

	DATUM	ÄNDERUNG
1		
2		
3		

PROJEKT

# BEBAUUNGSPLAN "MITTEN IM DORF"

BAUHERR

**GEMEINDE BALGHEIM**

ARCHITEKT

DIPL. ING. (FH) ACHIM KETTERER  
**FREIER STADTPLANER**

HEINRICH-HONER-STRASSE 12  
78573 WURMLINGEN  
Tel. 07461-9101606 Fax 9101607

PLAN

# BEBAUUNGSPLAN

MASSTAB

**1/500**

DATUM: 24.07.2007

BEARBEITER: Ketterer

PLAN-NR.

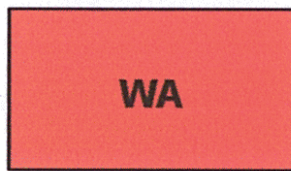
BLATTGRÖSSE: A 1

PROJ.-NR. : 807\_76

**2.0**

# A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

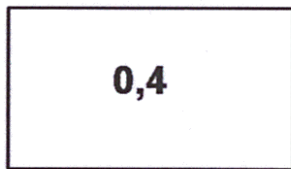


ALLGEMEINES WOHNGEBIET

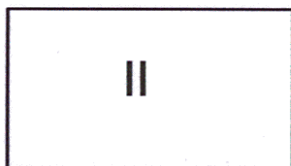


MISCHGEBIET

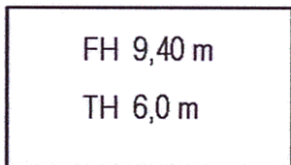
## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



GRUNDFLÄCHENZAHL



ZAHL DER ZULÄSSIGEN VOLLGESCHOSSE



ZULÄSSIGE GESAMTHÖHE

FH = FIRSTHÖHE IN METER

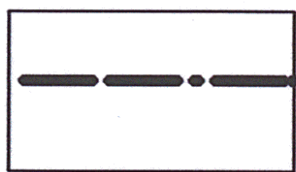
TH = TRAUFGHÖHE IN METER

## BAUWEISE

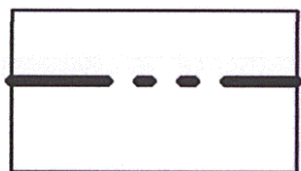


NUR EINZELHÄUSER  
UND HAUSGRUPPEN  
ZULÄSSIG

## ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

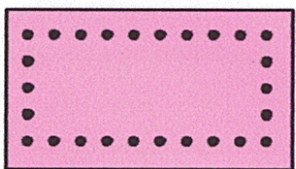


BAUGRENZE



BAULINIE

## FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF



GEMEINBEDARFSFLÄCHE

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN:



SCHULE



GEMEINDE- UND SPORTHALLE

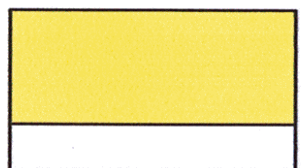


BAUHOF



SPORT UND SPIEL

## FREIHALTEFLÄCHEN

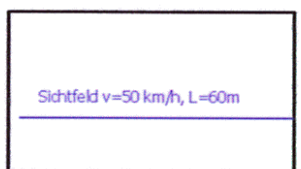


VERKEHRSFLÄCHEN



VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

VERKEHRSBERUHGTER BEREICH - MISCHPRINZIP

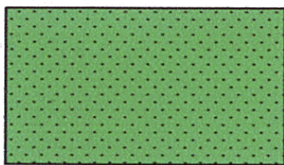


SICHTFELDER

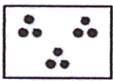


VERKEHRSGRÜN ALS BESTANDTEIL DER VERKEHRSANLAGE

## GRÜNFLÄCHEN



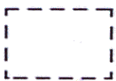
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE  
ZWECKBESTIMMUNGEN:



PARK UND WIESENFLÄCHEN

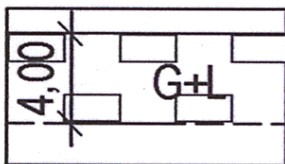


SPIELPLATZ



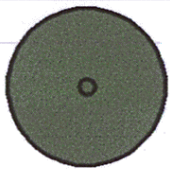
RETENTION

## FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE



FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

## PFLANZGEBOTE

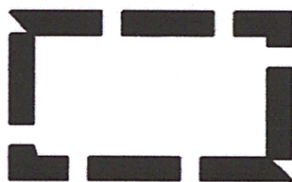


PFLANZGEBOT  
LAUBBAUM

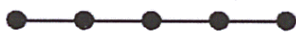


PFLANZGEBOT  
HECKE

## SONSTIGE PLANZEICHEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELL-  
PLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN



## B. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

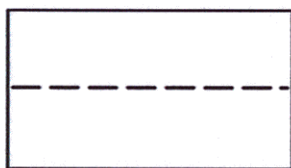
### FÜLLSCHEMA NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUND-FLÄCHENZAHL	BAUWEISE
FIRSTHÖHE	TRAUFHÖHE
DACHFORM - DACHNEIGUNG	

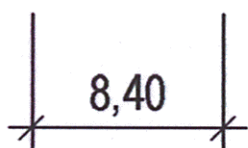
### NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

1

HAUSNUMMER



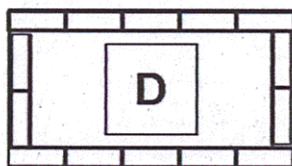
VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE



MASSANGABE IN METER



BESTEHENDE BEBAUUNG



ARCHÄOLOGISCHES KULTURDENKMAL

## C. RECHTSGRUNDLAGEN

### Bauplanrechtliche Festsetzungen:

BauGB in der derzeit gültigen Fassung

BauNVO in der derzeit gültigen Fassung

### Örtliche Bauvorschriften:

LBO in der derzeit gültigen Fassung

## VERFAHRENSVERMERKE

## DATUM

Aufstellungsbeschluß des Gemeinderates  
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses  
Vorstellung Städtebaulicher Entwurf GR  
Aufstellungsbeschluß - Erweiterung Planungsraum  
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses  
GR Aufstellungsbeschluss Vereinf. Verfahren  
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses  
Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Aushang

05.04.2005  
14.05.2005  
24.10.2006  
23.01.2006  
25.01.2006  
24.04.2007  
26.04.2007  
05.02.2007 -  
21.02.2007

Frühzeitige (Informelle) Trägerbeteiligung  
GR - Entwurfsfeststellung, Vorabwägung und

11.04.2007  
22.05.2007

Anschreiben der Behörden zur Beteiligung mit Unterlagen  
GR - Abwägung und Satzungsbeschluss

23.05.2007  
24.07.2007

Balgheim, den 24.07.2007

Helmut Götz, Bürgermeister



## AUSFERTIGUNGSVERMERK

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

Balgheim, den 24.07.2007

Helmut Götz, Bürgermeister



## RECHTSKRAFTVERMERK

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 26.07.07 tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Balgheim, den 27.07.2007

Helmut Götz, Bürgermeister



**Gemeinde Balgheim  
Landkreis Tuttlingen**

**S a t z u n g**

**über den Bebauungsplanes „Mitten im Dorf“**

Auf Grund § 2 Abs. 1, § 10, § 13 und § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der derzeit jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Balgheim am 24.07.2007 folgende

**S a t z u n g**

beschlossen:

**§ 1  
Bestandteile der Satzung**

Der vorgenannte Bebauungsplan besteht aus nachstehenden Anlagen, die Bestandteil der Satzung sind, und zwar

1. Lageplan vom 24.07.07
2. Begründung vom 24.07.07
3. Textliche Festsetzungen vom 24.07.07

**§ 2  
Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Lageplan vom 24.07.07, in welchem seine Grenzen eingetragen sind.

**§ 3  
Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Balgheim, den 26.07.07

  
Helmut Götz  
Bürgermeister





GEMEINDE BALGHEIM  
KREIS TUTTLINGEN

BEBAUUNGSPLAN „MITTEN IM DORF“

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**



## **A. FESTSETZUNGEN**

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

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 1 und 2 BauNVO)**

siehe Planeintrag

**Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO):**

- Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlage für kirchliche und kulturelle Zwecke
- Beherbergungsbetriebe
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

#### **1.2 Mischgebiet (§ 6 Abs. 1 und 2 BauNVO )**

siehe Planeintrag

**Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO):**

- Schank- und Speisewirtschaften
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Vergnügungsstätten
- Anlage für kirchliche und kulturelle Zwecke

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

#### **2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)**

siehe Planeintrag

#### **2.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

siehe Planeintrag

## **2.3 Zulässige Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)**

siehe Planeintrag

Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).

Die zulässige Gebäudehöhe wird als Traufhöhe festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist der äußere Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut.

Die zulässige Gebäudehöhe wird als Firsthöhe festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.

## **3. Bauweise**

### **3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

siehe Planeintrag

## **4. Überbaubare Grundstücksflächen**

### **4.1 Baugrenzen (§ 23 BauNVO)**

siehe Planeintrag

### **4.2 Baulinien (§ 23 BauNVO)**

siehe Planeintrag

## **5. Höhenlage von baulichen Anlagen**

### **5.1 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. Nr. 2 BauGB)**

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf höchstens 0,4 m über der zugehörigen Strassenhöhe in der Flucht des Gebäudes liegen. Bei Strassen mit Gefälle wird am höchsten Punkt entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze des Baugrundstücks mit der Straße gemessen.

## **6. Nebenanlagen**

siehe Planeintrag

### **6.1 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Je Baugrundstück ist nur eine Nebenanlage mit max. 25m<sup>3</sup> zulässig.

Es sind Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer zulässig.

Nebenanlagen müssen mind. 0,5 m Abstand von den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Nicht zulässig sind: Kleintierställe mit mehr als 2 Boxen, Hundezwinger, Gastanks.

Nebenanlagen und Garagen MI 4: Zulässig ist Grenzbebauung, Öffnungen entlang der Grenze sind nicht zulässig.

## **7. Stellplätze und Garagen**

### **7.1 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Garagen müssen mind. 1,0 m Abstand von den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Zwischen öffentlicher Strasse und Garagentor ist ein Abstand von mind. 5,5 m einzuhalten.

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Der Garagenvorplatz gilt als Stellplatz.

## **8. Wohnungszahlbeschränkung**

### **8.1 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Es sind maximal 2 Wohneinheiten je selbstständigem Wohngebäude zulässig im WA, im MI max. 4.

Der Bestand bleibt davon unberührt.

## **9. Freihalteflächen**

### **9.1 Von einer Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

siehe Planeintrag

Die im Plan festgesetzten Sichtfelder sind von jeder baulichen und sonstigen, Sicht behindernden Nutzung mit einer Höhe von mehr als 80 cm freizuhalten. Ausnahmsweise können hochstämmige Bäume zugelassen werden.

## **10. Gemeinbedarfsflächen**

### **10.1 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

siehe Planeintrag

Auf der Gemeinbedarfsfläche sind nur solche Gebäude und andere baulichen Anlagen zulässig, die mit der Zweckbestimmung vereinbar sind.

## **11. Grünflächen**

### **11.1 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

siehe Planeintrag

Auf der öffentlichen Grünfläche sind nur solche untergeordneten baulichen Anlagen zulässig, die mit Ihrer Zweckbestimmung vereinbar sind.

## **12. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

### **12.1 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

siehe Planeintrag

Auf den für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Flächen ist ein bauliche Nutzung nicht zulässig.

## **13. Pflanzgebote**

### **13.1 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

siehe Planeintrag

Auf den im Plan festgesetzten Standorten sind standortgerechte Gehölze zu pflanzen.

## **14. Sonstige Planzeichen**

siehe Planeintrag



## **15. Örtliche Bauvorschriften**

### **15.1 Dachform und Dachneigung**

siehe Planeintrag

Bei Satteldächern ist ein Versatz von 1,30 m zulässig.

Solarthermische und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

### **15.2 Außengestaltung**

Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen

Die unbebauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Zur Herstellung des Strassenkörpers sind an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Böschungen als Aufschüttungen und Abgrabungen zu dulden. Diese müssen auf der Grenze auf Null auslaufen; dabei ist durch geeignete Maßnahmen sicher zu stellen, dass das Wasser auf dem eigenen Grundstück versickert. Anschüttungen mit mehr als 0,8 m Höhe sind im Abstand von 2,5 m zu den Grundstücksgrenzen nicht zulässig.

Auffüllungen die an Öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, dürfen deren Funktion nicht beeinträchtigen; mit Auffüllungen, die im Anschluss an Öffentliche Verkehrsflächen max. 0,3m Höhe aufweisen dürfen, ist im Falle einer Mehrhöhe ein Abstand von 3,0m einzuhalten. Böschungen dürfen max. 40° betragen.

### **15.3 Löschwasser**

Die Löschwasserversorgung ist nach den technischen Regeln des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches Arbeitsblatt W 405 (1.600 Liter/Minute) zu dimensionieren.

Es sind mindestens 1 Überflurhydranten der Grösse A, B,C an geeigneter Stelle aufzustellen.

### **15.4 Regenwasserzisternen (nur WA 1 und MI 1)**

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 selbstentleerendes Rückhaltevolumen anzulegen:

Rückhaltevolumen in Liter = Grundstücksfläche x GRZ x 20; das Ergebnis ist auf volle Tausend 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 Naturstein einzufassen und mit einer Froschklappe zu versehen.

## B. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

### Geotechnik

Bei allen baulichen Maßnahmen ist das Baugrundgutachten vom 07.05.2007 des Büros GEOTEAM Rottweil, zu beachten.

### Bodenfunde und Denkmalschutz

Das Regierungspräsidium weist darauf hin, dass im Plangebiet ein archäologisches Kulturdenkmal „Gewann Mitten im Ort/Schlossäcker“ (bronzezeitliche Gräberfeld) liegt, an dessen Erhaltung öffentliches Interesse besteht. Planungen und Maßnahmen im unbebauten Areal sind mit dem RP abzustimmen. Bauvorgreifende archäologische Untersuchungen sind nicht auszuschließen. Jegliche Bauarbeiten sind dem RP min. 8 Wochen vorher mitzuteilen. Mit dem Bauunternehmer sind vertragliche Vereinbarungen, die eine Berücksichtigung evtl. archäologischer Maßnahmen beinhalten, zu treffen. Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das **Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25 – Denkmalpflege/Archäol. Denkmalpflege** (Tel. 0761/20712-0, Fax 0761/20712-11), unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist das Regierungspräsidium hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

### Bodenschutz

Es wird empfohlen die Erdbewegungen auf das unumgängliche Maß zu begrenzen, sowie eine sinnvolle Verwendung des anfallenden Bodenmaterials (z.B. Massenausgleich)

## C. RECHTSGRUNDLAGEN

### Bauplanrechtliche Festsetzungen:

BauGB in der derzeit gültigen Fassung

BauNVO in der derzeit gültigen Fassung

### Örtliche Bauvorschriften:

LBO in der derzeit gültigen Fassung

Aufgestellt:  
Wurmlingen 24.07.2007

Dipl. Ing. (FH) Achim Ketterer – Freier Stadtplaner



**Gemeinde Balgheim**

26. Juli 2007

Bürgermeisteramt • Marienplatz 3 • 78582 Balgheim  
Tel. 07424-94009-0 • Fax 94009-40 • www.balgheim.de

GEMEINDE BALGHEIM  
KREIS TUTTLINGEN

## BEBAUUNGSPLAN „MITTEN IM DORF“

### BEGRÜNDUNG



## **1. Anlass der Planung**

Im Zuge der Innerörtlichen Entwicklung, soll in Balgheim ein Wohn- und Freizeitstandort entwickelt und der Bestand an gemischt genutzten Bauflächen gesichert werden, bzw. die Situation an bestehenden Öffentlichen Einrichtungen ergänzt und verbessert werden.

Im westlichen Abschnitt, der durch einen leichten „Versprung“ im Hang von der östlichen Fläche getrennt ist, soll ein kleines Baugebiet mit Wohnhoferschließung entstehen. Der Landschaftsverbrauch soll damit verringert und der Ortskern als Wohnstandort gestärkt werden.

Im östlichen Abschnitt sollen die bestehenden Freizeitanlagen den heutigen Bedürfnissen entsprechend „upgedatet“ und ergänzt werden. Außerdem soll die Parkierungssituation an der Gemeindehalle deutlich verbessert werden.

Dieses Entwicklungskonzept soll dann Grundlage für eine Bebauungsplanung sein.

## **2. Beschreibung des Plangebietes**

Es handelt sich um eine größere Wiesenfläche, sowie die Gemeindehalle mit Ihren Außenanlagen. Bestandteil sind auch eine Hartplatzfläche, der Bauhof, sowie die Sprachheilschule des Landkreises. Im Nordosten wird noch ein Teil der Ortskernbebauung erfasst. Die Fläche stellt sich als leicht geneigte Hanglage, die nach Westen abfällt, dar. Sie liegt relativ zentral in der Ortslage und wird hauptsächlich durch Wohnbebauung (Gemischte und Wohnbauflächen) begrenzt, sowie im Süden durch Gewerbliche Flächen.

## **3. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes**

Der Räumliche Geltungsbereich ist im beiliegenden Abgrenzungsplan dargestellt. (Anlage 1)

## **4. Vorbereitende Bauleitplanung**

Der räumliche Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen, Gemarkung Balgheim 4. Fortschreibung – Offenlage Planstand 24.04.06 als Gemischte Baufläche, als Wohnbaufläche, als Grünfläche und als Fläche für Gemeinbedarf (Schule) ausgewiesen. Die genauen Flächenabgrenzungen werden in der nächsten Fortschreibung des FNP übernommen.

## **5. Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Träger Öffentlicher Belange**



Auf der Grundlage des Städtebaulichen Entwurfes (Stand 24.10.2006) wurde eine Frühzeitige Bürgerbeteiligung und eine vorzeitige Beteiligung wichtiger Träger Öffentlicher Belange durchgeführt.

Damit wurde dem Informationsbedürfnis der Bürger zu einem frühen Stand der Planung Rechnung getragen und die Träger Öffentlicher Belange frühzeitig über den aktuellen Planungsstand informiert, um eventuelle Unstimmigkeiten vorab zu klären und in der laufenden Planung zu berücksichtigen.

## **6. Ziele und Zweck der Planung**

### **Städtebaulicher Entwurf**

#### **Öffentlicher Bereich – Sport und Freizeit**

Entwicklung eines attraktiven Freizeitangebotes (z. B. Basketball, Streetball, Aufenthaltsflächen, Kinderspielplatz, Bolzplatz usw. ) – Ermittlung des Bedarfes durch intensive Bürgerbeteiligung.

Integration der Freizeitanlage in das vorhandene Quartier durch gute Wegeanbindungen.

Sparsamer Ausbau des Parkplatzes durch optimale Flächenausnutzung und ökologische Beläge – eventuell zusätzliches Parkplatzangebot für Sprachheilschule.

Schaffung von hochwertigen und ökologischen Grünanlagen, Aufenthaltsqualität durch Bankstandorte in den Grünflächen.

#### **Baugebiet**

Klare Baustruktur mit Bezug zu den Siedlungshäusern

Einfache, kostengünstige Erschließung, gute Weganbindung

Kleine Grundstücke (Kostengünstiges Bauen, Bauen im Alter)

Familienfreundlich - Mischung von „Jung und Alt“

Quartiersplätze – Nachbarschaftstreff und Spiel für Kleinkinder

Wohnungsnahe Grünflächen zur Naherholung ( Obstwiese)

Integriertes Ökologisches Konzept:

Solarenergie – Wasserkonzept – Grün – Minimierung Landschaftsverbrauch

#### **Geplante Nutzung**

Hauptziel ist es, ortsnahe Wohnbaugrundstücke zur Verfügung zu stellen. Deshalb soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) zur Deckung des örtlichen Bedarfs ausgewiesen werden. Das dorftypische Wohnen soll gefördert werden, entgegen einer Landschaftszersiedelung. Im Übergangsbereich zur Freizeitnutzung soll ein Streifen Mischgebiet ausgewiesen werden, er definiert den Übergang zu den Gemeinbedarfsflächen, sowie angrenzenden Gewerbeflächen.

### **Ökologisches Bauen**

Die Baustruktur wurde in Hinsicht auf „solares Bauen“ und „kostengünstiges Bauen“ optimiert. Ziel ist es, „Ortstypische und Maßstäbliche Architektur“ durch den Bebauungsplan zu fördern und zu ermöglichen, auch durch die Grundstückszuschnitte. Eine Bauherrenberatung ist angedacht.

### **Erschließung**

Die Haupteerschließung erfolgt durch Anschluss an die Gartenstrasse und den Schloßackerweg. Die Erschließungsstraßen sind als Mischverkehrsflächen geplant. Die geplanten Erschließungsstraßen enden jeweils in Platzartigen Situationen und sind durch einen „Überlauf“ miteinander verbunden – Durchgangsverkehr soll dadurch vermieden werden. Das Fußwegesystem aus dem Ort, wird weitergeführt und durch neue Verbindungen ergänzt.

### **Grünordnung**

Umlaufende Grünflächen gliedern und runden das Baugebiet ab bzw. wirken als Puffer. Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstrasse bilden eine „Grüne Grundstruktur“. Oberflächenwasserkonzept durch Nutzung sogenannter Retentionszisternen.

## **7. Begründung der Festsetzungen**

### **Ziffer 1.1 Allgemeines Wohngebiet**

Ziel ist es, eine dem örtlichen Charakter entsprechende Wohnbebauung zuzulassen.

### **Ziffer 1.2 Mischgebiet**

Durch die Mischgebietsfläche soll eine städtebauliche Überleitung zu den im FNP dargestellten Gemischten Bauflächen und Gemeinbedarfsflächen erreicht werden.

### **Ziffer 2.1 Zulässige Grundfläche**

Die festgelegten Werte ergeben sich aus der Zielsetzung des Bebauungsplanes mit seinen angestrebten Dichtewerten und Versiegelungsanteilen, sowie der zugrunde gelegten Städtebaulichen Planung

### **Ziffer 2.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse**

Durch die Ausweisung von 2 möglichen Vollgeschossen soll eine Flächensparende Bauweise auf den knapp bemessenen Grundstücken und die Umsetzung der Städtebaulichen Ziele ermöglicht und gefördert werden.



### **Ziffer 2.3 Zulässige Gebäudehöhe**

Durch die getroffenen Höhenfestsetzungen sollen unmaßstäblich Hohe Gebäude ausgeschlossen werden.

### **Ziffer 3.1 Bauweise**

Bei der Festsetzung von Einzelhäusern im Bereich Dorfstrasse wurde der örtliche Bedarf berücksichtigt. Im nördlichen Bereich wird zusätzlich wird die Option von Reihenhäusern ermöglicht, um Flächen- und Kostensparendes Bauen zu fördern.

### **Ziffer 4.1 Baugrenzen**

Der Bebauungsplan ist aus dem Städtebaulichen Entwurf entwickelt. Die Anordnung und Tiefe der Baufenster gewährleistet, bei genügend Flexibilität für die Bauherren und Architekten, die Umsetzung des Städtebaulichen Leitbildes.

### **Ziffer 4.2 Baulinien**

Die Ausweisung von Baulinien soll insbesondere die im Städtebaulichen Entwurf dargestellten Raumfolgen bzw. Raumkanten absichern und Gewährleisten.

### **Ziffer 5.1 Höhenlage der Gebäude**

Die Gebäude sollen einen eindeutigen Höhenbezug zur angrenzenden Verkehrsfläche haben. Daraus ergeben sich zweifelsfreie und eindeutig nachvollziehbare Bezugspunkte zur Kontrolle der Höhenfestsetzungen.

### **Ziffer 6.1 Nebenanlagen**

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wird begrenzt. Die Gestaltung der Dachform orientiert sich am Städtebaulichen Bestand. Störintensive Anlagen werden ausgeschlossen. Der Ausschluss von Gastanks dient dem Ortsbild.

### **Ziffer 7.1 Stellplätze und Garagen**

Zur Vermeidung von Grenzgaragen und der damit verbundenen Nachteile, ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten. Damit die Fläche vor der Garage als Stellplatz genutzt werden kann, ist vor dem Garagentor ein Abstand von 5,5 m zur Straße einzuhalten.

Die Anzahl von 2 Stellplätzen / Wohneinheit entlastet den Straßenraum vom Ruhenden Verkehr und trägt zur Verkehrsberuhigung bei.

### **Ziffer 8.1 Anzahl der Wohneinheiten**

Die Anzahl der Wohneinheiten entspricht dem Kommunalpolitischen Willen der Gemeinde.

### **Ziffer 9.1 Von einer Bebauung freizuhaltende Flächen**

Die geplante Erschliessungsstrasse wird als Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Damit soll die Bauweise als Mischfläche

sowie die angestrebte Verkehrsberuhigung (Spielstrasse) abgesichert werden – dies entspricht der Städtebaulichen Zielrichtung.

Zur Sicherung der notwendigen Sichtbeziehungen in Einmündungsbereichen, sind die notwendigen Sichtfelder im Plan dargestellt.

Die Verkehrsgrünflächen dienen der Umsetzung (Flächen) des Oberflächenwasserkonzeptes und sind wichtiger Teil der Freiraumgestaltung und des „Grüngerüstes“

#### **Ziffer 10.1 Flächen für den Gemeinbedarf**

Die dargestellten Gemeinbedarfsflächen dienen der Sicherung und Entwicklung des Bestandes (Gemeindehalle mit Aussenanlagen)

#### **Ziffer 11.1 Öffentliche Grünfläche**

Die öffentlichen Grünflächen dienen der Städtebaulichen Gliederung des Baugebietes, sowie zur Deckung des Bedarfes an zentralen Naherholungsflächen. Durch entsprechende Bepflanzung dienen sie auch der Minimierung von Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaft. Die ausgewiesenen Spielflächen sollen insbesondere den Bedarf an Spielmöglichkeiten für Kleinkinder und Heranwachsende decken.

#### **Ziffer 12.1 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die dargestellten Leitungsrechte dienen als Leitungstrasse zur Ableitung von Regenwasser - Schmutzwasser bzw als Überlauf der Versickerungsanlagen. Sie sind im Zuge einer wirtschaftlichen Erschließungsplanung notwendig.

#### **Ziffer 13.1 Pflanzgebote**

Durch die dargestellten Festsetzungen entsteht ein „Grünes Pflanzgerüst“, das zur maßstäblichen Gliederung des Baugebietes beiträgt. Es werden überschaubare Raumeinheiten markiert und gestaltet. Die Festgesetzten Maßnahmen dienen vor allem auch der Minimierung von Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaft.

#### **Ziffer 14.1 Grenze des Räumlichen Geltungsbereiches**

Die Fläche wurde durch den Aufstellungsbeschluss 23.01.2006 des Gemeinderates festgesetzt.

#### **Ziffer 14.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**

Im Plangebiet werden mit dieser Grenze Bauflächen mit unterschiedlicher Bauweise getrennt.

#### **Ziffer 14.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Die Ausweisung dient der Sicherung des Städtebaulichen Bestandes.

#### **Ziffer 15.1 Dachform und Dachneigung**

Die Festsetzung der Dachform und Neigung dient einerseits der Einfügung der geplanten Baustruktur in den gewachsenen Siedlungsraum, andererseits soll



dem Architekt und Bauherrn der notwendige Planungsspielraum gewährleistet werden um unnötige Befreiungen zu vermeiden. Zur Förderung der „Erneuerbaren Energien“ sind Solaranlagen zulässig.

#### **Ziffer 15.2 Aussengestaltung**

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaft sind die Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig auszuführen, sowie die nicht bebaubaren Flächen als Grünflächen anzulegen. Dies dient auch einem, dem ländlichen Raum entsprechendem Ortsbild, mit seiner typischen innerörtlichen Grünstruktur.

#### **Ziffer 15.3 Löschwasser**

Die Festsetzung entspricht den Anforderungen des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz an die Versorgung mit Löschwasser.

#### **Ziffer 15.4 Regenwasserzisternen**

Die Festsetzung von Regenwasserzisternen dient der Minimierung von Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

### **8. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz - Grünordnung**

Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanz ist nach Prüfung durch die Untere Naturschutzbehörde nicht durchzuführen. Durch folgende Maßnahmen wurden die Belange von Natur- und Umwelt berücksichtigt bzw. der Eingriff minimiert:

Bebauung einer Innerörtlichen Freifläche = Vermeidung von Landschaftsverbrauch

Reduzierung von Grundstücksgößen, Möglichkeiten des Verdichteten Bauens.

Förderung von Solaranlagen

Festsetzung von Regenwasserzisternen.

Anlage von Grünflächen, Pflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern. Rückbau von versiegelten Flächen.

## 9. Schallimmissionen

Als bestehende potentielle Schallimmissionsquellen sind insbesondere die Gemeinbedarfsflächen (Gemeindehalle, Bauhof) aufzuzeigen und zu beurteilen. Zu diesem Zweck wurde eine Schallimmissionsprognose durch ein Fachbüro durchgeführt. Die Empfehlungen zur Nutzung bzw. Nutzungseinschränkungen werden berücksichtigt. Spezielle Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht notwendig. Bauliche Massnahmen sind bis auf eine einfache Schallschutzwand an den geplanten Festhallenparkplätzen, nicht notwendig. Die Schallschutzwand wird im Zuge der Erschliessung ausgeführt.

## 10. Ergebnis der Abwägung

Als Ergebnis einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Sinne des BauGB ist festzustellen, dass evtl. nachteilige Auswirkungen der Siedlungsentwicklung durch geeignete Massnahmen weitgehend ausgeglichen werden. Insbesondere Belange von Bürgern, Trägern öffentlicher Belange und des Gemeinderates fanden Berücksichtigung und führten durch entsprechende Planänderungen zu einem Ausgleich der Interessen.

## 11. Umsetzung

Die Erschliessung des Baugebietes ist auf Herbst 2007/Frühjahr 2008 terminiert.

## 12. Flächengliederung

FLÄCHENBEZEICHNUNG	M <sup>2</sup>	% Anteil
Mischgebietsflächen - MI	10.907	34,5
Wohnbauflächen - WA	3.115	9,8
Gemeinbedarfsflächen	10.917	34,5
Verkehrsflächen	3.388	10,7
Grünflächen	3.273	10,5
<b>Gesamtfläche B-Plan</b>	<b>31.600</b>	<b>100</b>

### 13. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss GR	05.04.2005
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	14.04.2005
Vorstellung Städtebaulicher Entwurf GR	24.10.2006
Aufstellungsbeschluss – Erweiterung Planungsraum GR	23.01.2007
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	25.01.2007
GR Aufstellungsbeschluss Vereinf. Verfahren	24.04.2007
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	26.04.2007
Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Aushang	05.02.2007 - 21.02.2007
Vorzeitige Trägerbeteiligung (Informell)	11.04.2007
GR Entwurfsfeststellung, Vorabwägung und Offenlagebeschluss	22.05.2007
Anschreiben der Behörden zur Beteiligung mit Unterlagen	23.05.2007
GR Abwägung und Satzungsbeschluss	24.07.2007
Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung – Rechtskraft	26.07.2007

Aufgestellt:  
Wurmlingen, 24.07.2007

**Dipl. Ing. (FH) Achim Ketterer – Freier Stadtplaner**

Anerkannt:  
Balgheim, 26.07.2007

**Helmut Götz – Bürgermeister**