2	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge	6
10.3	Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung	6
10.4	Metalleindeckungen von Dächern	6
<b>B</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>7</b>
<b>1</b>	<b>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b>	<b>7</b>
1.1	Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude	7
1.2	Dachaufbauten	7
1.3	Dachformen von Garagen	7
1.4	Dacheindeckung	7
1.5	Solaranlagen	7
<b>2</b>	<b>Stellplatznachweis</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>Werbeanlagen</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke</b>	<b>8</b>
4.1	Einfriedungen / Stützmauern	8
4.2	Ver- und Entsorgungseinrichtungen	8
4.3	Oberirdische Behälter	8
<b>5</b>	<b>Niederspannungsfreileitungen</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Antennen, Satellitenempfangsanlagen</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Abgrabungen und Auffüllungen auf Privatgrundstücken</b>	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>Anschluss von Niederschlagswasser / Zisternenpflicht</b>	<b>9</b>
<b>C</b>	<b>HINWEISE, EMPFEHLUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>10</b>



## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01. März 2015

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

### **1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1-15 BauNVO).

#### **1.1 Mischgebiet**

(§ 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

#### Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören

#### Ausnahmen:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

#### Ausschlüsse:

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten aller Art, sowie Spielotheken, Diskotheken, Wettbüros

sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 6, 9 BauNVO).

## 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO).

### 2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Für das Mischgebiet wird gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

Weitere Überschreitungen der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO sind nicht zulässig.

Stellplatzflächen, Zufahrten und Zugänge, die wasserdurchlässig z.B. mit breitfugig verlegtem Pflasterbelag mit mehr als 25 % Fugenanteil, und/oder Rasensteinen, Schotterrasen o.ä. befestigt sind, werden auf die GRZ nicht angerechnet.

### 2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird durch Eintrag in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) festgesetzt:

- für die Baufelder 31, 35, 39: keine Festsetzung.
- für die Baufelder 1 bis 11: „maximal II (zwei) Vollgeschosse“.

### 2.3 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die zulässige **Höhe der baulichen Anlagen** wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone) festgesetzt durch:

- TH mind. (Mindest-Traufhöhe)
- TH max. (Maximal zulässige Traufhöhe)
- FH max. (Maximal zulässige Firsthöhe)

Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut, oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bzw. die oberste Dachbegrenzungskante.

Unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist die EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe). Maßgeblich ist der Fertigfußboden.

Die festgesetzten Höhen gelten nicht für erforderliche technische Dachaufbauten wie Lüftungs- oder Antenneneinrichtungen, Schornsteine etc.

Die **Höhenlage der baulichen Anlagen** wird durch die im Plan eingetragenen, maximal zulässigen EFH (Erdgeschossfußbodenhöhen) für die einzelnen Bauflächen festgelegt. Maßgeblich ist die Höhe des Fertigfußbodens. Abweichungen von den festgesetzten EFH um 0,40 m sind zulässig.

## 3 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

## **4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO).

### **4.1 Bauweise**

Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt als:

o = offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO (Baufelder 1 bis 11).

a = abweichende Bauweise (Baufelder 31, 35, 39):

Für die Bauflächen, für die eine abweichende Bauweise festgesetzt wird, gilt folgende Bestimmung: An die seitlichen Grundstücksgrenzen darf herangebaut werden (§ 22 (4) BauNVO).

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) bleibt davon unberührt.

### **4.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt und durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Dachüberstände sind bis 0,5 m über die Baulinie / Baugrenze zulässig. Die Baulinien können parallel bis 1,0 m über- oder unterschritten werden.

### **4.3 Stellung der Hauptgebäude**

Die in der Planzeichnung eingetragenen Gebäudehaupt- bzw. Firsttrichtungen sind zwingend einzuhalten. Abweichungen für untergeordnete Quergiebel und Dachaufbauten sind zulässig.

## **5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB, §§ 12-14 BauNVO )

Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind im Bebauungsplangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, mit folgenden Einschränkungen zulässig:

Seiten- und Rückwände von Carports und Garagen sind zu Gehwegen und Straßen um 0,50 m abzurücken. Zwischen Garagenvorderfront und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 5,50 m einzuhalten.

Im Bereich der Randbebauung entlang der Hauptstraße (Baufelder 31, 35, 39) sind Garagen und Carports straßenseitig vor den Gebäuden bis zur Tiefe der jew. Baulinie nicht zulässig.

## **6 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 26 BauGB).

### **6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

## **7 Von einer Bebauung freizuhaltende Flächen / Sichtfelder** (§ 9 (1) Nr. 10 und Nr. 21 BauGB)

An Straßeneinmündungen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Flächen (Sichtfelder) von



jeglicher sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und sonstigen Anlagen, Einrichtungen, Stellplätzen sowie Aufschüttungen und Einzäunungen über 0.80 m Höhe, gemessen am jeweiligen Fahrbahnrand, freizuhalten.

## **8 Versorgungsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Entsprechend dem Eintrag im zeichnerischen Teil wird eine Fläche für eine Löschwasserentnahmestelle festgesetzt.

## **9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die durch Eintrag in den zeichnerischen Festsetzungen im Grenzbereich zwischen den Flst. Nr. 126/6 und 132/4 bestimmte Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Gemeinde Balgheim zu belasten (Standort Überflurhydrant).

## **10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, i.V.m. Nr. 25 BauGB)

### **10.1 Pflanzgebote auf Privatgrundstücken**

Um den Verlust an Vegetationsflächen auszugleichen, sind die Freiflächen der einzelnen Grundstücke mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

Je Privatgrundstück ist mindestens ein standortgerechter, mittel- bis großkroniger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bei Ausfall der Gehölze muss eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorgenommen werden. Ein Nachweis der Baumpflanzung ist mit dem Bauantrag vorzulegen. Die Standorte sind frei wählbar.

### **10.2 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge**

Die befestigten privaten Freiflächen sind, soweit diese nicht in angrenzende Grünflächen entwässern, mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Zulässig sind z.B. Porenbetonpflaster, Rasenpflaster, Rasengitter, wassergebundene Decke.

### **10.3 Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung**

Für die Straßenbeleuchtung und Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken sind insektenfreundliche Leuchten zu verwenden. Optimal sind LED-Leuchten mit Warmlichttönen.

### **10.4 Metalleindeckungen von Dächern**

Für Bedachungen dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes keine unbeschichteten Metalle bzw. nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416)  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01. März 2015

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000,  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

### **1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

#### **1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude**

Für die Hauptgebäude sind die in der Planzeichnung durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzten Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Baufelder 1 bis 3:

- SD (Satteldach), Dachneigung 40° bis 56°

Baufelder 4 bis 11:

- PD (Pulldach), Dachneigung 7° bis 15°

- SD (Satteldach), WD (Walmdach), Dachneigung: keine Vorgabe

Bei Ausführung als Pulldach ist der First zwingend auf der Südseite anzuordnen.

#### **1.2 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.

#### **1.3 Dachformen von Garagen**

**Festgesetzt ist:**

Zulässig sind Flachdächer, Pulldächer, Satteldächer, Walmdächer und Sonderdachformen.

Bei Ausführung von Satteldächern muss die Firstrichtung senkrecht zur Grundstücksgrenze verlaufen.

Bei gleichzeitiger Errichtung zweier Garagen an der gemeinsamen Grenze sind auch Parallelfirste zulässig.

#### **1.4 Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Materialien in matter Tönung und nur in den Farben rot bis braun, grau und schwarz zulässig.

Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Dachneigung bis 7° sind zu begrünen.

#### **1.5 Solaranlagen**

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig. Sie sind in die Dachfläche so zu integrieren, dass die Unterkonstruktion nicht gestalterisch in Erscheinung tritt.

## **2 Stellplatznachweis**

(§ 37 Abs.1 LBO i.V.m. § 74 Abs. 2 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Stellplatzverpflichtung gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO erhöht. Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze herzustellen.

## **3 Werbeanlagen**

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Werbung für betriebsfremde Zwecke, Unternehmen oder Artikel sind unzulässig.

Je Betrieb ist höchstens eine Werbeanlage zulässig.

Frei stehende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Werbeanlagen und Beschriftungen dürfen nur an der Fassade der Gebäude bis zur Brüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Sie dürfen nicht auf dem Dach errichtet werden bzw. die Dachfläche nicht überragen.

Zulässig sind ausschließlich (Werbe-) Schilder mit einer maximalen Größe von 2,0 m<sup>2</sup> als unbeleuchtete oder angestrahlte Anlagen. Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

## **4 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freianlagen ortstypisch und landschaftsgerecht zu gestalten, zu begrünen und zu unterhalten.

### **4.1 Einfriedungen / Stützmauern**

Im Plangebiet sind Einfriedungen in Form von Zäunen und Laub tragenden Hecken zulässig. Mauern als Einfriedungen oder Stützmauern an der Grundstücksgrenze sind bis max. 0.40 m Höhe zulässig.

Für die Gebäude entlang der Hauptstraße gilt: Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen sind Zäune, Mauern sowie geschlossene Hecken nicht zulässig.

### **4.2 Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Ver- und Entsorgungseinrichtungen (z.B. Müllbehälter) und technische Anlagen sind in der Regel im Gebäude unterzubringen. Ausnahmsweise sind Standorte im Freien möglich. Dann sind die Einrichtungen mit geeigneten Sichtschutzanlagen zu versehen und zu begrünen.

### **4.3 Oberirdische Behälter**

Das Aufstellen oberirdischer Behälter für Öl und Gas außerhalb von Gebäuden ist unzulässig.

## **5 Niederspannungsfreileitungen**

(§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Im Plangebiet sind Stark- oder Schwachstromfreileitungen nicht zugelassen.



## **6 Antennen, Satellitenempfangsanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist höchstens eine Satellitenempfangs- bzw. Antennenanlage zulässig.

## **7 Abgrabungen und Auffüllungen auf Privatgrundstücken**

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Beabsichtigte Abgrabungen und/oder Aufschüttungen sind im jeweiligen Baugesuch darzustellen.

Aufschüttungen und Abgrabungen an den Grundstücksgrenzen sind mit einer Böschung von max. 40° zulässig. Die Böschung einer Abgrabung muss in einer Ausrundung auf Null enden, um das Abfließen von Oberflächenwasser auf angrenzende Grundstücke zu vermeiden. Die Böschungsausrundung muss einen Abstand von min. 0.50 m vor der Grundstücksgrenze einhalten.

## **8 Anschluss von Niederschlagswasser / Zisternenpflicht**

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Niederschlagswässer aus privaten Baugrundstücken sind über die Hausanschlussleitungen abzuleiten. Je Gebäude ist eine Retentionszisterne mit Schwimmerdrossel vorzusehen und zu errichten.

Folgendes selbst entleerendes Rückhaltevolumen ist anzulegen:

Rückhaltevolumen in Liter = Grundstücksfläche x GRZ x 20 x 1/3; das hierbei errechnete Volumen ist auf volle 1000 Liter aufzurunden.

Diese Festsetzung wird zusätzlich privatrechtlich abgesichert.

## **C HINWEISE, EMPFEHLUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **Geotechnik**

Im Plangebiet steht Hangschutt und Hanglehm an, der von Gesteinsschichten des Braunen Jura unterlagert wird. Bei Geländeänderungen, insbesondere bei Geländeeinschnitten, besteht Rutschgefahr. Im Hinblick auf die geologische Situation im Geltungsbereich des Plangebietes wird Bauherren empfohlen, auf eigene Kosten, objektbezogene geologische Baugrundgutachten durch private Gutachter durchführen zu lassen.

### **Duldung von öffentlichen Anlagen und Einrichtungen**

Zur Herstellung von Straßenkörpern sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, entlang den jeweiligen Grundstücksgrenzen, in einer Breite von ca. 15 cm und einer Tiefe von ca. 30 cm erforderlich. Sie sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

Mastfundamente für Straßenbeleuchtungen, die durch die Gemeinde grenznah auf privaten Grundstücksteilen hergestellt werden, sind vom jeweils betroffenen Grundstückseigentümer zu dulden.

### **Bestehende Hofstelle Hauptstraße 15**

Die künftigen Grundstückseigentümer und -nutzer im Bebauungsplanareal werden darauf hingewiesen, dass Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen von der südlich gelegenen, bestehenden Hofstelle, Hauptstraße 15 (Flurstücke Nr. 92 und 97) ausgehen können. Sie haben diese Emissionen im Rahmen des Bestandsschutzes des Betriebs zu tolerieren und gegebenenfalls Schutzmaßnahmen auf eigene Kosten herzustellen.

### **Archäologische Denkmalpflege, Sicherung von Bodenfunden**

(§§ 2, 8 und 20 Denkmalschutzgesetz i.V. mit § 9 (6) BauGB).

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde zutage treten, sind diese dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: Referat26@rpf.bwl.de).

Das Amt ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

### **Bau und Kunstdenkmalpflege**

Die Bau- und Kunstdenkmale sind in den zeichnerischen Festsetzungen mit „D“ gekennzeichnet. Für bauliche Veränderungen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes, ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

### **Kanalhausanschlüsse**

Für Geschosse in baulichen Anlagen, die unterhalb der Rückstauenebene liegen sind DIN-gerechte Einrichtungen zur Vermeidung von Rückstau aus öffentlichen Kanalisationen einzurichten.

### **Regenwasserzisternen**

Im Falle einer Brauchwassernutzung, z.B. zur Toilettenspülung, sind die Anforderungen der Trinkwasserverordnung, einschl. der Anzeigepflicht zu beachten.

## **Bodenschutz**

Folgende Ausführungen, die dem Erhalt fruchtbaren und kulturfähigen Bodens, dem sorgsam und schonenden Umgang mit Boden sowie der nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen dienen, sind bei der baulichen Umsetzung zu beachten:

Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z. B. Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen, verdichtungsarmes Arbeiten) ist zu achten.

Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschieben, sachgerecht zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (max. 2,5 m) ist vor Vernässung zu schützen. Verdichtungen sind zu vermeiden.

Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z. B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Auffüllungen mit dem anstehenden Material) anzustreben ist.

Beim Bearbeiten des Bodens ist auf trockene Wetterverhältnisse und optimale Bodenfeuchte zu achten.

Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind abzuwehren.

## **Ordnungswidrigkeiten**

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

Aufgestellt: Tuttlingen, 01.12.2015

kommunalPLAN GmbH

Anerkannt:

Balgheim, den 16.12.2015

.....  
Helmut Götz – Bürgermeister

# GEMEINDE BALGHEIM



## Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

für den Bereich

### „Zwischen den Straßen im Ortskern – Änderung“

#### Begründung

#### ENDFASSUNG

Stand: 01.12.2015

**kommunalPLAN**  
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen  
Tel.: 07461 / 73050  
e-mail: [info@kommunalplan.de](mailto:info@kommunalplan.de)

Projekt: 1531



## INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS UND ZIELE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG.....	3
2	GEGENSTAND DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG .....	3
3	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN.....	5
4	PLANGEBIET – BESTAND.....	5
4.1	Lage und städtebauliche Einordnung .....	5
4.2	Räumliche Merkmale des Planbereiches .....	6
5	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	6
5.1	Flächennutzungsplan der „Vereinbarten VG-Spaichingen“ .....	6
5.2	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	6
6	ALTABLAGERUNGEN, ALTLASTEN.....	6
7	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE .....	6
8	PLANUNGSKONZEPT .....	7
8.1	Städtebauliches Konzept, Nutzungsart.....	7
8.2	Verkehrerschließung .....	7
	8.2.1 Fahrverkehr.....	7
	8.2.2 Ruhender Verkehr.....	8
	8.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	8
	8.2.4 Landwirtschaftlicher Verkehr.....	8
	8.2.5 Fußgänger.....	8
8.3	Flächengliederung .....	8
8.4	Technische Infrastrukturen.....	8
	8.4.1 Abwasser, Niederschlagswasser, Abwasserreinigung .....	8
	8.4.2 Wasserversorgung .....	8
	8.4.3 Elektrizitätsversorgung.....	8
	8.4.4 Fernmeldeversorgung.....	9
	8.4.5 Gasversorgung.....	9
9	BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN .....	9
9.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
9.2	Maß der baulichen Nutzung .....	9
	9.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ).....	9
	9.2.2 Höhe / Höhenlage der baulichen Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse .....	9
9.3	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen .....	10
9.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen.....	10
	9.4.1 Überbaubare Grundstücksflächen .....	10
	9.4.2 Bauweise.....	10
	9.4.3 Stellung der Hauptgebäude .....	10
9.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	11
9.6	Verkehrsflächen .....	11
9.7	Von einer Bebauung freizuhaltende Flächen / Sichtfelder .....	11
9.8	Versorgungsflächen / Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	11
9.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	11
10	BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN.....	11
10.1	Dachgestaltung .....	11
10.2	Stellplatznachweis .....	12
10.3	Werbeanlagen.....	12
10.4	Einfriedungen / Stützmauern .....	12
10.5	Sonstige örtliche Bauvorschriften .....	12
11	VERFAHRENSABLAUF.....	13

## Anlagen:

- 1) Umweltbeitrag zum Bebauungsplan „Zwischen der Straßen im Ortskern“, Büro für Flächennutzungs- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Ludger Große Scharmann, Waldenbuch, vom 23.02.2015 mit Artenschutzrechtlicher Prüfung vom 14.07.2014.
- 2) Abwägungsvorlage /-ergebnis vom 01.12.2015

## **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01. März 2015

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

## **1 Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung**

Der Bebauungsplan „Zwischen den Straßen im Ortskern“ ist seit dem 26.03.2015 rechtskräftig. Mit der Überplanung bisher privat genutzter Gartenflächen in ortszentraler Lage eröffnete sich die Chance, diese Grundstücke und Grundstücksteile zu bebauen und in Verbindung mit der im direkt angrenzenden Umfeld bestehenden Wohn- und Mischgebietsnutzung eine weitere Belebung des örtlichen Innenbereiches entwickeln zu können.

Eine Entwicklungsperspektive für diesen Bebauungsplan war eine geringfügige Erweiterung nach Norden mit einer Weiterführung der inneren Erschließungsstraße bis zur Mühlstraße. Vorgespräche wurden dazu mit den beteiligten Grundstückseigentümern geführt.

Die notwendige punktuelle Änderung zur Bebauung dieser Fläche wurde in den Entwurf des laufenden FNP-Änderungsverfahrens aufgenommen.

Im Zuge der Vorplanung und der Abstimmungen wurde deutlich, dass die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zur Bebauung der nördlich angrenzenden Fläche im Sinne der kommunalen Zielsetzungen nicht gegeben sind. Auch sprechen sich betroffene Angrenzer der Bergstraße gegen diese Entwicklung aus.

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen wird das Ziel einer Erweiterung des Bebauungsplans „Zwischen den Straßen im Ortskern“ in Richtung Norden aufgegeben. Die Fläche soll gemäß geltendem FNP als private dörfliche Grünfläche erhalten bleiben.

Zur Sicherung dieses Planungsziels wird die nördliche Endfläche der Erschließungsstraße neu geordnet. Eine zukünftige Durchfahrtsmöglichkeit ist nicht mehr erforderlich und wird aufgegeben. Die bisher als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Schnneelagerfläche) sowie Straßenverkehrsgrünfläche ausgewiesene Teilfläche wird im Zuge der Bebauungsplanänderung als Mischgebiet (Mi) festgesetzt.

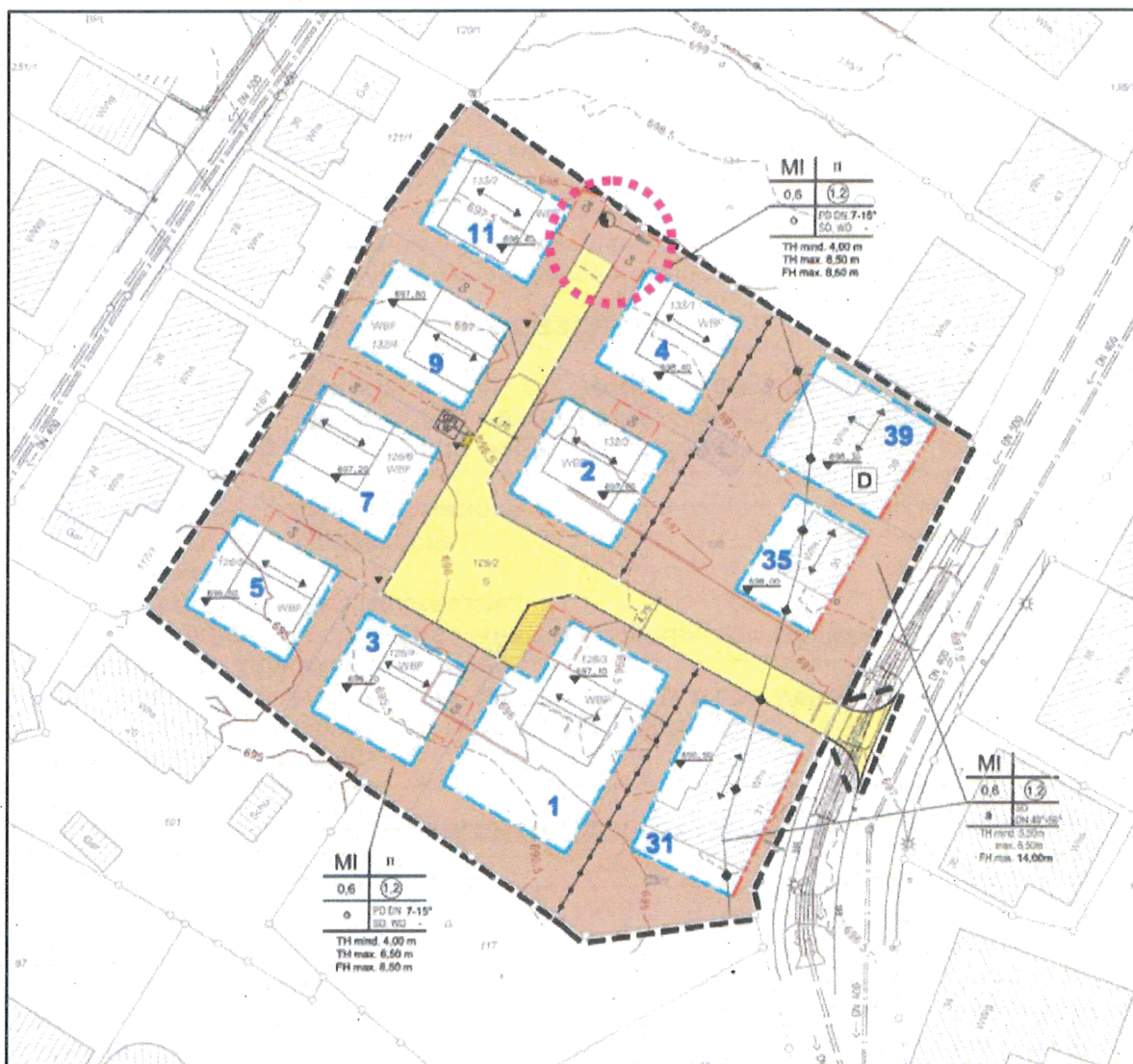
Der Gemeinderat der Gemeinde Balgheim hat in seiner öffentlichen Sitzung am 28.07.2015 den Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren "Zwischen den Straßen im Ortskern – Änderung" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gefasst, um so die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne der kommunalen Zielsetzungen zu schaffen.

## **2 Gegenstand der Bebauungsplanänderung**

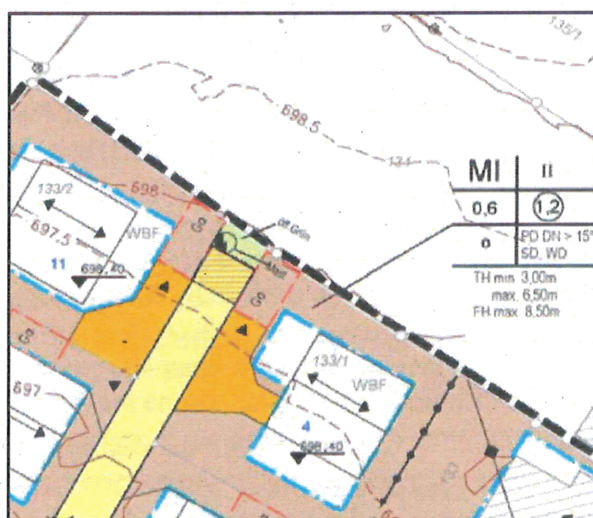
Die nördliche Endfläche der Erschließungsstraße wird neu geordnet. Die bisher als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Schnneelagerfläche) sowie



Straßenverkehrsgrünfläche ausgewiesene Teilfläche am Ende der Erschließungsstraße wird im Zuge der Bebauungsplanänderung in das angrenzende Baugebiet einbezogen und als Mischgebiet (Mi) festgesetzt (s. nachstehende Darstellung).



Planbild Bebauungsplan „Zwischen den Straßen im Ortskern – Änderung“



Planausschnitt des bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplans (wird geändert).

weitere untergeordnete Änderungen:

Anlässlich der dargestellten Änderung und des dazu erforderlichen Bebauungsplanverfahrens, bietet es sich an, auch aufgrund des fortgeschrittenen Umsetzungsstandes des Baugebietes im geringfügigen Umfang weitere Bereinigungen und Klarstellungen der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften aufzunehmen.

### **3 Bebauungsplanverfahren**

Die Bebauungsplanänderung wird nach den Maßgaben des **§ 13a BauGB im beschleunigten Verfahren** durchgeführt.

Der Bebauungsplan erfüllt die Anwendungsvoraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB:

Das Bebauungsplanverfahren dient den Zielen der Innenentwicklung. Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer angemessenen städtebaulichen Entwicklung für den bereits rechtskräftig beplanten Innenbereich geschaffen.

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO liegt auch bei Berücksichtigung des im näheren Umfeld laufenden Bebauungsplanverfahrens „Hauptstraße/Bergstraße“ noch unter dem Schwellenwert von 20.000 qm. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVP) unterliegen. Gleichmaßen werden durch den Bebauungsplan keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung = FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt. Sonstige Schutzgebietskategorien nach Naturschutzrecht sind ebenfalls nicht betroffen.

Nachdem die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m § 13 BauGB vorliegen, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, kein Umweltbericht nach § 2a BauGB und keine Angabe der Arten umweltbezogener Informationen in der Auslegungsbekanntmachung erforderlich. Von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 (5) und § 10 (4) BauGB wird abgesehen.

### **4 Plangebiet – Bestand**

#### **4.1 Lage und städtebauliche Einordnung**

Der Planbereich befindet sich in relativ zentraler Ortslage nördlich der Ortsmitte von Balgheim, eingefasst durch die Randbebauung der Dorfstraßen „Hauptstraße“ (im Osten) und „Mühlstraße“ (im Westen).

Die Umgebung des Plangebiets „Zwischen den Straßen im Ortskern“ wird sowohl von Wohngebäuden wie auch von das Wohnen nicht wesentlich störenden Handwerksbetrieben und Dienstleistern eingefasst. Der Charakter des Planungsraumes, der durch die bereits bestehenden Nutzungsformen geprägt ist bleibt mit den in der Planung vorgesehenen Vorgaben erhalten.

Südlich des Baugebietes befindet sich in ca. 50 m Abstand auf dem Grundstück Hauptstraße 15 (Flst. 92 und 97) ein landwirtschaftlicher Betrieb. Davon ausgehende Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen, können nicht ausgeschlossen werden. Die derzeitige Nutzung erfolgt ohne Tierhaltung. Aktuell dient die Hofstelle der Ein- und Auslagerung landwirtschaftlicher Produkte. Evtl. Schutzmaßnahmen sind durch die Grundstückseigentümer oder durch die künftigen Gebäudenutzer gegebenenfalls auf eigene Kosten herzustellen. Ansprüche jeglicher Art wegen der aufgeführten möglichen



Beeinträchtigungen bzw. Emissionen gegenüber der Gemeinde oder gegenüber dem landwirtschaftlichen Betrieb sind ausgeschlossen. Die Duldungspflicht wird auf den Rechtsnachfolger übertragen.

Diese Regelung erfolgt im Zuge des Kaufvertrags. Der Käufer anerkennt hierdurch die vom Gemeinderat festgesetzten Bestimmungen über die Satzung des Bebauungsplan „Zwischen den Straßen im Ortskern“ einschließlich Begründung. Die Bebauungsplanunterlagen werden dem Erwerber vor Vertragsabschluss ausgehändigt.

#### **4.2 Räumliche Merkmale des Planbereiches**

Die Planungsfläche beträgt brutto ca. 6.517 m<sup>2</sup>.

Der Planbereich weist folgende Höhenlagen aus, die von Norden nach Süden gleichmäßig abfallen:

Im Norden 701.00 m ü.NN, im Süden 695.50 m ü.NN.

Die Entwicklungstiefen im Plangebiet betragen in Nord-Süd-Richtung ca. 125 m u. Ost-West-Richtung ca. 45 m.

### **5 Planungsrechtliche Grundlagen**

#### **5.1 Flächennutzungsplan der „Vereinbarten VG-Spaichingen“**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der „Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen“ stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Gemischte Baufläche“ dar. Dem Entwicklungsgebot wird somit entsprochen.

#### **5.2 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Der Bebauungsplan „Zwischen den Straßen im Ortskern“ greift nicht in rechtskräftige Bebauungspläne ein.

### **6 Altablagerungen, Altlasten**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sowie Darstellung im Altlastenkataster sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Zwischen den Straßen im Ortskern“ keine Altablagerungen und/oder Altlasten bekannt.

### **7 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird gemäß § 13a BauGB abgesehen. Für Eingriffe in Natur und Landschaft ist keine formelle Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bzw. kein Ausgleich erforderlich (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans wurde ein Umweltbeitrag und eine artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet, in welchem der damalige Ausgangszustand beschrieben und die Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch das Planvorhaben bewertet wurde. Erforderliche Festsetzungen und Empfehlungen für Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen und bei der bisherigen Planumsetzung berücksichtigt. Dies betrifft insbesondere die erforderlichen artenschutzrechtlichen Bauzeiten- und Kontrollregelungen hinsichtlich Brutvögeln, Igel, Siebenschläfer und Fledermäusen.

Die Gemeinde hat im Vorfeld der Erschließungsarbeiten am 10.03.15 die im Umweltbeitrag geforderte artenschutzrechtliche Begehung hinsichtlich der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Plangebiet mit fachkundigen Personen durchgeführt. Nach Feststellung des Revierleiters befanden sich aktuell weder Brutvögel noch Fledermäuse, Siebenschläfer, Igel oder sonstige Kleinsäuger (evtl. mit Ausnahme von

Mäusen) oder sonstige Vögel in den abbruchreifen und z. T. schon zerfallenen Gebäulichkeiten und baulichen Anlagen. Geschützte Pflanzenarten konnten keine festgestellt werden.

Die Gemeinde erwirbt auf freiwilliger Basis zusätzlich ca. 20 verschiedene Nistkästen für Vögel und Kleinsäugetiere, welche der Forstrevierleiter an geeigneten Standorten anbringen wird.

Der ursprüngliche Bestand des Plangebietes wurde zwischenzeitlich vollständig gerodet und abgebrochen, die Baureifmachung und Erschließung des Areals ist abgeschlossen.

Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind somit nur noch die für die weitere Bebauung und Nutzung der Grundstücke geltenden, umweltrelevanten Festsetzungen nach Maßgabe des Umweltbeitrags in die Festsetzungen zu übernehmen.

*(Umweltbeitrag zum Bebauungsplan „Zwischen der Straßen im Ortskern“, Büro Für Flächennutzungs- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Ludger Große Scharmann, Waldenbuch, vom 23.02.2015)*

## **8 Planungskonzept**

### **8.1 Städtebauliches Konzept, Nutzungsart**

Mit den konzeptionellen kleinmaßstäblichen Vorgaben für ein angemessenes Einfügen wird den Zielen einer Stärkung und damit Belebung dieses zentralen Ortsbereiches entsprochen.

Die für den Planbereich „Mischgebiet“ festzusetzenden Zulässigkeiten“ entsprechen sowohl den neuzeitlichen Vorgaben und Notwendigkeiten künftiger Nutzer in den Bereichen Handwerk und Dienstleistung wie auch einer rücksichtsvollen Beachtung bestehender und künftig gewollter Wohnnutzungen.

Mit den vom Gemeinderat beabsichtigten Einschränkungen von allgemeinen Zulässigkeiten sowie dem teilweisen Ausschluss von Ausnahmeregelungen bleibt dennoch der Charakter eines „Mischgebietes“, gem. § 6 BauNVO erhalten. Insbesondere reagiert der Gemeinderat damit auf zunehmende Anfragen für Einrichtungen verschiedenartiger Vergnügungsstätten, die daher ausgeschlossen werden.

### **8.2 Verkehrserschließung**

#### **8.2.1 Fahrverkehr**

Die „äußere Erschließung“ erfolgt über die angrenzenden Dorfstraßen „Haupt-/ und Mühlstraße“. Hierbei wird der Planbereich über diese Straßenlinien an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Zur „Inneren Erschließung“ ist eine Sackgasse mit Wendemöglichkeit vorgesehen, da mangels Möglichkeit eines Grunderwerbs eine durchgängige, verkehrsberuhigte Straßenverbindung ausscheiden musste. Die Fahrbahnparameter entsprechen den Anforderungen eines 3-achsigen Müllfahrzeuges. Die Müllabfuhr kann durch Bereitstellung der Tonnen am Fahrbahnrand erfolgen. Für die Baufelder 9, 4, 11 wird von einer Bereitstellung und Abholung im Bereich der Wendeanlage ausgegangen.

Im Bereich der Wendemöglichkeit sieht die Planung Flächen zur Schneeablagerung, entsprechend den Erfordernissen des Winterdienstes vor. Insgesamt sollen die vorgesehenen Verkehrsflächen als verkehrsberuhigte Mischbereichsflächen angelegt werden. Dazu ist die Ausweisung als Spielstraße, auf welcher Parken nicht bzw. nur auf markierten Flächen gestattet ist und Schrittgeschwindigkeit gilt, vorgesehen. Auf Gehwege wird daher verzichtet.

Entsprechend dem prognostizierten Verkehrsaufkommen wird ein kleinmaßstäblicher Ausbauquerschnitt mit 4,75 m, dies entspricht einer Fahrbahnbreite von 4.50 m, gewählt.



**8.2.2 Ruhender Verkehr**

Der Gemeinderat hat sich mehrheitlich entschieden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zwischen den Straßen im Ortskern“ keine öffentlichen Stellplätze auszuweisen. Vielmehr soll der ruhende Verkehr vollständig auf privaten Grundstücken verlagert werden. Zur Unterstützung dieses Planungsziels wird in den örtlichen Bauvorschriften eine erhöhte Stellplatzverpflichtung in dem Sinne festgesetzt, dass pro Wohnungen mindestens 2 Stellplätze herzustellen sind.

**8.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Der öffentliche Personennahverkehr tangiert das Plangebiet nicht.

Haltestellen sind in akzeptabler Entfernung zum Plangebiet im zentralen Ortsbereich eingerichtet.

**8.2.4 Landwirtschaftlicher Verkehr**

Landwirtschaftlicher Verkehr tangiert das Plangebiet nicht.

**8.2.5 Fußgänger**

Entsprechend dem prognostizierten Fußgängeraufkommen sieht der Gemeinderat kein Erfordernis für die Einrichtung eines separaten straßenbegleitenden Gehweges. Er hat sich mehrheitlich für eine Mischverkehrsfläche ausgesprochen.

**8.3 Flächengliederung**

Bruttobauland (Geltungsbereich des B-Planes)	6.517 m <sup>2</sup>	100 %
Mischgebietsfläche	5.845 m <sup>2</sup>	89,7%
Verkehrsflächen	672 m <sup>2</sup>	10,3 %

**8.4 Technische Infrastrukturen****8.4.1 Abwasser, Niederschlagswasser, Abwasserreinigung**

Der Planbereich leitet seine anfallenden Abwässer im Mischsystem ab.

Aufgrund der Höhenlage des Vorfluters und dem natürlichen Geländeverlaufs ist eine separate Ableitung des Oberflächenwassers in den angrenzenden Bach nicht möglich. Hierbei sind die weiterleitenden Ortskanäle ausreichend bemessen, um die aus dem Plangebiet zusätzlich anfallenden Abwässer aufnehmen und schadlos ableiten zu können. In der Kläranlage der Stadt Spaichingen werden die insgesamt aus der Gemeinde Balgheim anfallenden Abwässer gereinigt. Diese Kläranlage hält ausreichende Kapazitäten vor um die durch eine Realisierung der beabsichtigten Planung zusätzlich anfallenden Abwässer schadlos aufnehmen und reinigen zu können.

**8.4.2 Wasserversorgung**

Das Plangebiet kann mengen- und druckmäßig ausreichend über die Ortswasserleitung mit Trinkwasser versorgt werden.

Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist für das Plangebiet eine Löschwassermenge von 1600 l/Minute für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen.

Der Gemeinderat hat beschlossen im Zuge der Erschließung des Plangebietes, in zentraler Lage, einen Überflurhydranten zu errichten.

**8.4.3 Elektrizitätsversorgung**

Die Netze BW sichert durch Erweiterung Ihrer örtlich bestehenden Anlagen und Einrichtungen die geforderte Versorgungssicherheit. Eventuell benötigte Grunddienstbarkeiten werden zur Verfügung gestellt.

Erforderlich werdende Kabelverteilerkasten und/oder Kabelverteilerschächte werden in Abstimmung mit der Netze BW aufgestellt.

#### **8.4.4 Fernmeldeversorgung**

Die Deutsche Telekom, T-Kom sichert die Fernmeldeversorgung durch ihr bestehendes Fernmeldenetz.

Neu herzustellende Fernmeldelinien müssen innerhalb des Planbereiches verkabelt werden.

#### **8.4.5 Gasversorgung**

Das Plangebiet wird durch Erweiterung des örtlich bestehenden Leitungsnetzes der „bnNETZE“ (badenova) mit Erdgas versorgt.

### **9 Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen**

#### **9.1 Art der baulichen Nutzung**

Mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird die im Umfeld vorhandene städtebauliche Nutzung mit dem Charakter eines gewachsenen Mischgebietes mit vereinzelt Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen aufgenommen und unter Berücksichtigung des angestrebten Nutzungskonzeptes für den Planungsraum fortgeschrieben.

Die Bauflächen sollen sich in die Eigenart und Nutzungsstruktur der näheren Umgebung einfügen und daher im Wesentlichen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, vorbehalten sein.

Aus diesem Grund werden Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten aller Art, sowie Spielotheken, Diskotheken, Wettbüros ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Mit dem Ausschluss bzw. der Einschränkung der genannten Nutzungen sollen zudem die Umfeldqualitäten der Ortsmitte auch in Bezug auf die Wohnfunktion gesichert und ungewünschte Spannungen durch störungsintensive Nutzungen oder ein hohes Verkehrsaufkommen unterbunden werden.

#### **9.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### **9.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)**

Im Bebauungsplan werden Werte von GRZ 0,6 bzw. GFZ 1,2 festgesetzt. Diese Maße orientieren sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO und erlauben eine für das Umfeld typische und angemessene Bebauung und Verdichtung der betreffenden Grundstücke.

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche werden lediglich mit befestigten Freiflächen wie Stellplatzflächen, Zufahrten und Zugänge, die wasserdurchlässig z.B. mit breitfugig verlegtem Pflasterbelag, mit mehr als 25 % Fugenanteil, und/oder Rasensteinen, Schotterrasen o.ä. befestigt sind, in der Form zugelassen als diese Flächen auf die GRZ nicht angerechnet werden.

Mit den getroffenen Festsetzungen soll einerseits eine für die integrierte Lage des Baugebietes angemessene Verdichtung und effiziente Nutzung der Grundstücke ermöglicht werden, gleichzeitig wird eine eingriffs-minimierende Maßnahme in Bezug auf den damit verbundenen Versiegelungsgrad der Baugrundstücke festgesetzt.

##### **9.2.2 Höhe / Höhenlage der baulichen Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse**

Die Festsetzungen im Bereich der Neubaugrundstücke (Baufelder 4 – 11) bewegen sich grundsätzlich im Rahmen der im Umfeld vorzufindenden, zweigeschossigen, traditionellen Bebauung. Hinsichtlich der zulässigen Firsthöhen sowie der Dachformen und -neigungen werden für diesen Planbereich zeitgemäße Bauformen ermöglicht, um so den Anforderungen der modernen Architektur zu entsprechen. Die Festsetzungen



unterstützen eine positive Einbindung der Neubauvorhaben in die bestehende Baustruktur.

Im Bereich der Baufelder 1 – 3 an der Hauptstraße wird das dort vorherrschende Prinzip der Zweigeschossigkeit als Regelbebauung mittels entsprechender Höhenfestsetzungen festgeschrieben. Durch die Festsetzung einer Traufhöhe von mind. 5,50 m bis max. 6,50 m soll, in Verbindung mit weiteren Bestimmungen, die traditionelle, durch 2-geschossige ehem. Bauernhäuser geprägte Struktur der Randbebauung zur Hauptstraße bewahrt werden. Ein Ausbau des Dachgeschosses zu einem weiteren Vollgeschoss ist darüber hinaus möglich und ermöglicht eine effiziente Nutzung der traditionellen Gebäudesubstanz.

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch die im Plan eingetragenen, maximal zulässigen EFH (Erdgeschossfußbodenhöhen) für die einzelnen Bauflächen festgelegt. Maßgeblich ist die Höhe des Fertigfußbodens. Abweichungen von den festgesetzten EFH um 0,40 m sind zulässig. Die Vorgaben unterstützen einen nachvollziehbaren Höhenbezug der Gebäude zum Geländeniveau, übermäßige Überhöhungen und Anböschungen der Freiflächen sollen zur Förderung eines positiven Siedlungsbildes unterbleiben.

### **9.3 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen**

Durch die Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten auf max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude wird eine umfeldtypische Entwicklung in Bezug auf die Wohndichte unterstützt. Eventuelle Spannungen durch dorfuntypische Entwicklungen wie z.B. groß dimensionierte Mehrfamilienhäuser sollen damit im Geltungsbereich des B-Plans vermieden werden.

### **9.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen**

#### **9.4.1 Überbaubare Grundstücksflächen**

Im Bereich der Hauptstraße wird der erhaltenswerte, historische Quartiersmaßstab der Randbebauung und der prägenden Freiflächen zwischen den Gebäuden, sowie die traditionellen und identitätsstiftenden Gebäudestellungen und Häuserfluchten durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen gesichert.

Für die geplanten Neubauvorhaben werden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend der städtebaulich geplanten, kleinteiligen Nutzungsstruktur durch einzelne Baufenster festgesetzt.

Insgesamt wird in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine angemessene Baukörperdimensionierung und -Proportionierung sowie ein angemessener Anteil an Freiflächen vorgegeben, ohne den individuellen Gestaltungsspielraum unnötig einzuschränken.

#### **9.4.2 Bauweise**

Mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise im Bereich der Randbebauung zur Hauptstraße wird die historisch gewachsene und teilweise beengte Bestandssituation berücksichtigt. In der abweichenden Bauweise darf an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Durch diese Festsetzung wird die Abstandsflächenregelung der Landesbauordnung für die seitlichen Grundstücksgrenzen überwunden (§ 5 Abs. 1 LBO).

Im Bereich der geplanten Neubauvorhaben sollen durch die Festsetzung der offenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO die Voraussetzungen für den Bau des individuellen freistehenden Hauses, entsprechend der Nachfragesituation, geschaffen werden.

#### **9.4.3 Stellung der Hauptgebäude**

Mit den Festsetzungen wird die Stellung der Hauptgebäude und deren Ortsbild prägende Raumwirkung im Bereich der historischen Hauptstraße gesichert. Durch die Zulässigkeit untergeordneter Quergiebel und Dachaufbauten wird ein angemessener Gestaltungsspielraum für die Erweiterung oder Nutzung der Dachgeschosse eingeräumt.

Im Bereich der geplanten Neubauvorhaben soll durch die Vorgabe einer einheitlichen Hauptfirstrichtung in Ost-West-Richtung eine städtebauliche Ordnung unterstützt werden. Im Falle einer Pultdachbauweise ist der First auf der Südseite anzuordnen, um dadurch eventuelle Beeinträchtigungen und Verschattungen nördlich angrenzender Grundstücke zu reduzieren.

## **9.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB, §§ 12-14 BauNVO )

Straßenseitig vor den Gebäuden wird der Bau von Garagen ausgeschlossen, um das Erscheinungsbild der traditionell freien Vorgartenbereiche zu sichern und das historische Ortsbild zu wahren.

Die getroffenen Abstandsregelungen sollen insbesondere der Funktionalität des öffentlichen Raumes dienen: Platz für Schneeruder im Winter, Schaffung ausreichender Garagenvorplätze für das übersichtliche Ein- und Ausfahren, Schaffung zusätzlicher PKW-Stellflächen.

## **9.6 Verkehrsflächen**

Siehe hierzu Kapitel „Verkehrerschließung“.

## **9.7 Von einer Bebauung freizuhalten Flächen / Sichtfelder**

An der Straßeneinmündung zur Hauptstraße sind aus Gründen der Verkehrssicherheit die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Flächen (Sichtfelder) von jeglicher sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und sonstigen Anlagen, Einrichtungen, Stellplätzen sowie Aufschüttungen und Einzäunungen über 0.80 m Höhe, gemessen am jeweiligen Fahrbahnrand, freizuhalten.

## **9.8 Versorgungsflächen / Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Die durch Eintrag in den zeichnerischen Festsetzungen im Grenzbereich zwischen den Flst. Nr. 126/6 und 132/4 bestimmte Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Gemeinde Balgheim zu belasten. Durch die Festsetzungen wird der Standort des dort im Zuge der Erschließung erstellten Überflurhydranten und dessen Zugänglichkeit für den Bedarfsfall gesichert. Ergänzend zur Darstellung im B-plan ist eine dingliche Sicherung vorzunehmen.

## **9.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die getroffenen Festsetzungen dienen der Vermeidung, Minimierung und Kompensation der durch die Bebauung begründeten Eingriffe. Auf den Umweltbeitrag zum Bebauungsplan wird ergänzend verwiesen.

# **10 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften**

## **10.1 Dachgestaltung**

Die Dachformen und Dachneigungen und die Bestimmungen zur Dachgestaltung wurden festgesetzt, um ein positives Einfügen der Neubebauung in das Ortsbild von Balgheim zu unterstützen und gleichzeitig einen angemessenen Gestaltungsspielraum bei der Gebäudeplanung zu ermöglichen.

Der prägende Gebäudetyp der historischen Ortsmitte Balgheims ist insbesondere im Verlauf der Hauptstraße das zweigeschossige „Einhaus“, in der Regel als traufständiges, quergeteiltes Bauernhaus mit Wohn- und ehemaligem Ökonomieteil.

Die traditionellen und ortstypischen Baustrukturen der Randbebauung zur Hauptstraße sollen durch Bestimmungen zur Gebäudehöhe, Stellung der baulichen Anlagen, Dachgestaltung, Materialität gesichert werden.



Über Vorgaben zur Dacheindeckung soll verhindert werden, dass ortsfremde und untypische Materialien und Farbgebungen für die das Orts- und Landschaftsbild prägenden Dächer verwendet werden und einzelne Gebäude so zu Fremdkörpern im Gefüge des gewachsenen Orts- und Landschaftsbildes werden.

Mit den getroffenen Mindestanforderungen zu den Dachaufbauten sollen ungünstig proportionierte Dachgestaltungen möglichst vermieden werden.

Durch Regelungen in Bezug auf Garagendächer werden die örtlichen Bestimmungen, die einheitlich für sämtliche Balgheimer Bebauungsplangebiete gelten, für den Planbereich übernommen.

Für Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Dachneigung bis 7° Neigung wird die Dachbegrünung verbindlich festgesetzt, dies dient der Reduzierung des Versiegelungsgrades, der Durchgrünung und der Verbesserung der Wohnumfeldqualitäten.

## **10.2 Stellplatznachweis**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Stellplatzverpflichtung gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO auf 2 Stellplätze pro Wohnung erhöht, um eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für das zu erwartende PKW Aufkommen auf den privaten Grundstücken bereit zu stellen und damit den Parkierungsdruck im öffentlichen Straßenraum einzudämmen.

## **10.3 Werbeanlagen**

Durch die Bestimmungen werden eine zurückhaltende Gestaltung und eine harmonische Einbindung von Werbeanlagen im Bereich der Ortsmitte von Balgheim unterstützt.

## **10.4 Einfriedungen / Stützmauern**

Die Regelungen in Bezug auf die Zulässigkeit von Einfriedungen und Stützmauern orientieren sich an den traditionellen dörflichen Gestaltungsmerkmalen und tragen zur Bewahrung eines qualitätsvollen Ortsbildes bei. Übermäßige Überhöhungen und Stützbauwerke sollen vermieden werden. Heckenpflanzungen sollen zugleich den Belangen des Artenschutzes dienen (Nistmöglichkeiten für Vögel).

## **10.5 Sonstige örtliche Bauvorschriften**

Durch die getroffenen Regelungen zu

- Gestaltung von Müllbehälterstandorten,
- Ausschluß oberirdischer Öl- und Gasbehältern,
- Ausschluß von Niederspannungsfreileitungen,
- Antennen und Satellitenempfangsanlagen,
- gestalterische Einbindung von Solaranlagen
- Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen
- Abgrabungen und Auffüllungen

soll ein qualitätsvolles Erscheinungsbild der baulichen Anlagen und der Freiflächen unterstützt werden.

Insgesamt geben die Bestimmungen einen Rahmen vor, der eine harmonische Einbindung in das Ortsbild von Balgheim und die Sicherung der ökologischen Erfordernisse unterstützt.

## 11 Verfahrensablauf

### Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat

Am 28.07.2015 beschloss der Gemeinderat der Gemeinde Balgheim die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Zwischen den Straßen im Ortskern - Änderung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 30.07.2015.

### Frühzeitige Information der Öffentlichkeit (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB)

Nach Bekanntmachung am 30.07.2015 wurde der Öffentlichkeit im Zeitraum vom 28.08.2015 bis 10.09.2015 Gelegenheit zur frühzeitigen Information sowie zur Abgabe von Stellungnahmen gegeben.

### Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Die ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Balgheim am 30.07.2015. Im Zeitraum vom 11.09.2015 bis 12.10.2015 wurde der Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 29.10.2015 bis 30.11.2015.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die im Rahmen der Behörden-/TÖB - Beteiligung eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden in der Abwägungsvorlage für den Gemeinderat dokumentiert und auf deren inhaltliche Relevanz für die Bebauungsplanänderung geprüft.

Im Zuge des Beteiligungsverfahrens waren keine Änderungen oder Ergänzungen der planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften erforderlich.

### Abwägung und Satzungsbeschluss im Gemeinderat

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 15.12.2015 behandelt.

Die Bebauungsplanänderung sowie die Örtlichen Bauvorschriften wurden durch den Gemeinderat ebenfalls in öffentlicher Sitzung am 15.12.2015 als Satzung beschlossen.

### Rechtskraft

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 17.12.2015 wurden die Satzungen über die Bebauungsplanänderung sowie die Örtlichen Bauvorschriften rechtswirksam.

Aufgestellt:

Tuttlingen, den 01.12.2015

kommunalPLAN GmbH

Anerkannt:

Balgheim, den 16.12.2015

.....  
Helmut Götz, Bürgermeister