

Größe des Geltungsbereich
nach Planausweisung
WA: 1.217,59 m² = 0,1217 ha

nachrichtlich: Größe des
Bebauungsplanes

"Schwärzen II - 3. Änderung"
nach Planausweisung:
WA: 46.356,52 m² = ca.4,64 ha

Bebauungsplan Wohnbaugebiet

"Schwärzen II"

Gemeinde Balgheim
Landkreis Tuttlingen

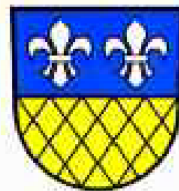
Satzung

Änderungsvermerke

a	Grundplan - Änderung / Ergänzung	21.05.2019

Bezugssysteme

x	Lage: DHDN/Gauß-Krüger (GK)	DHDN = Deutsches Hauptdreiecksnetz
	Lage: ETRS89/UTM32	
	Höhenbezug: DHHN12 (Höhenstatus 130)	DHHN = Deutsches Haupthöhennetz
	Höhenbezug: DHHN92 (Höhenstatus 160)	
	Höhenbezug: DHHN2016 (Höhenstatus 170)	



Gemeinde Balgheim

Landkreis Tuttlingen



Planungsbüro Hermle Ingenieure für Bau und Umwelt GmbH & Co. KG
Hörnlestr. 4 • D-78559 Gosheim • www.pbhermle.de
Telefon + 49 (0) 7426 / 1811 • mail@pbhermle.de

Plan-Nummer:
gu13140a

Blatt: 05 Anl.-Nr.: 2.1

Datum-Bearbeitung:
März 2019

Bearbeiter:
KH/AG

Format:
900 x 420

Maßstab:
1 : 500 u.a.

Bauherr: Gemeinde Balgheim

Projekt: Wohnbaugebiet "Schwärzen II"
4. vereinfachte Änderung / Satzung

Plan-
inhalt: Lageplan zeichnerischer Teil (Teil A)
schriftlicher Teil (Teil B); Übersicht




Datum/Unterschrift Planverfasser

Gosheim, den 21.05.2019 (gez.: K. Hermle)

Legende zum Bestand

Die Legende ist für Maßstab 1:500 vorbereitet; bei anderen Maßstäben sind Abweichungen in den Farben und Strichstärken möglich.

Verkehrsfraechen / Oberflaechen

	asphaltiert
	gepflastert
	nicht versiegelt

(zus. Straßenbegrenzungslinie nur, soweit zus. erforderlich)

____ Straßen- / Fahrbahnrand (FBR)
(Randeinfassung dargestellt)

____ Straßen- / Fahrbahnrand (FBR)



Planzeichenerlaeuterungen zum Bebauungsplan

Zeichnerische Festsetzungen

Die Legende ist fuer Maßstab 1:500 vorbereitet; Bei anderen Maßstäben sind Abweichungen in Farbe, Strichstaerke und Linientyp moeglich.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)

	1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
--	---

2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Im einzelnen gelten die Ausführungen der textlichen Festsetzungen.

2.1 bis 2.7 (Geschossflaechenzahl - GFZ, Geschossflaechen - GF, Baumassenzahl - BMZ, Baumasse - BM, Grundflaechenzahl - GRZ, Grundflaechen - GR, Zahl der Vollgeschosse - I, V)


Schabloneninhalt

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse max. Wandhoehe (Wandhoehe nach LBO)
max. Grundflaechenzahl	max. Geschossflaechenzahl
Bauweise	Dachneigung Dachform

WA (Wohnbaugebiet)

WA	II=I+D
0,4	0,7
0	DN 38-48° GA 0-28°

2.8 Hoehe baulicher Anlagen in m+NN ueber einem Bezugspunkt (TH= Traufhoehe / FH= Firsthoehe / OK= Oberkante)

 Festsetzung der Erdgeschoß-Rohfußboden-Hoehe (EFH) in m+NN; jeweils gueltig pro ausgewiesenem Bauplatz

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

	Baulinie
	Baugrenze

6. Verkehrsfraechen (Vkf) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1. Strassenverkehrsfraechen





	
Strasse	Gehweg

15. Sonstige Planzeichen

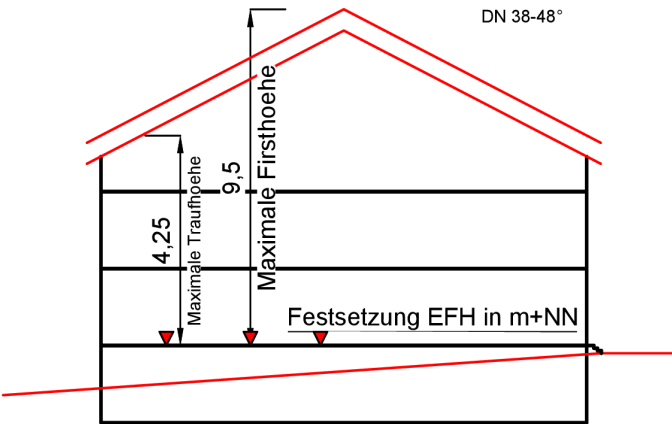
15.13. Grenze des raeumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



16. Weitere Planzeichen

	Grenze des raeumlichen Geltungsbereichs bestehender Bebauungsplaene
	Gemeindegrenze
	Gemarkungsgrenze
	Flurgrenze
	Kreisgrenze
	Landesgrenze
	Regierungsbezirksgrenze

Systemskizze



Teil B – schriftliche Festsetzungen

Rechtliche Grundlagen:

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. 1991 S. 58), zuletzt geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- d) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S.357, ber. S.416), zuletzt geändert am 21. November 2017 (GBl. S. 606; 612).
- e) § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht sowie §§ 26, 27 und 65 geändert, § 31a neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221).

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB und BauNVO 1990

- 1. Art der baulichen Nutzung
Das Plangebiet ist als WA, allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- 2. Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl gem. Planeinschrieb.
Zahl der Vollgeschosse gem. Planeinschrieb.
Garagengeschosse sind keine Vollgeschosse.
- 3. Höhe der baulichen Anlagen
Die Firsthöhe im Planeinschrieb wird als maximale Gebäudehöhe festgelegt.
Die EFH-Höhe ist im Planeinschrieb als Maximalhöhe festgelegt.
- 4. Bauweise
Gem. BauNVO ist offene Bauweise 'o' festgelegt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
- 5. Überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil über Baugrenzen festgelegt.
Untergeordnete Bauteile, Vorbauten, Erker, Treppenhaus gem. LBO § 5 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 2 sowie eine teilweise Überschreitung der Baugrenzen mit Kellerteilen sind bis 1.00m zulässig.
- 6. Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Garagen, Stellplatzüberdachungen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Darüber hinaus behalten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Schwärzen II – 3. vereinfachte Änderung" der Gemeinde Balgheim zu den planungsrechtlichen Festsetzungen mit Beschlussfassung am 04.03.2005 weiterhin ihre Gültigkeit.

Zusätzliche örtliche Bauvorschriften nach §74 LBO:

- 1. Gestaltung unbebauter Flächen:
KFZ-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hauszugänge sind wasserdurchlässig herzustellen.
- 2. Als Zielvorgabe gilt, dass überschüssiger Bodenaushub möglichst vermieden wird. Hierbei ist §10 LBO, Ziffer 1-3 zu beachten und zur Geländegestaltung soweit möglich der anfallende Bodenaushub zu verwenden.
Überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial ist ordnungsgemäß auf einer zugelassenen Erddeponie zu entsorgen. Die geplanten Geländeänderungen (Abtrag / Auftrag) sind in den Bauvorlagen darzustellen.
- 2. Wird für Auffüllungen zusätzliches Erdmaterial angefahren, darf nur unbelastetes Erdmaterial oder Erdmaterial, das mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Die Herkunft des Materials muss bekannt sein.
- 4. Zahl der notwendigen Stellplätze
Für jede Wohnung sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

Darüber hinaus behalten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Schwärzen II – 3. vereinfachte Änderung" der Gemeinde Balgheim zu den örtlichen Bauvorschriften mit Beschlussfassung am 04.03.2005 weiterhin ihre Gültigkeit.

Ausfertigungs- und Rechtsvermerk:

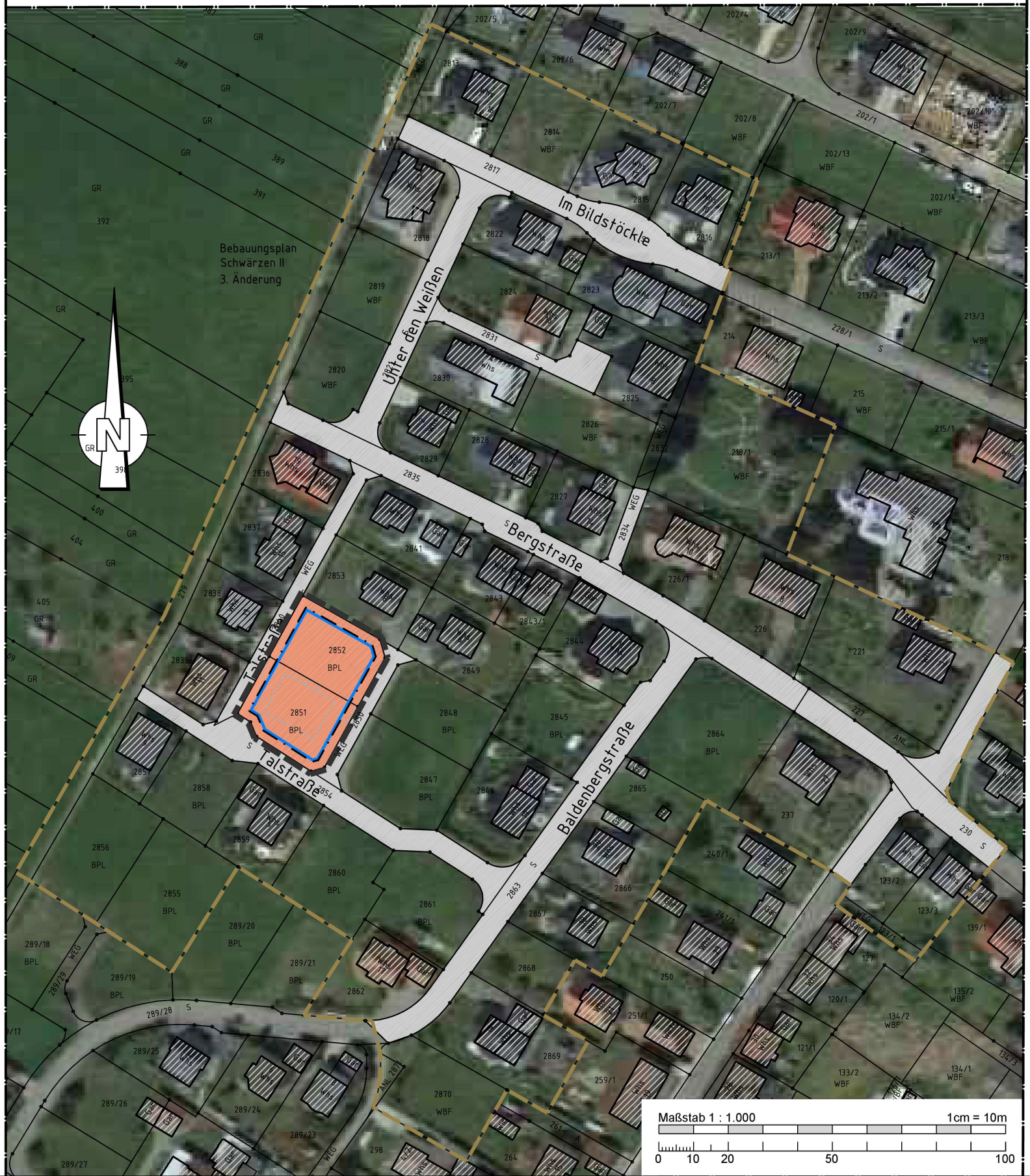
Hiermit wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplans "Schwärzen II - 4. vereinfachte Änderung" mit dem in der öffentlichen Sitzung vom 21.05.2019 gefassten Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Gemeinde Balgheim übereinstimmt. Der Bebauungsplan ist durch die ortsübliche Bekanntmachung am 29.05.2019 gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Balgheim, den _____

_____ (Götz, Bürgermeister)

(Datum, Stempel, Unterschrift)

Übersicht Maßstab 1 : 1.000



Satzungen über den Bebauungsplan „Schwärzen II – 4.Vereinfachte Änderung“ in Balgheim sowie zu den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Gemeinde Balgheim hat am 21.05.2019 in öffentlicher Sitzung

- a) den Bebauungsplan „Schwärzen II – 4.Vereinfachte Änderung“ in Balgheim im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sowie
- b) die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften jeweils als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert worden am 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert am 21. November 2017 (GBl. S. 606, 612).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht sowie §§ 26, 27 und 65 geändert, § 31a neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „Schwärzen II – 4.Vereinfachte Änderung“
sowie

- b) die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

ergibt sich jeweils aus dem gemeinsamen zeichnerischen Teil (**Anlage 2.1**).

§ 2 Bestandteile

1. Der Bebauungsplan besteht aus:

- a) Zeichn. Festsetzungen M. 1:500 in der Fassung vom 21.05.2019 (**Anlage 2.1**)

- b) Bebauungsvorschriften, "Planungsrechtliche Festsetzungen" in der Fassung vom 21.05.2019 (**Anlage 2.2**)
2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
- a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil M. 1:500 in der Fassung vom 21.05.2019 (**Anlage 2.1**)
 - b) örtliche Bauvorschriften (textlicher Teil) in der Fassung vom 21.05.2019 (**Anlage 2.2**)
3. Beigefügt sind:
- a) Begründung in der Fassung vom 21.05.2019 – (**Anlage 4.1**) einschließlich folgender Gutachten und Stellungnahmen:
 - b) – keine -

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, werden aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis 50.000 € geahndet werden. Ordnungswidrig handelt ferner, wer einer im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzten Bindung im Sinne von § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis 10.000 € geahndet werden.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften treten jeweils mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO).

ausgefertigt:

Balgheim, den 03. Juni 2019
Bürgermeisteramt


Helmut Götz
Bürgermeister



Gemeinde Balgheim
Bebauungsplan Wohnbaugebiet
„Schwärzen II – 4. Vereinfachte Änderung“

Bebauungsplan Teil B
Schriftliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan besteht aus:

- a.) Lageplan M 1:250, Plan-Nr. gu13140a_05.dwg vom 21.05.2019 (Teil A)
- b.) Schriftliche Festsetzung, T-Nr. gu13440a.docx vom 21.05.2019 (Teil B)
- c.) Begründung Text.- Nr. gu13240a.docx vom 21.05.2019

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden in Ergänzung zur Planzeichnung (Teil A) die im Teil B beschriebenen planungsrechtlichen Inhalte und örtlichen Bauvorschriften festgesetzt.

Planungsträger: Gemeinde Balgheim

Balgheim, den 21.05.2019

Rechtliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert worden am 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert am 21. November 2017 (GBl. S. 606, 612).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht sowie §§ 26, 27 und 65 geändert, § 31a neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221).

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB und BauNVO 1990

1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als WA, allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl gem. Planeinschrieb.

Zahl der Vollgeschosse gem. Planeinschrieb.

Garagengeschosse sind keine Vollgeschosse.

3. Höhe der baulichen Anlagen

Die Firsthöhe im Planeinschrieb wird als maximale Gebäudehöhe festgelegt.

Die EFH-Höhe ist im Planeinschrieb als Maximalhöhe festgelegt.

4. Bauweise

Gem. BauNVO ist offene Bauweise 'o' festgelegt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

5. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil über Baugrenzen festgelegt.

Untergeordnete Bauteile, Vorbauten, Erker, Treppenhaus gem. LBO § 5 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 2 sowie eine teilweise Überschreitung der Baugrenzen mit Kellerteilen sind bis 1.00m zulässig.

6. Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Garagen, Stellplatzüberdachungen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Darüber hinaus behalten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes “Schwärzen II - 3. vereinfachte Änderung“ der Gemeinde Balgheim zu den planungsrechtlichen Festsetzungen mit Beschlussfassung am 04.03.2005 weiterhin ihre Gültigkeit.

Zusätzliche örtliche Bauvorschriften nach §74 LBO:

1. Gestaltung unbebauter Flächen:

KFZ-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hauszugänge sind wasserdurchlässig herzustellen.

2. Als Zielvorgabe gilt, dass überschüssiger Bodenaushub möglichst vermieden wird. Hierbei ist §10 LBO, Ziffer 1-3 zu beachten und zur Geländegestaltung soweit möglich der anfallende Bodenaushub zu verwenden. Überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial ist ordnungsgemäß auf einer zugelassenen Erddeponie zu entsorgen. Die geplanten Geländeänderungen (Abtrag / Auftrag) sind in den Bauvorlagen darzustellen.

3. Wird für Auffüllungen zusätzliches Erdmaterial angefahren, darf nur unbelastetes Erdmaterial oder Erdmaterial, das mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Die Herkunft des Materials muss bekannt sein.

4. Zahl der notwendigen Stellplätze

Für Wohnungen sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

Darüber hinaus behalten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes “Schwärzen II - 3. vereinfachte Änderung“ der Gemeinde Balgheim zu den örtlichen Bauvorschriften mit Beschlussfassung am 04.03.2005 weiterhin ihre Gültigkeit.



Bauherr: Gemeinde Balgheim
Projekt: Bebauungsplan „Schwärzen II – 4. Vereinfachte Änderung“

Planungsstand: Satzung

Inhalt: Begründung / Erläuterung

Plangrundlage / -bezug:

1. *Übersichtskarten und Übersichtspläne (nachrichtlich)*
 - 1.1. Übersichtskarte M 1: 1.250 v. 21.05.2019, Format A3 <11_gu13140a_01_dwg.pdf>
 - 1.2. Übersichtsplan Baugebiet M 1: 500 v. 21.05.2019, Format A4 <12_gu13140a_02_dwg.pdf>
2. *Bebauungsplan „Schwärzen II – 4. Vereinfachte Änderung“, bestehend aus:*
 - 2.1 Bebauungsplan Teil A – gemeinsamer zeichnerischer Teil
Lageplan M 1: 500 v. 21.05.2019, Format 900 x 700 <21_gu13140a_05_dwg.pdf>
 - 2.2 Bebauungsplan Teil B – schriftlicher Teil, mit planungsrechtlichen
Festsetzungen vom 21.05.2019 <22_gu13440a_docx.pdf>
3. *Zugehörige örtliche Bauvorschriften, bestehend aus:*
 - 3.1 Teil A – gemeinsamer zeichnerischer Teil
Lageplan M 1: 500 v. 21.05.2019, Format 900 x 700 <21_gu13140a_05_dwg.pdf>
 - 3.2 Teil B – schriftlicher Teil, mit (textlichen) örtlichen Bauvorschriften
vom 29.04.2019 <22_gu13440a_docx.pdf>

Bearbeiter: KH / AG
Datum: 21.05.2019

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung und Erfordernis	3
2	Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB	3
3	Beschreibung und Abgrenzung des Gebietes	3
3.1	<i>Räumliche Abgrenzung</i>	3
3.2	<i>Grundstücksinanspruchnahme</i>	3
3.3	<i>Topographie</i>	4
3.4	<i>Vorhandene Nutzung</i>	4
3.5	<i>Beeinträchtigungsflächen</i>	4
3.6	<i>Schutzzonen</i>	4
3.7	<i>Geologie</i>	4
3.8	<i>Übergeordnete Planungen</i>	4
3.9	<i>Vorhandene bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Ausweisungen</i>	4
4	Plankonzeption	4
4.1	<i>Festlegung der Nutzung</i>	4
4.2	<i>Öffentliche Flächen</i>	4
4.3	<i>Privatflächen / Bauplätze</i>	5
4.4	<i>Flächenbilanz</i>	5
4.5	<i>Bauvorschriften und Reglementierungen</i>	5
5	Belange der Natur und Nachbarschaft	5
5.1	<i>Naturschutz</i>	5
5.2	<i>Schallschutz</i>	6
6	Erschließung des Baugebietes	6
7	Zeitliche Umsetzung	6
8	Bemerkung	6

Anhang:

Präambel zum Verfahrensgang	7
-----------------------------	---

1 Vorbemerkung und Erfordernis

Die Gemeinde Balgheim liegt im Landkreis Tuttlingen. Sie bildet zusammen mit den Nachbargemeinden Aldingen mit Ortsteil Aixheim, Böttingen, Denkingen, Dürbheim, Frittlingen, Hausen ob Verena und Mahlstetten die Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen mit Sitz in Spaichingen. Balgheim hat z. Zt. ca. 1.230 Einwohner mit steigender Tendenz.

Auf Grund städtebaulicher Gesichtspunkte und auch unter dem Gesichtspunkt der hohen Nachfrage nach geeignetem Wohnraum in der Gemeinde und der städtebaulich angestrebten Innenverdichtung, soll an dieser Stelle Platz zur Wohnbebauung geschaffen werden.

Über das Gesamtgebiet der Verwaltungsgemeinschaft liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan (FNP) vor. Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan überplante Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan komplett enthalten.

Die von der Änderung betroffenen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Fa. Gulden GmbH & Co. KG.

2 Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

Einführung des §13a BauGB ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufzustellen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- Weniger als 20.000m² oder
- 20.000m² bis weniger als 70.000m² (mit Vorprüfung des Einzelfalls)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schwärzen II – 4. Vereinfachte Änderung“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1.217 m². Die nach dem BauGB für die Anwendung des §13a einzuhaltenden Grenzwerte werden damit deutlich eingehalten.

3 Beschreibung und Abgrenzung des Gebietes

3.1 Räumliche Abgrenzung

Das Planungsgebiet liegt auf der Gemarkung Balgheim und befindet sich im Nord-westlichen Teil des Gemeindegebietes.

Der Planbereich liegt in dem Bereich der Gewannbezeichnung „Schwärzen II“ und wird in etwa abgegrenzt durch:

- im Süden und Westen durch die Talstraße
- im Norden durch bestehende Bebauung an der Talstraße

Die Größe des Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von ca. 0,12 ha. Die Umfangslänge beträgt ca. 138 m.

3.2 Grundstücksinanspruchnahme

Der Geltungsbereich umfasst Grundstücke mit folgenden Flurstücksnummern:

- a.) Grundstücke mit bestehender Bebauung: - nicht vorhanden -
 - b.) Grundstücke mit bestehenden Verkehrsflächen (Feldwege, Straßen): - nicht vorhanden -
- Grundstücke unbebaut: 2851, 2852

3.3 Topographie

Das Gelände weist ein von Osten nach Westen fallendes Relief auf. Der Hochpunkt liegt bei ca. 700,00 m+NN (auf der nördlichen Seite), der Tiefpunkt bei ca. 695 m+NN. Der Tiefpunkt befindet sich an der Südseite des Gebietes.

3.4 Vorhandene Nutzung

Das Planungsgebiet wird bisher landwirtschaftlich genutzt, diese Nutzung erfolgt als Intensivgrünland.

3.5 Beeinträchtigungsflächen

Altlasten, Altablagerungen und sonstige Bodenbeeinträchtigungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Da die noch unbebauten Flächen schon seit Generationen landwirtschaftlich genutzt werden, sind dergleichen auch nicht zu erwarten

3.6 Schutzzonen

Es befinden sich keine Schutzzonen im Plangebiet.

3.7 Geologie

Dezidierte Baugrund- bzw. geologische Untersuchungen liegen z. Zt. noch nicht vor.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Mitteljuras, welche von Holozänen Abschwemmmassen mit einer zu erwartenden Mächtigkeit von wenigen Metern überlagert werden. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.8 Übergeordnete Planungen

Für das Plangebiet sind keine übergeordneten Planungen der Gemeinde oder anderer Planungsträger, die das Plangebiet selbst nachteilig betreffen, bekannt.

3.9 Vorhandene bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Ausweisungen

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des gültigen Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Heuberg und ist dort als Fläche für „Wohnen“ ausgewiesen.

4 Plankonzeption

4.1 Festlegung der Nutzung

Die Nutzung ist entsprechend den Ausweisungen der BauNVO als allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Der Geltungsbereiches grenzt zu allen Seiten an bestehende Bebauung bzw. freie Grundstücke an der Talstraße an.

4.2 Öffentliche Flächen

Auf Grund der vorhandenen Topographie und den vorhandenen Rahmenbedingungen zur Flächeninanspruchnahme und Flächenversiegelung wird angestrebt, den Verkehr zum Plangebiet von der Talstraße aus anzudienen. Zur Andienung an die überregionalen Verkehrsachsen sind daher keine zusätzlichen Flächenversiegelungen erforderlich.

4.3 Privatflächen / Bauplätze

Im Rahmen der Innenverdichtung und zur Schaffung von weiterem Wohnraum begrüßt die Verwaltung es, wenn private Bauträger brachliegende Grundstücke im Innenbereich einer städtebaulichen Entwicklung zuführen. Die vorgesehene Fläche mit insgesamt 1.217 m² umfasst die Flurstücke 2851 und 2852.

Die Gebäudehöhe ist mit Rücksicht der umgebenden Bebauung, auf 9,5 m begrenzt. Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl beträgt im Grundstücksbereich 0,4 bzw. 0,7.

In der Umgebungsbebauung sind Flachdächer, leicht geneigte Pultdächer, Satteldächer, Walmdächer vorhanden. Die vorgesehene Änderung fügt sich nach Art und Maß und Größe in die Umgebung ein.

4.4 Flächenbilanz

Die Brutto-Fläche des geplanten Plangebietes unterteilt sich wie folgt:

	Fläche	Anteil
Größe des Geltungsbereiches:	0,12 ha	100%
<i>darin enthalten:</i>		
ausgewiesenes Baufenster	0,09 ha	75%
öffentliche Verkehrsflächen	0,00 ha	0%
Grünflächen, Seitenflächen der Baufenster; Sonstiges	0,03 ha	25%

4.5 Bauvorschriften und Reglementierungen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Festsetzung der Baugrenze(n) eingeschränkt.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie und der Lage zu bestehenden Bebauungen wird die Gebäudehöhe bzw. das Maß der baulichen Nutzung entsprechend Planeinschrieb begrenzt.

5 Belange der Natur und Nachbarschaft

5.1 Naturschutz

Im Rahmen der Planung des Gebietes „Schwärzen II“ wurde im Juli 2000 eine landschaftsplanerische Untersuchung in Auftrag gegeben. Neben der Untersuchung der Siedlungsentwicklung wurde auch ein Grünordnungsplan mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind weiterhin Bestandteil des Planwerks und stellen sich wie folgt dar:

Maßnahmen zur Verhinderung von Versiegelungen in Privatbereichen (Garagenzufahrten, Zugänge, Stellplätze usw.) sind über die Bauvorschriften geregelt. Das gleiche gilt für die öffentlichen und privaten Pflanzgebiete.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als Gartenflächen anzulegen. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Vorhandene gesunde Bäume sollen erhalten werden, so wie dies die geplanten Baumaßnahmen erlauben.

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Grundstücken aufzubringen.

Der Einbau von Sonnenkollektoren und (oder) Solarzellen ist erwünscht. Die Potentiale zur passiven und aktiven Nutzung der Solarenergie sollen optimal ausgenutzt werden.

5.2 Schallschutz

Der Abstand des Baugebietes zur Bundesstraße B14 beträgt ca. 300m, so dass eine Lärmbelästigung als gering einzustufen ist.

6 Erschließung des Baugebietes

Die Grundstücke sind bereits voll erschlossen.

Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich bereits ein 0,4-kV-kabelnetz der Netze BW GmbH. Dieses Netz wird auch in absehbarer Zukunft Bestand haben. Grundlegende Änderungen dieses Netzes sind zur Zeit nicht geplant. Kabelverteilerschränke sind im gesamten Bereich auf Anliegergrundstücken, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, gemäß §9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB zu dulden.

7 Zeitliche Umsetzung

Die Gesamtmaßnahme soll schnellstmöglich umgesetzt werden. Die Entscheidung, ob dies in mehreren Bauabschnitten erfolgt oder „in einem Zuge“, wird von der Gemeinde gesondert entschieden

8 Bemerkung

Darüber hinaus behalten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schwärzen II – 3. Vereinfachte Änderung“ der Gemeinde Balgheim mit Beschlussfassung vom Februar 2005 weiterhin ihre Gültigkeit.

Präambel zum Verfahrensgang

Bebauungsplan „Schwärzen II – 4. Vereinfachte Änderung“ / Gemeinde Balgheim Landkreis Tuttlingen

1. Der Bebauungsplan „Schwärzen II – 3. Änderung“ wurde mit Bekanntmachung der Beschlussfassung am 04.03.2005 rechtskräftig. Der Gemeinderat der Gemeinde Balgheim hat am 26.03.2019 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB zu ändern und als Bebauungsplan „Schwärzen II – 4. Vereinfachte Änderung“ zu bezeichnen
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses am 28.03.2019.
3. Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfes nach §3(2) BauGB durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 26.03.2019
4. Öffentliche Auslegung vom Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und der Begründung erfolgt(e) in der Zeit vom 01.04.2019 bis zum 06.05.2019 (Auslegungsfrist) beim Bürgermeisteramt während der üblichen Dienststunden. Die öffentliche Auslegung wird / wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich am 28.03.2019 bekannt gemacht.
5. Mitteilung des Auslegungsbeschlusses an Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und sonstige mit / über Mail / Schreiben vom 01.04.2019.
6. Behandlung und Abwägung der zum Entwurf des Bebauungsplanes nach §3(2) BauGB vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange im Gemeinderat am .21.05.2019
7. Beschlussfassung vom Gemeinderat zum Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Begründung, als Satzung am .21.05.2019.
8. Die Beschlussfassung des Gemeinderates zur Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, werden / wurden ortsüblich bekannt gemacht am 29.05.2019

In der Bekanntmachung wird / wurde auf das Geltend machen der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter, auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen.

Hiermit wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes „Schwärzen II – 4. Vereinfachte Änderung“ mit dem in der öffentlichen Sitzung vom 21.05.2019 gefassten Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Gemeinde Balgheim übereinstimmt.

Balgheim, den2019

(Götz, Bürgermeister)



Bauherr: Gemeinde Balgheim

Projekt: Bebauungsplan „Schwärzen II – 4. Vereinfachte Änderung“

Planungsstand: Satzung

Inhalt: Unterlagen zur Abwägung der vorgebrachten Anregungen im Zuge der Verfahrensbeteiligung

- Entwurfsoffenlage nach § 3 (2) BauGB

Abwägungsergebnis der Verwaltung

Bearbeiter: KH / AG / MS

Datum: 21.05.2019



Plangrundlage / -bezug:

Der Verfahrensbeteiligung und Abwägung standen folgende Entwurfsunterlagen zur Verfügung:

Entwurfsunterlagen, bestehend aus

Bebauungsplan

1. Übersichtskarten und Übersichtspläne
 - 1.1. Übersichtskarte M 1: 5.000 v. 31.01.2019, Format A3 <11_gu13120a_01_dwg.pdf>
 - 1.2. Übersichtsplan Baugebiet M 1: 2.500 v. 31.01.2019, Format A3 <12_gu13120a_02_dwg.pdf>
2. Bebauungsplan zeichnerischer und schriftlicher Teil
 - 2.1 Lageplan zeichnerischer Teil (Teil A) Schriftlicher Teil (Teil B); Übersicht M 1:500 u.a. v. 13.03.2019; Format 900 x 420 <21_gu13120a_05_dwg.pdf>
3. Begründung / Erläuterung
 - 3.1. Begründung / Erläuterungen vom 20.11.2018 <31_gu13220a_docx.pdf>



Präambel

Der Bebauungsplan „Schwärzen II – 3. Vereinfachte Änderung“ wurde mit Bekanntmachung der Beschlussfassung am 04.03.2005 rechtskräftig.

Aufgrund städtebaulicher Gesichtspunkte und auch unter dem Gesichtspunkt der Nachfrage nach geeignetem Wohnraum in der Gemeinde und der städtebaulich angestrebten Innenverdichtung soll an diesem, bisher nicht bebauten Innenbereich Platz zur Wohnbebauung geschaffen werden.

Durch den Bebauungsplan sollen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in seinem Geltungsbereich geschaffen werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Balgheim hat deshalb am 26.03.2019 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den **Bebauungsplan „Schwärzen II – 4. Vereinfachte Änderung“** aufzustellen (Aufstellungsbeschluss). Der Aufstellungsbeschluss ist entsprechend §2 (1) BauGB ortsüblich am 28.03.2019 bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat stimmte der grundsätzlichen Entwurfsplanung in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 26.03.2019 zu.

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden auf Basis der Entwurfsunterlagen mit Schreiben vom 01.04.2019 um Stellungnahme nach §4(2) BauGB gebeten. Der Sollrücklauf der Stellungnahme war der 06.05.2019.

Die Abwägung zur Entwurfs offenlage durch den Gemeinderat erfolgte in öffentlicher Sitzung am 21.05.2019 und basierte auf folgenden Unterlagen:

- 1 Übersichtstabelle der im Beteiligungsverfahren involvierten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden mit Fristenangaben, TN <gu13tob1/ Eaus_20190401.xlsx>
- 2 Tabellarische Ergebniszusammenfassung mit Stichworten zu den im Beteiligungsverfahren und der Bürgerbeteiligung vorgebrachten Anregungen und Bedenken unter Angabe des vom Gemeinderat beschlossenen Abwägungsergebnisses TN < gu13tob1/ EAbwaeg_20190521.xlsx >
- 3 Zusammenstellung der zugesandten Stellungnahmen (Kopien; Originale liegen beim Planer vor)

Ergebnis

- Im Gremium wurden keine weiteren Anregungen vorgebracht. Das Abwägungsergebnis entspricht dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung und liegt als „Abwägungsergebnis“ den Satzungsunterlagen bei.

- Anlagen: (genaue Bezeichnung siehe oben)
- Übersichtstabelle der Beteiligten
 - Tabellarische Ergebniszusammenfassung
 - Stellungnahmen (nicht faktisch beiliegend; werden auf Anforderung gesondert verteilt)

Gemeinde Balgheim												
Bebauungsplan "Schwärzen II - 4. vereinfachte Änderung"												
Übersicht der beteiligten Träger öffentlicher Belange und Sonstige												
Anhörung nach §4 (2) BauGB												
1) Übersichtskarte gu13120a_01; M 1: 1.250												
2) Übersichtskarte Baugebiet gu13120a_02; M 1: 500												
3) Lageplan, zeichn.Teil (Teil A) gu13120a_05; M 1:500												
4) Begründung gu13221a vom 13.03.2019												
)11 = Komplettordner Nr. 1 - 4 digital als PDF / Mailversand												
IN	Behörde / Institution	Fachbereich / Ansprechpartner	Anhörungseinleitung - Verteilung per					Rücklauf		Anregungen und Bemerkungen		
			Datum	Post / Papier				Mail	Soll		Ist	
				1)	2)	3)	4))11 date
10	Landratsamt Tuttlingen - Baurechtsamt	Bahnhofstraße 100, 78532 Tuttlingen	01.04.2019	4	4	4	4	01.04.2019	06.05.2019	08.05.2019		
	als Koordinationsstelle für Landkreisbehörden insgesamt											
30	Regierungspräsidium Freiburg	Höhere Raumordnungsbehörde	01.04.2019					01.04.2019	06.05.2019	02.04.2019		
31	Regierungspräsidium Freiburg	Straßenbauamt Donaueschingen	01.04.2019					01.04.2019	06.05.2019			
32	Regierungspräsidium Freiburg	Geologisches Landesamt	01.04.2019					01.04.2019	06.05.2019	25.04.2019		
33	Regierungspräsidium Freiburg	Gewässerdirektion Bereich RW	01.04.2019					01.04.2019	06.05.2019			
35	Regierungspräsidium Freiburg	Forstpolitik und Forstliche Förderung	01.04.2019					01.04.2019	06.05.2019			
41	Verwaltungsgemeinschaft	Spaichingen	01.04.2019					01.04.2019	06.05.2019	03.04.2019		
42	Zweckverband Wasserversorgung	Bodenseewasserversorgung	01.04.2019					01.04.2019	06.05.2019	02.04.2019		
43	bnNetze GmbH	Wasserversorgung	01.04.2019					01.04.2019	06.05.2019	01.04.2019		
44	Polizeidirektion	Tuttlingen	01.04.2019					01.04.2019	06.05.2019			
50	Bund für Umwelt und Naturschutz	GS Villingen	01.04.2019					01.04.2019	06.05.2019			
51	Regionalverband	Schwarzwald-Baar-Heuberg	01.04.2019					01.04.2019	06.05.2019			
52	Industrie- und Handelskammer	Schwarzwald-Baar-Heuberg	01.04.2019					01.04.2019	06.05.2019	10.04.2019		
53	Handwerkskammer	Konstanz	01.04.2019					01.04.2019	06.05.2019			
54	Naturpark Obere Donau e.V.	Geschäftsstelle	01.04.2019					01.04.2019	06.05.2019	12.04.2019		
60	Netze BW	Bauleitplanung	01.04.2019					01.04.2019	06.05.2019	11.04.2019		
61	Deutsche TELECOM AG T-Com	Techn. Infrastruktur NL Südwest	01.04.2019					01.04.2019	06.05.2019	01.04.2019		
62	Energieversorgung	Rottweil	01.04.2019					01.04.2019	06.05.2019	01.04.2019		
63	Unitymedia	BS Schwenningen	01.04.2019					01.04.2019	06.05.2019	15.04.2019		
70	Kath. Kirchengemeinde	Pfarramt Spaichingen	01.04.2019					01.04.2019	06.05.2019			

Planungsbüro Hermle • Ingenieure für Bau und Umwelt GmbH & Co. KG • Hörnlestraße 4 • D-78559 Gosheim
Telefon +49 (0) 74 26 / 1811 • Telefax +49 (0) 74 26 / 1812 • www.pbhermle.de • mail@pbhermle.de

Gemeinde Balgheim		21.05.2019	
Bebauungsplan "Schwärzen II - 4. vereinfachte Änderung"			
Anhörung nach §3(2) - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange			
Übersicht der vorgetragenen Anregungen und Abwägungsergebnis			
Maßgebende Unterlagen (Nr. siehe Verteilerliste)			
1) Übersichtskarte gu13120a_01; M 1: 1.250			
2) Übersichtskarte Baugebiet gu13120a_02; M 1: 500			
3) Lageplan, zeichn. Teil (Teil A) gu13120a_05; M 1:500			
4) Begründung gu13221a vom 13.03.2019			
		Abwägungsindex zu den vorgebrachten Anregungen:	
		wird beachtet, im B-Plan eingearbeitet, aktiv begleitet:	+
Fristen		zur Kenntnisnahme; keine Anregungen:	0
Anhörung Träger öffentlicher Belange: 01.04.2019 - 06.05.2019; Informationsschreiben / Einleitung: 01.04.2019		wird zurückgewiesen / nicht beachtet	-
Öffentliche Bekanntmachung: 28.03.2019			
Nr.	Behörde, Fachbereich	Abwägungsergebnis gemäß Beschuß Gemeinderat	Ind ex
	Inhalt der Stellungnahme		
Landratsamt			
10	Landratsamt Tuttlingen, Baurechtsamt	08.05.2019	
	Hinweis: 1. Die Bekanntmachung vom 26.03.2019 verweist auf die alte Fassung des § 47 Abs. 2a VwGO. Mit Wirkung zum 02.06.2017 ist das Gesetz zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben in Kraft getreten. Mit diesem Gesetz ist die Präklusionsvorschrift des § 47 Abs. 2a VwGO aufgehoben worden. Korrespondierend hat der Gesetzgeber auch die bisher in § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB a.F. normierte Hinweispflicht bzgl. des § 47 Abs. 2a VwGO gestrichen. U.E. dürfte sich hieraus jedoch kein Verfahrensfehler ergeben. Die Bekanntmachung hat in einer Weise zu erfolgen, welche geeignet ist, dem an der beabsichtigten Bauleitplanung interessierten Bürger sein Interesse an Information und Beteiligung durch Anregungen bewusst zu machen und dadurch gemeindliche Öffentlichkeit herzustellen. Die vorliegende Bekanntmachung erfüllt den Zweck der Information der Öffentlichkeit und dürfte auch der Anstoßfunktion gerecht werden. Letzteres weil der Bürger - trotz falschem Hinweis - weiterhin angeregt wird sich am Bebauungsplanverfahren zu beteiligen. Der fehlerhafte Hinweis erweckt zwar den Eindruck einer Rechtsschutzverkürzung durch Präklusion, jedoch dürfte sich dieser nur im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens – namentlich eines Normkontrollantrages – auswirken. Dies in der Form, dass der Antrag trotz vermeintlicher Präklusion zulässig ist.	zur Kenntnisnahme; die Auffassung des Landratsamtes wird geteilt	0

Nr.	Behörde, Fachbereich	Abwägungsergebnis gemäß	Ind
	Inhalt der Stellungnahme	Beschuß Gemeinderat	ex
	<p>2. Am 02.05.2019 war auf der Internetseite: http://www.balgheim.de/index.php unter dem Reiter „Bebauu.Planverfahren: Schwärzen II-4. Änd.“ lediglich die Bekanntmachung ins Internet eingestellt. Die angegebene Internetadresse in der öffentlichen Bekanntmachung ging dabei ins Leere. Gem. § 4a Abs. 4 S.1 BauGB sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 S. 2 und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Hieraus folgt eine Verpflichtung der Gemeinde die genannten Unterlagen ins Internet einzustellen. Sollte eine Einstellung der Unterlagen ins Internet unterbleiben führt dies gem. § 214 Abs. 1 Nr. 2 HS. 1 BauGB zu einem beachtlichen Verfahrensfehler. Vorliegend wurden die Unterlagen jedoch noch nachträglich ins Internet eingestellt.</p> <p>Nach der Rechtsprechung des BVerwG hat die ortsübliche Bekanntmachung nicht den Zweck, den am Planungsprozess Interessierten jedwede Anstrengung zu ersparen, den Planentwurf ausfindig zu machen. Eigenständige Bemühungen, die den Betroffenen nicht überfordern, dürfen ihm zugemutet werden. Dementsprechend dürfte der Verweis in der Bekanntmachung auf die falsche Internetadresse nicht als Verfahrensfehler einzustufen sein, da die Unterlagen auf der Titelseite im Internet der Gemeinde Balgheim unter dem o.g. Reiter durch einen Klick aufrufbar gewesen sind. Dies dürfte einem durchschnittlichen, interessierten Bürger zumutbar sein.</p> <p>In diesem Rahmen möchten wir auch drauf hinweisen, dass die Auslegung des § 4a Abs. 4 S. 1 BauGB noch nicht abschließend rechtlich geklärt ist. Rechtsprechung zu dieser Thematik existiert bislang noch nicht. Es wird die Ansicht vertreten, dass die Internetveröffentlichung neben die klassische förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung tritt. Demzufolge muss ab dem Zeitpunkt der ortsüblichen Bekanntmachung der Auslegung diese auch im Internet verfügbar sein. Gleiches muss auch für die Auslegung des Entwurfs des Bauleitplans, seiner Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gelten.</p>	zur Kenntnisnahme; die Auffassung des Landratsamtes wird geteilt	0
	<p>3. Bitte beachten Sie, dass bei einer Überprüfung des Bebauungsplanes im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens ein Gericht auch anderer Rechtsauffassung sein kann. Wir regen deshalb an künftige Bekanntmachungen an die aktuelle Gesetzeslage anzupassen. Aus dem o.g. Grund sollten auch die nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen – vollständig - ab dem gleichen Zeitpunkt im Internet veröffentlicht werden, wie im „klassischen“ Verfahren. Ferner regen wir an, das Datum der Einstellung und der Herausnahme der Unterlagen ins bzw. aus dem Internet künftig aktenkundig zu machen. Schließlich sollten in künftigen Bekanntmachungen die Internetadressen korrekt bezeichnet werden.</p>	zur Kenntnisnahme; die Anregungen des LRA werden für zukünftige Verfahren beachtet	0
11	Landratsamt Tuttlingen, Straßenverkehrsamt		
	Keine Bedenken oder Anregungen.	zur Kenntnisnahme	0
12	Kreisumweltamt / Naturschutzbehörde		

Nr.	Behörde, Fachbereich	Abwägungsergebnis gemäß Beschuß Gemeinderat	Ind ex
	Inhalt der Stellungnahme		
	Der Bebauungsplan „Schwärzen II“ soll in seiner 4. Änderung in einem Teilbereich mit zwei Bauplätzen Flst. 2851 und 2852 geändert werden. Anstatt einer Bebauung mit Einfamilienhäusern soll die Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus über die Grundstücksgrenzen hinweg zugelassen werden (Anpassung des Baufensters). Belange des Naturschutzes werden mit dieser Änderung nicht tangiert.	zur Kenntnisnahme	0
13	WWA - Referat "Kommunales Abwasser"		
	Keine Bedenken oder Anregungen.	zur Kenntnisnahme	0
14	WWA - Referat Wasserversorgung / Grundwasserschutz		
	Keine Bedenken oder Anregungen.	zur Kenntnisnahme	0
15	WWA - Referat Oberirdische Gewässer		
	Keine Bedenken oder Anregungen.	zur Kenntnisnahme	0
16	WWA - Referat Bodenschutz		
	Keine Bedenken oder Anregungen.	zur Kenntnisnahme	0
17	Brand- und Katastrophenschutz		
	Aus Sicht des Brandschutzes haben wir als Brandschutzdienststelle beim vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan grundsätzlich keine Einwände. Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften hingewiesen: 1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), iVm. § 15 Landesbauordnung. 2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, iVm. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziffer 5.1 IndBauRL. Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit, die schnellere Bedienbarkeit und bei winterlichen Verhältnissen. Wir empfehlen aus einsatztaktischen Gründen Hydrantenabstände von maximal 120 m einzuhalten.	zur Kenntnisnahme; tiefbauseitige Ergänzungen sind im Gebiet momentan nicht vorgesehen. Die vorgetragenen Anregungen werden zu gegebener Zeit bei entsprechenden tiefbauseitigen Arbeiten überprüft	-
18	Landwirtschaftsamt		
	Keine Bedenken oder Anregungen.	zur Kenntnisnahme	0
19	Forstamt		
	Keine Bedenken oder Anregungen.	zur Kenntnisnahme	0
20	Straßenbauamt		
	Keine Bedenken oder Anregungen.	zur Kenntnisnahme	0
21	Vermessungs- und Flurneuordnungsamt		
	Keine Bedenken oder Anregungen.	zur Kenntnisnahme	0
22	Gewerbeaufsichtsamt		
	Keine Bedenken oder Anregungen.	zur Kenntnisnahme	0
23	Gesundheitsamt		

Nr.	Behörde, Fachbereich	Abwägungsergebnis gemäß Beschuß Gemeinderat	Index
	Inhalt der Stellungnahme		
	<p>Sachgebiet: Wasser- Umwelt- und Seuchenhygiene</p> <p>Anlagen für die Verteilung von Trinkwasser sind mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen und zu betreiben.</p> <p>Sollten Anlagen zur Regenwassernutzung zusätzlich zur Trinkwasserinstallation in einem Gebäude installiert werden, so sind diese dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Das Meldeformular ist auf der Landkreis Homepage verfügbar.</p> <p>Folgende Regelung ist u.a. bei Regenwassernutzungsanlagen gemäß Trinkwasserverordnung (TrinkwV) einzuhalten:</p> <p>Wasserversorgungsanlagen, aus denen Trinkwasser abgegeben wird, dürfen nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung mit Wasser führenden Teilen, in denen sich Wasser befindet, das nicht für den menschlichen Gebrauch im Sinne des § 3 Nummer 1 bestimmt ist, verbunden werden. Der Unternehmer und der sonstige Inhaber einer Wasserversorgungsanlage nach § 3 Nummer 2 haben die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen oder kennzeichnen zu lassen. Sie haben Entnahmestellen von Wasser, das nicht für den menschlichen Gebrauch nach § 3 Nummer 1 bestimmt ist, bei der Errichtung dauerhaft als solche zu kennzeichnen oder kennzeichnen zu lassen und erforderlichenfalls gegen nicht bestimmungsgemäßen Gebrauch zu sichern.</p> <p>Rechtsgrundlagen:</p> <p>Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 3. Januar 2018 (BGBl. I S. 99) geändert worden ist.</p>	zur Kenntnisnahme	0
24	Nahverkehrsamt		
	Keine Stellungnahme abgegeben.	zur Kenntnisnahme	0
25	Untere Flurbereinigungsbehörde		
	Keine Stellungnahme abgegeben.	zur Kenntnisnahme	0
26	Immissionsschutzbehörde		
	Keine Stellungnahme abgegeben.	zur Kenntnisnahme	0
Regierungspräsidium und sonstige Fachbehörden			
30	Regierungspräsidium FR, Höhere Raumordnungsbehörde	02.04.2019	
	Es ist keine nähere raumordnerische Prüfung und Stellungnahme erforderlich, da das Plangebiet bereits vollständig im wirksamen flächennutzungsplan als Wohnbaufläche enthalten ist.	Kenntnisnahme	0
	<p>Anregungen und Hinweise:</p> <p>1. Die Frage der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB ist nicht Gegenstand dieser raumordnerischen Stellungnahme. Wir regen in dieser Hinsicht deshalb eine Abstimmung mit dem Landratsamt Tuttlingen als der für die Bauleitpläne der Gemeinde Balgheim zuständigen baurechtsbehörde an.</p>	Kenntnisnahme	0

Nr.	Behörde, Fachbereich	Abwägungsergebnis gemäß Beschuß Gemeinderat	Index
	Inhalt der Stellungnahme		
	2. Ob bzw. inwieweit die in den Planunterlagen enthaltenen Ausführungen zu den Umwelteinwirkungen dieser Planung den im vorliegenden Fall maßgeblichen rechtlichen und fachlichen Anforderungen genügen, ist in erster Linie von den hierfür zuständigen Naturschutz- und Umweltfachbehörden zu prüfen bzw. zu beurteilen. Hierbei sollte aus unserer Sicht insbesondere auch der Frage nachgegangen werden, ob es im vorliegenden Fall wirklich ausreichend ist, in der Bebauungsplanbegründung lediglich die wichtigsten Ergebnisse der bereits im Juli 2000 durchgeführten und somit inzwischen schon über 18 Jahre alten landschaftsplanerischen Untersuchung des Bereiches "Schwärzen li" widerzugeben.	Kenntnisnahme; die Ausführungen der Begründung werden vom zuständige Fachamt, der Unteren Naturschutzbehörde, bestätigt; auf weitergehende Untersuchungen kann damit verzichtet werden.	0
31	Regierungspräsidium - Straßenbauamt	03.05.2019	
	wir habend en vorliegednen Bebauungsplan vom 13.03.2019 geprüft und stimmeen diesem zu. Der Bebauungsplan grenzt an keine kalssifizierte Straße in der Baulast des Budnes oder des Landes. Wir bitten bei Planänderungen, die unsere Zuständigkeit berühren, um weitere Beteiligung	Kenntnisnahme	0
32	Geologisches Landesamt	25.04.2019	
	1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Keine 2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Keine	Kenntnisnahme	0
	<u>Geotechnik</u> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Mitteljuras, welche von Holozänen Abschwemmmassen mit einer zu erwartenden Mächtigkeit von wenigen Metern überlagert werden. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	Kenntnisnahme; Hinweis des GLA wird in der Begründung redaktionell aufgenommen	+
	<u>Boden</u> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Kenntnisnahme	0
	<u>Mineralische Rohstoffe</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Kenntnisnahme	0

Nr.	Behörde, Fachbereich	Abwägungsergebnis gemäß Beschuß Gemeinderat	Ind ex
	Inhalt der Stellungnahme		
	<u>Grundwasser</u> Aus hydrogeologischer Sicht sind zum Planungsvorhaben keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Kenntnisnahme	0
	<u>Bergbau</u> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.	Kenntnisnahme	0
	<u>Geotopschutz</u> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Kenntnisnahme	0
33	Regierungspräsidium - Gewässerdirektion		
	Keine Stellungnahme abgegeben.	zur Kenntnisnahme	0
34	Landesdenkmalamt B-W, AS Freiburg		
	Keine Stellungnahme abgegeben.	zur Kenntnisnahme	0
35	Regierungspräsidium - Forstpolitik und Forstliche Förderung	30.04.2019	
	Weder ist im Vorhabensbereich "Bebauungsplan Schwärzen II - 4. Vereinfachte Änderung" Wald im Sinne §2LWaldG vorhanden, noch grenzt Wald direkt an das Plangebiet an. Von der vorgesehenen bauleitplanung in diesem Bereich sind daher keine forstlichen Belange betroffen. Dementsprechend bestehen bezüglich des Planvorhabens aus forstrechtlicher und forstfachlicher Sicht auch keine Bedenken. Eine weitere Beteiligung der höheren Forstbehörde ist bei diesem Verfahren nicht notwendig. Die untere Forstbehörde beim Landratsamt Tuttlingen erhält Nachricht hiervon.	Kenntnisnahme	0
Komm. Verwaltungsgemeinschaften, Organisationen, komm. Zweckverbände			
41	Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen	03.04.2019	
	Seitens der Stadt Spaichingen bestehen keine Bedenken bezüglich der 4. Änderung des o.g. Bebauungsplanes. Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren.	Kenntnisnahme	0
42	Zweckverband Bodenseewasserversorgung	02.04.2019	
	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme	0
43	bnNETZE	01.04.2019	
	<u>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (folgende drei Rubriken):</u> 1. Einwendung: keine 2. Rechtsgrundlage: entfällt 3. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen): entfällt.	Kenntnisnahme	0
	<u>Beabsichtigt eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes und des Zeitrahmens:</u> keine	Kenntnisnahme	0

Nr.	Behörde, Fachbereich	Abwägungsergebnis gemäß Beschuß Gemeinderat	Index
	Inhalt der Stellungnahme		
	<u>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:</u> Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Verfahrensgebiet über das bestehende Leitungsnetz in der Talstraße mit Erdgas versorgt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.	Kenntnisnahme	0
44	Polizeidirektion		
	Keine Stellungnahme abgegeben.	zur Kenntnisnahme	0
Berufsverbände und Interessengemeinschaften			
50	Bund für Umwelt- und Naturschutz; Stellungnahme über Landesnaturschutzverband, LSV, eingegangen		
	Keine Stellungnahme abgegeben.	zur Kenntnisnahme	0
51	Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg		
	Keine Stellungnahme abgegeben.	zur Kenntnisnahme	0
52	Industrie- und Handelskammer S-B-H		10.04.2019
	Wir haben die Pläne im Rahmen unserer Prüfungskompetenz nach §4 Abs. 2 BauGB geprüft, bezüglich der von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange haben wir keine Bedenken.	Kenntnisnahme	0
53	Handwerkskammer Konstanz		
	Keine Stellungnahme abgegeben.	zur Kenntnisnahme	0
54	Naturpark Obere Donau		12.04.2019
	1. Zuständigkeit: Eine Beteiligung der Naturparkgeschäftsstelle an dem Verfahren als Träger öffentlicher Belange ist nicht nötig, da sich die von der Bebauungsplanänderung betroffene Fläche komplett innerhalb der Inneren Erschließungszone der Gemeinde Balgheim befindet. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen ist dieser Bereich als Baufläche bereits ausgewiesen. Die nun geplante Änderung des Bebauungsplans „Schwärzen II“ findet daher in einem innerörtlichen Bereich statt, in dem gemäß § 2 Ziffer (5) 4. Unterpunkt der Schutzzweck nach § 3 der Naturparkverordnung und die Festlegungen des Naturparkplans nicht gelten.	Kenntnisnahme	0

Nr.	Behörde, Fachbereich	Abwägungsergebnis gemäß Beschuß Gemeinderat	Index
	Inhalt der Stellungnahme		
	2. Allgemeine Sachlage: Der Naturpark Obere Donau setzt sich schon seit seiner Gründung im Jahr 1980 für die Stärkung der Region ein und unterstützt zukunftssträchtige regionale Entwicklungen. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf der Förderung naturnaher, ruhiger Erholungsformen. Der Träger des Naturparks ist dann an öffentlich-rechtlichen Planungsverfahren und an Gestattungsverfahren für die Zulassung von Handlungen zu beteiligen, wenn diese dem Schutzzweck im Sinne des § 3 der Naturparkverordnung zuwiderlaufen oder die Festlegungen des Naturpark-plans beeinträchtigt werden können.	Kenntnisnahme	0
	„Zweck des Naturparks Obere Donau ist es, das Gebiet als vorbildliche Erholungslandschaft zu erhalten und zu entwickeln, - sowie die natürliche Ausstattung des Gebiets mit ökologisch wertvollen, vielfältigen Lebens-räumen für eine artenreiche und schützenswerte freilebende Tier- und Pflanzenwelt, insbesondere die im Naturpark vorhandenen Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete „Natura 2000“, als wichtigste Voraussetzung für die nachhaltige Sicherung des überregional bedeutsamen Erholungsraums zu pflegen und zu verbessern. - sowie eine möglichst ruhige und naturnahe Erholung für die Allgemeinheit zu gewährleisten und den Bau, die Unterhaltung und unentgeltliche Nutzung von umweltverträglichen Erholungsein-richtungen zu fördern“. 3. Prüfung der Maßnahme: - Entfällt -	Kenntnisnahme	0
Versorger (soweit nicht kommunal)			
60	NetzeBW, Bauleitplanung	11.04.2019	
	Zum Bebauungsplan bringen wir folgende Anregungen ein: - Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich bereits ein 0,4-kV-kabelnetz der Netze BW GmbH. Dieses Netz wird auch in absehbarer Zukunft Bestand haben. Grundlegende Änderungen dieses Netzes sind zurzeit nicht geplant. - In den Textteil bitten wir auch aufzunehmen, dass Kabelverteilerschränke der Netze BW GmbH im gesamten Bereich auf Anliegergrundstücken, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, gemäß §9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB zu dulden sind.	Kenntnisnahme. Textteil wird entsprechend ergänzt.	+
61	Deutsche TELECOM AG, NL Ravensburg	01.04.2019	
	Vielen Dank für Ihre Informationen. Da es sich hier um einen Gebäudekomplex handelt ist unser Bauherrenservice der Telekom zuständig. Der Bauherr möge sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn dort melden. Die Kontaktdaten lauten: Email: Bbb-Donaueschingen@telekom.de . Tel. +49 800 3301903. Ein Lageplan ist beigefügt.	Kenntnisnahme	0
62	Energieversorgung Rottweil (Gasversorg.)	01.04.2019	
	Von Seiten der Energieversorgung Rottweil GmbH & Co. KG bestehen keine Einwände. Wir haben daher keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Kenntnisnahme	0
63	Unitymedia	15.04.2019	
	gegen die o.g. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	Kenntnisnahme	0
Kirchengemeinschaften			
70	Kath. Kirchengemeinde		
	Keine Stellungnahme abgegeben.	zur Kenntnisnahme	0

Nr.	Behörde, Fachbereich	Abwägungsergebnis gemäß Beschuß Gemeinderat	Ind ex
	Inhalt der Stellungnahme		
71	Evang. Kirchengemeinde Keine Stellungnahme abgegeben.	zur Kenntnisnahme	0
Nachbargemeinden			
80	Stadtverwaltung Spaichingen Seitens der Stadt Spaichingen bestehen keine Bedenken bezüglich der 4. Änderung des o.g. Bebauungsplanes. Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren.	03.04.2019 Kenntnisnahme	0
81	Gemeindeverwaltung Rietheim-Weilheim Keine Stellungnahme abgegeben.	zur Kenntnisnahme	0
82	Gemeindeverwaltung Dürbheim Keine Stellungnahme abgegeben.	zur Kenntnisnahme	0
83	Gemeindeverwaltung Böttingen Keine Stellungnahme abgegeben.	zur Kenntnisnahme	0
Sonstige			
90	Sonstige Stellungnahmen - keine -		



Das Planungsgebiet liegt auf der Gemarkung Balgheim und befindet sich im Osten des Gemeindegebietes am Ortsausgang Richtung Spaichingen.

Der Planbereich wird in etwa abgegrenzt durch:

- im Norden durch die Spaichinger Straße
- im Südosten durch bestehende Bebauung
- die Primstraße, die durch das Plangebiet verläuft

Die Größe des Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von ca. 1,28 ha. Die Umfangslänge beträgt ca. 557 m.

Das Plangebiet berührt voraussichtlich folgende Flurstücke: 601, 602/1, 624, 625, 626 und 627.

Ziel und Zweck der Planänderung

Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um der anhaltenden Nachfrage nach Gewerbebauflächen Rechnung tragen zu können.

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird gesondert eingeladen.

Balgheim, den 26.03.2019

Helmut Götz, Bürgermeister

Öffentliche Bekanntmachung

Änderung des Bebauungsplanes „Schwärzen II - 4. Vereinfachte Änderung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Aufstellungsbeschluss:

Der Bebauungsplan „Schwärzen II - 3. Vereinfachte Änderung“ wurde mit Bekanntmachung der Beschlussfassung am 04.03.2005 rechtskräftig.

Der Gemeinderat der Gemeinde Balgheim hat am 26.03.2019 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB zu ändern mit der Bezeichnung „Schwärzen II - 4. Vereinfachte Änderung“. Die Änderung ergibt sich durch anliegenden Planausschnitt. Maßgebend ist der Lageplan in der Fassung vom 13.03.2019.

Der Planbereich liegt im Bereich der Gewannbezeichnung „Schwärzen II“ und wird in etwa abgegrenzt durch:

- im Süden und Westen durch die Talstraße
- im Norden durch bestehende Bebauung an der Talstraße

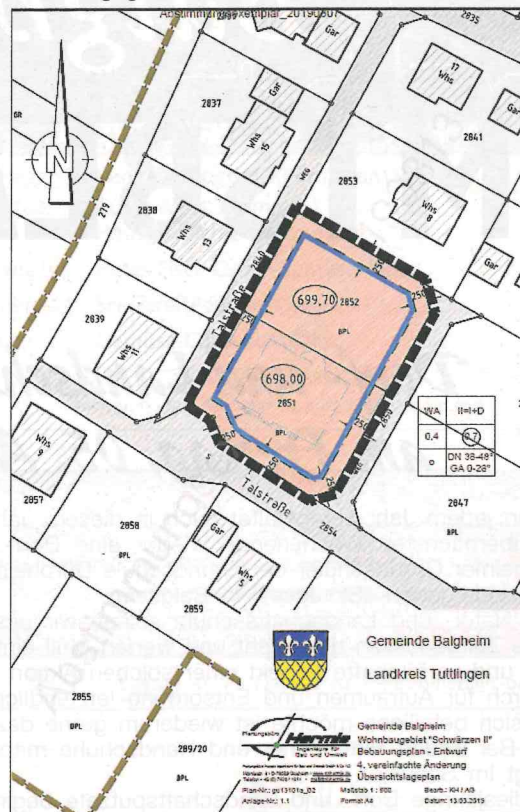
Die Größe des Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von ca. 0,12 ha. Die Umfangslänge beträgt ca. 138 m.

Der von der Änderung betroffene Planbereich ist dem nachfolgenden Kartenausschnitt zu entnehmen.

Ziel und Zweck der Planänderung:

Auf Grund städtebaulicher Gesichtspunkte und auch unter dem Gesichtspunkt der hohen Nachfrage nach geeignetem Wohnraum in der Gemeinde und der städtebaulich ange-

strebten Innenverdichtung, soll an dieser Stelle Platz zur Wohnbebauung geschaffen werden.



Entwurfsoffenlage:

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung vom 13.03.19 wird mit Begründung in der Zeit vom

01.04.2019 bis einschließlich 06.05.2019

(Auslegungsfrist) im Rathaus der Gemeinde Balgheim, Marienplatz 3, Zi. 2.04, zu den üblichen Öffnungszeiten öffentlich ausgelegt und kann von jedermann eingesehen werden. Die Unterlagen der Offenlage finden Sie während der Auslegungsfrist auch auf der Internetseite der Gemeinde Balgheim unter: www.balgheim.de/Aktuell/BebauPläne-Verfahren

Von einer Umweltprüfung wird im Rahmen des Änderungsverfahrens gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen, Anregungen und Bedenken schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgetragen werden. Da bei eingegangenen Anregungen die Verfasser über das Ergebnis der Abwägung (Behandlung der Anregung) informiert werden, sollten der Verfasser Namen und Adresse mit angeben. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung zum Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung ist unzulässig, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Balgheim, den 26.03.2019

Helmut Götz, Bürgermeister

MITTEILUNGEN DES BÜRGERMEISTERS



Die Gemeinde gratuliert!

Wir wünschen den nachstehenden Jubilarinnen und Jubilaren für den weiteren Lebensweg alles Gute, Gesundheit und Glück, natürlich auch all denjenigen, die ihre Daten nicht veröffentlicht haben möchten.

Es feiert am

04.04. Frau Anita Gessler
17.04. Frau Erna Zepf
18.04. Herr Günter Otzdorff

den 75. Geburtstag
den 80. Geburtstag
den 75. Geburtstag