

Stadtbauamt Spaichingen

Objektbezeichnung:

Gemeinde Balgheim

STEIGÄCKER III / Änder. Steigäcker II

Planinhalt:

Bebauungsplan

Maßstab:

1/500

Gezeichnet:

Becker

Gewerk:

Hochbau

Architekt:

Bauamt

Geprüft:

Mehlhorn

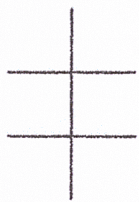
Druckdatum:

10.05.2006

Planbez.:

Legende

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



Nutzungsschablone

Art der Festsetzung: GE

Mindest, Höchstmaß der Firsthöhe

z.B. Firsth.mind.7,00m, Firsth. max.10,00m

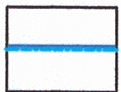
Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß: z.B. 0,6

Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß: z.B. (1,2)

offene Bauweise: 0

Dachneigung: z.B. 0°–30°

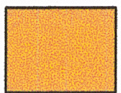
2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

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



Straßenverkehrsflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

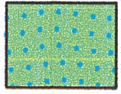


Versorgungsfläche Elektrizität

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

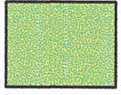
5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

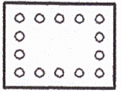


Private Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

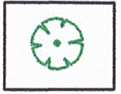
6. Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

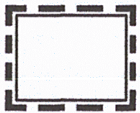
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)



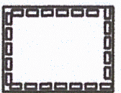
Bäume anpflanzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen



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

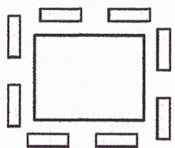


Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung der Ausschlussflächen für Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

8. Eigene Planzeichen



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

Verfahrensvermerke

- | | |
|---|-------------------------------|
| 1. Beschluss über die Aufstellung des
Bebauungsplanes durch den Gemeinderat | 07.02.2006 |
| 2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | 09.02.2006 |
| 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | 06.02.2006 |
| 4. Bürgerbeteiligung | 20.02.2006 |
| 5. Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat | 07.03.2006 |
| 6. Öffentliche Auslegung | 20.03.2006 - 21.04.2006 |
| 7. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange | 16.03.2006 |
| 8. Behandlung der Bedenken und Anregungen durch den GR | 16.05.2006 |
| 9. Beschlussfassung über den Bebauungsplan
als Satzung durch den Gemeinderat | 16.05.2006 |
| 10. Öffentliche Bekanntmachung
<i>Genehmigung LRA</i> | 18.05.2006
<i>8.6.2006</i> |
| 11. Bestätigung der Rechtskraft | |

Verfahrensgang beglaubigt

Balgheim, den 22.05.2006

Bürgermeister



Genehmigt

aufgrund § 10 Abs. 2 BauG

Tuttlingen, den 08.06.2006

Landratsamt

i. A.

Gemeinde Balgheim
Landkreis Tuttlingen

**Satzung
über die Aufstellung des Bebauungsplanes
„Steigäcker III“, Änderung „Steigäcker II“**

Aufgrund § 2 Abs. 1, § 10 des Baugesetzbuches vom 27.8.1997 (BGBl. S. 2141). Die Neufassung wurde aufgrund des Art. 10 Abs. 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2981) in der ab dem 1.1.1998 geltenden Fassung bekanntgemacht, i. V. mit § 74 Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 8.8.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521) sowie § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung, geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521) sowie § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 03.10.1983 (GBl. S. 577) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.11.1998 (GBl. S. 589) hat der Gemeinderat der Gemeinde Balgheim am 16.5.2006 folgende Satzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Steigäcker III“, Änderung „Steigäcker II“ erlassen:

**§ 1
Bestandteile der Satzung**

Der vorgenannte Bebauungsplan besteht aus den Anlagen 1 – 4, die Bestandteil dieser Satzung sind und zwar

1. Begründung vom 10.5.2006
2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen vom 10.5.2006
3. Lageplan vom 10.5.2006
4. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vom 10.5.06

**§ 2
Räumlicher Geltungsbereich**

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

**§ 3
Ordnungswidrigkeiten**

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

**§ 4
Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Balgheim, den 17.05.2006

Götz
Bürgermeister



Genehmigt
aufgrund § 10 Abs. 2 BauGB
Tuttlingen, den 08.06.2006
Landratsamt
i. A. ...

Bebauungsplan „Steigäcker III mit Änderung Steigäcker II“

Textliche Festsetzungen

1. Rechtsgrundlagen

1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. 09.2004, (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert am 21.06.2005 (BGBl. S.1818)

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466)

1.3 Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

1.4 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 14.12.2004 (GBl. S. 578)

1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 02.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert am 01.12.2005 (GBl. S. 760)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

2.1 Art der baulichen Nutzung

GE = Gewerbegebiet gem.

§ 8 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
Die Wohnfläche (Nutzfläche) darf maximal 40% der tatsächlichen Gesamtnutzfläche betragen.

Nicht zugelassen werden:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
2. Vergnügungsstätten

2.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BauGB

§§ 16-21a BauNVO

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

2.3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

§§ 22BauNVO

entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:

o = offene Bauweise

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

§§ 23 BauNVO

Im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

Vom Fahrbahnrand der Landestraße L 438 ist mit einer Bebauung ein Abstand von min. 20,0 m einzuhalten. Nebenanlagen dürfen in diesem Anbauverbotsstreifen nicht errichtet werden.

3. ÖRTLICHE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 74 LBO

3.1 Gebäudehöhen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firsthöhen sind Mindest- und Höchstwerte. Die Höhen beziehen sich auf die im Baugenehmigungsverfahren festzusetzende Höhe des Rohfußbodens.

Als Firsthöhe bei Pultdächern gilt die höhere Pultseite, bei Flachdächern die Gesamtgebäudehöhe.

Die festgesetzte Mindesthöhe muss bei mindestens 40% der Gebäudegrundfläche eingehalten werden.

3.2 Außenwände

Für die Außenwände sind nur die Materialien Putz, Werksteinfassaden, Holz und nicht blendende Metallfassaden zulässig. Abweichende Materialien können ausnahmsweise zugelassen werden (M1).

3.3 Grünflächen

Mindestens 20% der Grundstücksflächen sind als dauernde Grünflächen anzulegen. Davon ist mindestens die Hälfte mit heimischen, hochwachsenden und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Extensive Dachbegrünungen gemäß 3.4 werden zu 50% auf die Grundstücksbegrünung angerechnet.

Lagerplätze sind mit einer 2 m hohen Sichtschutzhecke oder einem Metallzaun mit Rankmöglichkeit und –pflanzen einzufassen.

3.4 Dachformen

Alle Gebäude sind mit bis zu 30° geneigten Dächern zu versehen. Für die Nebendachflächen sind abweichende Dachformen zulässig.

Mindestens 60% der Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Der Schichtaufbau muss mindestens 10 cm Substratstärke aufweisen und eine dauerhafte Vegetation von wenigstens Wildkräutern und Gräsern ermöglichen (Minimierungsmaßnahme 2).

3.5 Dacheindeckungen

Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedeckte oder in ähnlicher Weise behandelte Metaldacheindeckungen sind nicht zulässig.

Metallgedeckte Dacheindeckungen sind zulässig, wenn die Flächen durch Beschichtung oder auf ähnliche Weise (z.B. durch dauerhafte Lackierungen) gegen Verwitterung und somit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen geschützt sind.

3.6 Dachflächenwasser

Auf den Dachflächen anfallendes und sonstiges Oberflächenwasser ist entweder dem Entwässerungsgraben im Osten des Planungsgebiets oder der Leitung für nicht behandlungsbedürftige Abwässer (zu verdolender heutiger Entwässerungsgraben) in der Mitte des Gebiets zuzuführen. Offene Zuleitungsrohre sind mit Natursteinen einzufassen und mit einer Frossklappe zu versehen.

3.7 Oberflächenwasser

Oberflächenwasser z.B. von Straßen, Umschlagplätzen, Stellplätzen und Höfen darf nicht zur Versickerung oder dem Entwässerungsgraben zugeleitet werden, da das Plangebiet in der Wasserschutzzone III „Egelsee“ für die Tiefbrunnen I + II liegt

Aus dem Plangebiet darf keinerlei Abwasser oder Oberflächenwasser der Landestraße L 438 oder deren Entwässerungseinrichtungen zugeleitet werden.

3.8 Retentionszisternen

Für Gebäude mit nicht begrünten Dächern sind Retentionszisternen zu erstellen. Folgende selbst entleeren- de Rückhaltevolumina sind anzulegen (Minimierungsmaßnahme 3):

Je angefangener 100 m² tatsächlich überbauter Grundstücksfläche ist ein Zisternenvolumen mit 2 m³ Nutzinhalt für die Rückhaltung herzustellen.

Das Mindestvolumen beträgt 6 m³ Nutzinhalt für die Rückhaltung.

Ab mehr als 3.400 m² tatsächlich überbauter Grundstücksfläche ist ein Zisternenvolumen mit 20 m³ Nutzinhalt für die Rückhaltung herzustellen.

Für eine zusätzliche Nutzung des Oberflächenwassers als Brauchwasser- ist das Zisternenvolumen um das entsprechende Nutzungsvolumen zu erhöhen. Der Über- bzw. Auslauf ist nach Punkt 3.5 abzuführen.

Eine solche Brauchwassernutzung ist ebenso wie die Zisterne mit Auslauf in den Bauvorlagen dar- zustellen.

3.9 Einfriedungen und Sicht- und Lärmschutz

Nur lebende Einfriedungen und Maschendrahtzäune sind 50cm hinter der Grundstücksgrenze zulässig. Sichtschutz und Einfriedungen aus Holz, Metall, Mauerwerk, Naturstein müssen mindestens 3,00 m hinter der Grundstücksgrenze und den öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden. Sichtschutz und Einfried- ungen dürfen eine Höhe von 1,80m nicht überschreiten.

Ansprüche auf Schutzmaßnahmen wegen Lärmimmissionen von der Landesstraße L 438 oder der Bundes- straße B 14 können aus dem Bebauungsplan oder einer Baugenehmigung nicht, weder gegen die Gemein- de noch gegen einen Träger der Straßenbaulast, abgeleitet werden.

3.10 Aufschüttungen, Abgrabungen

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

Aufschüttungen und Abgrabungen sind zur Grundstücksgrenze hin mit max. 30 ° abzuböschten. Die Bö- schung einer Abgrabung muss in einer Ausrundung auf Null enden, um das Abfließen von Oberflächenwas- ser auf das Angrenzergrundstück zu vermeiden. Die Böschungsausrundung muss einen Abstand von min. 0,5 m vor der Grundstücksgrenze einhalten. Der Scheitel der Auffüllung muss einen Mindestabstand zur Grundstücksgrenze mit 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 hinterbetonierte Naturstein-Stützmauern einzufassen (Minimierungsmaßnahme 4).

3.11 Schachtabdeckungen

Zum besonderen Schutz für Kleintiere sind Keller-, Licht- und andere Schächte mit einem rostfreien Draht- geflecht mit Maschenweite max. 0,5cm gegen Hineinfallen abzusichern (Minimierungsmaßnahme 5).

3.12 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zulässig bis zur Dachkante. Die Einzelbuchstaben dürfen hierbei eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Zeichen, Logos dürfen maximal 4 m² groß sein. Diese können an einem freistehenden Pylon in Abhängigkeit von der Gebäudehöhe angebracht werden.

3.13 Freileitungen

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

3.14 Aussenleuchten

Aussenleuchten sind so zu gestalten, dass sie keine Lockwirkung auf Insekten ausüben, z.B. Natrium- Xenonlampen (Minimierungsmaßnahme 6)

4. GRÜNORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1a Abs 3/ § 9 (1a) BauGB

4.1 Kompensationsmaßnahme M 1

Ausbildung eines naturnahen Grabens im Osten des Plangebiets

Der Graben dient der Aufnahme und Abführung von gefasstem überschüssigem Ober- und Dachflächenwasser. Der Ausbau erfolgt entsprechend den hydraulischen Berechnungen. Linienführung in Bogenform, Übergangszonen mit sumpfigen Charakter und Kleinstrukturen, östlicher Böschungsbereich mit flacher Neigung, westlicher Böschungsbereich Neigung 1:2, Sohlentiefe 0,45m bis 0,50 m, mit Lehmschlag bzw. aus anstehenden Material erstellt. Breite: 1,75 m, Fläche 260m².

Grabenbegleitende Großgehölzgruppen mit vorgelagerter Strauch/Heckenzone zur Feldseite nach Osten Gesamtbreite 6,50-8,50m, Gesamtfläche 1200m², jeweils mit Graben.

Die Pflanzmaßnahmen erfolgen entsprechend PFG 1.

4.2 Kompensationsmaßnahme M 2

Fortsetzung des südlichen Entwässerungsgrabens

Die Ergänzung der Baumreihe am Nordrand des Grabens erfolgt mit 7 Bäumen, die am heute noch bestehenden Entwässerungsgraben am Ostrand von Steigäcker II stehen und wegen der Erweiterung des Plangebiets umgepflanzt werden müssen. Zwei Neupflanzungen der gleichen Art ergänzen diese Reihe.

Die Pflanzmaßnahmen erfolgen entsprechend PFG 2.

4.3 Kompensationsmaßnahme M 3

Neuanlage von zwei naturnahen Erdbecken zur Regenwasserrückhaltung

Das südöstliche Becken ersetzt das bestehende Retentionsbecken am Rand des bestehenden Gebiets Steigäcker II, das bei der Erweiterung des Gebiets verfüllt werden muss. Diese neue Becken wird so bemessen, dass es spätere Gebietserweiterungen im Norden der jetzt geplanten Fläche hydraulisch berücksichtigt.

Das nordöstliche Becken ist Teil der extensiven Pflanzfläche von ca. 250m²

Diese ist mit Bäumen und Sträuchern naturnah zu gestalten.

Die Pflanzmaßnahmen erfolgen entsprechend PFG 3.

4.4 Kompensationsmaßnahmen M 4

Standortgerechte heimische Straßenbäume an der Freihaltetrasse für die spätere Erschließung

Die Maßnahme bildet den Auftakt für eine zukünftige straßenbegleitende Baumreihe.

Die Pflanzmaßnahmen erfolgen entsprechend PFG 4.

4.5 Kompensationsmaßnahme M 5

Naturnahe Bepflanzung der nordöstlichen Gebietsrandes

Die Pflanzmaßnahmen erfolgen entsprechend PFG 5

4.6 Kompensationsmaßnahme M 6/ Ökokonto

Anlage einer Allee entlang des bestehenden Feldwegs

Die Pflanzmaßnahmen erfolgen entsprechend PFG 6

4.7 Kompensationsmaßnahme M 7

Pflanzgebote auf privaten Grundstücken zur inneren Durchgrünung des Gebietes

4.8 Pflanzgebote

§ 9 Abs. 1 Nr.25a und 25b BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB

Die im Plan als Pflanzgebot dargestellten Baumstandorte sind mit ortsüblichen hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen. Die angelegten Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten. Sterben Pflanzen ab, so sind sie nachzupflanzen.

Pflanzgebot 1: öffentliche Grünfläche (PFG 1)

Entlang des östlichen Entwässerungsgrabens Pflanzung von 22 Großgehölzen in Gruppen auf Lücke, wechselseitig. Östlich Anlage einer Strauch/Heckenzone zum Feldrand.

Bäume z.B.: *aver campestre* (Maßholder, Feldahorn), *alnus glutinosa* (Schwarzerle), *alnus incana* (Grauerle), *quercus petraea* (Traubeneiche), *ulmus glabra* (Bergulme)

Sträucher z.B.: *cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *euonymus europaeus* (Gewöhnliches Pfaffenhütchen), *ligustrum vulgare* (Gewöhnlicher Liguster), *rhamnus cathartica* (Echter Kreuzdorn), *crataegus laevigata* (Zweiggriffeliger Weißdorn).

Ansaat: Landschaftsrasen

Pflanzgebot 2: Private/Öffentliche Grünfläche (PFG 2)

Fortsetzung der Baumreihe mit 7 Bäumen des Bestands und zwei Neupflanzungen gleicher Art

Graben analog Bestand, Böschung beiderseits gleiche Neigung

Pflanzgebot 3: Öffentliche Grünfläche

Bepflanzung der Randzone mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern

Bäume z.B.: *alnus glutinosa* (Schwarzerle), *alnus incana* (Grauerle), *fraxinus excelsior* (Gewöhnliche Esche), *sorbus aria* (Echte Mehlbeere)

Sträucher z.B.: *cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *euonymus europaeus* (Gewöhnliches Pfaffenhütchen), *crataegus laevigata* (Zweiggriffeliger Weißdorn), *salix purpurea* (Purpurweide), *viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball)

Ansaat: Landschaftsrasen

Pflanzgebot 4: Private Grünfläche

4 *acer pseudoplatanus* (Bergahorn)

Pflanzbeet mindestens 2,5x2,5m

Unterpflanzung mit Rasensaat oder niedrigen Sträuchern

Pflanzgebot 5: Private Grünfläche

13 standortgerechte Bäume z.B. *acer campestre* (Maßholder, Feldahorn), *alnus incana* (Grauerle), *fraxinus excelsior* (Gewöhnliche Esche), *sorbus aria* (Echte Mehlbeere)

Pflanzbeet mindestens 2,5x2,5m

Unterpflanzung mit Rasensaat oder Sträuchern

Pflanzgebot 6: Öffentliche Grünfläche

Zwei Reihen von je 5 *tilia cordata* (Winterlinde)

Pflanzbeet mindestens 2,5x2,5m

Unterpflanzung mit Rasensaat

Pflanzgebot 7: Private Grünfläche

Pro Grundstück ist je 5 PKW Stellplätzen ein mittelkroniger Baum der Pflanzliste 1.Ordnung zu pflanzen

4.9 Pflanzarten

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.

Balgheim,

18. Mai 2006

Helmut Götz
Bürgermeister



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



Genehmigt
aufgrund § 10 Abs. 2 BauGB
Tuttlingen, den 08.06.2006
Landratsamt
i.A.

[Handwritten signature]

Bebauungsplan „Steigäcker III“ in Balgheim
Änderung „Steigäcker II“

Begründung nach § 9 (8) BauGB

mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach § 21 BNatSchG

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat hat am 07.02.2006 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Steigäcker III“ aufzustellen. Die Ausweisung eines neuen Gewerbegebiets ist erforderlich, da bei der Gemeinde Anträge für zwei konkrete Gewerbeansiedlungen und zwei tatsächliche Betriebserweiterungen vorliegen. Für diese kann die Gemeinde keine Grundstücke im bestehenden Gewerbegebiet Steigäcker II bereitstellen.

Der Geltungsbereich schließt an das bestehende Gewerbegebiet „Steigäcker II“ direkt an. Die erforderliche Ringerschließung ersetzt hier die vorhandene und die geplante Stichstraße von „Steigäcker II“. Die Neuordnung des östlichen und nördlichen Bereichs wird daher als Änderung „Steigäcker II“ im Bebauungsplan „Steigäcker III“ aufgenommen. Das Gebiet „Steigäcker III“ umfasst 1,2 ha, die „Änderung Steigäcker II“ 1,74 ha.

Auf diesen 1,2 ha steht eine überbaubare Grundstücksfläche von 0,69 ha zur Verfügung, 0,175 ha als nicht überbaubare Grundstücksflächen. Für die Erschließung werden 0,135 ha, für Grün- und Ausgleichsflächen 0,2 ha benötigt.

2. Rechtsverhältnis

In der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen ist als Gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG ist wegen der Unterschreitung der Eingangsschwelle (2,0 ha) mit 1,2 ha nicht durchzuführen.

Die Lage des Plangebiets im Wasserschutzgebiet Zone III erfordert bei allen Baumaßnahmen die Beachtung der Schutzgebiets-Rechtsverordnung des Landratsamt Tuttlingen vom 22.04.2002 sowie der allgemein für Wasserschutzgebiete geltenden Bestimmungen und Rechtsvorschriften.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Steigäcker III“ mit Änderung „Steigäcker II“ wird begrenzt durch die Flurstücke im:

Osten/Nordosten: 1840, 1915 (Weg), 1895/1, 1862, 1863, 1864, 1877, 1878/1, 1878/2 und 1879

Norden: 1885, 1886, 1887, 1889, 1890, 1893 und 1919/1

Westen/Südwesten: 1896, 1915 (Steigäcker), 1875/1, 1875/2

Süden: 1914/2 (Weg) und die L 438

4. Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit der Zulassung der Ausnahme der Wohnnutzung im Gewerbegebiet soll kleinen Unternehmen eine kostengünstige Neuansiedlung mit der Wohnung im Betrieb ermöglicht werden. Gleichzeitig wird durch die anteilige Flächenbeschränkung eine größere anteilige Wohnnutzung im Gewerbegebiet verhindert.

Mit der Festsetzung einer Mindest- und Maximal- Gebäudehöhe sollen der besonderen städtebaulichen Situation des Gebiets entsprechend weder garagenartige Schuppen noch Hochregallager zugelassen werden. So kann die Ortsansicht aus Richtung Dürbheim wesentlich beruhigt werden.

5. Örtliche Bauvorschriften

Die Vorschriften zur Dacheingrünung und zur Entwässerung entsprechen den Zielen der Wasserrückhaltung und der Entlastung des Kanalnetzes. Die Dachbegrünung verbessert zudem das Kleinklima und die Energiebilanz der einzelnen Gebäude. Bei der Tallage des Gebiets kann außerdem die Fernwirkung positiv beeinflusst werden.

Die Vorschriften zu Einfriedungen, Aufschüttungen und Werbeanlagen sollen die Gesamtwirkung des Gebiets nach aussen, aber auch im Inneren gestalterisch beruhigen und eine Einheit des Gebiets in der Vielfalt der einzelnen Erscheinungsbilder anstreben.

6. Umweltschützende Belange

Für das Plangebiet wurde parallel ein Umweltbericht erarbeitet. Er ist mit der Angleichung der europäischen Gesetzgebung (EAG-Bau) erforderlich geworden und soll neben der landschaftsplanerischen Bewertung und Beurteilung der Eingriffe in der Abwägung auch der besseren Information der Bürger über die Planungsvorhaben dienen.

Der Umweltbericht vergleicht die heutige Situation mit den zu erwartenden Eingriffen und zeigt Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen. Die Bewertung der einzelnen Schutzgüter und der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach § 21 BNatSchG sind im Umweltbericht enthalten, der Teil dieser Begründung ist.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Minimierung(Vermeidung) und Kompensation (Ausgleichsmaßnahmen) sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes integriert.

Kompensationsmaßnahmen

Die Kompensationsmaßnahmen K 1-4 sollen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes die unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ausgleichen.

Entlang des östlich und nördlich naturnah anzulegenden Entwässerungsgrabens werden Gruppen großkroniger Laubbäume mit Hecken und Sträuchern gepflanzt (M 1). Hiermit wird der räumliche Abschluss des Gebietes nach Osten durch Eingrünung erzielt. Die Maßnahme soll die Einsehbarkeit des Gebiets verringern und so Konflikte mit der Erholungsfunktion in der umgebenden Landschaft reduzieren.

Sie ersetzt und intensiviert die im Gebiet „Steigäcker II“ durchgeführten Maßnahmen, die nun durch Verlegung des Grabens und Verpflanzung der Bäume Teil der neuen Kompensation wird.

Der südliche Rand des Gebiets zur L 438 setzt Graben und Baumreihe fort, die im Gebiets „Steigäcker II“ vorhanden sind (M 2). Diese Maßnahme stellt einen Kompromiss dar, der zwischen dem Anspruch der Betriebe nach einem werbewirksamen Erscheinungsbild nach aussen und der landschaftsverträglichen dichten Eingrünung des Gebiets vermittelt.

Die Bepflanzung des nordöstlichen Retentionsbeckens mit Bäumen, Sträuchern und Hecken (M 3) soll mittelfristig einen hochwertigen Lebensraum/Biotop für Pflanzen und Tiere bilden und Bestandteil einer zukünftigen Biotopvernetzung in der heute noch sehr ausgeräumten Ackerfläche werden.

Pflanzbindungen auf privaten Grundstücken (M 4) sollen neben der Ausgleichsfunktion die gestalterische Integration des Gewerbegebiets verbessern. Die Verwendung der in der Pflanzliste enthaltenen Sorten ist dabei weniger aus gestalterischen Gründen wichtig, vielmehr sollen die unberechenbaren Wirkungen ausgeschlossen werden, die ortsfremde Pflanzen (Neophyten) auf den Naturhaushalt haben können.

Die entstehenden Kosten werden anteilig nach § 135 a – c BauGB an die künftigen Grundstückseigentümer verrechnet. Als Abrechnungsgrundlage gilt die Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 a bis § 135 c Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.03.04 samt Anlagen in der derzeit jeweils gültigen Fassung.

7. Erschließung

Die Baugebietserschließung erfolgt über die Straße Steigäcker und ist von dieser über den

Schlossäckerweg an die B 14 angeschlossen.

Die innere Erschließung erfolgt über die geplante Ringstraße, die die vorhandenen Stichstraßen vervollständigt. Die Straße mit ihrem Querschnitt von 6,00m gewährleistet den Begegnungsverkehr LKW/LKW und wird durch Schrammborde eingefasst.

Dabei setzt der nördliche Teil des Rings den vorhandenen Querschnitt fort, der aus einer 4,00m breiten Fahrbahn, einer 0,5m breiten Rinne und dem 1,50m breiten Multifunktionsstreifen besteht.

Es sind keine gesonderten Gehwege geplant, da Funktion des Gebiets, Verkehrsfrequenz und Straßenführung die Fußgänger auf der Fahrbahn nicht gefährden.

Neben dem Multifunktionsstreifen sind keine Stellplätze im Straßenraum vorgesehen.

Für die zukünftige Entwicklung wird eine Trasse in nördlicher Richtung freigehalten, über die die langfristig vorgesehene Erweiterung des Gewerbegebiets erschlossen werden soll.

Ruhender Verkehr

Die PKW Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Splitt, Rasengittersteine, Fahrstreifen o. Ä.) ohne Betonunterbau zu befestigen.

LKW-Stellplatzflächen und Hofflächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind wasserundurchlässig zu befestigen und an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

8. Versorgung/Entsorgung

Die Energieversorgung wird einvernehmlich mit der EnBW und der Badenova geregelt. Die Verlegung des Kabeleinführungsmastes und die Erdverkabelung der Freileitung werden zeitabhängig von der Zuteilung und vom Zuschnitt des Grundstücks vorgenommen. Die Standorte der Kabelverteilerkästen sowie eine evtl. Verlegung der Leitungen können erst nach der noch vorzunehmenden Grundstückseinteilung festgelegt werden.

Löschwasserversorgung

Die Anzahl und Stellung der Oberflurhydranten ist mit dem Kreisbrandmeister beim Landratsamt abzustimmen.

Abwasserbeseitigung

Die Entsorgung des Baugebiets ist im Trennsystem vorgesehen. Im Plangebiet anfallendes, nicht verunreinigtes Niederschlagswasser der Dachflächen wird dem zu verdolenden heutigen Entwässerungsgraben bzw. dem neu zuschaffenden Entwässerungsgraben am östlichen Gebietsrand und dem Retentions- bzw. Rückhaltebecken zugeführt.

Gebäudedrainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden (Ziel: Reduzierung von Fremdwasser auf der Kläranlage).

9. Erschließungszeitraum

Das Gebiet soll im Jahr 2006 erschlossen werden.

10. Erschließungskosten für das Gesamtgebiet

Für das Baugebiet „Steigäcker III“ fallen voraussichtlich folgende Kosten an:

Kostenstand 2/06 einschließlich Planungs- und Bauleitungskosten, jedoch ohne Vermessungskosten und Grunderwerb.

1.	Straßenbau im Erschließungsgebiet	139.200,00 €
2.	Entwässerung (Trennsystem) im Erschließungsgebiet einschließlich Hausanschlüsse, offene und verdolte Gräben	232.000,00 €
3.	Wasserversorgung im Erschließungsgebiet	46.400,00 €
4.	Pflanzkosten	50.0000,00€

	Pflanzkosten Ausgleichsmaßnahmen	41.500,00 €
	Pflanzkosten Ökokonto	8.500,00 €
	Gesamtkosten incl. MwSt.	467.600,00 €

Die erforderlichen Kosten werden entsprechend der Realisierung der Erschließung in die jeweiligen Haushaltspläne eingestellt.

11. Hinweise:

1. Regierungspräsidium Freiburg

weist darauf hin, dass nach §20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das **Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25 – Denkmalpflege/Archäologische Denkmalpflege** (Tel. 0761/20712-0, Fax 0761/20712-11) unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist das Regierungspräsidium hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

2. Badenova, Tuttlingen

Teilt mit, dass im Zuge der Erschließung des Baugebiets beabsichtigt ist, das Ergasleitungsnetz zu erweitern. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten hat die beauftragte Firma Planauskunft bei der **Badenova** einzuholen.

3. EnBW, Tuttlingen

weist darauf hin, dass innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und ggf. Zustimmung der **EnBW Regional AG** zulässig ist.

Balgheim, 18. Mai 2006


Helmut Götz
Bürgermeister



 **Gemeinde
Balgheim**

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