

BEBAUUNGSPLAN HIMMELBERGÄCKER, BALGHEIM

M 1:500 19.05.2006

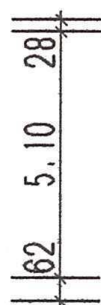
1. ÄNDERUNG
2. ÄNDERUNG
3. ÄNDERUNG
4. ÄNDERUNG
5. ÄNDERUNG

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	07.02.2006
2. OFFENTL. BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES	08.02.2006
3. BETEILIGUNG DER TRÄGER OFFENTL. BELANGE	19.01.-20.02.2006
4. BÜRGERBETEILIGUNG	20.02.2006
5. AUSLEGUNGSBESCHLUSS DURCH DEN GEMEINDERAT	07.03.2006
6. OFFENTL. AUSLEGUNG	08.03.-12.04.2006
7. BENACHRICHTIGUNG DER TRÄGER OFFENTL. BELANGE	13.04.2006
8. BEHANDLUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN DURCH DEN GR.	16.05.2006
9. BESCHLUSSFASSUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG DURCH DEN GEMEINDERAT	16.05.2006
10. VORLAGE AN DAS LANDRATSAMT	08.06.2006
11. EINGANGSBESTÄTIGUNG DES LANDRATSAMTES	
12. ENTSCHEIDUNG DES LANDRATSAMTES ÜBER DIE GENEHMIGUNG	12.07.2006
13. OFFENTL. BEKANNTMACHUNG 18.05.2006	20. Juni 2006
14. BESTÄTIGUNG DER RECHTSKRAFT	20. Juli 2006

LEGENDE/ZEICHENERKLÄRUNG

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET §4 BNVO
II = I+U	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE UNTERGESCHOSS ALS VOLLGESCHOSS
II = I+D	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE DACHGESCHOSS ALS VOLLGESCHOSS
0.3	GRUNDFLÄCHENZAHL, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
0.6	GESCHOSSFLÄCHENZAHL



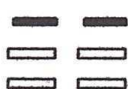
RANDBEFESTIGUNG

FAHRBAHN

SICHERHEITSSTREIFEN



STRASSENBELEUCHTUNG IM PRIVATGRUNDSTÜCK



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

MIT LEITUNGSTECHT BELEGTE FLÄCHE



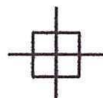
BACH, TEILW. VERDOLT



BAUGRENZE

DG

ÜBERLAUF ZISTERNE IN GRABEN ENTWÄSSERN



ANSCHLUSSZWANG AN RETENSIONSZISTERNE



VERTEILERPLATZ DER VERSORGUNGSWERKE



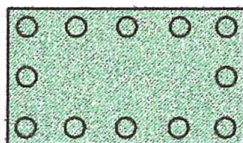
HAUSNUMMER

M

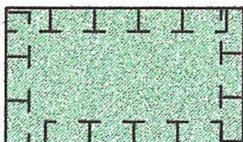
MITTELPUNKT, KURVENRADIUS

HY

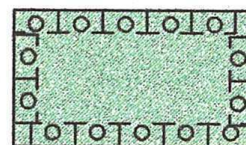
HYDRANT



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN



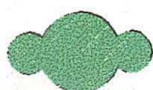
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT



PFLANZGEBOT FÜR BÄUME
(I. und II. ORDNUNG)
SIEHE PFLANZENAUSWAHL, STANDORTE NICHT BINDEND

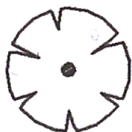


PFLANZGEBOT FÜR HEIMISCHE UND
STANDORTGERECHTE STRÄUCHER,
SIEHE PFLANZENAUSWAHL

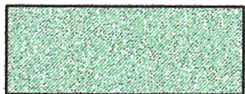




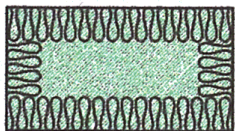
BAUM ENTFÄLLT



BAUM ZU ERHALTEN



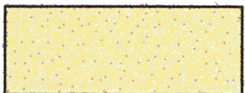
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE, ANSAATBEGRÜNUNG



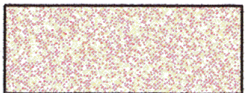
RETENTIONSFLÄCHE FÜR KEHLENGRABEN
OBERFLÄCHLICHE ABLEITUNG VON REGEN-
WASSER DER GRUNDSTÜCKE 14 UND 15



FLÄCHEN FÜR ERDWALL UND AUSMULDUNG



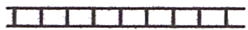
VERKEHRSFLÄCHE/STRASSE



FELDWEG/WANDERWEG



BEST. STRASSEN UND WEGE



UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN,
DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN



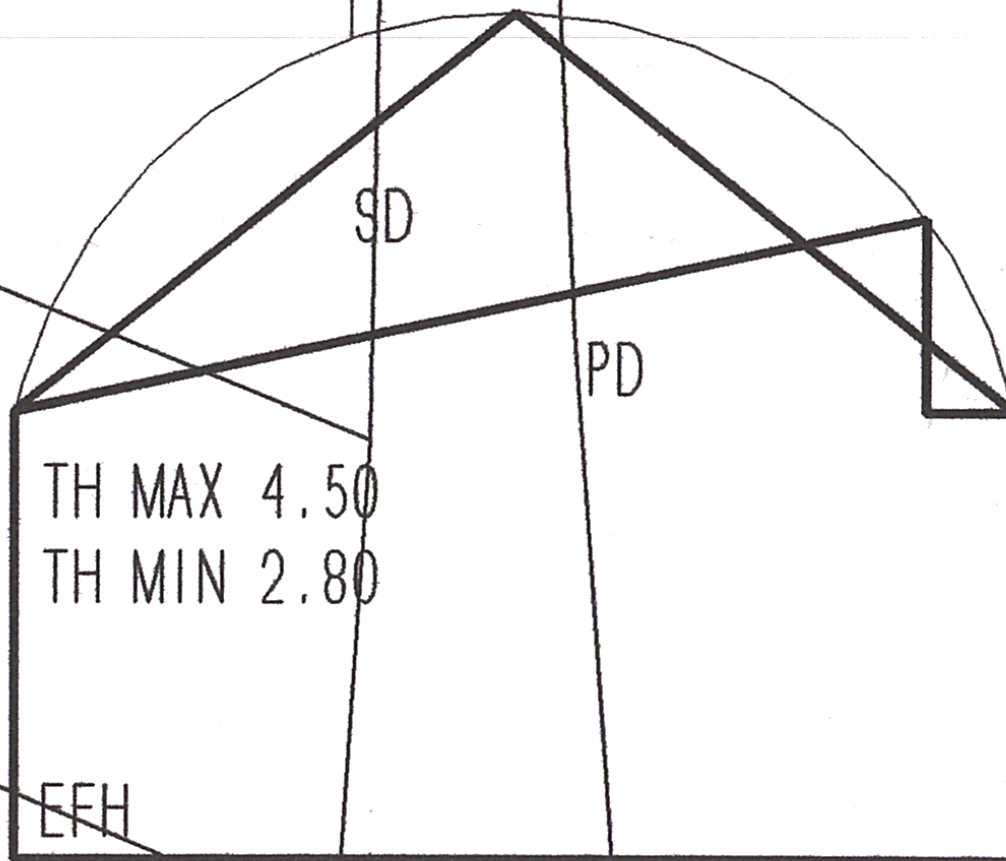
WASSERGRABEN

KERNDATEN ZUR BEBAUUNG

- SD, PD, TONNENDACH (PD MIN. 12° DN)
- GEBÄUDEPOSITION IST BEISPIELHAFT DARGESTELLT.

KONSTRUKTIONSKREIS FÜR PD

FH MAX 8.50



ANTRAGSTELLER:
GEMEINDE BALGHEIM, DEN

18. Mai 2006



BÜRGERMEISTER HELMUT GÖTZ

PLANVERFASSEN:
SPAICHINGEN, DEN

23.05.06

ARCHITEKT JOACHIM WOLFRUM



Genehmigt

aufgrund § 10 Abs. 2 BauGB

Tuttlingen, den 12.07.2006

Landratsamt

i. A.

[Handwritten signature]

Der Verfahrensgang wird beglaubigt,
durch die Gemeinde Balgheim
Balgheim, den 20. Juli 2006



Gemeinde
Balgheim

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



Bürgermeister Helmut Götz

Bebauungsplan „Himmelbergäcker“ in Balgheim

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 05.05.2006 im Maßstab 1:500 werden folgende

Textliche Festsetzungen - Bebauungsvorschriften

festgelegt:

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141)
2. Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).
3. Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132).

B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) in Verbindung mit den §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Plangebiet ist Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO vorgeschrieben.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Für die Zahl der Vollgeschosse gilt der Planeinschrieb.
- 2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen ausgewiesen.
- 2.3 Die im Plan eingeschriebenen Grund- und Geschoßflächenzahlen sind Höchstwerte.
- 2.4 Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen wird auf max. 2 WE je Gebäude festgelegt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

3. Bauweise

- 3.1 Es ist offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO vorgeschrieben.

- 3.2 Die Gebäudestellungen sind frei wählbar (LBO § 4,5 und 6). Die Firstrichtungen sind nicht festgelegt.
- 3.3 Freistehende Garagen sind mit Flachdach oder mit Satteldach auszuführen. Aneinandergebaute Grenzgaragen sind mit einheitlichen Dachdeckungen und gleicher Dachneigung auszuführen.

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze in Form von Garagen, Carports oder offenen Stellplätzen nachzuweisen. Garagenzufahrten mit mind. 5,00 m Länge können als Stellplätze angerechnet werden.
Für jede weitere Wohneinheit ist mindestens ein zusätzlicher Stellplatz erforderlich.

4. Nebenanlagen

- 4.1 Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO (z. B. Gerätehütten, Gartenhäuser, Geschirrhütten usw.) sind innerhalb der Baugrenzen zulässig; außerhalb der Baugrenzen ist keine Bebauung zulässig.

Die Nebenanlagen dürfen einen umbauten Raum von max. 40 m³ aufweisen und müssen einen annähernd quadratischen Grundriss haben.

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

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) in Verbindung mit § 74 Abs. 7 LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) werden folgende örtliche Bauvorschriften nach § 73 Abs. 1 LBO Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1. Dachform und Dachausbildung

1.1 Dachform von Gebäuden und Dachaufbauten

- a) Die Dachform ist frei wählbar, zulässig sind Satteldächer, Pultdächer mit mind. 12° Dachneigung und Tonnendächer
- b) Die Dachformen der Garagen sind frei wählbar. Flachdächer, Satteldächer, Walmdächer und Sonderdachformen sind zulässig. Bei Ausführung eines Satteldaches, bei welchem die Dachneigung max. 25° betragen darf, muss die Firstrichtung senkrecht zur Grundstücksgrenze verlaufen. Bei gleichzeitiger Errichtung zweier Garagen an der gemeinsamen Grenze sind auch Parallelfirste zulässig.
- c) 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.

- 1.2 Dacheindeckungen mit Ziegel oder Betondachsteinen sowie Blech sind in den Farben rot bis braun, grau und schwarz zulässig.

1.3 Gebäudehöhen

Zur Festlegung der Dachneigung wird auf die Systemskizze im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes hingewiesen.

- a) Firsthöhe max. 8,50 m ab EFH
- b) Traufhöhe max. 4,50 m und min. 2,80 m ab EFH
Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut

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

Nördlich der Erschließungsstrasse; EFH +/- 0,50 m am höchsten Geländeanschnitt des geplanten Gebäudes.

Südlich der Erschließungsstrasse; EFH max. 0,50 m über der Strasse, mittig am geplanten Gebäude gemessen.

1.5 Flächenbefestigungen in Privatgrundstücken

Garagenzufahrten, Grundstückszugänge, Hofbefestigungen und Stellplätze dürfen nicht als asphaltierte oder als wasserundurchlässige Flächen ausgeführt werden. Pflaster- und Plattenbeläge sind mit offenen Fugen auf wasserdurchlässigem Unterbau (kein Mörtel oder Beton) zu verlegen.

1.6 Einfriedigungen

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

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

1.7 Abgrabungen und Anfüllungen

Geplante Auffüllungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Bauvorlagen darzustellen. Aufschüttungen und Abgrabungen an den Grundstücksgrenzen, sind mit einer Böschung von max. 40° zulässig. Die Böschung einer Abgrabung muss in einer Ausrundung auf Null enden, um das Abfließen von Oberflächenwasser auf das Angrenzergrundstück zu vermeiden. Die Böschungsausrundung muss einen Abstand von min. 0,5 m vor der Grundstücksgrenze einhalten.

1.8 Bepflanzungen (Pflanzbindungen) § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Entsprechend dem Planeinschrieb sind öffentliche und private Pflanzbindungen festgelegt.

Öffentliche Pflanz- und Ausgleichsflächen dürfen nicht bebaut werden.

Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden.

Je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen.

Art der Pflanzbindung

- Einzelbäume, 1.Ordnung:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche

Und andere heimische, standortgerechte Gattungen und Arten
Siehe Anhang Pflanzenauswahl.

- Kleinbäume, 2. Ordnung:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus – Arten	Apfel / Zierapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Und andere heimische, standortgerechte Gattungen und Arten

- Sträucher:

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Crataegus laevigata	Zweigrieffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrieffliger Weißdorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Juniperus communis	Wacholder
Ligustrum vulgare	Rainweide
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa – Arten	Wildrosen
Salix – Arten	Weiden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Taxus baccata	Eibe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Und andere heimische, standortgerechte Gattungen und Arten

- Gehölze für geschnittene Hecken:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster

Und andere heimische, standortgerechte Gattungen und Arten

Der Anteil von Nadelgehölzen in den Pflanzflächen soll 10% nicht übersteigen.

- Klettergehölze:

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich

Und andere heimische, standortgerechte Gattungen und Arten

Den Klettergehölzen sind zur optimalen Entwicklung, wenn notwendig, die geeigneten Rank- und Kletterhilfen zur Verfügung zu stellen.

- Streuobst:

Sonnenwirtsapfel
Leipferdinger Langstiel
Dürbheimer Sämling

Grüne Jagdbirne
Junkersbirne
Holzbirne (Pyrus pyraeaster)

Prunus avium	Kirsche
Prunus domestica	Zwetschge

Und andere heimische, standortgerechte Gattungen und Arten

1.9 Landschaftsplanerische Festsetzungen
(Entsprechend Grünordnungsplan, Kap. IV)

a.) Öffentliche Grünflächen

Alle öffentlichen Grünflächen sind mit Landschaftsrasen mit Kräutern zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

Der Einsatz von Herbiziden zur Bekämpfung von Wildkräutern ist zu unterlassen.

b.) Geh- und Radwege sind so anzulegen, dass sie in angrenzende Vegetationsflächen entwässern.

c.) Vorgärten, private Grünflächen, Pflanzgebote

Alle Vorgärten und Gärten sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen. Die Vorgaben der Pflanzenauswahl sind zu berücksichtigen. Von den festgesetzten Stückzahlen ist ein Baum der Liste 2. Ordnung zu entnehmen, die weiteren der Liste 1.

Ordnung. Alternativ sind Obstgehölze zu pflanzen. Die Standorte der Bäume können auf dem Grundstück frei gewählt werden. Die im Plan gezeichneten Standorte sind rein beispielhaft. Der Straßenabstand beträgt mindestens 3 Meter. Abgängige Exemplare sind zu ersetzen. Die Standorte sind so zu wählen, dass ein Standort der Straße zugeordnet wird, der oder die anderen im Gartenbereich.

Die Bepflanzungen sind artenreich aufzubauen. Die Vorgaben der Pflanzenauswahl sind zu berücksichtigen. Hecken sollten möglichst naturnah, als freie Hecken, gestaltet werden. Einfriedungshecken sind mit Laubgehölzen gemäß Pflanzenauswahl auszuführen. Höhen und Grenzabstände sind dem Nachbarrecht zu entnehmen.

Wege und Zufahrten sind dauerhaft wasserdurchlässig zu befestigen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind zudem auch auf anderen Flächen (z.B. Terrassen) nicht zulässig. Die Flächen sind so anzulegen, dass sie seitlich in die Vegetation entwässern.

Für die Gartengestaltung sollten möglichst heimische Materialien, Gesteine verwendet werden. Zur Umsetzung der Festsetzungen und Empfehlungen ist es sinnvoll einen Freiflächengestaltungsplan zu erstellen.

d.) Flächen mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Strauch- und Feldheckenpflanzungen sind mit standortgerechten und heimischen Arten gemäß Pflanzenauswahl auszuführen. Das Pflanzraster wird auf 1,50 m festgelegt. Der Gehölzanteil beträgt bei Flächenpflanzungen 40%. Die Pflanzungen sind mit einer standortgerechten Untersaat für Gehölzränder anzusäen.

Neu anzulegende Streuobstbestände sind mit standortgerechtem Saatgut anzusäen und extensiv zu pflegen. Beim Streuobst sind alte heimische Sorten zu verwenden. Die Baumbestände sind dauerhaft zu pflegen.

Für Baumpflanzungen in Ausgleichsflächen sind die im Plan eingezeichneten Standorte nicht verbindlich. Die festgesetzte Anzahl von 21 Stück 1. Ordnung (alternativ: Obstgehölze) kann frei auf die ausgewiesenen Flächen verteilt werden. Die Vorgaben der Pflanzenauswahl sind zu beachten.

Ausgleichsflächen ohne Pflanzgebote sind mit standortgerechtem Saatgut extensiv zu begrünen; Pflege: Mahd ein- bis zweimal pro Jahr, Gehölzsämlinge entfernen.

e.) Retentionsflächen, Flächen zur Ableitung von Regenwasser

- Retentionsfläche Kehlengraben

Die Uferbereiche und Sohle ist naturnah zu gestalten, soweit die Funktion nicht beeinträchtigt wird. Nicht benötigte Randflächen und Uferbereiche sind gem. obigem Punkt d) zu bepflanzen.

- offene Gräben bei Grundstücken 14 und 15

Naturnahe Gestaltung der Ufer und Sohlen, soweit die Funktion nicht beeinträchtigt wird. Strauchpflanzungen gem. obigem Punkt d).

- Zisternen

Es wird festgesetzt, das Regenwasser von Dächern und Plätzen in Zisternen zu sammeln. Das Wasser wird über eine Schwimmerdrossel an den Regenwasserkanal abgegeben.

f.) Dachflächen und Fassaden

Empfehlungen:

Dachflächen mit 0 bis 15 Grad Neigung sollten extensiv begrünt werden. Dicke der Vegetationsschicht 8-12 cm, Ansaat mit standortgerechten, heimischen Kräutern und Gräsern.

Mit dieser Festsetzung wird das Kleinklima verbessert, eine Entlastung des Kanalnetzes infolge Abflussverzögerung und Abflussminderung tritt ein. Sie sind wirksam als Refugium für heimische Pflanzenarten und leisten einen Beitrag zur Wärmedämmung. (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Es wird empfohlen bei Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Unterbrechungen aufweisen, pro angefangene 5 m eine Kletterpflanze zu pflanzen, pflegen und zu entwickeln. Entsprechende Kletterhilfen sind im Aufbau und Statik der Fassaden zu berücksichtigen.

g.) Allgemeine Hinweise

Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen sind die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft durch Schutzmaßnahmen nach DIN 18920, wie Baumschutz, Schutzzäune etc. zu schützen.

Die Flächen sind unter Berücksichtigung der Ansprüche der unterschiedlichen Lebensräume zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Festsetzungen unter 1.9 sind durch Planzeichen und durch Text in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahme werden den Grundstücken zu 70 v. H., den öffentlichen Strassen und Wegen zu 30 v. H. zugeordnet.

1.10 Oberirdische Behälter

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

1.11 Müllbehälter

Für Müllbehälter bzw. Container ist ein unauffälliger Abstellplatz anzulegen.

1.11 Freileitungen

Kabel, Freileitungen und Leitungen aller Art sind unterirdisch zu führen. Oberirdische Leitungen sind nicht zulässig.

1.12 Straßenbeleuchtung, Randsteine und Schilder

Die öffentliche Straßenbeleuchtung und Schilder sind in Grenznähe auf den jeweiligen Baugrundstücken von den Eigentümern zu dulden. Hinderbeton für Randsteine, Fundamente für Laternen- und Schilderpfosten sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.

1.13 Gebäudeentwässerung

Gemäß DIN 1986 sind bei bedarf Rückstausicherungen oder Hebeanlagen einzubauen.

1.14 Niederschlagswasser

Sämtliches Regen-, Dach- und Oberflächenwasser, das unbehandelt abgeleitet werden kann, ist dem Regenwasserkanal oder dem offenen Wassergraben zuzuführen. Pro Gebäude ist eine Retentionszisterne mit Schwimmerdrossel vorzusehen und zu errichten.

Folgendes selbst entleerendes Rückhaltevolumen ist anzulegen:

Rückhaltevolumen in Liter = Grundstücksfläche x GRZ x 20; das Ergebnis ist auf volle 1000 Liter aufzurunden.

Für eine zusätzliche Nutzung des Oberflächenwassers als Brauchwasser ist das Zisternenvolumen um das entsprechende Nutzungsvolumen zu erhöhen.

Eine solche Brauchwassernutzung ist ebenso wie die Zisterne mit Auslauf in den Bauvorlagen darzustellen. Der Über- bzw. Auslauf ist dem Regenwasserkanal oder dem offenen Wassergraben zuzuführen.

Offene Zuleitungsrohre sind mit Natursteinen einzufassen und mit einer Froschklappe zu versehen.

1.15 Frischwasser

Im Baugebiet könnte ein nicht ausreichender Wasserdruck entstehen. Gegebenenfalls sind private Druckerhöhungsanlagen durch den Eigentümer einzubauen.

D. Ordnungswidrigkeiten

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

18. Mai 2006

Balgheim, 09.05.2006



Helmut Götz
Bürgermeister



Bürgermeisteramt • Marienplatz 3 • 70562 Balgheim
Tel. 07424-94009-0 • Fax 94009-40 • www.balgheim.de

Bebauungsplan „Himmelbergäcker“ in Balgheim

Begründung nach § 9 (8) BauGB

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Gemeinde Balgheim hat am 07.02.2006 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Himmelbergäcker“ zu erstellen.

Die Gemeinde kann derzeit nur noch einen gemeindeeigenen Bauplatz anbieten und macht daher einen dringlichen Wohnbedarf geltend. Mit der Erschließung des geplanten Baugebiets kann die Gemeinde elf eigene Bauplätze anbieten.

2. Situationsbeschreibung

2.1 Rechtsverhältnisse

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen in der Fassung der 3. Fortschreibung ist das Baugebiet „Himmelbergäcker“ mit einer Fläche von 0,7 ha ausgewiesen. In der derzeit laufenden 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und in der Fachplanung „Landschaftspflegerische Untersuchung zur Siedlungsentwicklung“ ist das Plangebiet mit einer Baufläche von 1,8 ha ausgewiesen. Parallel mit der Vergrößerung dieser Gebietsfläche wurde die ausgewiesene Fläche im Bereich „Dollenäcker“ reduziert. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 07.02.2006 gefasst.

2.2 Grundstückssituation

Die Gemeinde ist im Besitz sämtlicher im Plangebiet liegender Grundstücke.

2.3 Gebietsgröße und Lage

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte am 19.01.2006. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 18.509 m².

Für Verkehrserschließungen werden ca. 2.399 m² benötigt. Für Ausgleichsflächen werden 4.054 m² benötigt. Somit ergibt sich eine reine Baufläche von 11.258 m². Bei 17 Bauplätzen entsteht eine mittlere Grundstücksgröße von ca. 662 m².

Das Plangebiet wird begrenzt durch das Baugebiet „Schwärzen II“ und Kehlengraben im Süd-Westen, den Feldweg Parzelle 362 im Nord-Westen, die Parzellen 357; 202; 157 im Nord-Osten.

Der bestehende Feldweg wird aufgehoben und teilweise an die nordöstliche Baugebietsgrenze verlegt. Der geplante landwirtschaftliche Weg mit wegbegleitendem Grün, wird an die Erschließungsstraße angebunden. Die Straßenführung im Baugebiet wird insbesondere im Kurvenbereich so ausgebildet, dass das Befahren auch mit breiten landwirtschaftlichen Maschinen und Fahrzeugen möglich ist.

Damit der Naherholungsbereich weiterhin bestehen bleibt, kann der Außenbereich durch einen geplanten Fußweg mit angrenzender Pflanzfläche oberhalb des Baugebiets erreicht werden. Bisher sind im Bereich des Bebauungsplans lediglich landwirtschaftlich genutzte Grünflächen vorhanden.

3. Geologie und Topografie

Beim überplanten Gebiet handelt es sich um eine Jura-Schuttdeckenstruktur, wobei die derzeitige Flächennutzung aus Grünland besteht.

Der Baugrund in „Himmelbergäcker“ ist zur Bebauung geeignet. Bei lehmigem Jura-Hangschutt und Mitteljura-Festgestein, der von Tongesteinen des Unteren Doggers unterlagert wird, sollte von den künftigen Bauherren auf Hangwasser-austritte, besonders in Böschungen, geachtet werden. Diese sind sorgfältig zu fassen und abzuleiten.

Es wird empfohlen, auf geologisch einheitlichen Gründungshorizont zu planen und das Schwinden und Quellen des Bodens durch ausreichende Einbindtiefe zu reduzieren. Treten wider Erwarten Schwierigkeiten auf, wird empfohlen, eine ingenieurgeologische Beratung in Anspruch zu nehmen.

4. Einflüsse und Immissionen

Nordöstlich des Plangebietes wird auf den Flurstücken 202 und 157 eine landwirtschaftliche Weidenutzung, Pferdekoppel betrieben. Die Auswirkungen auf die künftige Bebauung werden als gering bewertet. Im westlichen Bereich befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle im Abstand von ca. 310 m, von der bei ungünstiger Windrichtung gewisse Geruchsbelästigungen ausgehen können. Künftige Bauherren können wegen den aufgeführten äußeren Einflüssen keine Beschwerden gegen die Grundstücksveräußerer geltend machen.

Auf den Flurstücken 155; 156; 202/1 und Teilflächen im östlichen Grundstücksbereich auf den Flurstücken 207 und 209 grenzt ein archäologisches Kulturdenkmal, urnenfeldzeitliche und römische Siedlung an. Bei zukünftigen Baumaßnahmen ist dieser Tatbestand zu beachten.

5. Geltungsbereich

Durch die Bebauungsplanung „Himmelbergäcker“ sind folgende Parzellen betroffen:

356; 355; 202/1; 207; 209; 156; 155; Teilflächen aus 228, 203, 230/1 und 197.

6. Geplante Bebauung

Im allgemeinen Wohngebiet sind zwei-stockige Gebäude vorgesehen, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachraum oder im Sockelgeschoss liegen kann.

7. Berücksichtigung des § 8 a BNatSchG

Eine landschaftsplanerische Untersuchung zur Siedlungsentwicklung wurde in Auftrag gegeben. Die landespflegerische Zielvorstellung wurde dem Gemeinderat vorgestellt. Notwendige naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verwirklicht.

Neben der Untersuchung zur Siedlungsentwicklung wurde auch ein Grünordnungsplan und eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (Umweltbericht sowie Grünordnungsplan) erarbeitet. Diese sind Bestandteil des Planwerks und werden angeschlossen.

Maßnahmen zum Hochwasserschutz:

Das Hangwasser wird bergseits über eine Geländemulde in eine geplante Retentionsfläche geführt, in die auch der teilweise offen gelegte Kehlengrabenbach entwässert, um schließlich über die bestehende Regenwasserkanalisation, die im oberen Teilbereich deutlich überdimensioniert wird, abzufließen.

Bei zwei Grundstücken im nordwestlichen Bereich werden die Dachflächen an den offenen Entwässerungsgraben von Schwärzen II angeschlossen.

Für alle Grundstücke sind Retentionszisternen mit Schwimmerdrossel für die Dachentwässerungsflächen zwingend vorgeschrieben.

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

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Gartenflächen anzulegen. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum auf dem Grundstück zu pflanzen und zu unterhalten.

Die im Bebauungsplan am nordöstlichen Ortsrand dargestellte Fläche wird mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt und unterhalten, auf den Grünordnungsplan wird verwiesen.

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 Baugrundstücken aufzubringen.

Im Bereich von Aufschüttungen und Abgrabungen ist der natürlich gewachsene Oberboden vorher abzuschleppen und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen.

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

Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme wird den Grundstücken zu 70 v. H., den öffentlichen Strassen und Wegen zu 30 v. H. zugeordnet.

8. Erschließung

a) Allgemeines

Das Baugebiet „Himmelbergäcker“ wird über die bestehende Straße Kehlengaben und die neue Strasse Himmelberg erschlossen.

Mit geringfügigen Störungen durch landwirtschaftlichen Verkehr ist zu rechnen.

b) Verkehrserschließung

Die Erschließungsstrasse Himmelberg ist 6,00 m breit, davon sind ca. 0,30 m Schrammbord, Fahrbahn ca. 5,10 m und Gerinne mit ca. 0,60 m. Lediglich 15 Grundstücke sind an der Stichstrasse angeschlossen, weswegen auf einen Fußweg verzichtet wird. Die gesamte Straßenbreite mit 6,00 m steht dem Verkehr, den Fußgängern und dem Winterdienst zur Verfügung.

Im gesamten Baugebiet sind keine öffentlichen Sicherheitsstreifen vorgesehen, so dass bei der Errichtung von Einfriedigungen ein Abstand von 0,50 m zum Straßenausbau einzuhalten ist. Die öffentliche Straßenbeleuchtung ist in Grenznähe auf den jeweiligen Baugrundstücken von den Eigentümern zu dulden.

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

Das Oberflächenwasser der Straßen wird über einen getrennten Regenwasserkanal abgeleitet.

c) Ruhender Verkehr

Die notwendigen Parkierungen sind auf den Privatgrundstücken anzulegen. Je Hauptwohnung sind zwei Stellplätze und für jede weitere Wohnung ein zusätzlicher Stellplatz auf dem Grundstück herzustellen. Diese Flächen sowie Garagenzufahrten und andere Befestigungen sind mit wasserdurchlässigem Material herzustellen.

d) Ver- und Entsorgung

Eine ausreichende Wasserversorgung ist gewährleistet. Bei der Bebauung im Gebiet könnte es aufgrund der Höhenlage zu Probleme mit einem nicht ausreichenden Wasserdruck kommen. Gegebenenfalls sind private Druckerhöhungsanlagen einzubauen. Ein Überfluthydrant ist vorgesehen.

Das geplante Gebiet ist im AKP flächenmäßig größtenteils erfasst, die Restfläche wird ergänzt. Eine Detailplanung ist vom Erschließungsplaner, dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, noch vorzulegen. Überall, wo aus topografischen Gegebenheiten ein Ableiten von Dachflächenwässern sinnvoll ist, wird diese Möglichkeit über offene Gräben und Mulden genutzt. Bis auf den offenen Graben am östlichen Geltungsbereich befinden sich die Entwässerungsgräben im öffentlichen Bereich, um die Unterhaltung zu vereinfachen. Die Pflege und Unterhaltung der offenen Gräben auf den oben erwähnten Privatgrundstücken ist sicher zu stellen. Ansonsten erfolgt Entwässerung im Trennsystem.

Die Stark- und Schwachstromversorgung ist in Absprache mit der EnBW zu planen und abzusprechen. Neue Gebäude werden erdverkabelt.

Verteilerstandorte sind im Bebauungsplan definiert.

9. Erschließungskosten

Genaue Kosten werden sich nach Vorliegen der Ausschreibungsergebnisse definieren. Die erforderlichen Kosten werden entsprechend dem Erschließungsfortschritt im Haushaltsplan der Gemeinde finanziert.

Für das Baugebiet „Himmelbergäcker“ wurden vorläufig folgende geschätzten Kosten mit Stand 10/05 ohne Bebauungsplan, ohne Bauleitungskosten sowie ohne Vermessungskosten und Grunderwerb eingeplant:

Straßenerschließung mit Naturschutzausgleich
235.500 Euro

Abwasser- und Regenwasserbeseitigung, zzgl. Hausanschlüsse
180.000 Euro

Wasserversorgung
40.000 Euro

Hochwasserschutz (für die gesamte westliche Ortslage)
100.000 Euro

11. Mai 2006


Helmut Götz
Bürgermeister


**Gemeinde
Balgheim**
Bürgermeisteramt • Marienplatz 3 • 70502 Balgheim
Tel. 071424-940009-0 • Fax 940009-40 • www.balgheim.de

Gemeinde Balgheim
Landkreis Tuttlingen

Satzung

über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Himmelbergäcker“

Aufgrund § 2 Abs. 1, § 10 des Baugesetzbuches vom 27.8.1997 (BGBl. S. 2141). Die Neufassung wurde aufgrund des Art. 10 Abs. 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2981) in der ab dem 1.1.1998 geltenden Fassung bekanntgemacht, i. V. mit § 74 Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 8.8.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521) sowie § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung, geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521) sowie § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 03.10.1983 (GBl. S. 577) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.11.1998 (GBl. S. 589) hat der Gemeinderat der Gemeinde Balgheim am 16.05.2006 folgende Satzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Himmelbergäcker" erlassen:

§ 1 Bestandteile der Satzung

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

1. Begründung vom 09.5.2006
2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen vom 09.5.2006
3. Lageplan vom 5.5.2006

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Balgheim, den 18.05.2006

Helmut Götz
Bürgermeister



Gemeinde
Balgheim

Hauptstraße 3 • 78582 Balgheim
Telefon 07143 940-0 • Fax 07143 940-40 • www.balgheim.de