

Objektbezeichnung:

Bebauungsplan "Hauptstrasse" Balgheim

Planinhalt:

~~Entwurf~~

Maßstab:

M 1 / 500

Gezeichnet:

Becker

Gewerk:

Architekt:

Bauamt

Geprüft:

Mehlhorn

Druckdatum:

30.10.2012 / 06.11.2012

Planbez.:

Legende

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



Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

MI	Traufh. mind. 4.00 m max. 8.50 m Firtsth. max. 12.50 m
0,6	1,2
0	SD DN 40°-56° PD DN 7°-15° FD DN 0°-7°

Nutzungsschablone

Art der Festsetzung: MI

Vollgeschosse : TH. mind./TH max. / Firtsth. max.

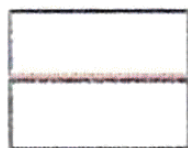
GRZ als Dezimalzahl: 0.6

GFZ als Dezimalzahl, als Höchstmaß: 1.2

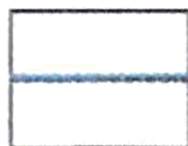
Bauweise: 0

Dachneigung: FD 0°-7° / PD 7°-15° / SD 40°- 56°

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



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



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



Hauptfistrichtung

3. Verkehrsflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



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

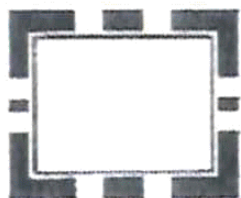
4. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

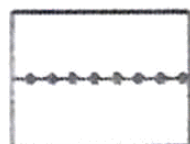


Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

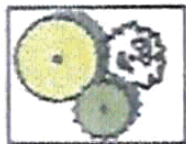


Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

6. Gehölze



bestehende Bepflanzung



Bach

Verfahrensvermerke

- | | |
|--|-------------------------|
| 1. Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat | 19.06.2012 |
| 2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | 26.07.2012 |
| 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | 19.07.2012 |
| 4. Bürgerbeteiligung | 23.08.2012 |
| 5. Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat | 11.12.2012 |
| 6. Öffentliche Auslegung | 02.01.2013 - 03.02.2013 |
| 7. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange | 03.01.2013 |
| 8. Behandlung der Bedenken und Anregungen durch den GR | 27.02.2013 |
| 9. Beschlussfassung über den Bebauungsplan als Satzung durch den Gemeinderat | 27.02.2013 |
| 10. Verfahrensgang beglaubigt | 28.02.
00.00.2013 |
| 11. Vorlage an das Landratsamt | 00.00.2013 |
| 12. Genehmigung des Landratsamtes Tuttlingen | 00.00.2013 |
| 13. Öffentliche Bekanntmachung | 28.02.
00.00.2013 |
| 14. Inkrafttreten | 28.02.
00.00.2013 |

Ausgefertigt:

Balgheim, den 28. Feb. 2013


Helmut Götz
Bürgermeister




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

Satzung

über die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Hauptstraße“ in Balgheim

Der Gemeinderat der Gemeinde Balgheim hat am 27.02.2013

1. die Aufstellung eines Bebauungsplanes Hauptstraße sowie
2. die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Hauptstraße

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) m. W. v. 01.01.2007

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO90) vom 18.02.1990 (BGBl. I 1999 S. 58)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.11.2009 (GBl. S. 615), sowie Artikel 9 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809, 814), in Kraft getreten am 01.03.2010

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 14.10.2008 (GBl. S. 343, 354)

§ 1

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus folgenden Bestandteilen:

1. Lageplan vom 30.10.2012
2. Begründung vom 30.10.2012
3. Planungsrechtliche Festsetzungen vom 30.10.2012
4. Örtliche Bauvorschriften vom 30.10.2012

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem Lageplan, in dem seine Grenzen eingetragen sind.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Balgheim, den 28.02.2013


Helmut Götz
Bürgermeister



Gemeinde
Balgheim

Bürgermeister: Helmut Götz, 77582 Balgheim
Tel. 074 24-94 00 09-0 • Fax 94 00 02-10 • www.balgheim.de

Bebauungsplan „Hauptstraße“

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 30.10.2012 und den örtlichen Bauvorschriften vom 30.10.2012 werden folgende

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

festgelegt:

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. 09.2004, (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. I S.1509)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519), zuletzt geändert in der Fassung am 01.03.2010 (GBl. S.358)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert am 09.11.2010 (GBl. S. 793, 962)

B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in Verbindung mit den §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB,
§§ 1-15 BauNVO

Mischgebiet (MI)

§ 6 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

sonstige Gewerbebetriebe,

Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Gartenbaubetriebe

Nicht zugelassen werden:

Geschäfts- und Bürogebäude, Tankstellen, Vergnügungsstätten

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BauGB

§§ 16-21a BauNVO

- 2.1 **Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Höhen** entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.

Stellplatzflächen und Zufahrten, die wasserdurchlässig z.B. mit breitfugig verlegtem Natursteinpflaster mit mehr als 25% Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrassen o. ä. befestigt sind, werden auf die GRZ nicht angerechnet.

- 2.2 Mindest -/ Maximale Höhe der baulichen Anlagen

Gebäudehöhen (TH und FH) sind in Meter über Normal Null (NN) angegeben

Die Mindest-/Maximale Traufhöhe ist das Maß zwischen EGFH und dem Schnittpunkt der senkrechten traufseitigen Wand mit der Dachhaut.

Die Maximale Firsthöhe ist das Maß zwischen EGFH und dem höchsten Punkt des Daches (First).

3. **Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB
§§ 22BauNVO

Entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:

a = abweisende Bauweise - zulässig ist die einseitige Grenzbauweise und die grenznahe Bauweise.

Baulinien und Baugrenzen gelten entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

Dachüberstände sind bis 0,5m über die Baulinie/ Baugrenze zulässig.

Die Baulinien können parallel bis 1,0 m über- oder unterschritten werden.

4. **Stellung der baulichen Anlagen**

Die im Plan eingetragenen Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

5. **Überbaubare Grundstücksflächen** § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB
§§ 23 BauNVO

Im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

- 5.1 *Rückwärtige Baufenster* § 9 Abs. 2 Nr.2 BauGB

Eine Bebauung der im rückwärtigen Bereich festgesetzten Baufenster ist im Falle des Abrisses des Vordergebäudes erst dann zulässig, wenn an dessen Stelle wieder eine Bebauung errichtet worden ist

6. **Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze** § 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB
§§ 12-14 BauNVO

- 6.1 **Garagen und Stellplätze**

Garagen und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen und Flächenfestsetzungen auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig nicht jedoch straßenseitig vor den Gebäuden

- 6.2 **Nebenanlagen**

- 6.2.1 Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig nicht jedoch straßenseitig vor den Gebäuden.

6.2.2 Nebenanlagen nach § 14 (1) sind wie folgt zulässig: Für eine Anlage maximal 30 m³. Pro Grundstück ist eine Anlage à 30 m³ zulässig.

7. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 24 BauGB

7.1 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

Die Gemeinde Balgheim ist nach § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen hinter der Gehwegkante bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

7.2 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

entsprechend dem Planeinschrieb und der zeichnerischen Festsetzungen:

8. Öffentliche und private Grünflächen, Pflanzgebote

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB

8.1 Private Grünflächen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

8.2 Pflanzgebote im öffentlichen Raum entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen. Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden. Es sind klein- bis mittelkronige Laubbäume der Pflanzliste zu verwenden.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

9.1 Schonender Umgang mit Boden

Erdarbeiten sollen bei trockener Witterung und trockenem, bröseligen Boden ausgeführt werden.

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

Im Bereich von Auftragsstellen ist der natürlich gewachsene Boden vorher abzuschieben und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen. Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z.B. Fahrspuren) aufzulockern.

9.2 Schutz von Vegetationsflächen

Die Baustellenabwicklung ist so zu organisieren, dass die öffentlichen Grünflächen nicht von Baustellenflächen befahren oder als Lagerfläche genutzt werden. Diese Grundstücksflächen sind durch Absperrungen oder geeignete Maßnahmen zu schützen. DIN 18920 ist zum Schutz der Vegetationsflächen anzuwenden.

C. Ordnungswidrigkeiten

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

Balgheim, den 28.02.12

Helmut Götz
Bürgermeister



Gemeinde
Balgheim

Bürgermeisteramt • Marienplatz 3 • 78532 Balgheim
Tel. 07424-940009-0 • Fax 940009-40 • www.balgheim.de

Bebauungsplan „Hauptstraße“

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 30.10.2012 und den planungsrechtlichen Bauvorschriften vom 30.10.2012 werden folgende

II. ÖRTLICHE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

festgelegt:

A. Rechtsgrundlagen

1. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519), zuletzt geändert in der Fassung am 01.03.2010 (GBl. S. 358)
2. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 02.10.1983 (GBl. S. 578); zuletzt geändert am 01.12.2005 (GBl. S. 760)

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO werden folgende örtliche Bauvorschriften Bestandteil dieses Bebauungsplans.

I. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74(1) Nr.1 LBO)

I.1 Dachform, Dachneigung

Die zulässigen Dachformen und Neigungen sind entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Dabei bedeuten: SD = Satteldach

I.2 Dächer, Dachaufbauten

- I.2.1. Dachform und -Neigung, Material und Farbe sind zu erhalten, um die einheitliche und ortstypische Dachlandschaft zu sichern.
- I.2.2. Gebäude sind grundsätzlich mit Satteldächern von mehr als 48° zu errichten.
- I.2.3. Dachgauben dürfen durch ihre Größe, Anzahl, Anordnung oder Form die Dachlandschaft nicht erheblich beeinträchtigen.
 1. Sie dürfen in der Regel nicht breiter als ein Sparrenfeld sein und müssen nebeneinander ein Sparrenfeld als Abstand einhalten (Ausführung als Einzelgauben).
 2. Sie müssen sich in ihrer Größe in das vorhandene Fassadenbild einfügen.
 3. Sie dürfen nicht zu einer das Gesamtbild beeinträchtigenden Häufung führen.
 4. Im Falle von mehreren Dachgauben müssen sie gestalterisch einheitlich ausgebildet werden.

I.3 Dacheindeckungen

Für die Dachdeckung sind nur nicht engobierte Tonziegel (z.B. Biberschwanz, Doppelmuldenfalzziegel) zu verwenden.

1.4 **Garagen, Carports und Nebenanlagen** sind mit begrünten Flach- Pult- oder Satteldächern mit einer maximalen Neigung von 18° zu versehen.

1.5 **Solaranlagen**

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig. Sie sind in die Dachfläche so zu integrieren, dass die Unterkonstruktion nicht gestalterisch in Erscheinung tritt.

1.6 **Wandflächen**

Die straßenseitig sichtbaren Trauf- und Giebelwände sind als Putzfassade auszubilden. Die Fenster sind als senkrechte Rechtecke in der Wandfläche anzuordnen.

1.7 **Werbeanlagen**

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung bis zur Brüstung des I.Obergeschoßes angebracht werden.

Je Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Zusätzlich kann ein ergänzendes Firmenemblem oder Logo verwendet werden.

Die Höhe der Schriftzüge darf 1/3 der Höhe der Anbringungsfläche nicht überschreiten. Die Zeichen und Logos dürfen maximal 50 x 50cm groß und 20cm tief sein.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

1.7 **Höhenlage baulicher Anlagen**

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhen (EGRFH) der (neuen) Hauptgebäude werden im Genehmigungsverfahren festgelegt. Abweichungen von ± 50 cm können im Rahmen des Bauantrages ausnahmsweise von der Baurechtsbehörde zugelassen werden. Die max. Traufhöhen (Schnittpunkt Wand mit Dachhaut über EGRFH) und Firsthöhen sind durch Planeinschrieb definiert.

2. **Flächenbefestigungen in Privatgrundstücken**

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

Auf wasserdurchlässig befestigten Stellplätzen dürfen Fahrzeuge nicht gewaschen werden.

3. **Einfriedungen**

Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen sind Hecken, Zäune und Mauern nicht zulässig.

4. **Pflanzgebot und Unterhaltung**

In den mit Pflanzgebot belegten Flächen sind standortgerechte und heimische Pflanzen zu verwenden. Die Pflanzenwahl orientiert sich an der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (HPNV). Das Pflanzen reiner Nadelholzhecken ist nicht gestattet.

4.2 **Pflanzbindung und Unterhaltung**

Der auf den privaten Baugrundstücken enthaltene Baumbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten. Für jeden zu entfernenden Baum ist eine Ersatzpflanzung mit einem mittelkronigen heimischen Laubbaum lt. Ordnung lt. Pflanzenliste vorzunehmen.

Sonst ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger heimischer Laubbaum II. Ordnung lt. Pflanzenliste (z. B. Obsthochstamm) zu pflanzen. Alternativ kann auch je Grundstück ein großkroniger Baum I. Ordnung lt. Pflanzenliste gesetzt werden. Beim Ausfall von Bäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Nadelgehölze und standortfremde Gehölze sind im Baugebiet nicht zugelassen.

5. Abgrabungen und Auffüllungen

- a) Geplante Auffüllungen oder Abgrabungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.
- b) Entlang der Grundstücksgrenzen und öffentlichen Verkehrsflächen sind keine Stützmauern zulässig. Es ist ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.
- c) Geländeauffüllungen und Stützmauern dürfen eine gedachte Böschung von 26,5 Grad (Höhe: Länge = 1:2), ausgehend von den Grundstücksgrenzen, nicht überragen. Die Höhe von Auffüllungen darf nicht über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe liegen.

6. Antennen, Satellitenempfangsanlagen

§ 74 Abs. I Nr. 5 LBO

Pro Gebäude ist nur eine Satellitenempfangs- bzw. Antennenanlage zulässig.

7. Oberirdische Behälter

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

8. Müllbehälter

Müllbehälter/Mülleimer sind einzuhausen oder mit einem Rankgerüst zu versehen. Das Rankgerüst ist dicht zu begrünen.

9. Niederspannungsfreileitung

§ 74 Abs. I Nr. 5 LBO

Im Plangebiet sind Stark- oder Schwachstromfreileitungen nicht zugelassen.

10. Trennsysteme

Schmutzwasser und Regenwasser sind getrennt ab- bzw. einzuleiten.

11. Kenntnisgabeverfahren

§ 74 Abs. I Nr. 7 LBO

Die zur Verwendung kommenden Dachmaterialien müssen im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren dargestellt oder nachgewiesen werden.

Werbeanlagen sind im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren darzustellen.

C. Ordnungswidrigkeiten

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

D. Hinweise

I. Denkmalschutz

- a) Bau und Kunstdenkmalpflege

Die Bau- und Kunstdenkmale sind in den zeichnerischen Festsetzungen mit „D“ gekennzeichnet. Für bauliche Veränderungen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes, ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

b) Archäologische Denkmalpflege

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) schriftlich mitzuteilen.

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Balgheim, den 28.02.2013

Helmut Götz
Bürgermeister



*Gemeinde
Balgheim*

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

Bebauungsplan „Hauptstraße/

Begründung nach § 9 (8) BauGB

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat hat am 19.06.2012 beschlossen, den Bebauungsplan „Hauptstraße“ aufzustellen. Ziel ist die Sicherung der weiteren Entwicklung des Ortskerns im Bereich der Hauptstraße, der für das Ortsbild und die Identität der Gemeinde von zentraler Bedeutung ist.

Dabei sollen die Wünsche nach Modernisierung und funktionaler Veränderung Regeln erhalten, die die großen straßenbegleitenden ehemaligen Hofgebäude in ihrer prägenden Form erhalten.

Dabei soll auch der Umnutzung ehemaliger Hofstellen Rechnung getragen werden und die Möglichkeit einer Bebauung in zweiter Reihe anstelle ehemaliger Wirtschaftsgebäude geschaffen werden.

Die Erhaltung und Wiederherstellung der großen Gebäude an der Straße ist besonders auch im Zusammenhang mit der erfolgten Neugestaltung des Straßenraums und der Freianlage entlang der Straße von großer Bedeutung.

2. Rechtsverhältnis

In der am 01.02.2007 genehmigten 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen ist die geplante Baufläche als Bestandsfläche mit Mischgebietsnutzung ausgewiesen.

Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen, die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Abs. 4 sieht vor, dass für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden.

Ein Umweltbericht mit Umweltprüfung ist bei diesem Bebauungsplan nicht erforderlich, da die überplante Fläche im Innenbereich unter 2 ha groß ist.

Ein gesetzliches Umlegungsverfahren zur Planverwirklichung ist nicht erforderlich.

Die überplanten Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Für die geplante Bebauung sind keine wesentlichen Grundstücksveränderungen in eigentumsrechtlicher Situation notwendig.

3. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hauptstraße“ befindet sich im Ortszentrum Balgheim und umfasst den nordöstlichen Teil der Hauptstraße. Im Osten wird er begrenzt durch die Grundstücke Flurst. Nr. 136/1, 135/1, 134, 133, 132, 126/1, 125, 117, 87, 90, 92

und 37, im Süden durch die Grundstücke Flurst. Nr. 32, 35 und 35/2, im Westen und Norden durch die Grundstücke Flurst. Nr. 29/2, 29/1, 28, 26, 19, 24, 23, 22, 17/3, 17/2, 6, 1/31/1 und 1/4. Die Straßenhöhe steigt von 691,50 m (über NN) im Südwesten auf 700,25 m (über NN) im Norden des Geltungsbereichs an. Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 16.646 m². Davon entfallen auf die bebaubaren Flächen anteilig ca. 13.188 m². Die Verkehrs- und Straßenflächen betragen ca. 2735 m², die öffentlichen Grünflächen 723 m².

4. **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die historische Dorfnutzung ist heute so stark von anderen Nutzungen überlagert, so dass das Gebiet als Mischnutzung gefasst wird. Diese Einstufung als Mischgebiet (MI) begründet sich mehrfach:

- Die Mischung von Wohnen und Gewerbe besteht nicht nur zwischen den einzelnen Grundstücken, sondern teilweise auch vertikal innerhalb eines Gebäudes.
- Die Überformung der früheren landwirtschaftlichen Vorzonen mit Garagenzufahrten, Grünflächen und Straßenbäumen ohne Einfriedungen und Zäune gibt dem Gebiet einen offenen Charakter.
- Der Straßenraum zeigt fließende Übergänge zwischen dem öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereich.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand der noch durch zahlreiche Wirtschafts- und Schuppen gekennzeichnet ist. Bei einer späteren Erweiterung der Gebäude oder einzelnen Gebäuden hinter den Hauptgebäuden wird die bebaute Fläche durch den teilweisen Wegfall dieser Nebengebäude nicht wesentlich überschritten.

Mit der Vorschrift, rückwärtige Bauten erst zu errichten sind, wenn davor gebaut wurde, soll verhindert werden, dass die ehemaligen Hofgrundstücke mit der straßenbegleitenden Bebauung durch freistehende, vom Straßenraum abgerückte Einzel- oder Mehrfamilienhäuser verdrängt werden und das charakteristische Straßenbild dadurch zerstört wird. Die Rechtsgrundlage hierfür ist die Regelung im **BauGesetz** Buch § 9 Abs 2 Satz 2:

„Im Bebauungsplan kann in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur

1. für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder
2. bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig“

5. **Gebäudehöhen**

Die Festsetzung der Gebäudehöhen in einem schmalen Bereich für die Traufhöhen und eine maximale Firsthöhe soll die vertikale Ausdehnung eventueller Neubauten im Rahmen des Bestandes nicht überschreiten. Somit ist im Normalfall eine zweigeschossige Bebauung oder aber auch eine entsprechend hohe Raum für Gewerbebetriebe möglich. Darüber hinaus sind in den Dächern weitere Nutzungen möglich.

6. **Überbaubare Grundstücksflächen**

Auch hier war der Leitgedanke die Bewahrung des bestehenden Hoftypus. Die straßenseitigen Baulinien und die engen Baukörperfestsetzungen sollen zur Straße hin die Baumassen konzentrieren und die Abfolge der versetzten Giebel und offenen Vorzonen bewahren. Rückwärtig sind meistens Anbauten und Erweiterungen möglich, sowie zwei zusätzliche Baufenster, die eine gewisse Verdichtung auf großen Grundstücken erlauben.

7. Bauweise

Das Plangebiet besteht aus Einzel- oder zwei zusammengebauten Häusern, also eine faktisch offene Bebauung. Die Lage der Gebäude innerhalb des Grundstücks erlaubt jedoch nicht eine Ausweisung nach den Regeln der „offenen Bauweise“, so dass hier eine abweichende Bauweise festgesetzt werden muss.

Die Gebäude sind meist einseitig mit einem stark verringerten Grenzabstand oder auch ganz in Grenzbauweise angelegt. Die gewachsene Struktur geht jedoch einher mit entsprechend breiten Grenzabständen auf der gegenüberliegenden Seite, die die Zugänglichkeit des rückwärtigen Grundstücks mit den Wirtschaftsgebäuden der Höfe ermöglicht haben. Diese funktional bedingte Struktur schafft sinnvollere Freiräume zwischen den einzelnen Gebäuden als die gleichmäßigen aber schmalen Grenzabstände zwischen den Einfamilienhäusern in Neubaugebieten.

Dadurch ist auch die giebelseitige Anordnung der Fenster, die natürlich auch durch die seitlich versetzte Anordnung begünstigt wird, und somit ausreichende Belichtung und Belüftung gesichert.

Daher wird auch für mögliche Neubauten an diesen historisch gewachsenen und bewährten unregelmäßigen Grenzabständen festgehalten.

8. Stellung, Dachneigung, Gestalt

Dem Grundanliegen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes entsprechend, das auf die Erhaltung der homogenen Bebauung dieses Gebiets ausgerichtet ist, sind bei den örtlichen Bauvorschriften einige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude aufgenommen worden, die den ortstypischen Charakter bewahren sollen.

Dazu gehört auch der Ausschluss von Garagen und Nebengebäuden auf der Grundstückseite zur Straße hin, die so ihre offenen, vielfältig nutzbaren Flächen erhalten soll. Zwar sind die alten Hofstellen heute hier nicht mehr im Betrieb, aber die heutige Nutzung dieser Flächen durch die Wohn- und Gewerbenutzung bietet viele Optionen, die das Straßenbild beleben, ohne dass hier bauliche Anlagen errichtet werden müssen.

9. Umweltbericht mit Umweltprüfung / Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Ein Umweltbericht mit Umweltprüfung ist nicht geplant bzw. nach Abwägung und Auffassung der Verwaltung nicht erforderlich, da die überplante Fläche im Innenbereich liegt und die mögliche Nachverdichtung so gering ist, dass sie keine wesentliche ökologische Veränderung erfährt. Nachdem keine große Veränderung gegenüber dem vorherigen Zustand eintritt, wird auch keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt. Ferner wird auf § 1 a BauGB „Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“, Abs. 3, letzter Satz, verwiesen.

Hier heißt es: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“.

Balgheim, 28.02.13

Helmüt Götz
Bürgermeister

