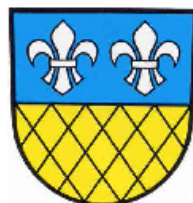


GEMEINDE BALGHEIM



BEBAUUNGSPLAN

Steigäcker Nord - Änderung Steigäcker I, II, III

zeichnerischer Teil 2

M 1 : 500

Entwurf vom 05.12.2014

Breinlinger Ingenieure

TRAGWERKSPANUNG
TIEFBAUPLANUNG

Kanalstraße 1-4
D-78532 Tuttlingen
T+49 74 61 - 184 - 0
F+49 74 61 - 184 - 100

Rotebühlstraße 44
D-70178 Stuttgart
T+49 711 - 78 78 16 - 0
F+49 711 - 78 78 16 - 10

office@breinlinger.de
www.breinlinger.de

BERATENDE INGENIEURE
TUTTLINGEN | STUTTGART



Aufgestellt: Tuttlingen, den 05.12.2014

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluß am 21.01.2014 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates.
2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung in der Zeit vom 23.06.2014 bis 25.07.2014
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 23.06.2014 bis 25.07.2014
4. Der Bebauungsplanentwurf und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 09.09.2014 einschl. seiner Begründung wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 17.09.2014 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
5. Die öffentliche Auslegung wurde am 25.09.2014 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 09.09.2014 einschl. örtlicher Bauvorschriften und Begründung wurde vom 17.10.2014 bis 17.11.2014 ausgelegt.
6. Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die Offenlegung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften erfolgte am 16.10.2014
7. Der Gemeinderat hat am 15.12.2014 in öffentlicher Sitzung die vorgetragenen Anregungen und Bedenken behandelt und den Bebauungsplan und dessen örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 05.12.2014 als Satzung beschlossen.
8. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 18.12.2014 werden der Bebauungsplan und dessen örtliche Bauvorschriften in Kraft treten.

Es wird bestätigt, daß das Verfahren ordnungsgemäß nach §§ 1-12 BauGB durchgeführt wurde.

Ausgefertigt:

Für den Gemeinderat

Balgheim, den 16.12.2014

Helmut Götz
Bürgermeister

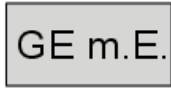
— ZEICHENERKLÄRUNG —

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



MI

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)



GE m.E.

Gewerbegebiete mit Einschränkung (§ 8 BauNVO)

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

Schema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	max. Zahl der Vollgeschosse max. Gebäudehöhe über EFH
max. Grundflächenzahl	max. Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachneigung

GH

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO): Gebäudehöhe

0,6

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)



1,0

Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 20 BauNVO)

DN xx-xx°

Bandbreite der zulässigen Dachneigungen

3. Bauweise

o

offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

a

abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind (§ 22 (4) BauNVO)



Firstrichtung (§9 (1) Nr.2 BauGB)

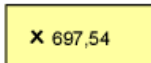


Baugrenze (§ 23 (1+3) BauNVO)



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

4. Verkehrsflächen



x 697,54

Straßenverkehrsfläche mit Straßenhöhen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

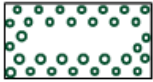


öffentliche Gehwegfläche / Schrammbord



Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 (1) 10 und (6) BauGB): Sichtfelder

5. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15,18 und Abs. 6 BauGB), Natur und Landschaft



Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)



öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)



Bestehende Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportanlage (Tennisplatz),
Nutzung unverändert gemäß B-Plan "Steigäcker I", Rechtskraft seit 09.09.1993



pfg 1 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) 25a BauGB): Pflanzgebot 1+2
pfg 2 Straßenbaum erster Ordnung mit Standortfestsetzung



pfg 3 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) 25a BauGB): Pflanzgebot 3
Baum zweiter Ordnung/Fläche ohne Standortfestsetzung



pfg 4 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) 25a BauGB): Pflanzgebot 4
Baum erster Ordnung ohne Standortfestsetzung

pfg 5

Pflanzgebot zum Anpflanzen von frei wachsenden Hecken/Sträuchern
(§ 9 (1) Nr. 25a und (6) BauGB)

6. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs.1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 und (6) BauGB): Graben

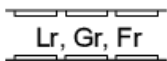
7. Sonstige Darstellungen, Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen



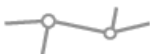
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)



Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan "Steigäcker III"



Mit Leitungsrecht, Gehrecht oder Fahrrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)



bestehende Grundstücksgrenze



geplante, unverbindliche Grundstücksgrenze



Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen:
Wasserschutzgebiet Zone III

8. Flächen für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen (§9 Abs.1 Nr.12,14 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen:
Elektrizität

BESTAND



Gebäude



Hydrant



Laterne



Mauer



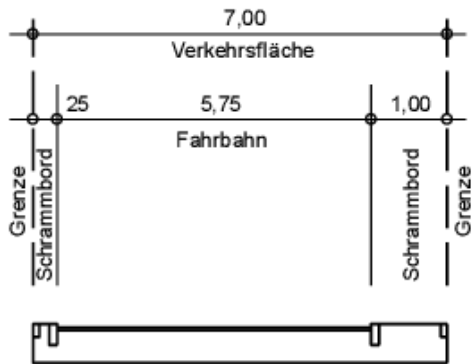
Fahrbahn



Höhenlinien

Systemschnitt Verkehrsfläche

Straße
mit Schrammbord



Gemeinde Balgheim

Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften „Steigäcker Nord - Änderung Steigäcker I,II,III“

Teil 1 Satzungen

Der Gemeinderat der Gemeinde Balgheim hat am **15.12.2014**

- a) den Bebauungsplan **„Steigäcker Nord-Änderung Steigäcker I,II,III“**
zeichnerischer Teil mit Planungsrechtlichen Festsetzungen
- b) die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan **„Steigäcker Nord-Än-
derung Steigäcker I,II,III“**

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993,(BGBl. I S.466) mit synoptischer Gegenüberstellung der BauNVO 1990, 1962, 1968 und 1977.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO 90) vom 18.02.1990 (BGBl. I 1999 S. 58) geändert durch Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg(LBO) in der Fassung der Neube-
kanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357).

§ 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg(GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S.582), zuletzt geändert am 14.10.2008 (GBl. S.343, S. 345).

Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542).

Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der derzeit gültigen Fassung.
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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (GBl. S. 502) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214).

Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. Nr. 7, S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 127 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. Nr. 9, S. 252) in Kraft getreten am 16.06.2007.

4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Art. 1 d. VO. zur Neufassung und Änderung von Verordnungen zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungspflichtige Anlagen-4. BImSchV).

Verordnung über genehmigungspflichtige Anlagen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 504), die durch Artikel 5 Abs 13 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich.

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) die Planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB sowie
- b) die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO BW

ergibt sich aus dem „gemeinsamen“ Zeichnerischen Teil“, **Teil 2, M 1:500** des Bebauungsplanes „**Steigäcker Nord-Änderung Steigäcker I, II, III**“

mit der Darstellung durch eine dick schwarz gestrichelte Linie.

§ 2 Bestandteile.

- a) Die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen aus den **Planungsrechtlichen Festsetzungen** § 9 BauGB, **Teil 3A, vom 05.12.2014**, mit textlichen Formulierungen sowie Darstellungen im „gemeinsamen“ Zeichnerischen Teil **vom 05.12.2014**, und im Grünordnungsplan **Teil B**.
- b) den **Örtlichen Bauvorschriften** § 74 LBO BW **Teil 3 B vom 05.12.2014**, mit textlichen Formulierungen sowie Darstellungen im „gemeinsamen“ Zeichnerischen Teil **vom 05.12.2014**.
- c) dem „**gemeinsamen**“ **Zeichnerischen Teil, Teil 2, vom 05.12.2014, M 1:500**,
- d) beigelegt ist die gemeinsame **Begründung, Teil 4 vom 05.12.2014**,

die sich wie folgt gliedert:

Teil A Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes
und der Örtlichen Bauvorschriften vom **05.12.2014**.

Teil B Umweltbericht mit Umweltprüfung (§§ 2, 2a BauGB)

Die gemeinsame Begründung umfasst folgende Anlagen:

Anlage 1 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (§ 21cBNatSchG)
Stand 04.12.2014

Anlage 2 Bestandsplan / Grünordnungsplan
vom 05.12.2014

Anlage 3 Artenschutzrechtliche Beurteilung § 44 BNatSchG)

Anlage 4 Zusammenfassende Erklärung

§ 3 Ökologische Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die Gemeinde Balgheim regelt die in der ökologischen Eingriffs und Ausgleichsbilanz (Teil B der Begründung) dargelegten Minimierungs-Kompensations- und Ersatzmaßnahmen, unter Berücksichtigung des vorhandenen „Öko-Kontos“ der Gemeinde.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten.

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO BW handelt, werden aufgrund von § 74 LBO BW ergangenen Vorschriften der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 5 Satzungsbeschlüsse

Der vom Gemeinderat in öffentl. Sitzung am **05.12.2014**, gem.§ 2 Abs.1 BauGB aufgestellte Bebauungsplan „**Steigäcker Nord-Änderung Steigäcker I,II,III**“(Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO BW, „gemeinsamer“ Zeichnerischer Teil, M 1:500, grünordnungsrechtlichen Festsetzungen), entsprechend der gemeinsamen Begründung (Teil A und Teil B), mit Datum vom **05.12.2014** wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Balgheim am **15.12.2014** als Satzungen beschlossen.

§ 6 Inkrafttreten

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse vom 15.12.2014 tritt der Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften

„Steigäcker Nord - Änderung Steigäcker I, II, III

vom 05.12.2014 am 18.12.2014 in Kraft.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des „gemeinsamen“ Zeichnerischen Teiles sowie die dazugehörenden textlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB und § 74 LBO BW sowie die gemeinsame Begründung, unter Beachtung des Verfahrens, mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Balgheim übereinstimmen.

Ausgefertigt:

für den Gemeinderat

Balgheim, den 16.12.2014

.....
Helmut Götz
Bürgermeister

Gemeinde Balgheim

Bebauungsplan „Steigäcker Nord-Änderung Steigäcker I,II,III.“

Teil 3 A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Mischgebiet MI

(§ 6 BauNVO)

zulässig sind :

- a) Wohngebäude
- b) Geschäfts-und Bürogebäude
- c) sonstige Gewerbebetriebe

nicht zulässig sind gem. § 1 Abs.5 BauNVO

- d) Einzelhandelsbetriebe, Schank-und Speisewirtschaften
- e) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- f) Gartenbaubetriebe
- h) Vergnügungsstätten aller Art, sowie Spielotheken, Diskotheken, Wettbüros, auch in Form von Gewerbebetrieben, im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

nicht zulässig sind gem. § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO

- i) Vergnügungsstätten aller Art, sowie Spielotheken, Diskotheken, Wettbüros, auch in Form von Gewerbebetrieben, im Sinne des § 4a Abs.3 Nr. 2 außerhalb den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

1. Gewerbegebiet „eingeschränkt“

(§ 8 BauNVO)

zulässig sind gem. § 1 Abs.5 BauNVO

- a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze , und öffentliche Betriebe, ausgenommen Schrottlagerplätze.
- b) Geschäfts,-Büro- und Verwaltungsgebäude
- c) Anlagen für sportliche Zwecke

nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

- a) Einkaufszentren
- b) Tankstellen
- c) Das Errichten und Betreiben von Anlagen, die im Anhang (Spalte 1 u. 2) der vierten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungspflichtige Anlagen) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.03.1997, die durch Artikel 5 Abs. 13 des Gesetzes vom 24.02.2012 geändert worden ist.

nicht zulässig sind gem. § 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO

- a) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- b) Spielotheken, Diskotheken, Wettbüros sowie Vergnügungstätten aller Art auch in Form von Gewerbebetrieben.

ausnahmsweise zulässig sind gem. § 1 Abs.5 BauNVO

- a) Wohnungen für Aufsichts- und/oder Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung.

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit §§ 16-21 BauNVO).

festgesetzt sind:

entsprechend den Einschrieben im „gemeinsamen“ Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil2)

- a) max. Grundflächenzahlen
- b) max. Geschossflächenzahlen

3. Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. mit § 22 Abs.4 BauNVO).

3.1 Für den Bereich „Mischgebiet“

ist festgesetzt:

gem. Einschrieb im „gemeinsamen“ Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil) 2 „o“ (**offene Bauweise**).

3.2 Für den Bereich „eingeschränktes Gewerbegebiet

ist festgesetzt:

gem. Einschrieb im „gemeinsamen“ Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil 2) „a“ (**abweichende Bauweise**) im Sinne der „offenen Bauweise“ wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind

4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO).

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im „gemeinsamen“ Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil 2) durch, Linien (Baugrenzen), in blauer Farbe, bestimmt. Geringfügige Überschreitungen können zugelassen werden, sofern sie nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes oder den Örtlichen Bauvorschriften sowie dem Nachbarrecht entgegenstehen.

5. Stellung baulicher Anlagen**5.1 Für die Bereiche „Mischgebiet“ u. „eingeschränktes Gewerbegebiet“ ist festgesetzt :**

Die im „gemeinsamen“ Zeichnerischen Teil eingetragenen Gebäudehaupt- bzw.-Firstrichtungen sind wahlweise möglich.

6. Garagenstandorte,

Garagen sind auch auf den nicht überbaubar dargestellten Flächen zulässig sofern diese nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes und/ oder den Örtlichen Bauvorschriften entgegenstehen.

Seiten- und Rückwände von Carports und Garagen sind zu Gehwegen und Straßen um 0,50 m zurückzusetzen

7. Nebenanlagen

(§ 14 Abs.1 und 2 BauNVO)

Für den gesamten Geltungsbereich ist festgesetzt:

Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, sofern diese nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes und/ oder den Örtlichen Bauvorschriften entgegenstehen.

Nebenanlagen nach § 14 Abs.2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden sofern für sie im gemeinsamen Zeichnerischen Teil keine besonderen Flächen hierfür festgesetzt sind. Seitenabstände siehe Ziffer 6 dieser Vorschriften.

8. Von einer Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs.1 Nr.10 und Nr. 21 BauGB)

Gem. Darstellung im „Zeichnerischen Teil“ des Bebauungsplanes, Teil 2
Lr

Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Balgheim zur Verlegung, zum Unterhalt und zur Erneuerung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen.

Fr / Gr

Fahrrecht / Gehrecht zugunsten der Gemeinde Balgheim und des Tennisclubs Balgheim.

8.1 Sichtfelder

An Straßeneinmündungen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit die im gemeinsamen Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes – stellten Flächen (Sichtfelder) von jeglicher sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und/ oder sonstigen Anlagen, Einrichtungen, Stellplätzen sowie Aufschüttungen und Einzäunungen über 0,80 m Höhe, gemessen am jeweiligen Fahrbahnrand, freizuhalten.

9. Flächen für Stellplätze

(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V. § 12 Abs. 6 BauNVO)

festgesetzt ist :

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern sie nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes und/oder der Örtlichen Bauvorschriften entgegenstehen.

Die Verpflichtung zur Herstellung nachzuweisender Stellplätze nach § 37 LBO in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) kann nach § 37 Abs. 3 LBO von der Baurechtsbehörde ausgesetzt werden, solange und soweit nachweislich ein Bedarf an Stellplätzen oder Garagen nicht besteht und die für die Herstellung erforderlichen Flächen für diesen Zweck durch Baulast gesichert sind.

PKW-Stellplätze und die Zufahrten zu PKW-Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen, Kiesdecken) herzustellen.

10. Grünflächen Privat

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 und § 9 Abs. 1 Nr. 15)

Privates Sportgelände (Tennis).

Gebäude, Anlagen und Nebenanlagen sowie Einrichtungen für sportliche und sportlich kulturelle Zwecke die der Sportausübung „Tennis“ zuzuordnen sind, sind zulässig.

11. Flächen für Maßnahmen sowie Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen

(BNatSchG § 2 Abs.1 Nr. 9, § 2 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3, § BBodSchG §§ 33a Abs. 1 WHG, § 6 Abs. 1 NatSchG, BNatSchG § 2 Abs. 1 Nr.13 u. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB, § 1a Abs. 3/ §9 (1a BauGB).

Im östlichen Bereich des Plangebiets befindet sich in der öffentlichen Grünfläche ein Graben. Westlich schließen private Grünflächen an. Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung wird ein Streifen mit einer Breite von 4 m zur Freihaltung ausgewiesen, in der keine baulichen Anlagen, wie Gebäude, Werbeanlagen, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen errichtet werden dürfen.

Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

Die Schwerpunkte des Eingriffs liegt im Schutzgut Boden. Die Eingriffe durch Versiegelung und Überbauung können nicht durch die festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Baugebietes ausgeglichen werden.

Als Ersatzmaßnahme (E1) wird auf Flurstück Nr. 361 nicht standortgerechter Fichtenbestand gerodet und die Fläche in eine artenreiche Magerwiese mittlerer Standorte umgewandelt.

Eine weitere Ersatzmaßnahme (E2) bildet die Extensivierung von Wirtschaftsgrünland zu Magerwiese mittlerer Standorte auf den Flurstücken Nr. 178, 364, 550 und 553.

Das verbleibende Defizit ist mit der Ersatzmaßnahme vollständig ausgeglichen.

Minimierung von Bodenaustausch

Der Austausch von Bodenmaterial soll auf Flächen beschränkt werden, die im Zuge der zukünftigen Nutzung versiegelt oder teilversiegelt werden, um somit die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden möglichst zu minimieren. Die Bodenarbeiten sind entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien (vgl. Umweltministerium Baden-Württemberg, Heft 10 und Heft 28, 1994) durchzuführen. Ober (Humus)- und Unterboden sind getrennt zu lagern. Die Oberbodenmieten dürfen eine Höhe von 2.00 m und Breite von 5.00 m nicht überschreiten. Es ist die DIN 18917 zu beachten.

Straßen- und Außenbeleuchtung

Es wird eine insektenschonende, energiesparende Beleuchtung empfohlen, Leuchtentyp beispielsweise Natriumniederdruckdampflampen oder Natriumhochdruckdampflampe mit geschlossenem Leuchtkörper und möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe mit Reflektoren. Somit soll die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten minimiert werden.

Größere Glasflächen sind mit einem Reflektionsschutz zum Schutz gegen Vogelkollisionen zu versehen.

Parkzone

Auf den privaten Grundstücken ist je 5 Stellplätze ein heimischer Hochstamm zweiter Ordnung (PFG 3) zu pflanzen. Die Bäume werden auf das flächenbezogene Pflanzgebot angerechnet. Eine geeignete Auswahl ist der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen.

Zur Gliederung des Plangebietes sowie zur Verbesserung des Landschaftsbilds, des Siedlungsklimas und der ökologischen Situation sind an den gekennzeichneten Stellen im Grünordnungsplan Bäume zu pflanzen. Die Pflanzgebote tragen zu einer Verbesserung des Siedlungsbilds bei und schaffen für Tier- und Pflanzenarten neue Lebensbereiche. Bei einem Totalausfall eines Baumes ist eine Ersatzpflanzung gleicher Art

vorzunehmen. Geeignete Arten können der Pflanzenliste im Anhang entnommen werden.

Die Baumwahl (erste Ordnung/zweite Ordnung) kann auch aus der nächst höheren Ordnung entnommen werden. Sie gilt als Mindestanforderung. Großkronige Bäume sind mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm, kleinkronige mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen. Die Baumgruben sind mind. 2 x 2 x 0,60 m auszuheben, die Sohle versickerungsfähig aufzulockern und die Baumgrube mit Oberboden zu verfüllen. Bei einem Ausfall ist eine gleichartige Ersatzpflanzung zu leisten.

Eine geeignete Auswahl ist der Pflanzenliste in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

Pflanzgebot 1 (PFG 1)

Als markante Straßenbäume sind entsprechend Planeintrag standortgerechte, heimische Hochstämme zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume entlang Straßen dürfen die Sicht der Kraftfahrer nicht einschränken.

Pflanzgebot 2 (PFG 2)

Im Plangebiet sind entsprechend Planeintrag standortgerechte heimische Hochstämme I. Ordnung als schmalwüchsige Straßenbäume entlang der Erschließungsstraße zu pflanzen. Die Bäume dürfen die Sicht der Kraftfahrer nicht einschränken.

Pflanzgebot 3 (PFG 3)

Im Plangebiet ist je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Hochstamm innerhalb des Baulands zu pflanzen und zu unterhalten. Der Standort kann frei gewählt werden. Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muss jedoch mindestens 2,0 m und zu den Beleuchtungskörpern der öffentlichen Straßenbeleuchtung mindestens 5,0 m betragen.

Pflanzgebot 4 (PFG 4)

In den privaten Grünflächen sind entsprechend Planeintrag standortgerechte heimische Hochstämme II. Ordnung zur Verbesserung des Landschaftsbilds und der Siedlungsökologie zu pflanzen. Bei der Auswahl der Arten ist das Nachbarrecht zu berücksichtigen.

Die Pflanzgebote PFG1, PFG2 PFG3 und PFG4 können auf das Pflanzgebot angerechnet werden.

Pflanzgebot 5 (PFG 5)

Anpflanzung von frei wachsenden Hecken im Bereich der privaten und öffentlichen Grünfläche am Ostrand des Plangebiets. An der Böschungsoberkante bzw. auf den privaten Grünflächen ist ca. 1/3 der Grundstückslänge mit heimischen standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die verbleibenden Flächen sind mit einer kräuterreiche Wiesenmischung anzusäen. Die Flächen sind extensiv zu pflegen. Zweimal

Jährliches Mähen mit Abräumen des Mähgutes. Mähzeitpunkte: später 1. Schnitt Ende Mai, 2. Schnitt ca. 3 Monate später. Düngegaben sind nicht vorzusehen. Die Maßnahme trägt zur Biologischen Vielfalt bei und beeinflusst den Naturhaushalt und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen positiv.

Es wird empfohlen alle flachen oder flach geneigten Dächer (z.B. von Hauptgebäuden, Garagen und Nebenanlagen) mit Neigungen von 0-15 Grad zu begrünen. Zur Ausführung macht der Grünordnungsplan entsprechende Vorschläge.

Es wird empfohlen im Garten des Grundstücks Obsthochstämme zu pflanzen. Es wird außerdem empfohlen bei allen Baumpflanzungen die Verschattung des Nachbargrundstücks und insbesondere der Gebäude und Solaranlagen zu vermeiden.

Es wird empfohlen fensterlose Fassaden zu begrünen, um den Anteil an Vegetation in der Gemeinde zu erhöhen, ohne dass dadurch weitere Flächen zur Verfügung gestellt werden müssen.
Je nach Art der Fassade können geeignete Kletterhilfen, wie Spanndrähte, Gitter, Seile oder Stahlstäbe verwendet werden.

12. Nachrichtliche Übernahme

12.1 Archäologische Denkmalpflege , Sicherung von Bodenfunden

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

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde zutage treten, sind diese dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26-Archäologische Denkmalpflege , 79083 Freiburg unverzüglich anzuzeigen. Das Amt ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von Baumaßnahmen betroffen sein sollten. (Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26-Denkmalpfleg (per Post, per Fax. 0761 / 208-3599, per E-Mail.

Im Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) sind umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen.

Balgheim, den **16.12.2014**

für den Gemeinderat

.....

Helmut Götz
Bürgermeister

Aufgestellt:
Tuttlingen, den **05.12.2014**

für den Planer



.....
Dietmar Hagen
Breinlinger Ingenieure
Tuttlingen-Stuttgart

Gemeinde Balgheim

Bebauungsplan

„Steigäcker Nord - Änderung Steigäcker I,II,III“

Teil 3 B Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW

1. Dachgestaltung

(§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachformen, Dachneigungen

Für den Geltungsbereich „eingeschränktes Gewerbegebiet“ gilt:

Dachformen und Dachneigungen für Haupt-und Nebengebäude sind freibleibend.

Für den Geltungsbereich „Mischgebiet“ gilt:

Dachformen für Haupt-und Nebengebäude, sind freibleibend. Die Mindestdachneigung für Hauptgebäude ist mit 12 °festgesetzt.

1.2 Dacheindeckungen

Für den gesamten Geltungsbereich gilt:

Unbeschichtete kupfer-, zink-, sowie bleigedekte, oder in ähnlicher Weise behandelte Metaldacheindeckungen sind unzulässig.

Metallgedeckte Dacheindeckungen sind zulässig, wenn die Flächen durch Beschichtung oder auf ähnliche Art (z.B. mit dauerhaften Lackierungen) gegen Verwitterung und somit gegen eine Auslösung von metallischen Bestandteilen dauerhaft geschützt sind.

1.3 Dachgestaltung

Für den gesamten Geltungsbereich gilt:

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei Sattel- und Walmdäch – ern über 33° Neigung zulässig, max. Länge 50% der Traufe, Abstand zu Außenwände min. 0.6 m, zur Giebelwand min. 1,5 m.

2. Fassaden- und Außenwandgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr.1 LBO)

Für den gesamten Geltungsbereich gilt:

Fensterlose Gebäudewände und Fassaden sind ab einer Fläche von ca. 40 qm mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Zulässig sind nur die Materialien: Putz, Werksteinfassungen, Holz und nicht reflektierende Metalle. Ausnahmen können zugelassen werden.

3. Gebäudehöhen**Für den gesamten Geltungsbereich gilt:**

Siehe Eintragungen im „gemeinsamen“ Zeichnerischen Teil, bezogen auf die jeweilige genehmigte Rohfußbodenhöhe. Bei Pultdächern gilt die höhere Pultseite.

4. Werbeanlagen

(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Für den gesamten Geltungsbereich gilt:

Werbeanlagen dürfen nicht als Dachaufbauten angebracht werden.

Lauf-, Wechsel-und/oder Blinklichtanlagen sind nicht zulässig.

Von beleuchteten Werbeanlagen dürfen keine Blendwirkungen ausgehen.

Sie dürfen nur am Ort der gewerblichen Leistungen erstellt werden und sind nur zulässig bis zur Dachkante. Die Einzelbuchstaben dürfen hierbei eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Zeichen sowie Logos dürfen max. 4 m² groß sein. Diese können an einem freistehenden Pylon in Abhängigkeit von der Gebäudehöhe angebracht werden.

5. Niederspannungs-und Fernmeldefreileitungen

(§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO)

Neu herzustellende Niederspannungs-und Fernmeldefreileitungen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

6. Außenantennen

(§ 74 Abs.1 Nr. 4 LBO)

Anlagen, Einrichtungen und Betreiben von gewerblich zu nutzenden Sende-und Empfangsanlagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

7. Solar- und Photovoltaikanlagenlagen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Solar-und/oder Photovoltaikanlagen zulässig, sofern diese in oder auf Dach-bzw. Wandflächen sowie parallel hierzu angeordnet werden.

8. Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Für den gesamten Geltungsbereich gilt:

Für Höhenbegrenzungen von Einfriedungen ist die Ziffer 8.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen zu beachten.

8.1 Für die Bereiche „eingeschränktes Gewerbegebiet“ u. Mischgebiet “ ist festgesetzt:

Einfriedungen sind als Metallgitterzäune in getönter Farbgebung bis max. 2,0 m Bauhöhe zulässig. Für besonders zu schützende Gebietsbereiche kann eine Erhöhung ausnahmsweise zugelassen werden. Einfriedungen zum Außenbereich müssen einen Mindestabstand von ca. 10 cm zum Boden einhalten um Kleintieren den Durchgang zu ermöglichen.

8.2 Für den Bereich „Private Grünflächen“ (Tennisplatz) ist festgesetzt:

Einfriedungen sind als Metallgitterzäune in getönter Farbgebung bis max. 5,0 m Bauhöhe zulässig.

9. Oberirdische Behälter zur Lagerung von Öl-und/oder Gas

(§74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

Für den gesamten Geltungsbereich gilt:

Oberirdische Behälter zur Lagerung von Öl und/oder Gas sind nicht zulässig.

10. Befestigung von Stellplätzen, Garagenzufahrten

(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Für den Geltungsbereich „Mischgebiet“ gilt:

Private Stellplätze und Garagenzufahrten sind als Rasenpflaster mit min.. 20 % Fugenanteil aus Erde-Sandmischung auszuführen und mit niedriger Rasenmischung anzusäen.

11. Abwasser**Für den gesamten Geltungsbereich gilt:****11.1. Kanalhausanschlüsse**

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

11.2. Schmutzwasser

Flächen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen wasserdicht (als wasserdichte Wanne) ausgeführt werden.

Sollte eine Entwässerung dieser Flächen notwendig sein, ist eine Einleitung in die (Schmutzwasser-) Kanalisation eventuell erst nach Vorschaltung von Abwasserbehandlungsanlagen möglich. Hausdrainagen dürfen nicht an die Misch-/ Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.

11.3. Niederschlagswasser

Aus Dachflächen anfallendes Oberflächenwasser ist entweder dem Entwässerungsgraben oder der Leitung für nicht behandlungsbedürftige Abwässer zuzuführen. Offene Zuleitungsrohre sind mit Natursteinen einzufassen und mit einer Froschkappe zu versehen.

Oberflächenwässer von Straßen, Umschlagplätzen und Höfen darf nicht zur Versickerung oder dem Entwässerungsgraben zugeleitet werden, da das Plangebiet in der Wasserschutzgebietszone III „Egelsee für die Tiefbrunnen I u. II“ liegt.

Die „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser: Regenrückhaltung“ der FfU (LUBW, 2006) ist zu beachten.

Für die dezentrale Beseitigung für Niederschlagswasser in Gewerbegebieten ist, gem. Niederschlagswasserverordnung, grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Je Gebäude ist eine Retentionszisterne mit Schwimmerdrossel vorzusehen und zu errichten. Alternativ kann eine offene Rückhaltung erfolgen.

Folgendes selbst entleerendes Rückhaltevolumen ist anzulegen:

Rückhaltevolumen in Liter = Grundstücksfläche x GRZ x 10 x 1/3 ; das hierbei errechnete Volumen ist auf volle 1000 Liter aufzurunden. Diese Festsetzung wird zusätzlich privatrechtlich abgesichert. Diese Festsetzung bezieht sich auf die Grundstücke nördlich der räumlichen Umgrenzung „Steigäcker III“.

12. Aufschüttungen, Abgrabungen

Für den gesamten Geltungsbereich gilt:

Geplante Auffüllungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

Diese sind zur Grundstücksgrenze hin mit max. 30° abzuböschten. Die Böschung einer Abgrabung muss in einer Ausrundung auf Null enden, um das Abfließen von Oberflächenwasser zu vermeiden. Die Böschungsausrundung muss einen Abstand von min. 0,5 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Der Scheitel der Auffüllung muß einen Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 3,0 m einhalten.

Sollen auf einer Aufschüttung noch zusätzlich Einfriedungen oder Sichtschutz angebracht werden, sind dort nur lebende Einfriedungen zulässig

Aufschüttungen sind durch Gabionen (steinverfüllte Gitterkörbe) oder mit hinterbetonierten Naturstein-Stützmauern einzufassen.

13. Hinweise

Für den gesamten Geltungsbereich gilt:

13.1 Bebaubarkeit von Grundstücken, Geologie

Als Baugrund ist mächtiger Hangschutt und Hanglehm zu erwarten, der von Gesteinsschichten des braunen Jura unterlagert wird, und bei Geländeveränderungen, insbesondere bei Geländeeinschnitten instabil werden und damit Rutschgefahr hervorgerufen werden kann.

Bauherren wird empfohlen, objektbezogene, geologische Baugrunduntersuchungen, auf eigene Kosten, durch private Gutachter durchführen zu lassen.

13.2 Bodenschutz

Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und, soweit eine Wiederverwendung als Oberboden im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist, auf dem Baugelände zwischen zu lagern und wieder einzubauen.

Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Bebauungsgebietes, z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleiches oder der Geländemodellierung darf der humose Oberboden (Mutterboden des Ursprunggeländes) nicht überschüttet werden. Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z.B. Recycling- Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt, Amt für Wasser- und Bodenschutz zu übermitteln.

Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt sind nicht erforderlich.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial In die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial, das nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial, vom 14.03.2007, bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelung einzuhalten.

Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle dürfen nicht als Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben oder Arbeitsgräben verwendet werden. Baustraßen sind möglichst dort zu planen wo später befestigte Flächen sind. Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

13.3 Grundwasserschutz

Erdarbeiten oder Bohrungen wie z.B. auch Bohrpfahlgründungen, die so tief in den Boden eindringen, dass sie Auswirkungen auf das Grundwasser haben können bzw. tiefer als 10 m in den Boden eindringen, sind dem Landratsamt –AWB- gem. § 49 Abs. 1 WHG i.V. mit § 37 Abs. 2 WG spätestens 1 Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Sofern bei Erschließungsmaßnahmen unbeabsichtigt Grundwasser angetroffen wird, ist dies gem. § 49 Abs. 2 WHG i.V.m. § 37 Abs. 4 WG unverzüglich dem Landratsamt –AWB- anzuzeigen und die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, einstweilen einzustellen.

Chemische Einwirkungen, die in das Grundwasser eindringen können sind unbedingt zu vermeiden. Fachgerechter Umgang mit Kraft- und Schmierstoffen ist einzuhalten.

13.4 Duldung von öffentlichen Anlagen und Einrichtungen

a) Randbefestigungen

Zur Herstellung von Straßenkörpern sind, in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, entlang den jeweiligen Grundstücksgrenzen mit einer Breite von ca. 15 cm und einer Tiefe von ca. 30 cm erforderlich.

Sie sind von betroffenen Grundstückseigentümern zu dulden.

b) Mastfundamente

In Bereichen ohne separaten straßenbegleitenden Gehweg können Mastfundamente für Straßenbeleuchtungen auf privaten Grundstücken hergestellt werden.

Sie sind von betroffenen Grundstückseigentümern zu dulden.

13.5 Außenleuchten

Für den gesamten Geltungsbereich gilt:

Außenleuchten sind so zu gestalten, dass sie keine Lockwirkung auf Insekten ausüben, z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen

14. Ordnungswidrigkeiten

Für den gesamten Geltungsbereich gilt:

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

Stand: 05.12.2014

Örtliche Bauvorschriften Seite 7 von 7

Ausgefertigt:

für den Gemeinderat

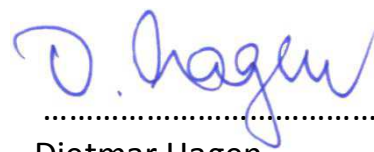
Balgheim, den **16.12.2014**

.....
Helmut Götz
Bürgermeister

Aufgestellt:

für den Planer

Tuttlingen, den **05.12.2014**


.....
Dietmar Hagen
Breinlinger Ingenieure
Tuttlingen-Stuttgart

Gemeinde Balgheim

Bebauungsplan „Steigäcker Nord- Änderung Steigäcker I,II,III“

Teil 4 Begründung

„Gemeinsamer“ Zeichnerischer Teil, Planungsrechtliche Festsetzungen,
Örtliche Bauvorschriften

Gliederung

Teil 4 A Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes, Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO BW sowie „gemeinsamer“ Zeichnerischer Teil, **vom 05.12.2014.**

Teil 4 B Umweltbericht mit Umweltprüfung gemäß §§ 2, 2a BauGB. Darlegung der auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes
Stand 04.12.2014

Die gemeinsame Begründung umfasst folgende Anlagen:

Anlage 1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Anlage 2 Bestandsplan / Grünordnungsplan **vom 05.12.2014.**

Anlage 3 Artenschutzrechtliche Beurteilung gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Anlage 4 Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs.4 BauGB).

Teil 4 A Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes und dessen Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebietes.

Inhaltsübersicht

- 1. Anlass der Planaufstellung**
- 2. Bebauungsplanverfahren**
- 3. Planungsrechtliche Grundlagen**
 - 3.1 Flächennutzungsplan der Vereinbarten VG-Spaichingen**
 - 3.2 Regionalplan „Schwarzwald Baar Heuberg“**
 - 3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan „Steigäcker III/Änderung Steigäcker II“**
 - 3.4 Wasserschutzgebiet Zone III „Egelsee“ für Tiefbrunnen I und II**
 - 3.5 Altablagerungen, Alltlasten**
- 4. Plangebiet, Bestand**
 - 4.1 Lage und städtebauliche Einordnung**
 - 4.2 Räumliche Merkmale**
- 5. Planungskonzept**
 - 5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**
 - 5.2 Städtebauliches Konzept**
 - 5.3 Verkehrserschließung**
 - 5.3.1 Fahrverkehr**
 - 5.3.2 Ruhender Verkehr**
 - 5.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr(ÖPNV)**
 - 5.3.4 Landwirtschaftlicher Verkehr**
 - 5.3.5 Fußgänger**
 - 5.4 Flächengliederung**
 - 5.5 Technische Infrastrukturen**
 - 5.5.1 Abwasser, Niederschlagswasser**
 - 5.5.2 Wasserversorgung**
 - 5.5.3 Elektrizitätsversorgung**
 - 5.5.4 Fernmeldeversorgung**
- 6. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 6.1 Art der Baulichen Nutzungen**
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzungen, Bauweise**
 - 6.3 Stellung von baulichen Anlagen**
 - 6.4 Garagen, Carports, Stellplätze, Standorte, Anzahl je WE**
 - 6.5 Nebenanlagen**
 - 6.6 Von einer Bebauung u. sonstigen Nutzung freizuhaltende Flächen**
 - 6.7 Flächen für Maßnahmen sowie Maßnahmen zu Kompensation von Eingriffen**
 - 6.7.1 Kompensationsmaßnahmen**

Stand : 05.12.2014

Begründung Seite 3 von 16

7. Örtliche Bauvorschriften

- 7.1 Dachgestaltung**
- 7.2 Gebäudehöhen**
- 7.3 Werbeanlagen, Niederspannungs-u. Fernmeldefreianlagen**
- 7.4 Außenantennen, Solaranlagen**
- 7.5 Einfriedungen**
- 7.6 Abwasser, Niederschlagswasser, Retentionszisternen**
- 7.7 Aufschüttungen, Abgrabungen, Geologie**

8. Hinweise

- 8.1 Außenleuchten**
- 8.2 Duldung von öffentlichen Anlagen und Einrichtungen**

9. Berücksichtigung von Umweltbelangen im Zuge der Entwurfsaufstellung

- 9.1 Umweltbezogene Auswirkungen,**
- 9.2 Städtebauliche Auswirkungen**
- 9.3 Infrastrukturelle Auswirkungen**

1. Anlass der Planaufstellung

Die Gemeinde Balgheim entspricht mit der beabsichtigten Bebauungsplanung den Erfordernissen von ansiedlungswilligen, örtlichen Handwerks- u. Gewerbetreibenden, u. weist zusätzlich eine Fläche zum Erhalt und Betreiben einer bestehenden Tennisanlage sowie deren Anlagen und Einrichtungen aus.

Der Gemeinderat kann damit bauwilligen Gewerbetreibenden zeitnahe Realisierungen, in Verbindung mit zukunftsorientierten Umsetzungen ihrer betrieblich erforderlichen Neuausrichtungen, in Aussicht stellen.

Zur Sicherung der baulichen Weiterentwicklung im Gesamtbereich „Steigäcker“ und somit zur Standortsicherung in der Gemeinde insgesamt wird die Erstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich.

Der gewerbliche Entwicklungsbereich „**Steigäcker Nord-Änderung Steigäcker I,II,III**“ bietet, gemeinsam mit den jetzt geplanten Teilbereichen für handwerkliche Nutzungen, hierfür ein nicht bebautes Flächenpotential an, das im Hinblick auf seine Größenordnung wie auch ortsnahe und verkehrsgünstige Lage, einen optimalen Einstieg für betriebliche Erweiterungen in neuzeitlich geforderten Nutzungstiefen darstellt.

Begründet durch die an die Gemeinde Balgheim, durch ortsansässige Gewerbebetriebe, herangetragenen Ansiedlungswünsche hält der Gemeinderat es für erforderlich, dass Nutzungstiefen auch im Hinblick auf Höhenentwicklungen künftiger gewerblicher Anlagen und Einrichtungen in Teilbereichen neu zu formulieren sind. Ein wesentlicher Grund hierfür ist insbesondere darin zu sehen, dass Produktionsstätten künftig auch aus betrieblichen Gründen teilweise in Geschossen, flächensparend übereinander eingerichtet werden sollen. Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass analog den Lebenszyklen eines Produktes auch gewerbliche Produktionsanforderungen konkreten betriebswirtschaftlichen Lebensphasen unterliegen und zeitentsprechend zu gewichten sind.

Mit der Planaufstellung möchte der Gemeinderat diesen neuzeitlichen Anforderungen entsprechen um insbesondere die bereits im Ort vorhandenen Arbeits- und Ausbildungsplätze zu erhalten und darüber hinaus weiter entwickeln zu können.

Der Flächenanteil des beabsichtigten Bereiches für eine kleinmaßstäbliche Wohnbauentwicklung im nördlichen Bereich des Plangebietes soll mit der Gesamtentwicklung „Steigäcker“ sowohl im Erweiterungsbereich, wie auch mit den angrenzenden Nutzungsformen und Nutzungstiefen verträglich ausgeformt und umgesetzt werden.

2. Bebauungsplanverfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Balgheim hat in seiner öffentlichen Gemeinderatssitzung **am 21.01.2013** den Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB über den Bebauungsplan „**Steigäcker Nord-Änderung Steigäcker I,II,III**“ gefasst und anschließend dem Entwurf zugestimmt, sowie beschlossen, eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 durchzuführen. Den planbetroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde hierzu Gelegenheit zur Stellungnahme entsprechend § 4 Abs.1 (BauGB) geben.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2a (BauGB) zur Aufarbeitung der Frage durchgeführt, welche Arten umweltbezogener Informationen vorhanden und verfügbar sind.

Eine „Zusammenfassende Erklärung“ nach § 10 Abs. 4 BauGB wird **nach** Erlangen der Rechtskraft erstellt und dem Planwerk beigelegt.

3. Planungsrechtliche Grundlagen

3.1. Flächennutzungsplan der „Vereinbarten VG-Spaichingen“

Im rechtswirksamen „Flächennutzungsplan 2020 der „Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen“, in der Fassung der 4. Fortschreibung sind die zur Überplanung anstehenden als Bereiche als Flächen für gewerbliche Entwicklungen dargestellt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf und dessen Festsetzungen zu künftigen städtebaulichen Nutzungen (Gewerbegebiet und Mischgebiet,) wird den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nur in Teilbereichen entsprochen.

Der Gemeinderat hat deshalb beschlossen bei der Verwaltungsgemeinschaft eine diesbezügliche Fortschreibung des FNP zu beantragen und den Bebauungsplan „**Steigäcker Nord-Änderung Steigäcker I,II,III**“ in einem parallel hierzu verlaufenden Verfahren weiter zu entwickeln.

3.2 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg.

Im Regionalplan ist die „Schwarzwald-Baar-Heuberg“ ist die Gemeinde Balgheim als Ort mit Eigenentwicklung ausgewiesen.

Hierbei ist die Gemeinde dem Oberzentrum Villingen-Schwenningen mit Mittelzentrum Tuttlingen-Rottweil und Unterzentrum Spaichingen zugeordnet.

Der Bebauungsplan respektiert die Rahmenvorgaben des Regionalplanes.

3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der beabsichtigte Bebauungsplan „**Steigäcker Nord-Änderung Steigäcker I, II, III**“ greift mit seinem Geltungsbereich in Teilbereichen in den seit 08.06.2006 rechtskräftigen Bebauungsplan „Steigäcker III/Änderung Steigäcker I, II“ und in den Bebauungsplan „Hinter der Bind“ (genehmigt am 02.09.1986) ein.

Er ersetzt hierbei im Überlappungsbereich dessen bisher rechtskräftig bestehende zeichnerische und textliche Festsetzungen und Vorschriften.

3.4 Wasserschutzgebiet Zone III „Egelsee für Tiefbrunnen I und II“

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone III „Egelsee für die Tiefbrunnen I und II“.

Der Bebauungsplan „**Steigäcker Nord-Änderung Steigäcker I,II,III**“ berücksichtigt und beachtet die einschlägigen Schutzbestimmungen (WHG § 51 BGBl.I S 2585).

3.5. Altablagerungen, Altlasten

Im Geltungsbereich des Plangebietes „**Steigäcker Nord-Änderung Steig-Äcker I,II,III-Erweiterung**“ besteht, gemäß der „Historischen Erhebung altlast verdächtiger Flächen im Landkreis Tuttlingen“ kein Verdacht auf Altlasten und/oder Altablagerungen.

Altstandorte mit Einstufung als „B-Standorte“ sind nicht bekannt.

4. Plangebiet, Bestand**4.1 Lage und städtebauliche Einordnung**

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich der Gemeinde Balgheim und grenzt im Osten direkt an die freie Flur an.

Im Westen und Süden schließt der Planbereich sich nahtlos an bereits bestehende überwiegend gewerblich zu nutzte Flächen an, die größtenteils bereits bebaut sind.

Der Bebauungsplanentwurf „**Steigäcker Nord-Änderung Steigäcker I,II,III**“ stellt die östliche Abrundung dieses umfangreichen gewerblich zu nutzenden Entwicklungsbereiches der Gemeinde Balgheim dar.

4.2 Räumliche Merkmale

Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 3,7 ha.

Höhenlage ca. m ü. NN im Norden, ca. 702,50 m ü. NN.

Länge Nord-Süd: im Mittel ca. 190 m

Länge Ost-West : im Mittel ca. 160 m.

Das Plangelände fällt von Norden nach Süden hin um ca. 8 m ab.

5. Planungskonzept**5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

Die Abgrenzung wird wie folgt beschrieben:

Im Süden : Ortsstraße „Steigäcker“

Im Osten : Flst. 1859/1, 1862 u. 1863,

Im Norden : Ortsstraße „Schulstraße, Südl. Trennstück von Flst. 1928
südl. Trennstück von Flst. 1930

Im Westen : Flst. 1875/1, 1875/2, Teilstück Str. Steigäcker,
Flst. 1896, Flst. 1999/1, Flst. 1895, Flst. 1894

Der Gemeinderat der Gemeinde Balgheim hat den Geltungsbereich des des Bebauungsplanes „**Steigäcker Nord-Änderung Steigäcker I,II,III**“ unter Einbeziehung der Vorgaben des FNP so gefasst, dass die gemeindlich angestrebten Ziele einer neuzeitlich ausgerichteten und mit dem Umfeld verträglichen Weiterentwicklung des Gesamtgebietes „Steigäcker“ erreicht werden können.

5.2 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet liegt an der Schnittstelle von bisher bestehenden gewerblich geprägten Nutzungsformen und der freien Feldflur.

Die baulichen Strukturen der im Umfeld bereits realisierten und mit max. 10 m Höhenentwicklung festgesetzten gewerblichen Anlagen und Einrichtungen prägen den Charakter des Gesamtentwicklungsbereiches „Steigäcker“. Mit dem künftigen Bebauungsplan werden diese vorhandenen gewerblichen Strukturen aufgenommen und für die Planbereiche Mischgebiete und Gewerbegebiete durch entsprechende Festsetzungen fortgeschrieben.

Hierbei werden künftige max. Höhenentwicklungen von baulichen Anlagen von bisher 10,00 m auf 12,00 m erweitert.

Einen wesentlichen Grund hierfür sieht der Gemeinderat darin, dass Produktionsstätten künftig auch aus betrieblichen Gründen teilweise in Geschossen flächensparend übereinander eingerichtet werden können.

Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass analog den Lebenszyklen von Produkten auch gewerbliche Produktionsanforderungen konkreten betriebswirtschaftlichen Lebensphasen unterliegen und zeitentsprechend zu gewichten sind.

Entgegen den bisher, im jetzt zu ändernden Teilbereich der geplanten Gewerbeflächen, allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten und Nutzungstiefen, sieht die Neuplanung künftige Beschränkungen vor.

Der Gemeinderat beugt hierbei objektiv möglichen Fehlentwicklungen vor die auf Grund neuester Rechtsprechungen auftreten können.

Insbesondere reagiert der Gemeinderat damit auf zunehmende Anlagen für Einrichtungen von verschiedenartigen Vergnügungsstätten aller Art die damit vollständig ausgeschlossen werden können.

Die im Planbereich festgesetzten „Mischgebietsflächen“ entsprechen den Anforderungen des ansiedlungsbereiten Handwerkes und fügen sich durch die Begrenzung der künftig zulässigen max. Gebäudehöhen in Verbindung mit Zweigeschossigkeit von baulichen Anlagen in eine weiterhin gewollte harmonische Höhenentwicklung ein. Mit den vom Gemeinderat beabsichtigten Einschränkungen von Nutzungstiefen nehmen die vorgesehenen Mischgebietsflächen Rücksicht auf die angrenzend bestehenden neu festzusetzenden Gewerbeflächen. Hierbei bleibt jedoch sichergestellt, dass der Charakter der künftig gewollten Mischgebietsnutzung gemäß § 6 BauNVO gewährleistet bleibt.

5.3 Verkehrserschließung

5.3.1 Fahrverkehr

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die bestehende Straße „Steigäcker“ sowie über die noch herzustellende Erweiterung des Straßenstückes „Schulstraße“. Über diese Straßenlinien wird der Planbereich an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen. Zur Inneren Verkehrserschließung sieht die Planung eine Erschließungsstraße mit einem Ausbauquerschnitt von 5,75 mit einem Notgehweg von 1m Breite, vor.

Die Planung sieht jedoch die Ausweisung eines einseitigen, straßenbegleitenden Gehweges entlang der neu herzustellenden „Schulstraße“ vor. Mit den bereits bestehenden und neu herzustellenden Straßenteilen kann das zusätzlich prognostizierte Verkehrsaufkommen sicher und leicht aufgenommen und abgeleitet werden.

5.3.2 Ruhender Verkehr

Der Gemeinderat hat mehrheitlich entschieden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „**Steigäcker Nord-Änderung Steigäcker I,II,III**“ keine öffentlichen Stellplätze auszuweisen. Vielmehr soll der ruhende Verkehr vollständig auf privaten Grundstücken verlagert bleiben.

5.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der öffentliche Personennahverkehr wird nicht über den Planbereich geführt. Haltestellen sind in akzeptabler Entfernung zum Plangebiet im zentralen Ortsbereich eingerichtet.

5.3.4 Landwirtschaftlicher Verkehr

Der Planbereich wird über die von West nach Ost verlaufenden Feldwege (Verlängerte „Schulstraße“ und Straße „Steigäcker“ tangiert. Insgesamt ist der zentrale Planbereich hiervon nicht betroffen.

5.3.5 Fußgänger

Der Gemeinderat beabsichtigt eine sichere Anbindung des Planbereiches an das örtliche Gehwegnetz im Zuge der neu herzustellenden Erweiterung „Schulstraße“ durch einen einseitigen, straßenbegleitenden Gehweg zu gewährleisten.

Nach derzeitiger Prognostizierung wird vom Gemeinderat, entsprechend dem Ergebnis seiner Abwägung, im zentralen Planbereich die Ausweisung eines zusätzlichen Gehweges nicht für erforderlich angesehen.

Stand : 05.12.2014

Begründung Seite 9 von 16

5.4 Flächengliederung

Bruttobauland (Geltungsbereich des B-Plan)	37.297 m ²	100,0 %
a) Eingeschränktes Gewerbegebiet	23.501 m ²	63 %
b) Mischgebiet	4.818 m ²	13 %
Öffentliche Verkehrsflächen	3.015 m ²	8 %
Grünflächen / Gräben	1.626 m ²	4 %
Sportanlage	4.336 m ²	12 %

5.5 Technische Infrastrukturen**5.5.1 Abwasser, Niederschlagswasser**

Auf Dachflächen anfallendes und sonstiges Oberflächenwasser ist jeweils entweder dem Entwässerungsgraben im östlichen Planbereich oder der Kanalleitung für nicht behandlungsbedürftige Abwässer im Bereich der Ringstraße zuzuführen.

Oberflächenwässer z.B. aus Straßen, Umschlagplätzen, Höfen sowie Stellplätzen und ähnlichen befestigten Flächen sind über separate Kanalleitungen abzuleiten und dürfen weder dem Entwässerungsgraben zugeleitet noch zur Versickerung gebracht werden.

Die Ortskanalisationen sind ausreichend dimensioniert um die aus dem Plangebiet zusätzlich anfallenden Abwassermengen schadlos ableiten zu können. In der Kläranlage der Gemeinde Spaichingen werden die aus der Gemeinde Balgheim anfallenden Abwässer gereinigt.

Diese Kläranlage hält ausreichend Kapazitäten vor um die durch Planrealisierung zusätzlich anfallenden Abwässer schadlos reinigen zu können.

Je Gebäude ist eine Retentionszisterne mit Schwimmerdrossel vorzusehen und zu errichten. Alternativ kann eine offene Rückhaltung erfolgen.

Folgendes selbst entleerendes Rückhaltevolumen ist anzulegen:

Rückhaltevolumen in Liter = Grundstücksfläche x GRZ x 10 x 1/3 ; das hierbei errechnete Volumen ist auf volle 1000 Liter aufzurunden. Diese Festsetzung wird zusätzlich privatrechtlich abgesichert.

5.5.2 Wasserversorgung

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

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

Die erforderliche Löschwassermenge ist, gemäß Prüfung durch die örtliche Feuerwehr gewährleistet. Der Gemeinderat hat beschlossen im Zuge der Erschließung des Plangebietes, in zentraler Lage, in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr einen Überflurhydranten zu installieren.

Stand : 05.12.2014Begründung Seite **10** von **16****5.5.3 Elektrizitätsversorgung**

Die EnBW sichert durch Erweiterung Ihrer örtlich bestehenden Anlagen und Einrichtungen die geforderte Versorgungssicherheit. Eventuell benötigte Grunddienstbarkeiten werden zur Verfügung gestellt. Erforderlich werdende Kabelverteilerkasten und/oder Kabelverteilerschächte werden in Abstimmung mit der EnBW aufgestellt. Freileitungen sind nicht zulässig.

5.5.4 Fernmeldeversorgung

Die Deutsche Telecom, T-Com gewährleistet eine durch Planrealisierung notwendig werdende zusätzliche Fernmeldeversorgung durch Erweiterung ihrer bestehenden Fernmeldelinien.. Neu herzustellende Fernmeldeverbindungen müssen innerhalb des Planbereiches verkabelt werden.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen**6.1 Art der baulichen Nutzungen**

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung und Nutzung des Quartieres geschaffen. Mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird die teilweise vorhandene gewerbliche Nutzung des angrenzenden Areales aufgenommen und unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungen, Planungen und Rechtsprechungen im Zuge der weiteren Entfaltungsvorstellungen für den Planungsraum „Steigäcker“ fortgeschrieben.

Der Bereich „Gewerbegebiet“ wird hierbei insoweit eingeschränkt, dass Einkaufszentren, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale u. gesundheitliche Zwecke nicht zulässig werden, um ungewünschte Spannungen durch störungsintensive Nutzungen und/oder übermäßiges Verkehrsaufkommen auszuschließen.

Mit gleicher Begründung hat der Gemeinderat sich dafür entschieden, dass das Errichten und Betreiben von Anlagen, die im Anhang (Spalte 1 und 2) der vierten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungspflichtige Anlagen) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.03.1997, die durch Artikel 5 Abs 13 des Gesetzes vom 24.02.2010 geändert worden ist nicht zulässig sind.

Zusätzlich schließt der Gemeinderat Spielotheken, Diskotheken, Wettbüros sowie Vergnügungsstätten aller Art , auch in Form von Gewerbebetrieben, aus.

Zur weiteren Vermeidung von künftig ungewünschten Spannungen hat sich der Gemeinderat in den Bereichen des Mischgebietes ebenfalls für Einschränkungen entschieden. Trotz dieser getroffenen Einschränkungen bleiben die typischen Gebietscharakterisierungen der jeweiligen Nutzungsbereiche erhalten.

Ausgeschlossen bleiben Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe.

Diese Nutzungsformen entsprechen nicht den vom Gemeinderat gewollten städtebaulichen Entwicklungszielen im dortigen Bereich.

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der Wasserschutzgebietszone III „Egelsee für die Tiefbrunnen I und II“.

Der Bebauungsplan „**Steigäcker Nord-Änderung I,II,III**“ berücksichtigt und beachtet die einschlägigen Schutzbestimmungen (WHG § 51 BGBl. I S 2585) und schließt insbesondere auch Anlagen und Einrichtungen für Tankstellen aus.

Zur weiteren Sicherung künftiger Umweltqualitäten setzt der Gemeinderat fest, dass auch in den Planbereichen „Mischgebiet“ künftig Vergnügungstätten aller Art, sowie Spielotheken, Diskotheken u. Wettbüros, diese auch in Form von Gewerbebetrieben nicht zulässig sind.

Der Gemeinderat hat die in den Teilbereichen „Mischgebiet“ und „Gewerbegebiet“ die jeweils getroffenen Einschränkungen so gefasst, dass für den gesamten Entwicklungsbereich „**Steigäcker Nord- Änderung I,II,III**“ auch künftig ausreichende Umfeldqualitäten zur Verfügung stehen.

6.2 Maß der baulichen Nutzungen, Bauweise

Die Festsetzungen zu Geschosshöhen und Gebäudehöhen dienen zur Realisierung der vom Gemeinderat angestrebten Nutzungen u. unterstützen die gewollten Proportionen von künftigen Baukörpern.

Der Gemeinderat orientiert sich bei den Festlegungen für Grund- und Geschossflächen an den Obergrenzen des § 17 BauNVO.

Die hierbei festgesetzten Werte entsprechen heutigen Nutzungsvorstellungen und erlauben insbesondere auch spätere Nachverdichtungen.

Die Bebauungsplanung eröffnet mit den festgesetzten Höhenentwicklungen in den Teilbereichen der Mischgebiets- und Gewerbegebietsflächen damit auch Möglichkeiten für kompakte und flächensparende Bauformen, da teilweise die Produktionsschienen auf mehreren, übereinander liegenden Gebäudeebenen aufgenommen werden können.

Durch die Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen in Verbindung mit teilweiser Festlegung von Geschosshöhen wird das Prinzip der Zweigeschossigkeit für das gesamte Plangebiet als Höchstmaß festgesetzt.

Damit erreicht der Gemeinderat, dass künftige bauliche Anlagen sich in die örtliche Geländesituation einfügen und damit mit dem Landschaftsbild als ver- und erträglich einzustufen sind.

Mit der Festsetzung „a“ („abweichende Bauweise“ im Sinne einer offenen Bauweise“), wobei Gebäudelängen über 50 m allgemein zulässig sind, wird den Bereichen der geplanten Gewerbeentwicklung die vom politischen Gremium gewollte bauliche Nutzungsentfaltung zugeordnet.

Der Gemeinderat der Gemeinde Balgheim erkennt damit die Vorzüge, von additiv zu errichtenden baulichen Anlagen an, da hierbei einzelne Funktionseinheiten, ihren Anforderungen entsprechend, ausgeformt u. zu flächigen Komponenten wirtschaftlich zusammengefasst werden können. Mit diesen Vorgaben eröffnet die Gemeinde künftigen gewerblichen und handwerklich orientierten Nutzern die Möglichkeit ihre baulichen Einheiten und Produktionsschienen separat entwickeln, erweitern und austauschen zu können.

Mit diesen Rahmenvorgaben erreicht die Gemeinde ein hohes Maß an effizienter Ausnutzung der in den Planbereich einbezogenen Grundstücke und damit eine flächensparende Bauweise.

Übermäßige Geländeausformungen und Anböschungen von Freiflächen werden zur Förderung eines positiven Siedlungsbildes durch entsprechende Einschränkungen und Festsetzungen ausgeschlossen.

6.3 Stellung von baulichen Anlagen

Hauptgebäudefirstrichtungen sind entsprechend den im „Gemeinsamen“ Zeichnerischen Teil dargestellten Alternativen frei wählbar.

6.4 Garagen, Carports, Standorte,

Die getroffenen Abstandsregelungen sollen insbesondere der Funktionalität des öffentlichen Raumes dienen wie z.B. Platz für Schneeablagerung im Winter, Schaffung von ausreichenden Garagenvorplätzen sowie übersichtliche Ein und Ausfahrten.

Der Gemeinderat hat sich hierzu mehrheitlich entschlossen, den ruhenden Verkehr auf den privaten Grundstücken unterzubringen und in der Planung keine öffentlichen Stellplatzflächen auszuweisen.

Insgesamt sind deshalb Abstellmöglichkeiten auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sofern sie nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes, und/oder der Örtlichen Bauvorschriften sowie dem Nachbarrecht entgegenstehen und die Sicherheit und Leichtigkeit des Fahrverkehrs auf den davorliegenden Erschließungsstraßen nicht beeinträchtigen. (Siehe auch Ziffer 8.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen).

6.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind entsprechend der Ziffer 7 der Planungsrechtlichen Festsetzungen vom Gemeinderat beschlossen worden,

6.6 Von einer Bebauung und sonstigen Nutzung freizuhaltende Flächen

Den Erfordernissen der Verkehrssicherheit im Bereich von Straßeneinmündungen entspricht der Gemeinderat mit den gemäß Ziffer 8.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen getroffenen Beschränkungen.

6.7 Flächen für Maßnahmen sowie Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen

6.7.1 Kompensationsmaßnahmen, Pflanzgebote, Pflanzarten

Die zur Absicherung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen hinsichtlich Verringerung und Ausgleich der planungsbedingten Eingriffe erforderlich sind macht sich der Gemeinderat zu Eigen und trifft hierzu die Festsetzungen, entsprechend den Ergebnissen der Umweltprüfung, des Umweltberichtes und dem daraus resultierenden Grünordnungsplan.

7. Örtliche Bauvorschriften

7.1 Dachgestaltung

Der Gemeinderat hat sich entschlossen hinsichtlich Dachformen und Dachneigungen eine große Bandbreite zuzulassen um neuzeitlichen Anforderungen von gewerblichen Investoren und privaten Bauherren entsprechen zu können.

Zum Schutz des Bodens und zur Beachtung des Wasserschutzgebietes („Wasserschutzgebietszone III „Egelsee für die Tiefbrunnen I und II“), das durch die Planung berührt ist, schließt der Gemeinderat unbehandelte metallgedeckte Dächer generell aus.

7.2 Gebäudehöhen

Die bisher im Gesamtentwicklungsbereich „Steigäcker“, sowohl im bereits reasierten wie auch in noch nicht bebauten Bereichen zulässigen Höhenausformungen von baulichen Anlagen entsprechen insgesamt einer 2-geschossigen Größenordnung.

Der Gemeinderat setzt mit seinen Vorgaben den Charakter dieser Struktur fort.

Für den Bereich der künftig möglichen Gewerbe-und Mischgebietsentwicklungen setzt das Gremium ein um 2,0 m erhöhtes Maß für Anlagen, von bisher 10,0m auf max. 12,0m Höhe fest, damit Produktionen auch in einer oberen Etage möglich werden um somit dem gemeindlichen Ziel einer neuzeitlichen, flächensparenden Baumöglichkeit zu entsprechen.

7.3 Werbeanlagen, Niederspannungs- u. Fernmeldefreileitungen

Der Gemeinderat entscheidet sich für eine kleinmaßstäbliche und sensible Ausgestaltung künftiger Werbeanlagen. Er nimmt hierbei Rücksicht auf die Empfindlichkeit des Landschaftsbild im Übergangsbereich zur freien Feldlage.

Auf der Grundlage der Rücksichtnahme auf diese optisch sensible Situation des Planbereiches hat sich der Gemeinderat für diese Vorgaben entschieden.

Mit gleichlautender Begründung schließt der Gemeinderat die Aufstellung von oberirdischen Gas-und/oder Öltanks aus.

7.4 Außenantennen, Solaranlagen

Anlagen, Einrichtungen und Betreiben von gewerblich zu nutzenden Send- und Empfangsanlagen schließt das politische Gremium ebenfalls aus, da es hierfür keine Notwendigkeit erkennen kann.

Es erkennt jedoch die Erfordernisse einer alternativen Energiegewinnung und entscheidet sich für die Zulassung von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen, sofern diese in oder auf Dach-bzw. Wandflächen sowie parallel hier zu angeordnet werden.

7.5 Einfriedungen

Für die Bereiche „Gewerbe“- und „Mischgebiet“ erkennt der Gemeinderat deren unter Umständen erhöhte Schutzbedürftigkeiten und entscheidet sich für die Zulässigkeit von Einfriedungen in metallischer Ausführung bis zu einer max. Zaunhöhe von 2,0 m. Für besonders zu schützende Teilbereiche können Zaunanlagen dort auch ausnahmsweise über dieses Maß hinaus zugelassen werden.

Einzäunungen im Bereich des als „Private Grünfläche“ festgesetzten Teilbereiches sind bis max. 5,0 m hohe Einfriedungen zulässig. (Tennisgelände).

7.6 Abwasser, Niederschlagswasser

Sammlung und Ableitung von anfallendem Schmutz-, sowie Oberflächenwasser von Straßen und sonstigen befestigten Flächen sowie Niederschlagswasser aus Dachflächen erfolgen unter absoluter Rücksichtnahme auf die durch die Planrealisierung betroffene „Wasserschutzgebietszone III „Egelsee für die Tiefbrunnen I und II“ unter strikter Beachtung der einschlägigen Schutzbestimmungen (WHG § 51 BGBi. I S. 2585). In den Örtlichen Bauvorschriften hat der Gemeinderat die wesentlichen, insgesamt hierfür erforderlichen Maßnahmen u. deren Genehmigungswege festgesetzt.

7.7 Aufschüttungen, Abgrabungen, Geologie

Der Gemeinderat hat sich im Zuge der Planaufstellung intensiv mit dem Umgang von etwa beabsichtigten Aufschüttungen und Abgrabungen im Planbereich befasst.

Der im anstehenden Hangschutt und Hanglehm, der von Gesteinsschichten des Braunen Jura unterlagert wird, kann bei Geländeänderungen, insbesondere bei Geländeeinschnitten, instabil werden und zu Rutschungen führen.

8. Hinweise

8.1 Außenleuchten

Im Zuge der Erschließung des Bebauungsplanes **„Steigäcker III-Erweiterung“** beabsichtigt die Gemeinde Außenleuchten so zu gestalten, dass sie keine Lockwirkungen auf Insekten ausüben, z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen

8.2 Duldung von öffentlichen Anlagen und Einrichtungen

Zur grundstücksrechtlichen Absicherung haben Grundstückseigentümer technisch bedingte Randbefestigungen in ihren, an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken, zu dulden(in Beton versetzte Randeinfassungen und für Beleuchtungsmastfundamente..

9. Berücksichtigung von Umweltbelangen im Zuge der Entwurfsaufstellung

9.1 Umweltbezogene Auswirkungen

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde im Zuge der Planaufstellung eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs.4 BauNVO durchgeführt. Die hierin ermittelten Belange des Umweltschutzes werden im Umweltbericht bewertet und der naturschutzrechtlich erforderliche Umfang wurde im Rahmen einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach § 21 NatSchG ermittelt. Zur Minimierung und Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft wurden, entsprechend den durchgeführten Abwägungen Maßnahmen vorgeschlagen, die während der Entwurfsaufstellung in den Bebauungsplan in Form von Festsetzungen und Plananpassungen übernommen wurden.

9.2 Städtebauliche Auswirkungen

Der Gemeinderat beachtet durch die in der Planung getroffenen Festsetzungen und Vorschriften die Notwendigkeit eines sparsamen Umganges mit der zur Verfügung stehenden Gesamtentwicklungsfläche „Steigäcker“. Die Gemeinde beschränkt sich mit der beabsichtigten Entwicklung, auch in diesem Ortsbereich, bewusst auf den Eigenbedarf. Der Gemeinderat setzt sich intensiv mit den im Planbereich kokurrierenden Nutzungsarten auseinander und stimmt gleichzeitig deren Nutzungstiefen in einem ver- und erträglichen Maße gegeneinander und untereinander rücksichtsvoll ab

9.3 Infrastrukturelle Auswirkungen

Mit Umsetzung der im Zuge der Planrealisierung gewollten inneren Erschließungsanlage des Bebauungsplanes **„Steigäcker Nord-Änderung I,II,III“** werden die bisher durch die Gemeinde bereits dort erstellten Erschließungsanlagen im Bereich „Steigäcker“ nachvollziehbar erweitert und leistungsstark ergänzt und vervollständigt.

Stand : 05.12.2014

Begründung Seite **16** von **16**

Damit kann die Gesamtinfrastruktur des Entwicklungsbereiches „Steigäcker“ die ihr insgesamt zuzuordnenden Aufgabenbereiche sicher und schadlos übernehmen.

Ausgefertigt:

für den Gemeinderat

Balgheim, den **16.12.2014**

.....

Helmut Götz
Bürgermeister

Aufgestellt:

für den Planer

Tuttlingen, den **05.12.2014**



.....
Dietmar Hagen
Breinlinger Ingenieure
Tuttlingen-Stuttgart