



GEMEINDE BALGHEIM

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

für den Bereich

"HAUPTSTRASSE / BERGSTRASSE 1. ÄNDERUNG"

Maßstab
1:500 i.O.

Blattformat
100 x 59 cm

Stand
08.07.2016 Endfassung

Bearb.
La / St

Projekt
1622

VERFAHRENSVERMERKE

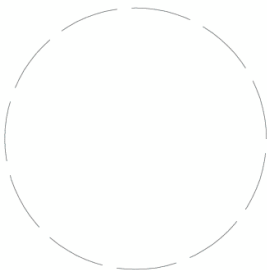
- Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates			09.05.2016
- GR-Beschluß zur öffentl. Auslegung und Behörden / TÖB Beteiligung			09.05.2016
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses			12.05.2016
- Bekanntmachung zur frühzeitigen Information der Öffentlichkeit			12.05.2016
- Frühzeitige Informationsmöglichkeit der Öffentlichkeit von	13.05.2016	bis	23.05.2016
- Bekanntmachung der öffentl. Auslegung			12.05.2016
- öffentl. Auslegung und Behörden / TÖB Beteiligung von	27.05.2016	bis	29.06.2016
- Abwägung, Satzungsbeschluss im Gemeinderat			19.07.2016
- Ortsübliche Bekanntmachung - Rechtswirksamkeit			21.07.2016

Ausfertigungsvermerk

Dieser Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften sind unter Einhaltung der im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Landesbauordnung (LBO) vorgeschriebenen Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen und zur Aufstellung von Satzungen über örtliche Bauvorschriften nach dem Willen des Gemeinderates zustande gekommen.

Balgheim, den

gez.
Helmut Götz, Bürgermeister



Rechtskraftvermerk

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom **21.07.2016** tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

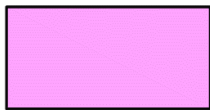
Hinweis:
Maßgeblich für die Zulässigkeit von Vorhaben ist die Planzeichnung des Bebauungsplans sowie der textliche Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 Bau NVO)



Mischgebiet - MI

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



Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: F: Feuerwehr

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 Bau NVO)

GRZ 0,6

Grundflächenzahl (Höchstmaß)

GFZ 1,2

Geschossflächenzahl (Höchstmaß)

TH

minimale / maximale Traufhöhe (Hauptgebäude)
(Erläuterung siehe Textfestsetzungen)

FH

maximale Firsthöhe
(Erläuterung siehe Textfestsetzungen)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 4 BauGB, §§ 22 und 23 Bau NVO)

a

Abweichende Bauweise (siehe Textfestsetzungen)



Stellung der Hauptgebäude - Haupt-Firstrichtung




Baulinien




Baugrenzen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

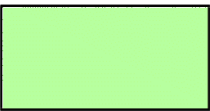


öffentliche Verkehrsflächen



öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung gemäß Planeinschrieb: Gehweg, Zufahrt

Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Grünanlage

Flächen zum Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Erhalt von Bäumen

Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

SD, DN

Dachform / Dachneigung der Hauptgebäude
SD - Satteldach

Sonstige Planzeichen



Abgrenzung von Baufeldern mit unterschiedlichen Nutzungsbestimmungen



Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans



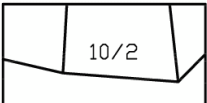
Teilbereich A und B (geteilter Geltungsbereich des Bebauungsplans)



Maßangaben in Meter



bestehende Gebäude
mit Hausnr. und Angabe der Gebäudenutzung

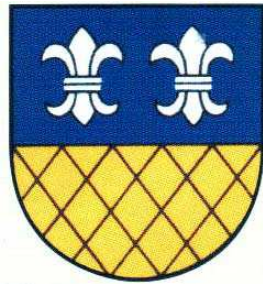


bestehende Grundstücksgrenzen

Nutzungsschablone - Erläuterung:

Art der baul.Nutzung	Bauweise
GRZ Grund- flächenzahl	GFZ Geschoss- flächenzahl
Höhe baulicher Anlagen TH / FH	
Dachform, Dachneigung	

GEMEINDE BALGHEIM



Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

für den Bereich

„HAUPTSTRASSE / BERGSTRASSE 1. ÄNDERUNG“

Inhalt:

- Bebauungsplan (Planzeichnung) vom 08.07.2016
- Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Hinweise vom 08.07.2016
- Begründung Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften vom 08.07.2016

ENDFASSUNG

Stand: 08.07.2016

kommunalPLAN
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050
e-mail: info@kommunalplan.de
Projekt: 1622

Satzung über den Bebauungsplan

" HAUPTSTRASSE / BERGSTRASSE 1. ÄNDERUNG "

Gemeinde Balgheim

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Balgheim in öffentlicher Sitzung am 19.07.2016 den Bebauungsplan "Hauptstraße / Bergstraße 1. Änderung" als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 08.07.2016 maßgebend.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 08.07.2016
- Planungsrechtliche Festsetzungen (Textteil) in der Fassung vom 08.07.2016

Folgende Anlagen sind beigelegt:

- Begründung vom 08.07.2016

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4 In Kraft treten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Hauptstraße / Bergstraße 1. Änderung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Balgheim, den 20. Juli 2016

.....
Helmut Götz, Bürgermeister

Vermerk zur Rechtskraft:

Die Satzung wurde durch amtliche Bekanntmachung am **21.07.2016** rechtskräftig.

Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

" HAUPTSTRASSE / BERGSTRASSE 1. ÄNDERUNG "

Gemeinde Balgheim

Gemäß § 74 (1) und (7) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Balgheim in öffentlicher Sitzung am 19.07.2016 die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Hauptstraße / Bergstraße 1. Änderung" als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Hauptstraße / Bergstraße 1. Änderung“ deckungsgleich. Maßgebend ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.07.2016.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Hauptstraße / Bergstraße" besteht aus folgenden Unterlagen:

- Örtliche Bauvorschriften (Textteil) in der Fassung vom 08.07.2016
- in Verbindung mit dem zeichnerischen Teil vom 08.07.2016

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 In Kraft treten

Die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Hauptstraße / Bergstraße 1. Änderung" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

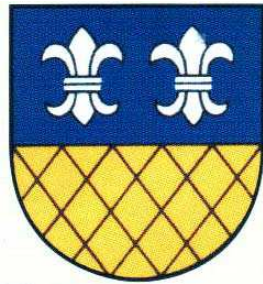
Balgheim, den 20. Juli 2016

.....
Helmut Götz, Bürgermeister

Vermerk zur Rechtskraft:

Die Satzung wurde durch amtliche Bekanntmachung am **21.07.2016** rechtskräftig.

GEMEINDE BALGHEIM



Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

für den Bereich

„HAUPTSTRASSE / BERGSTRASSE 1. ÄNDERUNG“

A - Planungsrechtliche Festsetzungen

B - Örtliche Bauvorschriften

C - Hinweise

Stand: 08.07.2016

kommunalPLAN
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050
e-mail: info@kommunalplan.de

Projekt: 1622

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1	Art der baulichen Nutzung	3
1.1	Mischgebiet (MI)	3
2	Flächen für den Gemeinbedarf	3
3	Maß der baulichen Nutzung	3
3.1	Grundflächenzahl (GRZ)	3
3.2	Geschossflächenzahl (GFZ)	4
3.3	Höhe der baulichen Anlagen	4
4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen.....	4
4.1	Bauweise	4
4.2	Überbaubare Grundstücksflächen	4
4.3	Stellung der Hauptgebäude	4
5	Stellplätze und Garagen	5
6	Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	5
6.1	Straßenverkehrsflächen	5
6.2	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	5
7	Grünflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen.....	5
7.1	Öffentliche Grünflächen	5
7.2	Erhalt von Bäumen	5
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	6
1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	6
1.1	Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude	6
1.2	Dacheindeckung	6
1.3	Dachaufbauten	6
1.4	Garagendächer	6
1.5	Solaranlagen	6
2	Werbeanlagen.....	6
3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	7
3.1	Ver- und Entsorgungseinrichtungen	7
3.2	Flächenbefestigungen in Privatgrundstücken	7
3.3	Oberirdische Behälter	7
4	Antennen, Satellitenempfangsanlagen.....	7
C	HINWEISE	8

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01. März 2015

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2015 (GBl. S. 1147)

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1-15 BauNVO).

1.1 Mischgebiet (MI)

(§ 6 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten aller Art.

2 Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zweckbestimmung: Flächen für die Feuerwehr

3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).

3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Es gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen.

3.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Es gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Geschossflächenzahlen.

3.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch Eintrag der zulässigen Traufhöhen (TH) als Mindest- sowie Höchstmaß, sowie der maximal zulässigen Firsthöhen (FH) in der Nutzungsschablone, bzw. Planzeichnung festgesetzt.

Die Traufhöhe ist das Maß zwischen Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

Die Firsthöhe ist das Maß zwischen Erdgeschoßfußbodenhöhe und der obersten Dachbegrenzungskante bzw. dem höchsten Punkt des Daches (z.B. First).

Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB).

Das Erdgeschossniveau (EFH) darf maximal 0,30 m über dem Niveau des natürlichen Geländeverlaufs liegen. Maßgeblich ist der höchste Punkt der zur Überbauung vorgesehenen Fläche.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO).

4.1 Bauweise

Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt als:

a = abweichende Bauweise:

Für die Bauflächen, für die eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt wird, gilt folgende Bestimmung: An die seitlichen Grundstücksgrenzen darf herangebaut werden (§ 22 (4) BauNVO). Die Gebäude dürfen ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden (Grenzbebauung bzw. grenznahe Bebauung).

Für die gemeinsame Grundstücksgrenze zwischen der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ (Flst. Nr. 94) und dem östlich anschließenden Grundstück (Flst. Nr. 93) wird als abweichende Bauweise festgesetzt: An vordere, seitliche sowie rückwärtige Grundstücksgrenzen darf herangebaut werden (§ 22 (4) BauNVO). Die Gebäude dürfen ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. (Grenzbebauung bzw. grenznahe Bebauung).

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) bleibt hiervon unberührt.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden für die Mischgebiete entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

4.3 Stellung der Hauptgebäude

Die in der Planzeichnung eingetragenen Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtungen sind mit dem Hauptgebäude zwingend einzuhalten. Untergeordnete Quergiebel und Dachaufbauten sind zulässig.

5 Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB, §§ 12 BauNVO)

Garagen und Carports sind im Bebauungsplangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch straßenseitig vor den Gebäuden.

Stellplätze sind allgemein zulässig.

Zwischen Carport- bzw. Garagenvorderfront und den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 5,50 m einzuhalten. Seiten- und Rückwände von Carports und Garagen sind zu Gehwegen und Straßen um 0,50 m abzurücken.

6 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 26 BauGB).

6.1 Straßenverkehrsflächen

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

7 Grünflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

7.1 Öffentliche Grünflächen

Die in den zeichnerischen Festsetzungen als öffentliche Grünflächen ausgewiesenen Flächen sind gemäß der angegebenen Zweckbestimmung als Grünanlagen herzustellen und als solche dauerhaft vorzuhalten.

7.2 Erhalt von Bäumen

Im zeichnerischen Teil werden durch Planeintrag bestehende Bäume zum Erhalt festgesetzt. Die Bäume sind zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen in angemessener Qualität (Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm) zu ersetzen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01. März 2015

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2015 (GBl. S. 1147)

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude

Für die Hauptgebäude sind die in der Planzeichnung durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzten Dachformen und Dachneigungen zulässig.

1.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Dachsteine in matter Tönung und nur in den Farben rot bis braun, grau und schwarz zulässig. Dacheindeckungen mit unbeschichteten Metallen sowie in grellen Farbtönen sind nicht zulässig.

Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Dachneigung bis 7° sind zu begrünen.

1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zulässig bei Dachneigungen über 40°, max. Länge 2/3 der Dachlänge, Abstand zur Traufe mind. 1,50 m, Einbindung unter dem First mind. 0,60 m.

1.4 Garagendächer

Flachdächer, Satteldächer, Walmdächer und Sonderdachformen sind zulässig. Bei Ausführung eines Satteldaches muss die Firstrichtung von Grenzgaragen senkrecht zur Grundstücksgrenze verlaufen. Bei gleichzeitiger Errichtung zweier Garagen an der gemeinsamen Grenze sind auch Parallelfirste zulässig.

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.

2 Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Werbung für betriebsfremde Zwecke, Unternehmen oder Artikel sind unzulässig.

Je Betrieb ist höchstens eine Werbeanlage zulässig.

Frei stehende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Werbeanlagen und Beschriftungen dürfen nur an der Fassade der Gebäude bis zur Brüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Sie dürfen nicht auf dem Dach errichtet werden bzw. die Dachfläche nicht überragen.

Zulässig sind ausschließlich (Werbe-) Schilder mit einer maximalen Größe von 2,0 m² als unbeleuchtete oder angestrahlte Anlagen. Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freianlagen ortstypisch und landschaftsgerecht zu gestalten, zu begrünen und zu unterhalten.

3.1 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Ver- und Entsorgungseinrichtungen (z.B. Müllbehälter) und technische Anlagen sind in der Regel im Gebäude unterzubringen. Ausnahmsweise sind Standorte im Freien möglich. Dann sind die Einrichtungen mit geeigneten Sichtschutzanlagen zu versehen und zu begrünen.

3.2 Flächenbefestigungen in Privatgrundstücken

Stellplätze, Garagenzufahrten, Grundstückszugänge und Hofbefestigungen dürfen nicht als asphaltierte oder wasserundurchlässige Flächen ausgeführt werden. Pflaster- und Plattenbeläge sind auf wasserdurchlässigem Unterbau zu verlegen.

3.3 Oberirdische Behälter

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

4 Antennen, Satellitenempfangsanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

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

C HINWEISE

Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder einer landwirtschaftlichen / gärtnerischen Nutzung zuzuführen.

Verdichtungen des Bodens sollten sich auf das geringstmögliche Maß beschränken. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

Bei der baulichen Umsetzung der zukünftigen Bauvorhaben ist auf folgende Ausführungen zu achten, die dem Erhalt fruchtbaren und kulturfähigen Bodens, dem sorgsam und schonenden Umgang mit Boden sowie der nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen dienen:

Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (z.B. mehrgeschossige Bauweise, möglichst kurze Garagenzufahrten, nach Möglichkeit Einbeziehung von Garagen in das Gebäude).

Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z.B. wasserdurchlässige Beläge für Zufahrten und Zuwegungen, PKW - Stellplätzen, Lagerplätzen, wenn Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen).

Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z. B. Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen, verdichtungsarmes Arbeiten) ist zu achten.

Der fruchtbare und kulturfähige Boden ist zu erhalten.

Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschieben, sachgerecht zwischen zu lagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen.

Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z. B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Auffüllungen mit dem anstehenden Material). Dies ist bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen.

Wird für evtl. Auffüllungen zusätzliches Material angefahren, darf entweder nur unbelastetes Erdmaterial oder Recyclingmaterial, welches mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Die Herkunft des Materials muss bekannt sein.

Beim Bearbeiten des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse zu achten.

Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind abzuwehren.

Bodendenkmalschutz

Bodenfunde nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg Ref. 25 Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege (Tel. 0761- 208-3570, Fax 0761/208-3599) anzuzeigen. Dies ist auch erforderlich wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Geotechnik

Nach Geologischer Landesaufnahme bilden Abschwemmmassen bzw. mergelige Hangschuttmassen den oberflächennahen Baugrund, die in unbekannter Mächtigkeit die Tongesteine des Mitteljuras überdecken. Mit lokalen Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung ist zu rechnen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Versickerung eher Abstand genommen werden. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Die anstehenden Gesteine neigen bei Eingriffen in den Untergrund (z. B. Anlage von tiefen und/oder breiten Baugruben oder Terrassenanschüttungen) zu Rutschungen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Regenwassernutzung

Sollte Regenwasser, zusätzlich zum Trinkwasser, in den Haushalten genutzt werden ist dies dem Gesundheitsamt gem. § 13 Trinkwasserverordnung rechtzeitig anzuzeigen. In diesem Zusammenhang Verweis auf die DIN 1988-100 und die DIN EN 1717.

Aufgestellt:

Tuttlingen, den 08.07.2016

kommunalPLAN GmbH

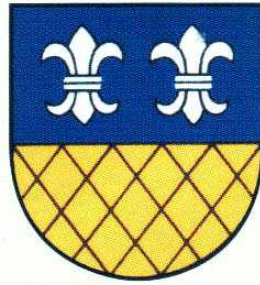
Anerkannt:

Balgheim, den

.....

Helmut Götz, Bürgermeister

GEMEINDE BALGHEIM



Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

für den Bereich

„HAUPTSTRASSE / BERGSTRASSE 1. ÄNDERUNG“

Begründung

Stand: 08.07.2016

kommunalPLAN
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050
e-mail: info@kommunalplan.de

Projekt: 1622

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS	3
2	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN.....	4
3	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	4
4	PLANGEBIET – BESTAND.....	5
4.1	Lage und städtebauliche Einordnung.....	5
5	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN	6
6	BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	7
6.1	Art der baulichen Nutzung	7
6.2	Flächen für den Gemeinbedarf	7
6.3	Maß der baulichen Nutzung	8
6.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	8
6.5	Stellung der Hauptgebäude	9
6.6	Garagen, Carports, Stellplätze.....	9
6.7	Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	9
6.8	Grünflächen, Erhalt von Bäumen	9
7	BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	9
7.1	Dachgestaltung	9
7.2	Werbeanlagen.....	10
7.3	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	10
8	VERFAHRENSABLAUF.....	10
8.1	Verfahrensdaten.....	11

1 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Seit Jahren betreibt die Gemeinde Balgheim aktiv die Innenentwicklung im Ortskern. Durch das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum sowie das LEADER Programm konnten in Verbindung mit kommunalen wie privaten Investitionsvorhaben zahlreiche Bausteine zum Erhalt einer qualitativvollen und lebendigen Dorfstruktur im Bereich der Ortsmitte umgesetzt werden.

Dabei wurde neben den funktionalen Ansprüchen auch den Aspekten der Dorfgestaltung im alten Ortskern in hohem Maße Rechnung getragen. So wird das heutige Ortsbild im Zuge der Hauptstraße und der Mühlstraße noch weitgehend durch die traditionelle Baustruktur traufständiger, meist zweigeschossiger ehemaliger Bauernhäuser mit großem Satteldach bestimmt. Ziel der Ortsentwicklung ist es, die überlieferte Struktur, die für das Ortsbild und die Identität der Gemeinde von zentraler Bedeutung ist, in den Grundzügen zu sichern. Gleichzeitig soll ein angemessener Gestaltungsspielraum für individuelle Bauvorhaben wie Modernisierung, Umnutzung, Neubau oder funktionale Veränderungen eingeräumt werden.

Mit verschiedenen Bebauungsplänen wurden in den letzten Jahren in verschiedenen Bereichen des Ortskerns bereits planungsrechtliche Voraussetzungen zur Entwicklung der Ortsmitte geschaffen:

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren „Hauptstraße / Bergstraße“ sollen die noch unbeplanten Übergangsbereiche der nordwestlichen Hauptstraße zur Bergstraße (Planbereich A) und zur Mühlstraße (Planbereich B) ebenfalls planungsrechtlich gesichert werden. Der ursprüngliche Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Hauptstraße / Bergstraße“ sind seit dem 12.11.2015 rechtskräftig.

Anlass und Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplans

Gegenstand der ursprünglichen Planung war auch eine geringfügige Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche des Geländes der Feuerwehr durch Einbeziehung einer Teilfläche des östlich angrenzenden Grundstücks. Im Rahmen der zwischenzeitlich erfolgten Gespräche über den Erwerb des betreffenden Erweiterungsgrundstücks hat sich gezeigt, dass sich die Verkaufsbereitschaft lediglich auf eine geringe Teilfläche (Grundfläche des an die Feuerwehr angebauten Schuppens mit einem umlaufenden Streifen von 1,0 m) beschränkt. Eine rückwärtig angebaute Garage soll sowohl baulich als auch eigentumsrechtlich durch eine Grundstücksteilung abgetrennt werden.

Die geplante Grundstücksteilung ist nach Prüfung durch das Vermessungsbüro unter den gegebenen rechtlichen Rahmenbedingungen nicht genehmigungsfähig, da sowohl Schuppen, als auch Garage, wenn die Gebäude getrennt werden, eigene Abstandsflächen benötigen. Die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die geplante Teilung ist durch eine punktuelle Änderung des Bebauungsplanes möglich. Hierzu ist im betreffenden Änderungsbereich eine „abweichende Bauweise“ festzusetzen, nach der an die rückwärtigen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf (gem. § 22 (4) BauNVO). Durch diese Festsetzung wird die Abstandsflächenregelung der Landesbauordnung überwunden. Nach § 5 Abs. 1 Satz 2 LBO ist eine Abstandsfläche nicht erforderlich vor Außenwänden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf.

Anlässlich der Änderung bietet es sich an, die im B-Plan ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche der Feuerwehr an die tatsächlich zum Erwerb geplante Grundstücksfläche anzupassen.

2 Bebauungsplanverfahren

Das Bebauungsplan-Verfahren dient den Zielen der Innenentwicklung. Nachdem die Voraussetzungen des § 13a BauGB vorliegen, wird das Bebauungsplanverfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a i. V. m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Die Überplanung des Bereichs trägt dazu bei, den bereits erschlossenen, innerörtlichen Zusammenhang weiterzuentwickeln.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird gemäß § 13a BauGB abgesehen. Für Eingriffe in Natur und Landschaft ist keine formelle Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bzw. kein Ausgleich erforderlich (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

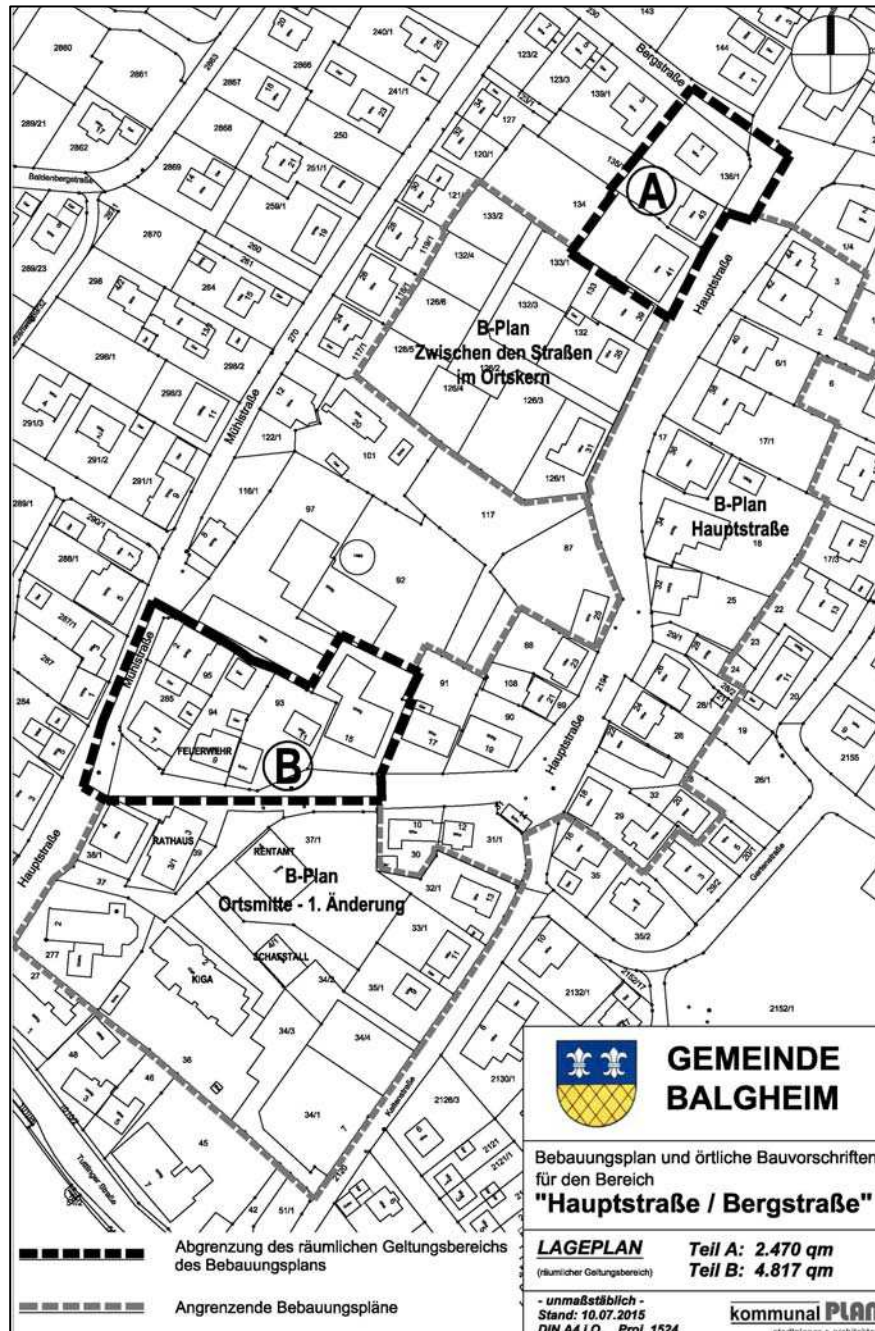
Es handelt sich um einen bestandssichernden Bebauungsplan, durch den keine konkreten Bauvorhaben, Veränderungen oder Eingriffe begründet werden. Es bestehen keine Anhaltspunkte für artenschutzrechtliche Konflikte.

Die bestehenden, das Ortsbild prägenden, straßenbegleitenden Grünflächen und Bäume werden im Bebauungsplan gesichert.

4 Plangebiet – Bestand

4.1 Lage und städtebauliche Einordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften umfasst die in nachstehendem Lageplan dargestellten Teilbereiche A und B (geteilter Geltungsbereich).



Teilbereich A umfasst jeweils Teile der Flst. Nrn. 134,; 135/1; 139/1 sowie den angrenzenden Anschlussbereich der erschließenden Straßen (Hauptstraße und Bergstraße). Bei der bestehenden Bebauung Hauptstr. 41 und 43 handelt es sich um zweigeschossige, ehem. Bauernhäuser, die als Wohngebäude genutzt sind, bei dem Gebäude Bergstraße 1 um ein eingeschossiges Wohngebäude.

Teilbereich B umfasst die Flst. Nrn. 93; 94; 95; 285; 92 (Teilbereich) sowie den angrenzenden Anschlussbereich der erschließenden Straßen (Hauptstraße und Mühlstraße). Bei der bestehenden Bebauung handelt es sich mehrheitlich um

Wohngebäude, bei Hs Nr. 15 um das Wohnhaus des zugehörigen nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes.

Auf dem Flst. Nr. 94 befindet sich das Gebäude der örtlichen Feuerwehr (kommunal).

Wie das Plangebiet selbst, ist auch das nähere Umfeld an der Haupt- und Mühlstraße durch traditionelle Bebauungen, insbesondere ehemalige, zweigeschossige Bauernhäuser mit Wohn- oder Mischnutzungen bestimmt.

Unmittelbar südlich des Bereiches B grenzt die Ortsmitte Balgheims mit dem Marienplatz und den dort gelegenen öffentlichen Gebäuden und Infrastruktureinrichtungen an (Rathaus, Kirche, Rentamt, Schafstall, Kindergarten sowie weitere für Dienstleistungszwecke vorgesehene Bauflächen).

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 7.287 qm (0,73 ha).

5 Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungspläne:

Für den Geltungsbereich des B-Plans (A und B) besteht bisher kein Bebauungsplan. Die Beurteilungsgrundlage für die Bebauung und städtebauliche Nutzung definiert sich bisher nach § 34 BauGB.

Im Umfeld befinden sich verschiedene rechtskräftige Bebauungspläne (s. Übersichtsplan):

Bebauungsplanverfahren „Ortsmitte“ (2010) zur Verlagerung, Neubau und Erweiterung des Kindergartens und Neuordnung des zentralen Freibereiches um Rathaus, Rentamt und Schafstall sowie zur Sicherung einer angemessenen Bau- und Nutzungsstruktur im Umfeld. (Mischgebiet sowie Gemeinbedarfsflächen für kommunale Nutzungen).

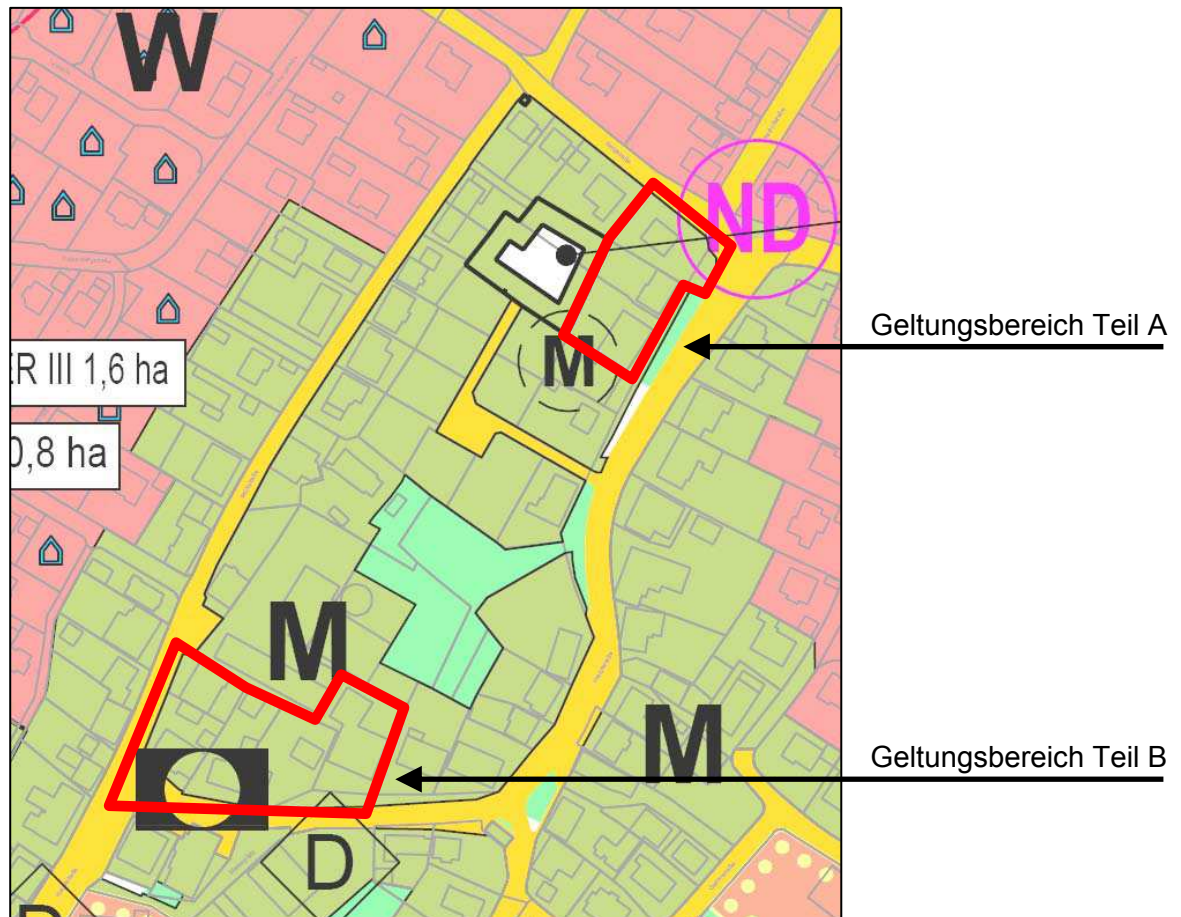
Bebauungsplanverfahren „Zwischen den Straßen im Ortskern“ (2015) zur geordneten Nachverdichtung einer größeren innerörtlichen Freifläche in Verbindung mit einer neuen Erschließungsstraße (Mischgebiet).

Bebauungsplanverfahren „Hauptstraße“ (2012) zur Sicherung der Struktur der historisch geprägten Randbebauung an der Hauptstraße (Mischgebiet).

Flächennutzungsplan:

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen ist der Planbereich (A und B) als Mischgebiet ausgewiesen.

Der vorliegende Bebauungsplan wird in den Grundzügen aus dem FNP entwickelt. Das Areal der Feuerwehr wird abweichend von den Darstellungen des FNP im Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Durch die Abweichung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt. Eine Anpassung des FNP erfolgt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung.



Ausschnitt FNP 2030 (Entwurf der 6. Fortschreibung)

6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Nutzung des Areals und dessen Umfeld.

Im Mischgebiet werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten aller Art ausgeschlossen, um städtebauliche Spannungen durch störungsintensive Nutzungen oder ein hohes Verkehrsaufkommen zu vermeiden und so die Umfeldqualitäten der Ortsmitte und des Wohnens zu sichern.

6.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Der Bereich der bestehenden Feuerwehr wird als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Unmittelbar östlich angrenzend wird eine Bedarfsfläche für eine mögliche Erweiterung des Areals mit aufgenommen.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan wird die vorhandene städtebauliche Struktur aufgenommen und für den Planungsraum durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Bebauungsplan werden Werte von GRZ 0,6 bzw. GFZ 1,2 festgesetzt. Diese Maße orientieren sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO und erlauben eine für das Umfeld typische und angemessene Bebauung und Verdichtung der betreffenden Grundstücke.

Höhe / Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Gebäudehöhen werden durch Festsetzung der Traufhöhen (min. 4,00 m – max. 6,50 m) und der Firsthöhen (max. 15,00 m) begrenzt. Die festgesetzten Werte orientieren sich an den im Umfeld vorzufindenden Baustrukturen der traditionellen Bebauung.

Die Festsetzungen unterstützen eine positive Einbindung eventueller Bauvorhaben in das vorhandene Umfeld. Das Prinzip der Zweigeschossigkeit wird durch die Höhenfestsetzungen als Regelbebauung für das Areal festgesetzt. Ein Ausbau des Dachgeschosses zu einem weiteren Vollgeschoss ist darüber hinaus möglich und ermöglicht eine effiziente Nutzung der Gebäude und Grundstücke.

Die Höhenlage der Gebäude wird auf max. 0,30 m über dem vorhandenen, natürlichen Geländeverlauf festgesetzt. Eventuelle Neubauvorhaben sollen so einen nachvollziehbaren Höhenbezug zum natürlichen Geländeniveau erhalten, übermäßige Überformungen und Anböschungen der Freiflächen sollen zur Förderung eines positiven Siedlungsbildes unterbleiben.

6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen

Der historische Quartiersmaßstab mit seiner Randbebauung und den prägenden Freiflächen zwischen den Gebäuden wird im Mischgebiet durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen gesichert.

Die historischen und identitätsstiftenden Gebäudestellungen, Häuserfluchten und Staffelungen werden durch die Festsetzung von Baulinien gesichert.

Im Bereich der kommunalen Gemeinbedarfsflächen (Feuerwehr) werden die überbaubaren Grundstücksflächen nicht weiter eingeschränkt.

Insgesamt wird in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine angemessene Baukörperdimensionierung und -Proportionierung sowie ein angemessener Anteil an Freiflächen vorgegeben, ohne den individuellen Gestaltungsspielraum unangemessen einzuschränken.

Bauweise

Mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise wird historisch gewachsene, ortstypische Bestandssituation mit teilweise schmalen seitlichen Gebäudeabständen bzw. teilweise auch vorhandener Grenzbebauung im Bebauungsplan berücksichtigt.

In der festgesetzten abweichenden Bauweise darf an die seitlichen bzw. rückwärtigen oder vorderen (s. Textfestsetzungen) Grundstücksgrenzen herangebaut werden (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

Durch diese Festsetzung wird die Abstandsflächenregelung der Landesbauordnung Grundstücksgrenzen überwunden. Nach § 5 Abs. 1 Satz 2 LBO ist eine Abstandsfläche nicht erforderlich vor Außenwänden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf.

Die Festsetzungen dienen in Verbindung mit den sonstigen Bestimmungen in erster Linie der Sicherung der historisch gewachsenen, ortstypischen städtebaulichen Struktur der Ortsmitte Balgheims. Ortstypisch schmale seitliche Grenzabstände sollen gesichert und weiterhin ermöglicht werden.

Aufgrund der insgesamt aufgelockerten dörflichen Struktur, der großzügigen Grundstückszuschnitte mit einem hohen Freiflächen- und Gartenanteil sind die Belichtung mit Tageslicht und die Belüftung der Gebäude in ausreichendem Maß gewährleistet.

Belange des Brandschutzes stehen nicht entgegen bzw. sind unabhängig des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Nachbarliche Belange werden nicht erheblich beeinträchtigt, da der Bebauungsplan im Wesentlichen auf die Sicherung der Bestandssituation abhebt.

6.5 Stellung der Hauptgebäude

Mit den Festsetzungen wird die Stellung der Hauptgebäude und deren Ortsbild prägende Raumwirkung im Bereich der historischen Ortsmitte gesichert. Durch die Zulässigkeit untergeordneter Quergiebel und Dachaufbauten wird ein angemessener Gestaltungsspielraum für die Erweiterung oder Nutzung der Dachgeschosse eingeräumt.

6.6 Garagen, Carports, Stellplätze

Straßenseitig vor den Gebäuden wird der Bau von Garagen ausgeschlossen, um das Erscheinungsbild der traditionell freien Vorgartenbereiche zu sichern und das historische Ortsbild zu wahren.

Die getroffenen Abstandsregelungen sollen insbesondere der Funktionalität des öffentlichen Raumes dienen: Platz für Schneeruder im Winter, Schaffung ausreichender Garagenvorplätze für das übersichtliche Ein- und Ausfahren, Schaffung zusätzlicher PKW-Stellflächen.

6.7 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die vorhandenen Straßenverkehrsflächen und Gehwege werden im Sinne der bestandssichernden Planung übernommen.

Die Erschließung der Grundstücke ist über das bestehende Netz über die Hauptstraße und Bergstraße gesichert. Diese sind ausreichend an die B 14 angeschlossen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wird durch das Straßenbauamt darauf hingewiesen, dass aufgrund der Zustimmung zum vorgelegten Bebauungsplan keine Forderungen auf Schmutzmaßnahmen wegen von der B 14 ausgehenden und auf das Baugebiet einwirkenden Lärmimmissionen abgeleitet werden können.

6.8 Grünflächen, Erhalt von Bäumen

Die vorhandenen Grünflächen und das Ortsbild prägenden Bäume werden im Sinne der bestandssichernden Planung übernommen und im Bebauungsplan gesichert.

7 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Das Ortsbild im Zuge der Hauptstraße und der Mühlstraße ist noch weitgehend durch die traditionelle Baustruktur traufständiger, meist zweigeschossiger ehemaliger Bauernhäuser mit großem Satteldach bestimmt. Ziel der Örtlichen Bauvorschriften ist es, die Qualitäten dieser überlieferten Struktur, die für das Ortsbild und die Identität der Gemeinde von zentraler Bedeutung ist, in den Grundzügen zu sichern. Gleichzeitig soll ein angemessener Gestaltungsspielraum für individuelle Bauvorhaben wie Modernisierung, Umnutzung, Neubau oder funktionale Veränderungen geschaffen werden.

7.1 Dachgestaltung

Die Dachformen und Dachneigungen, die Stellung der baulichen Anlagen und die Bestimmungen zur Dachgestaltung wurden festgesetzt, um ein positives Einfügen der Neubebauung in das Ortsbild von Balgheim zu unterstützen und gleichzeitig einen angemessenen Gestaltungsspielraum in der Nutzungsqualität der Gebäude zu

ermöglichen. Ausgehend von der Bestandssituation wird damit der städtebaulich-gestalterische Rahmen für zukünftige Entwicklungen im Quartier vorgegeben.

Der prägende Gebäudetyp der historischen Ortsmitte Balgheims ist insbesondere im Verlauf der Hauptstraße das zweigeschossige „Einhaus“, in der Regel als traufständiges, quergeteiltes Bauernhaus mit Wohn- und ehemaligem Ökonomie teil.

Die traditionellen und ortstypischen Baustrukturen werden durch Bestimmungen zur Gebäudehöhe, Stellung der baulichen Anlagen, Dachgestaltung, Materialität gesichert.

Über Vorgaben zur Dacheindeckung soll verhindert werden, dass ortsfremde und untypische Materialien und Farbgebungen für die das Orts- und Landschaftsbild prägenden Dächer verwendet werden und einzelne Gebäude so zu Fremdkörpern im Gefüge gewachsenen Orts- und Landschaftsbildes werden.

Mit den getroffenen Mindestanforderungen zu den Dachaufbauten sollen ungünstig proportionierte Dachgestaltungen möglichst vermieden werden.

Durch Regelungen in Bezug auf Garagendächer werden die örtlichen Bestimmungen, die einheitlich für sämtliche Balgheimer Bebauungsplangebiete gelten, für den Planbereich übernommen.

Für Garagenflachdächer bis 7° Neigung wird die Dachbegrünung verbindlich festgesetzt, dies dient der Reduzierung des Versiegelungsgrades, der Durchgrünung und der Verbesserung der Wohnumfeldqualitäten.

7.2 Werbeanlagen

Durch die Bestimmungen werden eine zurückhaltende Gestaltung und eine harmonische Einbindung von Werbeanlagen im Bereich der Ortsmitte von Balgheim unterstützt.

7.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Durch die getroffenen Regelungen, zur Gestaltung von Müllbehälterstandorten, zu oberirdischen Behältern und der unbebauten Flächen, soll ein qualitätsvolles Erscheinungsbild der baulichen Anlagen und der Freiflächen unterstützt werden.

Die Bestimmungen zur Befestigung der Grundstücksflächen mindern den Versiegelungsgrad, unterstützen damit eine ökologische Bauweise und die Durchgrünung des Gebietes.

Insgesamt geben die Bestimmungen einen Rahmen vor, der eine harmonische Einbindung in das Ortsbild von Balgheim und die Sicherung der ökologischen Erfordernisse unterstützt.

8 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat

Am 09.05.2016 beschloss der Gemeinderat der Gemeinde Balgheim die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Hauptstraße / Bergstraße 1. Änderung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 12.05.2016.

Frühzeitige Information der Öffentlichkeit (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB)

Nach Bekanntmachung am 12.05.2016 wurde der Öffentlichkeit im Zeitraum vom 13.05.2016 bis 23.05.2016 Gelegenheit zur frühzeitigen Information sowie zur Stellungnahme gegeben.

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Die ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Balgheim am 12.05.2016. Im Zeitraum vom 27.05.2016 bis 29.06.2016 wurde der Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften öffentlich ausgelegt und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgelegt.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die im Rahmen der Behörden-/TÖB - Beteiligung eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden protokolliert und dem Gemeinderat zur Schlussabwägung und Beschlussfassung vorgelegt (Abwägungsvorlage).

Im Zuge des Beteiligungsverfahrens waren keine Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschriften erforderlich.

Abwägung und Satzungsbeschluss im Gemeinderat

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 19.07.2016 behandelt.

Die Bebauungsplanänderung sowie die Örtlichen Bauvorschriften wurden durch den Gemeinderat ebenfalls in öffentlicher Sitzung am 19.07.2016 als Satzung beschlossen.

Rechtskraft

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 21.07.2016 wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtswirksam.

8.1 Verfahrensdaten

- Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates	09.05.2016
- GR-Beschluß zur öffentl. Auslegung und Behörden / TÖB Beteiligung	09.05.2016
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	12.05.2016
- Bekanntmachung zur frühzeitigen Information der Öffentlichkeit	12.05.2016
- Frühzeitige Informationsmöglichkeit der Öffentlichkeit von 13.05.2016 bis	23.05.2016
- Bekanntmachung der öffentl. Auslegung	12.05.2016
- öffentl. Auslegung und Behörden / TÖB Beteiligung von 27.05.2016 bis	29.06.2016
- Abwägung, Satzungsbeschluss im Gemeinderat	19.07.2016
- Ortsübliche Bekanntmachung - Rechtswirksamkeit	21.07.2016

Aufgestellt:

Tuttlingen, den 08.07.2016

kommunalPLAN GmbH

Anerkannt:

Balgheim, den

.....
Helmut Götz, Bürgermeister

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Gemeinde Balgheim

Landkreis Tuttlingen

Inkrafttreten des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Hauptstraße / Bergstraße I. Änderung“

Der Gemeinderat Balgheim hat in öffentlicher Sitzung am 19.07.2016 den Bebauungsplan sowie die Örtlichen Bauvorschriften für den Bereich „Hauptstraße / Bergstraße I. Änderung“ gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung (GemO) bzw. § 74 LBO i. V. mit § 4 GemO als Satzungen beschlossen.

Maßgebend sind die Planzeichnung sowie die Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften (Textteil) und die gemeinsame Begründung, jeweils vom 08.07.2016.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus nachstehendem Lageplan.

Lageplan

Der Bebauungsplan sowie die Örtlichen Bauvorschriften treten mit dieser Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Der Bebauungsplan, die Örtlichen Bauvorschriften einschließlich der Begründung werden im Rathaus Balgheim, Marienplatz 3, 78582 Balgheim, Zimmer Nr. 2.04, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3 und Abs. 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeindeverwaltung geltend gemacht worden sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der aktuellen Fassung oder von aufgrund der GemO erlassenen Verfahrensvorschriften ist nach § 4 Abs. 4 GemO in dem dort bezeichneten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung geltend gemacht worden ist.

Die Verletzungen sind schriftlich gegenüber der Gemeinde Balgheim. geltend zu machen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Balgheim, den 21.07.2016

gez.

Helmut Götz

Bürgermeister