

Gemeinde Balgheim



Objektbezeichnung:

"Ortsmitte" 2. Änderung Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Planinhalt:

AUSLEGUNG

Maßstab:

1:500

Gezeichnet:

BOCK

Gewerk:

BAURECHT

Architekt:

Geprüft:

GÖTZ

Druckdatum:

07.05.2018

Planbez.:

001

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates | 24.04.2018 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | 26.04.2018 |
| 3. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit | abgesehen |
| 4. GR-Beschluß zur öffentl. Auslegung und Behörden / TÖB Beteiligung | 05.06.2018 |
| 5. Bekanntmachung des öffentl. Auslegung | 07.06.2018 |
| 6. Öffentl. Auslegung | von 15.06.2018 bis 20.07.2018 |
| 7. Behörden / TÖB Beteiligung | von 15.06.2018 bis 20.07.2018 |
| 8. Abwägung, Satzungsbeschluss im Gemeinderat | |
| 9. Ortsübliche öffentliche Bekanntmachung | |
| 10. Bestätigung der Rechtskraft | |

Balgheim, den

11.09.2018



.....
Helmut Götz, Bürgermeister

RECHTSKRAFTVERMERK

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom ~~XX.XX.2018~~ ^{20.09} trifft dieser Bebauungsplan in der Fassung vom ~~XX.XX.2018~~ 07.05.2018 in Kraft

Balgheim, den

11.09.2018



.....
Helmut Götz, Bürgermeister




Gemeinde
Balgheim


Bürgermeisteramt • Marienplatz 3 • 78582 Balgheim
Tel. 07424-940009-0 • Fax 940009-40 • www.balgheim.de

Legende

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

 Mischgebiet - Mi

2. Flächen für den Gemeinbedarf (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)


 Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie Kindereinrichtungen


3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)

9 MI	
o	II
1,0	(2,0)
GH 706.00	WD > 45°


Nutzungsschablone
Nummerierung der Baufelder und Art der baulichen Nutzung
Bauweise: offene Bauweise o / abweichende Bauweise a (Erläuterung s. Textfestsetzung)
Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß): III
Grunflächenzahl GRZ als Dezimalzahl (Höchstmaß): 1.0
Geschossflächenzahl GFZ als Dezimalzahl (Höchstmaß): 2.0
maximale Gebäudehöhe/Wandhöhe GH/WH (Erläuterung s. Textfestsetzung)
Dachformen, Dachneigung: SD/WD/PD >45°, 3°-18°, 5°-18°


4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

 Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)


 Hauptfirstrichtung

5. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 öffentliche Verkehrsflächen

 öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(Zweckbestimmung gemäß Planeinschrieb)

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)


 Öffentliche Grünfläche
(Zweckbestimmung gemäß Planeinschrieb)


7. Gehölze (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)


 Bäume anpflanzen


 Bäume erhalten


8. Sonstige Planzeichen


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


 Abgrenzung von Baufeldern mit unterschiedlichen Nutzungsbestimmungen


 Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Höhenfestsetzung


 Änderungsbereich

 Maßangabe in Meter

 bestehende Gebäude mit Hausnummer und Angabe der Gebäudenutzung

 bestehende Grundstücksgrenzen

 Kennzeichnung von Flächen, deren Böden evtl. erhebliche mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind - "Altlastenverdachtsflächen"

 Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (nachrichtliche Darstellung)

1 MI	
a	II
1,0	(2,0)
GH 704.60	WD > 45°

6 MI	
a	II
1,0	(2,0)
GH 701.00	-

2 MI	
a	II
1,0	(2,0)
GH 703.10	SD > 45°

7a MI	
a	II
0,6	(1,2)
WH 699.00 GH 701.00	SD > 18° PD 3 - 18°

3	Flächen für den GEMEINBEDARF
---	---------------------------------

4	Flächen für den GEMEINBEDARF
a	II
0,6	(1,2)
GH 698.50	-

5	Flächen für den GEMEINBEDARF
a	II
1,0	(2,0)
GH 700.50	SD > 45°

7b MI	
o	III
0,6	(1,2)
WH 699.80 GH 702.10	SD > 18° PD 5 - 18°

8 MI	
o	II
0,6	(1,2)
s. Plan- einschrieb	SD > 35°

9 MI	
o	II
1,0	(2,0)
GH 706.00	WD > 45°

**Gemeinde Balgheim
Landkreis Tuttlingen**

**Satzung
über die 2. Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte“
in Balgheim**

Der Gemeinderat der Gemeinde Balgheim hat am 10.09.2018 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte II“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als jeweils eigenständige Satzung beschlossen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Art. 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 06.12.1983, zuletzt geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 104)

Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetz (BodSchAG) vom 14.12.2004 (GBl. S. 908), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809) sowie das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BodSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (GBl. S. 502), zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.3.1999 (GBl. Nr. 7, S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 3.12.2013 (GBl. S. 389, 441)

§ 1 **Bestandteile der Satzung**

Der vorgenannte Bebauungsplan besteht aus

- Anlage 1: Plan vom 07.05.2018
und
Anlage 2: Planungsrechtliche Festsetzungen vom 27.08.2018
und
Anlage 3: Begründung vom 27.08.2018.

§ 2 **Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem Plan vom 07.05.2018 (Anlage 1), in dem seine Grenzen eingetragen sind.

§ 3 **Ordnungswidrigkeiten**

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

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den auf Grund von § 9 Abs. 4 BauGB ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4 **Inkrafttreten**

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Balgheim, den 09.11.2018

H. Götz, Bürgermeister



**Gemeinde Balgheim
Landkreis Tuttlingen**

**Satzung
über die Örtlichen Bauvorschriften
zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte“
in Balgheim**

Der Gemeinderat der Gemeinde Balgheim hat am 10.09.2018 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte II“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als jeweils eigenständige Satzung beschlossen:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Art. 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

**§ 1
Bestandteile der Satzung**

Der vorgenannte Bebauungsplan besteht aus

- Anlage 1: Plan vom 07.05.2018
und
Anlage 2: Örtlichen Bauvorschriften vom 07.05.2018

**§ 2
Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem Plan vom 07.05.2018 (Anlage 1), in dem seine Grenzen eingetragen sind.

**§ 3
Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

**§ 4
Inkrafttreten**

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Balgheim, den 11.09.2018

H. Götz, Bürgermeister



Bebauungsplan „Ortsmitte“ 2. Änderung

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 07.05.2018 und den örtlichen Bauvorschriften vom 07.05.2018 werden folgende

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

festgelegt:

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

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)

B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1-15 BauNVO).

1.1 Mischgebiet (MI)

Baufelder 1, 2, 6, 9:

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- sonstige Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten aller Art.

Baufelder 7, 8:

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten aller Art.

2. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zulässig sind:

Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie Kindereinrichtungen.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Es gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen.

3.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Es gelten die in der Planzeichnung eingetragenen.

3.3 Zahl der Vollgeschosse

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

- für die Baufelder 1, 2, 4, 5, 6, 7a, 8, 9: „maximal II Vollgeschosse“,
- für das Baufeld 7b : „maximal III Vollgeschosse“.

3.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch Eintrag der maximal zulässigen Wandhöhen (WH) sowie maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) in Metern über NN („normal null“) in der Nutzungsschablone, bzw. Planzeichnung festgesetzt.

Bezugshöhe zur Bemessung der Wandhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

Bezugshöhe zur Bemessung der Gebäudehöhe ist die oberste Dachbegrenzungskante (z.B. First).

Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB). Das Erdgeschossniveau (EFH) darf maximal 0,40 m über dem Niveau des natürlichen Geländeverlaufs liegen. Maßgeblich ist der höchste Punkt der zur Überbauung vorgesehenen Fläche.

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)

a = abweichende Bauweise:

Für die Bauflächen, für die eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt wird, gilt folgende Bestimmung:

Die Gebäude dürfen ohne Grenzabstand errichtet werden. An die vorderen, seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen darf heran herangebaut werden (§ 22 (4) BauNVO).

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

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

In geringfügigem Ausmaß kann ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenzen zugelassen werden (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO).

4.3 Stellung der Hauptgebäude

Die in der Planzeichnung eingetragenen Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

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

5.1 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind im Bebauungsplangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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 5,5 m einzuhalten.

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

6.1 Straßenverkehrsflächen

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

6.3 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Hinterbeton für die Randbefestigungen der Straßen- und Fußgängerbereiche sowie bei Straßenbaumaßnahmen entstehende Böschungen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern der geplanten Erschließungsanlagen — soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind, sind auf den Grundstücken zu dulden.

7. Grünflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

7.1 Öffentliche Grünflächen

Die in den zeichnerischen Festsetzungen als öffentliche Grünflächen ausgewiesenen Flächen sind gemäß der angegebenen Zweckbestimmung als Spielplatz bzw. Grünanlagen herzustellen und als solche dauerhaft vorzuhalten.

7.2 Erhalt von Bäumen

Im zeichnerischen Teil werden durch Planeintrag bestehende Bäume zum Erhalt festgesetzt. Die Bäume sind zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen in angemessener Qualität (Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm) zu ersetzen.

Hinweis:

Während der Bauzeit sind gemäß DIN 18920 wirkungsvolle Schutzmaßnahmen zu treffen. Im Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume ist das Befahren, die Ablagerung sowie die Entnahme von Boden zu unterlassen.

7.3 Anpflanzen von Bäumen

An den ausgewiesenen Standorten sind standortgerechte Laubbäume (Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Die im Bereich des Baufeldes 7 festgesetzten Baumstandorte können zu Gunsten einer flexiblen Anordnung der Grundstücksein- und Ausfahrten parallel zur Keltensstraße verschoben werden.

8. Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden gern. § 9 Abs. 7 BauGB entsprechend der im Plan eingetragenen Abgrenzung festgesetzt.

9. Beseitigung von Niederschlagswasser

Für den gesamten Geltungsbereich gelten die Vorgaben der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999.

Balgheim, den 11.09.2018

Helmut Götz, Bürgermeister

Bebauungsplan „Ortsmitte“ 2. Änderung

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 07.05.2018 und den planungsrechtlichen Festsetzungen vom 07.05.2018 werden folgende

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

festgelegt:

A 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)

Hinweis:

Im Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften befinden sich mehrere denkmalgeschützte Gebäude (s. Planzeichnung). Bei Kulturdenkmalen können im denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren höhere Anforderungen an die Erhaltung des Erscheinungsbildes gestellt werden, als durch die Regelungen der Örtlichen Bauvorschriften vorgegeben.

B Örtliche Bauvorschriften

1 Äußere Gestaltung der baulichen 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. Sofern hierzu keine Festsetzung getroffen ist, ist die Dachform / Dachneigung offen.

SD = Satteldach

WD = Krüppelwalmdach

PD = Pultdach

1.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind nur Dachsteine sowie Blech in matter Tönung und nur in den Farben rot bis braun, grau und schwarz zulässig. Unbeschichtete Aluminiumdächer sind zulässig. Sonstige Dacheindeckungen mit unbeschichteten Metallen sowie in grellen Farbtönen sind nicht zulässig.

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

1.3 Dachaufbauten

Im Bebauungsplangebiet, mit Ausnahme des Baufeldes 7b, gelten folgende Bestimmungen: 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.

1.4 Garagendächer

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

1.5 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, die zu begrünen sind, zu versehen.

2. 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.

3. Regenwasserzisternen (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Für die Neubebauung von Grundstücken gilt folgende Bestimmung. Sämtliches Regen-, Dach- und Oberflächenwasser, das unbehandelt abgeleitet werden kann, ist über Retentionszisternen dem Abwasserkanal zuzuführen. Pro Gebäude ist eine Retentionszisterne vorzusehen und zu errichten. Dabei ist folgendes Gesamtvolumen herzustellen:

Rückhaltevolumen in Liter = Grundstücksfläche x GRZ x 20; das Ergebnis ist auf volle Tausend Liter aufzurunden.

Vom so ermittelten Gesamtvolumen ist mindestens ein Drittel als selbst entleerendes Rückhaltevolumen anzulegen.

Für eine zusätzliche Nutzung des Oberflächenwassers als Brauchwasser kann das Zisternenvolumen um das entsprechende Nutzungsvolumen erhöht werden. Eine solche Brauchwassernutzung ist ebenso wie die Zisterne einschließlich Zulauf, Retentionsbereich und Auslauf in den Bauvorlagen darzustellen. Soweit kein Regenwasserkanal vorhanden ist, kann der Überlauf dem Schmutzwasserkanal zugeleitet werden.

4. Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 1 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 m² als unbeleuchtete oder angestrahlte Anlagen. Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

C HINWEISE

Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder einer landwirtschaftlichen / gärtnerischen Nutzung zuzuführen.

Verdichtungen des Bodens sollten sich auf das geringstmögliche Maß beschränken. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

Bei der baulichen Umsetzung der zukünftigen Bauvorhaben ist auf folgende Ausführungen zu achten, die dem Erhalt fruchtbaren und kulturfähigen Bodens, dem sorgsamem und schonenden Umgang mit Boden sowie der nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen dienen:

Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (z.B. mehrgeschossige Bauweise, möglichst kurze Garagenzufahrten, nach Möglichkeit Einbeziehung von Garagen in das Gebäude).

Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z.B. wasserdurchlässige Beläge für Zufahrten und Zuwegungen, PKW - Stellplätzen, Lagerplätzen, wenn Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen).

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

Der fruchtbare und kulturfähige Boden ist zu erhalten.

Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschleiben, sachgerecht zwischen zu lagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen.

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). Dies ist bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen.

Wird für evtl. Auffüllungen zusätzliches Material angefahren, darf entweder nur unbelastetes Erdmaterial oder Recyclingmaterial, welches mit Ausnahme der

baustoff-spezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Die Herkunft des Materials muss bekannt sein.

Beim Bearbeiten des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse zu achten. Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind abzuwehren.

Bodendenkmalschutz

Bodenfunde nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg Ref. 25 Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege (Tel. 0761- 208-3570, Fax 0761/208-3599) anzuzeigen. Dies ist auch erforderlich wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Geotechnik

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten werden aus ingenieurgeologischer Sicht folgende Hinweise vorgetragen:

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Die anstehenden Gesteine neigen zu Rutschungen. 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, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Regenwassernutzung

Sollte Regenwasser, zusätzlich zum Trinkwasser, in den Haushalten genutzt werden ist dies dem Gesundheitsamt gem. § 13 Trinkwasserverordnung rechtzeitig anzuzeigen. In diesem Zusammenhang erfolgt Verweis auf die DIN 1988-100 und die DIN EN 1717.

Festlegung der Hausnummern

Die geplanten Hausnummern an der Keltenstraße werden gemäß Planeinschrieb festgelegt.

Balgheim, den 11.09.2018

Helmut Götz, Bürgermeister



Bebauungsplan „Ortsmitte“ 2. Änderung

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

Die Begründung basiert auf der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 17.07.2015. Die Begründung zu den Änderungsbereichen ist neugefasst worden.

I. Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan „Ortsmitte“ nebst örtlichen Bauvorschriften ist seit dem 22.04.2010 rechtskräftig. Im 2015 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt. Die 1. Änderung erlangt die Rechtskraft am 30.07.2015 und hat die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der geplanten Bebauung innerhalb der Baufelder entlang der Keltenstraße geschaffen.

Zwischenzeitlich ist die Bebauung des Baufeldes 7b mit einem Mehrfamilienhaus realisiert worden. Auf dem Baufeld 7a ist eine Sozialstation geplant. Im Zuge des Grundstückskaufs für eine Tagespflegereinrichtung der Sozialstation ist der Verlauf der Grundstücksgrenzen verändert worden. Diese Veränderung machte eine Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich. Darüber hinaus sind geringfügige Änderungen innerhalb des Baufeldes 7a bezüglich der Dachneigung (Pulldach ab 3°-15° statt 5°-15°), der Baugrenze oder der Bauweise vorgenommen worden. Die Änderungen regeln die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der geplanten Bebauung.

Die Änderung des Verlaufs der Grenze zwischen den Baufeldern 7a und 6 verursachte die Anpassung der Baugrenze innerhalb der Fenster 6. Im Zuge dessen wurde auch die Baugrenze innerhalb des Baufeldes 6 (Kindergarten) vergrößert, um eine evtl. zukünftige Erweiterung der Kindergartengebäude zu ermöglichen.

2. Gegenstand der Bebauungsplan – Änderung

Die einzelnen Änderungen betreffen im Wesentlichen:

- Flst. Nr. 34/4 (Baufeld 7a) und Baufeld 6,
- Die Fläche zwischen den Baufeldern 7a, 7b und 6 – Flst. Nr. 34/3,
- Die Freifläche zwischen den Baufeldern 7a, 5 und 6 sowie 8 und 9, Teilweise das Baufeld 4.

2.1. Beschreibung der einzelnen Bebauungsplanänderungen

Änderungen im Bereich der Baufeld 7a

Zur Verbesserung der Bebaubarkeit wird das Baufeld 7a erweitert und die Bauweise entsprechend angepasst. Nachbarschützende Belange werden durch die vorhandene Abstandssituation sowie durch die gesetzliche Abstandsflächenregelung gewahrt. Die Grundstücksgrenze zwischen Baufeld 7a und Verbindungsweg zum Marienplatz wird versetzt und dadurch der Verlauf des Verbindungsweges angepasst.

Die Dachneigung wird ab 3° (statt 5°) zulässig.

Änderungen im Bereich des Baufeldes 6

Anpassung des Verlaufs der Baugrenze an geänderte Grundstücksgrenzen.

Änderung im Bereich des Baufeldes 4

Vergrößerung des Baufensters für die Schaffung der Möglichkeit zukünftiger Kindergartenerweiterungen.

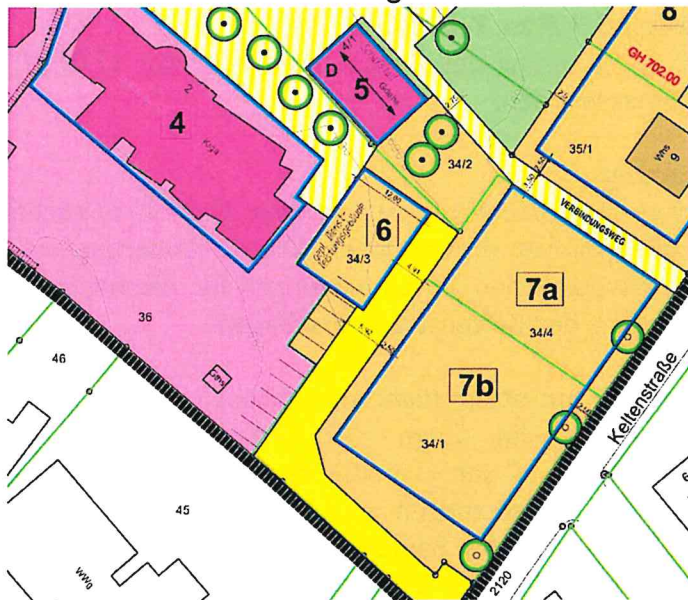
Verbindungsweg

Anpassung des Verlaufs an die vorhandenen Grundstücksgrenzen.

Allgemeine Änderungen

Die Aluminiumdächer werden zulässig. Solche Dächer entwickeln trotz unbeschichtetem Material im Laufe der Zeit eine Patina, die den potenziellen optisch blendenden Eigenschaften entgegen wirkt.

Ausschnitt B-Plan 1. Änderung:



Ausschnitt B-Plan 2. Änderung



3. Bebauungsplanverfahren

Das Bebauungsplan-Verfahren dient der Verbesserung der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und baulichen Neuordnung eines innergemeindlichen Areals (Innenentwicklung). Nachdem auch die weiteren Voraussetzungen des § 13a BauGB vorliegen, wird das Bebauungsplanverfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a I. V. m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Die Überplanung des Bereichs trägt dazu bei, dass der bereits erschlossene, innerörtliche Zusammenhang weiterentwickelt wird.

4. 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).

Aufgrund der Bestandssituation sind durch die Bebauungsplanänderung keine wesentlichen Grünelemente betroffen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für artenschutzrechtliche Konflikte.

Zur Minimierung bzw. als Ersatz möglicher Eingriffe und zur gestalterischen Einbindung (Durchgrünung) wurden diverse Festsetzungen getroffen (Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Festsetzung von Grünflächen, Begrünung von Flachdächern, etc.).

5. Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungspläne:

Der für den gesamten Planungsbereich bisher geltende Bebauungsplan „Ortsmitte“ 1. Änderung (rechtskräftig seit 30.07.2015) wird durch den vorliegenden Bebauungsplan „Ortsmitte 2. Änderung“ abgelöst.

Für das angrenzende Umfeld liegen folgende Bebauungspläne vor:

- Im Bereich der Hauptstraße – Bebauungsplan „Hauptstraße“ rechtskräftig vom Februar 2013. Der Plan grenzt vom Norden direkt an Bebauungsplan „Ortsmitte“ an.
- Im Bereich der Keltenstraße – Bebauungsplan „Mitten in Dorf“ rechtskräftig vom Juli 2007. Der Plan grenzt vom Osten an Bebauungsplan „Ortsmitte“ an.
- Im Bereich der Straße Im Obstgärtle – Bebauungsplan „Zwischen den Straßen im Ortskern“ – 1. Änderung rechtskräftig seit Dezember 2015. Der Plan befindet sich ca. 150 m nördlich des Bebauungsplanes „Ortsmitte“
- Im Bereich der Hauptstraße 43 – Bebauungsplan „Hauptstraße / Bergstraße“ – 1. Änderung, rechtskräftig seit Juli 2016. Der Plan ist ca. 240 m nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ entfernt.
- Im Bereich der Schwärzenweg – Bebauungsplan „Schwärzen I“, 3. Änderung rechtskräftig seit Mai 2012. Der Plan liegt ca. 400 m Richtung Westen vom Geltungsbereich des Planes „Ortsmitte“ entfernt.

Im übrigen näheren Bereich liegen keine weiteren rechtskräftigen Bebauungspläne vor. Die Beurteilungsgrundlage für die Bebauung und städtebauliche Nutzung definiert sich dort nach § 34 BauGB.

Flächennutzungsplan:

Im rechtskräftigen „Flächennutzungsplan 2020 der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen“ in der Fassung der 6. Fortschreibung ist der zur Überplanung anstehende Bereich bereits als Mischgebiet sowie Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Da sich mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine Änderungen in Bezug auf die festgesetzten Gebietskategorien ergeben, wird der Bebauungsplan vollumfänglich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6. Plangebiet — Bestand

6.1. Lage und städtebauliche Einordnung

Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Ortsmitte 2. Änderung“ befindet sich in zentrale Ortslage zwischen der Hauptstraße und der Keltenstraße und umfasst die Bereiche des Marienplatzes mit der umgebenden Randbebauung: Rathaus, Rentamt, Schafstall, der neuen Kindergarten und die Kirche. Mit der Baulücke an der Keltenstraße (Bauplatz 7a) und einem Mehrfamilienhaus (Bauplatz 7b) schließt das Bebauungsplangebiet im Osten ab. Zur Arrondierung des Planungsraumes wurde die westliche Randbebauung der Keltenstraße sowie die Gebäude Hauptstraße 10, 12, 14 und 4 einbezogen.

Der Charakter des Planungsraumes ist durch seine zentralen Einrichtungen der Dorfmitte (Verwaltung, Kultur, Soziales) geprägt und wird auch durch seine städtebauliche Anordnung als Dorfmittelpunkt Balgheims wahrgenommen.

Verkehrerschließung

Der Planungsraum selbst befindet sich auch hinsichtlich seiner Verkehrerschließung an einem integrierten, zentralen Standort. Sowohl die Haupt- als auch die Keltenstraße sind direkt an die Bundesstraße 14 angebunden. Die Zufahrt zu den nördlichen und nordöstlichen Ortsbereichen und Wohngebieten Balgheims erfolgt vor allem über den weiteren Verlauf der Hauptstraße sowie die Mühlstraße.

Ruhender Verkehr

Für das öffentliche Parken wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Ortsmitte“ in Verbindung mit der Neugestaltung des Marienplatzes und dem Kindergartenneubau 21 neue Stellplätze geschaffen. Für den Regelbetrieb ist dies bisher ausreichend. Zu Stoßzeiten bei Veranstaltungen kann in den anliegenden Straßenräumen auch Fahrbahn begleitend geparkt werden.

Mit der Umsiedlung des Kindergartens war es möglich, die ehemaligen Parkierungseingassen im Bereich des Altstandortes in der Keltenstraße zu bereinigen.

Umgebung

Wie das Plangebiet selbst, ist auch das nähere Umfeld an der Haupt- und Mühlstraße durch traditionelle Bebauungen, insbesondere ehemalige Bauernhäuser mit Wohn- oder Mischnutzungen bestimmt.

Östlich schließen sich mit dem Bereich der Dürbheimer Straße Wohnbauflächen der 50er und 60er Jahre an.

Im Südwesten grenzt das Areal an die Rückseiten der Randbebauung zur Bundesstraße, die in ca. 60 m Entfernung zur geplanten Neubebauung verläuft.

6.2. Räumliche Merkmale des Plangebietes

Fläche des Planungsraums ca. 13.359 qm; 1,34 ha

Höhenlage ca. 693,0 m ü. NN im Nordosten, 688,5 m. ü. NN im Südwesten

Geringe Hangneigung von im Mittel 3,3 °A

Länge Nord-Süd: im Mittel ca. 110 m

Länge Ost-West: ca. 130 m

6.3. Eigentumsverhältnisse

Die direkt am Marienplatz anliegenden Grundstücke und Gebäude befinden sich im Eigentum der Gemeinde Balgheim (Rathaus, Rentamt, Schafstall sowie „Waaghäusle“).

Nach dem Bau des neuen Kindergartens und Aufgabe des Altstandortes wurde der Eigentumsübertrag durch einen Grundstückstausch zwischen Gemeinde und Kirchengemeinde abgewickelt.

Die freien Grundstücke des ehem. Kindergartens an der Keltenstraße können somit durch die Gemeinde an Privatinteressenten veräußert werden.

Alle weiteren Grundstücke an der Kelten- und Hauptstraße befinden sich in Privateigentum.

Aus eigentumsrechtlicher Sicht steht der plangemäßen Umsetzung des Bebauungsplans nichts entgegen.

6.4. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet befinden sich mehrere Kulturdenkmale:

- Hauptstraße 2 (Flst. Nr. 277): Katholische Pfarrkirche Maria Himmelfahrt mit Einfriedung des Kirchhofs und ehem. Friedhofsmauer. 1702-1709 errichtet.
- § 12 DSchG.
- Marienplatz 4 (Flst. Nr. 37/1): Rentamt, herrschaftliches Amtshaus mit Scheuer und Fruchtkasten, 1825 errichtet. § 12 DSchG.
- Marienplatz 4, (bei Flst. Nr. 37/1): Gusseiserner Brunnen mit Marienfigur, Brunnensäule: Reliefs mit 8 Figuren aus der griechischen Mythologie.
- § 2 DSchG.
- Marienplatz 4/1 (bei Flst. Nr. 34/2): Bürgersaal, ehemals zum Amtshaus gehöriger herrschaftlicher Schaf- und Viehstall, 1839/40 Abbruch und Neubau. § 2 DSchG.

An der Erhaltung der o.g. Kulturdenkmale besteht öffentliches Interesse.

Die Kulturdenkmale werden in der Planzeichnung als „Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen“ gekennzeichnet (nachrichtliche Übernahme gern. §9 Abs. 6 BauGB). Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der kath. Pfarrkirche und dem ehem. Rentamt um Kulturdenkmale von

besonderer Bedeutung handelt. Durch die Eintragung in das Denkmalsbuch genießen sie zusätzlichen Schutz, u.a. auch Umgebungsschutz gern. § 15 Abs. 3 DSchG.

Bei Kulturdenkmälern können im denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren höhere Anforderungen an die Erhaltung des Erscheinungsbildes gestellt werden, als durch die Regelungen der Örtlichen Bauvorschriften vorgegeben.

7. Planungskonzept

7.1. Städtebauliches Konzept

Die Fläche des Marienplatzes einschließlich der angrenzenden Bereiche Pfarrgarten / neuer Kindergarten Rathaus, Rentamt und Schafstall sollen ganzheitlich als Dorfmitte gesichert und weiterentwickelt werden.

Der historische Quartiersmaßstab mit seiner Randbebauung und dem Freibereich im Inneren des Areals wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen gesichert. Mit dem Bebauungsplan wird die vorhandene städtebauliche Struktur aufgenommen und für den Planungsraum durch entsprechende Festsetzungen fortgeschrieben.

7.2. Bauliche Nutzung

Die Grundsätze der bisherigen städtebaulichen Nutzung des Areals als Ortsmitte werden im Bebauungsplan aufgenommen und durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

Durch die Verlagerung des Kindergartenstandortes und die Ausweisung privater Bauflächen an der Keltenstraße wurden die zentralen Infrastrukturen am Marienplatz gebündelt, dadurch wird auch eine Belebung und Frequentierung dieses Bereichs erreicht.

7.3. Verkehr

Neben der bisherigen Erschließung über die anliegenden Straßen, sind im Bebauungsplan zwei öffentliche Zufahrten für die innere Erschließung des Areals bzw. als Zufahrt zu den geplanten Parkplätzen vorgesehen.

Die bestehenden Fußwegverbindungen an der Kirche und zur Keltenstraße sind im Bebauungsplan berücksichtigt.

Für den ruhenden Verkehr sind öffentliche Stellplatzflächen beim Rentamt, mit Zufahrt von der Hauptstraße vorgesehen.

Für die geplanten Neubebauungen an der Kettenstraße werden die notwendigen Stellplätze durch deren Ausweisung auf den Grundstücken nachgewiesen.

7.4. Technische Infrastruktur

Die vorhandene Bebauung ist bereits erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen zum Anschluss der neuen Gebäude sind bereits unmittelbar vorhanden oder mit relativ geringem Erschließungsaufwand zu erbringen.

Löschwasserversorgung

Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW - Arbeitsblattes W 405 ist für das Gebiet eine Löschwassermenge von 1600 l / Minute für 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Die erforderliche Löschwassermenge ist gemäß Prüfung durch die Feuerwehr gewährleistet.

Je ein Überflurhydrant wurde im Zuge der Straßenbaumaßnahme „Stichstraße Keltenstraße“ sowie gegenüber dem Rentamt an der Hauptstraße an zentraler Stelle errichtet.

Niederschlagswasser

Eine dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers wurde geprüft. Bei den durchgeführten Schürfungen im angrenzenden Baugebiet „Mitten im Dorf“ konnte keine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens festgestellt werden. Eine getrennte Ableitung des

Niederschlagswassers ist mit vertretbarem Aufwand nicht möglich, da im Umfeld kein Vorfluter vorhanden ist.

Die geplante Neubebauung auf der ehem. Kindergartenfläche wird an den best. Mischkanal in der Keltenstraße angeschlossen. Für den Kindergartenneubau und das geplante Dienstleistungsgebäude wurde im Zuge der Straßenbaumaßnahme „Stichstraße Keltenstraße“ bereits ein neuer Mischwasserkanal mit Anschluss am MW-Kanal in der Keltenstraße erstellt.

Gasversorgung

Das Plangebiet kann bei gegebener Wirtschaftlichkeit durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes mit Erdgas versorgt werden. Eine neue Gasleitung wurde im Zuge der Straßenbaumaßnahme „Erschließung Kindergarten“ bereits verlegt. Die Klärung der Versorgung einzelner Bauvorhaben erfolgt im Einzelfall in Zuge der Detailplanung und wird bei Bedarf mit der Badenova abgestimmt.

Stromversorgung

Die derzeit bestehenden Freileitungs- und Kabelnetze der EnBW bleiben auf absehbare Zeit erhalten. Sie können Zur Elektroenergieversorgung erweitert werden.

Telekommunikation

Die vorhandenen Anlagen im Planbereich können bei Bedarf durch Verlegung neuer Telekommunikationslinien erweitert werden.

7.5. Altlasten

Im Planungsgebiet ist gemäß der „Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Landkreis Tuttlingen“ folgende altlastverdächtige Fläche bekannt:

AS „Keltenstraße 11“ Belassen (früherer Betriebsstandort einer Dreherei).

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind keine Aussagen über Art und Ausmaß einer evtl. Altlast und damit ggfs. zur künftigen Nutzung dieser Fläche möglich. Solange auf dem Grundstück keine Veränderungen (z.B. Umbau, Abbruch, Nutzungsänderung) vorgenommen werden, besteht kein Anlass für Untersuchungsmaßnahmen.

7.6. Immissionsschutz

Südwestlich des Plangebiets verläuft mit der Bundesstraße B 14 (Tuttlinger Straße) die Ortsdurchfahrtsstraße der Gemeinde Balgheim. Aufgrund deren Entfernung zu den geplanten Baufenstern sowie der abschirmenden Wirkung der Randbebauung der B14 wird nicht von erheblichen Beeinträchtigungen (im Sinne der DIN 18005) auf die geplante Nutzung ausgegangen.

Im näheren Umfeld der Baugrundstücke befinden sich das Kindergartengebäude sowie der Schafstall und der Marienplatz. Der Kindergarten sowie die dortige Außenanlage werden bestimmungsgemäß genutzt. Im Schafstall findet Vereinsnutzung durch Musik treibende Vereine sowie durch die Musikschule, ebenso wie Vermietungen für Familienfeste statt. Der Marienplatz selbst wird für verschiedene öffentliche und private Veranstaltungen im Freien, wie Vereinschöcke, Zeltveranstaltungen, Adventsmarkt, Hochzeitsempfang u. v. m. genutzt.

Von diesen Einrichtungen ausgehende Lärmemissionen können nicht ausgeschlossen werden. Diese Nutzungen sind zu dulden.

Evtl. Schutzmaßnahmen sind durch die Grundstückseigentümer oder durch die künftigen Gebäudenutzer bzw. Teileigentümer ggf. auf eigene Kosten herzustellen. Ansprüche jeglicher Art wegen den aufgeführten möglichen Beeinträchtigungen bzw. Emissionen gegenüber der Gemeinde oder den Nutzern bzw. Eigentümern sind ausgeschlossen. Die Duldungspflicht sollte, soweit möglich,

vertraglich verankert und sichergestellt werden, dass diese Regelungen auf den/die jeweiligen Rechtsnachfolger übertragen werden.

7.7. Flächengliederung (gesamt. Geltungsbereich)

Bruttobauland (Geltungsbereich B-Plan)	13.359 qm	100 %
Nettobauland (Gemeinbedarf, Mischgebiet)	9.061 qm	67,8 %
Öffentliche Verkehrsflächen:		
Straßenverkehrsflächen	641 qm	4,8 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	2.842 qm	21,3 %
Öffentliche Grünflächen	815 qm	6,1 %

8. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

8.1. Art der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung und Nutzung des Quartiers geschaffen. Mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird die vorhandene städtebauliche Nutzung des Areals aufgenommen und unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungen und Planungen im Zuge der Quartierserneuerung für den Planungsraum fortgeschrieben.

Im Mischgebiet werden sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten aller Art ausgeschlossen. In den Baufeldern 7 und 8 werden zudem Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen. Mit dem Ausschluss der genannten Nutzungen sollen die Umfeldqualitäten der Ortsmitte gesichert und unerwünschte Spannungen durch störungsintensive Nutzungen oder ein hohes Verkehrsaufkommen unterbunden werden.

8.2. Flächen für den Gemeinbedarf

Mit den festgesetzten Bauflächen werden die vorhandenen Einrichtungen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke in den Bebauungsplan übernommen bzw. die Baufläche für den Kindergarten planungsrechtlich gesichert.

8.3. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Bebauungsplan werden für die Baufelder 4, 7 und 8 Werte von 0,6 bzw. 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.

Für die Baufelder 1, 2, 5, 6 und 9 sind Grundflächenzahlen von max. 1,0 und Geschossflächenzahlen von max. 2,0 zulässig. Die Obergrenzen des § 17 BauNVO für Mischgebiete werden hier überschritten, da die besondere städtebauliche Situation des gewachsenen Innenstadtquartiers dies erfordert (§ 17 Abs. 3 BauNVO). Die vorhandene Struktur des traditionellen Dorfkerns soll beibehalten und gesichert werden. Die vorhandene Bebauungsstruktur, zum Teil als Grenzbau oder mit geringen Abstandsflächen, erfordert an mehreren Stellen im Plangebiet die Zulässigkeit des erhöhten Dichtewertes. Insgesamt ist jedoch durch die Schaffung und Sicherung von Freiraumqualitäten im öffentlichen Raum und den Gartenbereichen durch die Planung eine angemessene Verdichtung des Quartiers gewährleistet.

Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur Geschosshöhe und den Gebäudehöhen dienen zur Realisierung der angestrebten städtebaulichen Nutzung und unterstützen die geplanten Proportionen der Baukörperentwicklung.

Mit dem Bebauungsplan wird die vorhandene städtebauliche Struktur aufgenommen und für den Planungsraum durch entsprechende Festsetzungen fortgeschrieben. Durch die Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen in Verbindung mit Geschosszahlen wird das Prinzip der Zweigeschossigkeit als Regelbebauung für das Areal festgesetzt.

Für das Baufeld 7b wird eine maximal dreigeschossige Bebauung ermöglicht. Vor dem Hintergrund des sozialen Anspruches im Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung zur Schaffung kostengünstiger, seniorengerechter Wohnungen in der Ortsmitte, soll hier auch ein Vollausbau des Dachgeschosses zu einem weiteren Vollgeschoss unterstützt werden.

Ziel ist mitunter die effiziente bauliche Ausnutzung der Grundstücke und damit eine Flächen sparende Bauweise.

Die Höhenlage der Neubebauungen wird auf max. 0,40 m über dem vorhandenen, natürlichen Gelände verlauf festgesetzt. Die Gebäude sollen so einen nachvollziehbaren Höhenbezug zum natürlichen Geländeniveau erhalten, übermäßige Überformungen und Anböschungen der Freiflächen sollen zur Förderung eines positiven Siedlungsbildes unterbleiben.

8.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen

Der historische Quartiersmaßstab mit seiner Randbebauung und dem Freibereich im Inneren des Areals wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen gesichert. 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.

Bauweise

Für die Baufelder 7b, 8 und 9 wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Bebauung erfordert die Beachtung der Abstandsflächenregelung nach LBO und entspricht damit dem Charakter des vorhandenen Bestandes der näheren Umgebung.

Mit der teilweise getroffenen Festsetzung der abweichenden Bauweise wird die spezielle Bestandssituation der historisch gewachsenen und teilweise beengten Grundstückszuschnitte berücksichtigt. In der abweichenden Bauweise darf an die seitlichen bzw. rückwärtigen Grundstücksgrenzen herangebaut werden (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Durch diese Festsetzung wird die Abstandsflächenregelung der Landesbauordnung für die seitlichen bzw. die rückwärtigen Grundstücksgrenzen überwunden (§ 5 Abs. 1 LBO).

8.5. Stellung der baulichen Anlagen

Mit den getroffenen Festsetzungen wird die Stellung der traditionellen Gebäude der Ortsmitte und deren Ortsbild prägende Raumwirkung für den Marienplatz gesichert.

8.6. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

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.

8.7. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Mit den festgesetzten Straßenverkehrsflächen ist eine leistungsfähige und angemessene Erschließung für alle Verkehrsarten gewährleistet.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der gesamte Bereich des Marienplatzes einschließlich dessen Zugänge wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Mit den im Plan eingetragenen Zweckbestimmungen werden verschiedene Bereiche mit jeweiligen Nutzungszuweisungen festgelegt. Deren exakte Aufteilung und die Ausgestaltung der Fläche im Detail sind der Ausführungsplanung vorbehalten.

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind.

Zur Gewährleistung des fachgerechten Straßenbaus nach dem Stand der Technik werden entsprechende Bestimmungen aufgenommen.

8.8. Grünflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die Festsetzungen dienen der Sicherstellung von ökologisch wirksamen Maßnahmen, der Bewahrung qualitätsvoller Grünbestände und der Förderung der Qualität des Ortsbildes. Durch die Maßnahmen soll ein angemessener Durchgrünungsgrad des Gebietes gesichert und die Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert bzw. ausgeglichen werden.

9. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Ziel der Örtlichen Bauvorschriften ist es, in positiver Weise Einfluss auf die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen zu nehmen. Die Festsetzungen sind im Hinblick auf die integrierte städtebauliche Lage des Plangebietes und zur Ortsbildgestaltung erforderlich.

9.1. Dachgestaltung

Die unterschiedlichen Dachformen und Dachneigungen, die Stellung der baulichen Anlagen und die Bestimmungen zur Dachgestaltung wurden festgesetzt, um ein harmonisches Einfügen der Neubebauung in das Ortsbild von Balgheim zu unterstützen und gleichzeitig einen angemessenen Gestaltungsspielraum in der Nutzungsqualität der Gebäude zu ermöglichen. Ausgehend von der Bestandssituation wird damit der städtebaulich-gestalterische Rahmen für zukünftige Entwicklungen im Quartier vorgegeben.

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.

Für die historische Bebauung im Bereich des Marienplatzes werden die traditionellen und ortstypischen Baustrukturen durch die getroffenen Festsetzungen zur Gebäudehöhe, zur Stellung der baulichen Anlagen, der Geschossigkeit sowie der Dachgestaltung durch den Bebauungsplan gesichert.

Im Verlauf der Kelttenstraße ist eine besondere städtebauliche Prägung des Bestandes nicht erkennbar. Für das neu zu bebauende Baufeld 7a und 7b sollen in Orientierung am städtebaulichen Rahmen des Umfeldes auch moderne Pultdachbebauungen (ab 3° Dachneigung) ermöglicht werden.

Für das Baufeld 8 werden im Wesentlichen die städtebaulichen Kenndaten des Bestandes planungsrechtlich übernommen, um hier einen angemessenen städtebaulichen Rahmen für zukünftige bauliche Veränderungen vorzugeben.

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 gewachsenen Orts- und Landschaftsbildes werden.

Mit den getroffenen Mindestanforderungen zu den Dachaufbauten sollen ungünstig proportionierte Dachgestaltungen möglichst vermieden werden. Für die Baufelder 7a und 7b werden diese Bindungen ausgesetzt. Vor dem Hintergrund des sozialen Anspruches im Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung zur Schaffung kostengünstiger, seniorengerechter Wohnungen in der Ortsmitte, soll hier auch ein Vollausbau des Dachgeschosses zu einem Vollgeschoss unterstützt werden.

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

Für Garagenflachdächer wird die Dachbegrünung verbindlich festgesetzt, dies dient der Reduzierung des Versiegelungsgrades, der Durchgrünung und der Verbesserung der Wohnumfeldqualitäten.

9.2. Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Gestaltung der unbebauten Flächen

Durch die getroffenen Regelungen zur Gestaltung von Müllbehälterstandorten und der unbebauten Flächen soll eine 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.

9.3. Regenwasserzisternen

Für die Neubebauung von Grundstücken wird die Anlage von Zisternen vorschrieben, um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu reduzieren und den Wasserhaushalt zu schonen.

9.4. Werbeanlagen

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

10. Auswirkungen der Planung

Städtebauliche Auswirkungen

Mit dem Bebauungsplan-Verfahren „Ortsmitte 2. Änderung“ wird der städtebauliche Rahmen für zukünftige Entwicklungen wie die Sanierung, den Umbau und die Neubebauung des Areals vorgegeben. Die Festsetzungen sichern eine angemessene städtebauliche Entwicklung hinsichtlich der Nutzung und Gestaltung des Planungsbereiches. Durch die Bündelung der Funktionen am Marienplatz wird die Ortsmitte von Balgheim nachhaltig gestärkt. Städtebauliche Konflikte sind mit der Planung nicht vorgegeben.

Auswirkungen auf die Verkehrssituation

Das Erschließungssystem wurde durch die Anlage neuer Quartierszufahrten bedarfsgerecht ergänzt. Der ruhende Verkehr wurde im Bereich der Ortsmitte durch die Schaffung neuer Parkflächen neu geordnet. Die Parkierungssituation und Andienung des Kindergartens wurde infolge dessen Verlagerung entscheidend verbessert. Durch die punktuellen Änderungen im Rahmen des Verfahrens „Ortsmitte 2. Änderung“ sind keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrssituation zu erwarten.

Auswirkungen auf die Umwelt

Im Zuge dieses Bebauungsplan-Verfahrens nach § 13a BauGB wird keine formelle Umweltprüfung durchgeführt. Aufgrund der Bestandssituation sind keine wesentlichen Grünelemente von der Planung betroffen. Erhebliche Umweltauswirkungen durch die Planung sind nicht zu erwarten. Zur Minimierung bzw. als Ersatz möglicher Eingriffe wurden in der Planung Festsetzungen getroffen (Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Festsetzung von Grünflächen, Begrünung von Flachdächern, etc.).

Finanzielle Auswirkungen

Die Umsetzung der Planung ist über den kommunalen Investitionshaushalt abgesichert.

11. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- 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.V.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)

Balgheim, den 11.09.2018

Helmut Götz
Bürgermeister



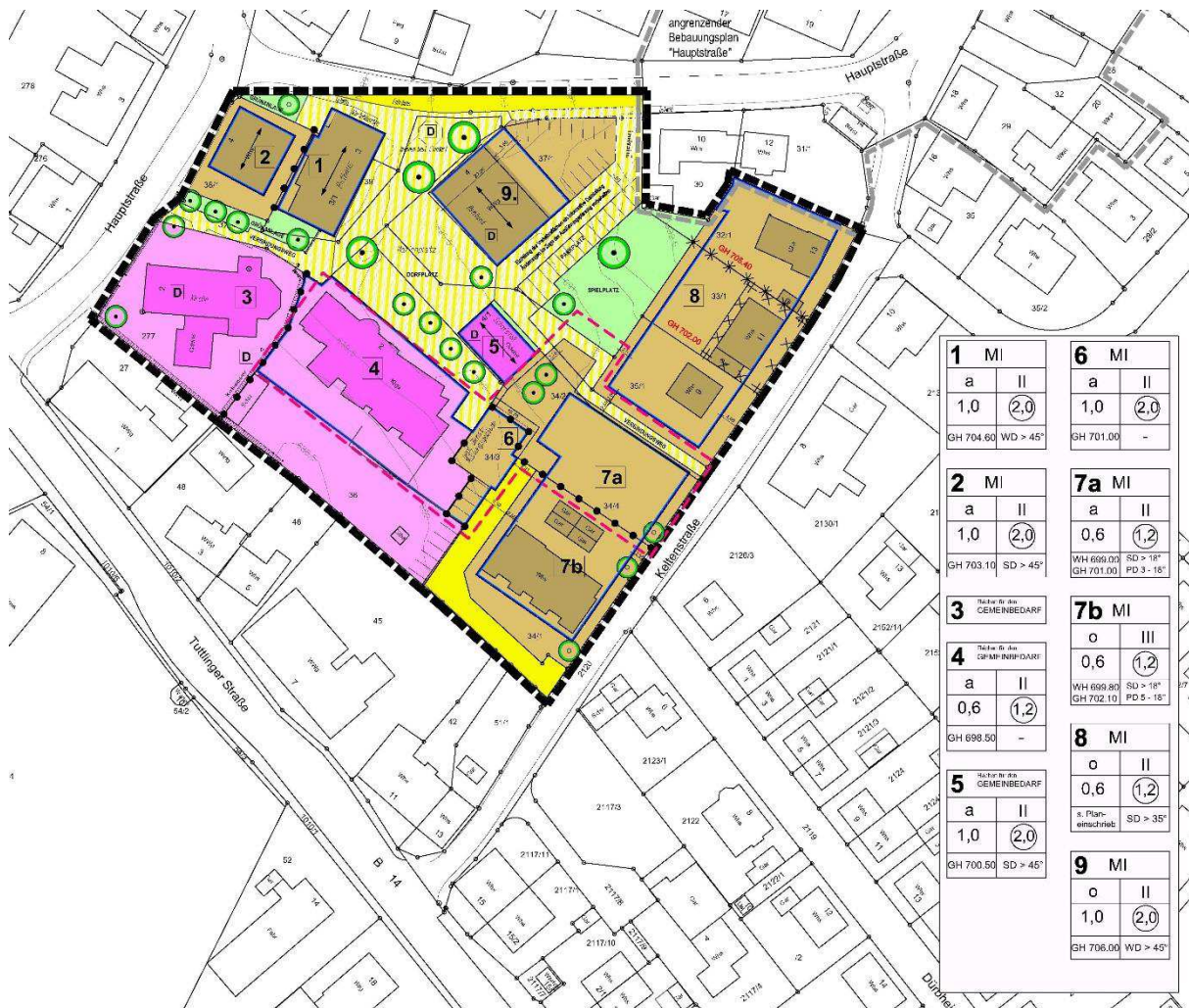
Amtliche Bekanntmachung

2. Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte“ in Balgheim - Satzungsbeschluss -

Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte“

Der Gemeinderat der Gemeinde Balgheim hat am 10.09.2018 in öffentlicher Sitzung auf der Grundlage des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg die 2. Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte“ gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für das Bebauungsplanangebot im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem nachfolgend dargestellten Lageplan durch eine dick schwarz gestrichelte Linie. Maßgebend ist der Plan vom 07.05.2018.



■ ■ ■ ■ ■ = räumlicher Geltungsbereich

— — — — — = Änderungsbereich

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte“ tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft (vgl. § 10 Abs. 3 BauGB).

Der Bebauungsplan kann einschließlich seiner Begründung im Bürgermeisteramt, Rathaus Balgheim, Marienplatz 3, 78582 Balgheim, Zi. 2.04 während der üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden. Jedermann kann den Bebauungsplan mit Anlagen und die Örtlichen Bauvorschriften sowie die gemeinsame Begründung einsehen und über die Inhalte Auskunft verlangen.

Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen:

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche im Falle der in den §§ 39-42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn der Antrag nicht innerhalb der dort genannten Frist von drei Jahren gestellt ist, wird hingewiesen.

Rechtsfolgen aufgrund etwaiger Verletzungen von Vorschriften über die Aufstellung von Satzungen:

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder ein nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtlicher Mangel des Abwägungsvorganges können gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB nur beachtlich werden, wenn sie innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Rechtsvorschriften oder den Mangel des Abwägungsvorganges begründen soll, ist darzulegen.

Nach § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg gelten der Bebauungsplan und die dazu erlassenen Örtlichen Bauvorschriften – sofern sie unter Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung oder aufgrund der Gemeindeordnung ergangenen Bestimmungen zustande gekommen sind – ein Jahr nach dieser Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen.

Dies gilt **nicht**, wenn:

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzungen, die Genehmigung oder die Bekanntmachung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 Gemeindeordnung wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat, oder wenn innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung von Verfahrens- und/oder Formvorschriften gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden sind.

Balgheim, den 12.09.2018

gez.
Helmut Götz
Bürgermeister