

## BEBAUUNGSPLAN "Schwärzen I" / 3. Änderung

Zeichnerischer Teil  
Entwurf vom 14.02.2012

M 1 : 500

Ausgefertigt: Balgheim, den **15. Mai 2012**



für den Gemeinderat



*Gemeinde  
Balgheim*

Helmut Götz  
Bürgermeister

Bürgermeisteramt • Marienplatz 3 • 78582 Balgheim  
Tel. 07424-940009-0 • Fax 940009-40 • [www.balgheim.de](http://www.balgheim.de)

Aufgestellt: Tuttlingen, den **14.02.2012**

für den Planer

*J.A. Ziegler*  
Jürgen Bühler  
Breinlinger Ingenieure  
Tuttlingen-Stuttgart

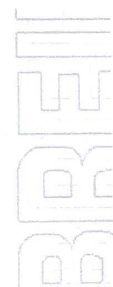
**Breinlinger Ingenieure**  
**Tuttlingen - Stuttgart**

Kanalstraße 1-4  
78532 Tuttlingen

T +49 7461 184-0  
F +49 7461 184-100

[www.breinlinger.de](http://www.breinlinger.de)  
[office@breinlinger.de](mailto:office@breinlinger.de)

- Tragwerksplanung
- Straßenbau, Brückenbau
- Bauleitplanung
- Tiefbau + Umwelttechnik
- Bauleitung, Vermessung



# ZEICHENERKLÄRUNG

WA

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Schema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	max. Zahl der Vollgeschosse
max. Grundflächenzahl	max. Geschossflächenzahl
Dachform	Bauweise

max. Firsthöhe (FH) über EFH, Traufhöhe (TH) über EFH  
Dachneigung (DN)

SD = Satteldach, WD = Walmdach, FD = Flachdach, PD = Pultdach,  
TD = Tonnendach, EFH = Erdgeschoßfußbodenhöhe

0,4

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0,6

Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschosse ( Höchstgrenze ) ( § 20 BauNVO )

o

offene Bauweise ( § 22 (2) BauNVO )



Firsttrichtung ( §9 (1) Nr.2 BauGB)



Firsttrichtung ( §9 (1) Nr.2 BauGB)



Baugrenze (§ 23 (1+3) BauNVO)



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



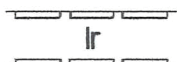
Hauptver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB )  
unterirdisch (Kanalisation)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ( § 9 (7) BauGB )  
"Schwärzen I"



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ( § 9 (7) BauGB )  
"Schwärzen I / 3. Änderung"



Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 ( 1 ) 21 BauGB)

Λ 34-46°

Dachneigung (18-28° für freistehende Garagen)

687,60

Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)

# Verfahrensvermerke

## 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Belgheim hat am 14.02.2012 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs.1 für den Bebauungsplan "Schwärzen I / 3.Änderung" gefasst, anschließend dem Entwurf zugestimmt und beschlossen, diesen gemäß § 3 Abs.2 BauGB und § 13 a Abs.2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs.2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB geändert.

Von einer frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB wird abgesehen. Der Gemeinderat hat ferner beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung der 3. Planänderung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 13 a Abs.2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

## 2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplanes (gemeinsamer Zeichnerischer Teil, Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften sowie gemeinsame Begründung) wird nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 29.03.2012 bis 30.04.2012 im Rathaus der Gemeinde Belgheim öffentlich ausgelegt.

Eine Erläuterung des Bebauungsplanes erfolgt am 12.04.2012 von 17.30 bis 18.30 Uhr im Rathaus der Gemeinde Belgheim, Marienplatz 3, im Dienstzimmer des Bürgermeisters (Zimmer 2.04).

## 3. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange

Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die Offenlegung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften erfolgt mit Schreiben vom 29.03.2012.

## 4. Satzungsbeschlüsse

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 14.05.2012 die vorgetragenen Anregungen und Hinweise behandelt sowie untereinander und gegeneinander abgewogen und den im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellten Bebauungsplan "Schwärzen I / 3.Änderung" vom 14.02.2012 einschließend der örtlichen Bauvorschriften als Satzungen beschlossen.

## 5. Ortsübliche Bekanntmachung

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 16.05.2012 ist der Bebauungsplan "Schwärzen I / 3.Änderung" und dessen örtliche Bauvorschriften am 16.05.2012 in Kraft getreten.

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1-13 a BauGB durchgeführt wurde.

## **Satzungen**

### **über**

- a) den Bebauungsplan und**
  - b) die örtlichen Bauvorschriften**
- zum Bebauungsplan " Schwärzen-I / 3.Änderung**

**der Gemeinde Balgheim      Landkreis Tuttlingen**

---

Der Gemeinderat der Gemeinde Balgheim hat am **14.05.2012**

- a) den Bebauungsplan und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Schwärzen I / 3. Änderung**“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen.

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

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

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

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in der derzeit gültigen Fassung.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) in der derzeit gültigen Fassung.

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

Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der derzeit gültigen Fassung.

Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetz (BodSchAG) vom 14.12.2004 (GBl. S. 908) zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809) sowie das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (GBl. S. 502) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGI. I S. 3214).

Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. Nr. 7, S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 127 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. Nr. 9, S. 252) in Kraft getreten am 16.6.2007.

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB sowie
  - b) die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO
- ergibt sich aus dem gemeinsamen „Zeichnerischen Teil“, Teil 2, **Deckblatt**, des Bebauungsplanes „**Schwärzen I / 3 Änderung**“ mit der Darstellung durch eine dick rot gestrichelte Linie.

## **§ 2 Bestandteile**

- a) Die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen aus:
  - 1. den **Planungsrechtlichen Festsetzungen** § 9 BauGB  
Teil 3 A vom **14.02.2012**
  - 2. den **Örtlichen Bauvorschriften** § 74 LBO  
Teil 3 B vom **14.02.2012**
- b) dem gemeinsamen **"Zeichnerischen Teil"**, Teil 2, **Deckblatt**  
vom **14.02.2012**.
- c) beigelegt ist die gemeinsame **Begründung** Teil 4 vom **14.02.2012**,

Teil A Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften vom **14.02.2012**.



### § 3 Ordnungswidrigkeiten

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

### § 4 Inkrafttreten

Der vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am **14.02.2012**, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, aufgestellte Bebauungsplan „**Schwärzen I / 3. Änderung**“ (Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO, sowie dem gemeinsamen „Zeichnerischen Teil“ (Deckblatt) und gemeinsamer Begründung mit Datum vom **14.02.2012** wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Balgheim am **14.05.2012** als Satzungen beschlossen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse am **16.05.2012** tritt der Bebauungsplan „**Schwärzen I / 3. Änderung**“ am **16.05.2012** in Kraft.

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

Ausgefertigt:

für den Gemeinderat

Balgheim, den **15.05.2012**



Helmut Götz  
Bürgermeister

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

# Gemeinde Balgheim

## Bebauungsplan "Schwärzen I / 3.Änderung"

---

### Teil 3 A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB

---

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

##### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

###### **zulässig sind:**

- a) Wohngebäude
- b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

###### **ausnahmsweise zulässig sind** gem. § 1 (5) BauNVO

- c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- d) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

###### **nicht zulässig sind** gem. § 1 (5) BauNVO

- e) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

###### **nicht zulässig sind** gem. § 1 (6) BauNVO

- f) Anlagen für Verwaltungen
- g) Gartenbaubetriebe
- h) Tankstellen

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21 BauNVO)

##### 2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

###### **Festgesetzt sind**

max. Grundflächenzahl. und max. Geschossflächenzahl  
gem. Einschrieb im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes, Teil 2.

## **2.2 Anzahl der Vollgeschosse**

### **Festgesetzt ist :**

gem. Einschrieb im „Zeichnerischen Teil“ des Bebauungsplanes, Teil 2,  
max. 2 Vollgeschosse.

## **2.3. Überbaubare Grundstücksflächen**

### **Festgesetzt ist :**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im „Zeichnerischen Teil“  
des Bebauungsplanes, Teil 2, dargestellt und durch Baugrenzen bestimmt.

## **2.4. Anzahl von Wohneinheiten**

### **Für den gesamten Planbereich ist festgesetzt:**

Die höchst zulässige Anzahl von Wohneinheiten (WE) beträgt 2 WE  
je ausgewiesenem Baugrundstück. ( Planungsstand 14.02.2012 )  
( § 9 (1) Nr. 6 BauNVO ).

## **3. Bauweise**

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

### **3.1 Bauweise**

#### **Festgesetzt ist :**

„Offene Bauweise „ gem. Einschrieb im „Zeichnerischen Teil“ des Bebauungsplanes, Teil 2 .

### **3.2 Gebäudestellungen**

#### **Festgesetzt ist :**

Die Gebäudestellung ist frei wählbar innerhalb den im „Zeichnerischen Teil“ dargestellten Hauptfirstrichtungen.

### **3.3 Anzahl von Garagen / Stellplätzen**

#### **Festgesetzt ist :**

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze in Form von Garagen, Carports oder offenen Stellplätzen anzulegen. Garagenzufahrten mit mind. 5,0 m Länge können hierbei angerechnet werden.( § 9 (1) Nr. 4 BauGB ).



### 3.4 Garagenstandorte

Garagen sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig sofern sie **nicht** anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes und/oder den Örtlichen Bauvorschriften sowie dem Nachbarrecht entgegenstehen.

## 4. Nebenanlagen (§ 14(1) und (2) BauNVO)

### **Festgesetzt ist :**

Nebenanlagen nach § 14(1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sofern sie **nicht** anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes und/oder den Örtlichen Bauvorschriften sowie dem Nachbarrecht **entgegenstehen**

Zulässig ist bei Gerätehötten, Gartenhäusern sowie Gewächshäusern jeweils nur 1 Anlage und nur bis zu einem max. umbauten Raum von 40 cbm.

Nebenanlagen nach § 14(2) BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden auch soweit für sie im „Zeichnerischen Teil“, Teil 2, keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

## 5. Von einer Bebauung freizuhaltender Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 und Nr. 21 BauGB)

### 5.1 Sichtfelder

An Straßeneinmündungen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit die im „Zeichnerischen Teil“ des Bebauungsplanes, Teil 2, dargestellten Flächen (Sichtfelder) von jeglicher sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und sonstigen Anlagen, Einrichtungen, Stellplätzen sowie Aufschüttungen und Einzäunungen über 0.80 m Höhe, gemessen am jeweiligen Fahrbahnrand, freizuhalten.

### 5.2 Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechte (GFL)

Gem. Darstellung im "zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes, Teil 2

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

Nutzungen auf den hierbei festgesetzten Flächen können ausnahmsweise, und nur in Übereinstimmung mit der Gemeinde Balgheim zugelassen werden.

## 6. Nachrichtliche Übernahme

### 6.1 Archäologische Denkmalpflege, Sicherung von Bodenfunden (§ 20 Denkmalschutzgesetz i.V. mit § 9 (6) BauGB)

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde zutage treten, sind diese dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. (per Post, per Fax.: 0761/208-3599 oder per Mail: Referat 26 @ rpf.bwl.de).

Das Amt ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Ausgefertigt:

Balgheim, den **15.05.2012**



für den Gemeinderat

.....  
Helmut Götz  
Bürgermeister

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

Aufgestellt:

Tuttlingen, den **14.02.2012**

für den Planer:

.....  
Jürgen Bühler  
Breinlinger Ingenieure  
Tuttlingen/Stuttgart

## Gemeinde Balgheim

### Bebauungsplan "Schwärzen I / 3. Änderung"

---

#### Teil 3 B Örtliche Bauvorschriften

#### § 74 LBO

---

##### 1. Dachgestaltung, (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

###### 1.1 Dachformen von Hauptgebäuden

**Festgesetzt ist :**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Dachformen gem. Darstellung im Zeichnerischen Teil frei wählbar.

Zulässig sind Satteldächer, versetzte Satteldächer, Walmdächer, sowie Pultdächer mit mind. 7° Dachneigung und Tonnendächer.

Bei Satteldächern ist ein Versatz bis 1.30 m zulässig.

###### 1.2 Dachaufbauten

**Festgesetzt ist :**

Dachaufbauten sind zulässig bei Dachneigungen über 30 ° mit max. Länge von 2/3 der Dachlänge, sowie Abstand zur Traufe mit mind. 1.50 m und Einbindung unter dem First mit mind. 0,60 m.

###### 1.3 Dachformen von Garagen

**Festgesetzt ist :**

Zulässig sind Flachdächer, Satteldächer, Walmdächer und Sonderdachformen. Bei Ausführung von Satteldächern muss die Firstrichtung senkrecht zur Grundstücksgrenze verlaufen.

Bei gleichzeitiger Errichtung zweier Garagen an der gemeinsamen Grenze sind auch Parallelfirste zulässig.

###### 1.4 Sonstige Festsetzungen

**Festgesetzt ist :**

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

## **1.5 Dacheindeckungen**

### **Festgesetzt ist :**

Dacheindeckungen von Hauptgebäuden sind nur mit Materialien in matter Ausführung in den Farbtönen grau, schwarz, braun und rot zulässig. Dacheindeckungen mit unbeschichteten Materialien sowie in grellen Farbtönen sind nicht zulässig.

## **2. Gebäudehöhen**

### **2.1 Firsthöhen, Traufhöhen**

Siehe Systemskizze im „Zeichnerischen Teil“.

#### **Festgesetzt sind:**

**Firsthöhe** max. 8,50 m über Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH).

**Traufhöhe** max. 4,50 m und mind. 3,20 m über EFH(Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut).

Bei versetzter Erdgeschoss-Fußbodenhöhe ist die obere Ebene anzusetzen.

## **3. Höhenlage von Hauptgebäuden**

(74(1) Nr.1 LBO i.V. mit § 9(2) BauGB)

### **3.1 Erdgeschossfußbodenhöhe**

#### **Festgesetzt ist :**

Die max. Erdgeschossfußbodenhöhe ist im „ Zeichnerischen Teil “ festgesetzt.

Eine Abweichung bis max. 40 cm kann zugelassen werden. Bei versetzten Geschossen gilt die obere Höhe.

## **4. Einfriedungen**

(§ 74(1) Nr. 3 LBO)

#### **Festgesetzt ist :**

Im Plangebiet sind Einfriedungen in Form von Zäunen und Laub tragenden Hecken zulässig. Freistehende Mauern sind bis max. 0,40 m Höhe zulässig. Einfriedungen zum Außenbereich müssen einen Mindestbodenabstand von 0,10m einhalten.

Max. Höhengestaltung von Einfriedungen siehe auch Ziffer 5.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen.

## **5. Niederspannungs-und/oder-Fernmeldefreileitungen** (§74(1) Nr. 5 LBO)

### **Festgesetzt ist**

Niederspannungs-und Fernmeldeleitungen sind zu verkabeln

## **6. Außenantennen, Empfangs-und Sendeanlagen** (74 (1) Nr. 4 LBO)

### **Festgesetzt ist :**

Je Wohngebäude ist eine Außenantenne zulässig. Zulässig sind parabolische Vorrichtungen für Telekommunikation und Datenübertragungen bis zu einem Durchmesser von max. 1,00m.

Anlagen, Einrichtungen und Betreiben von gewerblich zu nutzenden Sende- und/oder Empfangsanlagen sind im gesamten Planbereich nicht zulässig.

## **7. Oberirdische Behälter zur Lagerung von Öl und/Gas** § 74 (1) Nr. 3 LBO)

### **Festgesetzt ist :**

Oberirdische Behälter zur Lagerung von Öl und/oder Gas sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

## **8. Ver-und Entsorgungseinrichtungen**

### **Festgesetzt ist :**

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

## **9. Private Grundstücksflächen** (§74(1) Nr. 3 LBO)

### **Festgesetzt ist :**

### **9.1 Flächenbefestigungen**

Garagenzufahrten, Grundstückszugänge, Hofbefestigungen und/oder private Stellplätze dürfen nicht in asphaltierter und/oder sonstiger wasserundurchlässiger Bauweise ausgeführt werden.

Pflaster- und/oder Plattenbeläge sind mit offenen Fugen auf wasserdurchlässigem Unterbau (kein Mörtel und/oder Beton) zu verlegen.



## **9.2 Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen**

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

## **10. Abgrabungen und Auffüllungen auf Privatgrundstücken (74(1) Nr. 3 LBO)**

### **Festgesetzt ist :**

Beabsichtigte Abgrabungen und/oder Aufschüttungen sind im jeweiligen Baugesuch darzustellen.

Aufschüttungen und Abgrabungen an den Grundstücksgrenzen sind mit einer Böschung von max. 40° zulässig. Die Böschung einer Abgrabung muss in einer Ausrundung auf Null enden, um das Abfließen von Oberflächenwasser auf das Angrenzergrundstück zu vermeiden. Die Böschungsausrundung muss einen Abstand von min. 0.50 m vor der Grundstücksgrenze einhalten.

## **10. Kanalhausanschlüsse (§74(1) Nr. 3 LB)**

### **Festgesetzt ist :**

### **10.1 Allgemeines**

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

### **10.2 Anschluss von Niederschlagswasser**

Niederschlagswässer aus privaten Baugrundstücken sind über die separat verlegten Niederschlagswasseranschlüsse oder die angrenzenden offenen Gräben abzuleiten. Je Gebäude ist eine Retentionszisterne mit Schwimmerdrossel vorzusehen und zu errichten.

Folgendes selbst entleerendes Rückhaltevolumen ist anzulegen:

Rückhaltevolumen in Liter = Grundstücksfläche x GRZ x 20 x 1/3 ; das hierbei errechnete Volumen ist auf volle 1000 Liter aufzurunden.

Diese Festsetzung ist zusätzlich privatrechtlich abzusichern.

## **11. Hinweis**

### **11.1 Geotechnik**

Im Plangebiet stehen Hangschutt und Hanglehm an, der von Gesteins – schichten des Braunen Jura unterlagert wird. Bei Geländeänderungen, insbesondere bei Geländeeinschnitten, besteht Rutschgefahr. Im Hinblick auf die geologische Situation im Geltungsbereich des Plangebietes wird Bauherren empfohlen, auf eigene Kosten, objektbezogene geologische Baugrundgutachten durch private Gutachter erstellen zu lassen.

**11.2 Duldung von Öffentlichen Anlagen und Einrichtungen**

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

Sie sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

Mastfundamente für Straßenbeleuchtungen die durch die Gemeinde auf privaten Grundstücksteilen hergestellt werden sind vom jeweils betroffenen Grundstückseigentümer zu dulden.

Ausgefertigt:


für den Gemeinderat

Balgheim, , den **15.05.2012**  
.....  
Helmut Götz  
Bürgermeister **Gemeinde  
Balgheim**

Bürgermeisteramt • Marienplatz 3 • 78582 Balgheim  
Tel. 07424-940009-0 • Fax 940009-40 • [www.balgheim.de](http://www.balgheim.de)

Aufgestellt:

für den Planer

Tuttlingen, den **14.02.2012**  
.....  
Jürgen Bühler  
Breinlinger Ingenieure  
Tuttlingen/Stuttgart

## Gemeinde Balgheim

### Bebauungsplan „Schwärzen I / 3.Änderung“

---

#### **Teil 4 Begründung**

Zeichnerischer Teil, Planungsrechtliche Festsetzungen,  
Örtliche Bauvorschriften.

---

#### **Gliederung**

**Teil 4 A** Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes, Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO sowie gemeinsamer Zeichnerischer Teil vom **14.02.2012**.

**Teil 4 B** Umweltbericht mit Umweltprüfung gem. §§ 2, 2a BauGB.  
Der Bebauungsplan vom **14.02 2012** wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs.1, Satz 2 Nr. 1 BauGB **ohne Durchführung einer Umweltprüfung** nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert.

#### **Teil 4 A**

### **Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes und dessen Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebietes.**

#### **Inhaltsübersicht.**

- 1. Erfordernis der Planaufstellung**
- 2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**
  - 2.1 Übergeordnete und grundsätzliche Gesichtspunkte
  - 2.2 Aufstellungsbeschluss
- 3. Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen**
  - 3.1 Flächennutzungsplan
  - 3.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan
- 4. Umweltverträglichkeitsprüfung**
- 5. Städtebauliches Konzeption/Verkehrerschließung**
  - 5.1 Abgrenzung des Planbereiches der 3.Änderung
  - 5.2 Bauliche Nutzung
  - 5.3 Verkehrerschließung
- 6. Örtliche Bauvorschriften**
  - 6.1 Allgemeines
- 7. Technische Versorgung und Entsorgung**
  - 7.1 Abwasserableitung,-reinigung, Regenwasserrückhaltung
  - 7.2 Wasserversorgung
  - 7.3 Versorgung mit Elektrizität
  - 7.4 Fernmeldeversorgung
- 8. Altablagerungen, Altlasten**
  - 8.1 Allgemeines
- 9. Maßnahmen zur Verwirklichung**
  - 9.1 Bodenordnung
  - 9.2 Erschließungskosten
  - 9.3 Finanzierung und zeitliche Realisierung
- 10. Flächenbilanz**
  - 10.1 Allgemeines

## **1. Erfordernis der Planaufstellung.**

Der Gemeinderat der Gemeinde Balgheim hat im Zuge seiner städtebaulichen Entwicklung für Wohnbauflächen im gemeinsamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen im Gewann „SCHWÄRZEN“, direkt an grenzend an das Gewann „DOLLENÄCKER“ qualifizierte Bebauungspläne erstellt. Hierbei ist im Bebauungsplan „Schwärzen I“ ein Regenwasserrückhaltebecken dargestellt. Dieses, im Zuge der erfolgten Erschließung des Bereiches „Schwärzen I“ hergestellte Erdbauwerk, kann entsprechend einer aktuellen Überrechnung, künftig an dieser Stelle entfallen. Der Gemeinderat ergreift diese Chance um auf dieser dabei freiwerdenden Fläche den Neubau eines Wohngebäudes zu ermöglichen.

## **2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes.**

### **2.1 Übergeordnete und grundsätzliche Gesichtspunkte.**

Entsprechend einer aktuellen Berechnung der Regenwasserableitung für das Wohnbauentwicklungsgebiet „DOLLENÄCKER“ kann auf das Rückhalte- und Sickerbecken im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schwärzen I/2.Änderung“ Flst.289/13, zwischen dem westlichen Wendehammer Flst. 289/30, Schwärzenweg und dem am westlichen Rand des Baugebietes verlaufenden Feldweg verzichtet werden. Der Gemeinderat beabsichtigt diese Fläche als weiteres Baugrundstück für eine Wohnbaunutzung zu entwickeln.

Eine dort überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

Art und Maß der baulichen Nutzungsänderung entsprechen den, im direkten Umfeld dieses Grundstückes, bisher dargestellten Festsetzungen des zu ändernden Bebauungsplanes „Schwärzen I / 2.Änderung“.

Entlang der Grundstücksgrenze der neu auszuweisenden Wohnbaufläche wird der, bis jetzt in das bestehende Erdbecken einmündende Regenwasserkanal verlängert und an den im Feldweg, Flst.279, in Richtung Bundesstraße B 14 verlaufenden Regenwasserkanal angeschlossen, der wiederum in ein neu zu erstellendes, parallel zur B 14 orientiertes Regenwassersicker- und-sammelbecken einmündet.



## **2.2 Aufstellungsbeschluss, Verfahrensart.**

Mit dem am **14.02.2012** gefassten Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „**Schwärzen I / 3.Änderung**“ schafft der Gemeinderat die rechtliche Grundlage zur Sicherung seiner städtebaulichen Vorstellungen über den Bereich der geplanten Änderung. Der Bebauungsplan „**Schwärzen I / 3.Änderung**“ vom **14.02.2012** wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1, Satz 2 Nr.1 BauGB geändert.

Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird nicht durchgeführt.

## **3. Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen.**

### **3.1 Flächennutzungsplan.**

Umfang und Nutzungstiefe der vorgesehenen Bebauungsplanänderung entsprechen den allgemeinen Vorgaben des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen.

Damit ist sichergestellt, dass die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden kann.

### **3.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan.**

Die geplante Bebauungsplanänderung erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches der für den Bebauungsplan „Schwärzen I / 2.Änderung“ bereits rechtskräftig festgesetzt ist.

## **4. Umweltverträglichkeitsprüfung.**

### **4.1 Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren.**

Die Planänderung erfüllt die Anforderungen des „beschleunigten Verfahrens“ gem. § 13 a BauGB. Damit kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden. Der Gemeinderat macht sich diese Vorgabe zu Eigen.

## **5. Städtebauliches Konzept/Verkehrerschließung.**

### **5.1 Abgrenzung des Planbereiches der 3.Änderung.**

Der Planbereich liegt am südwestlichen Rand, innerhalb des Bebauungsplanes „Schwärzen I / 2.Änderung“.

Für den Geltungsbereich ist der Bebauungsplanentwurf, **Deckblatt vom 14.02.2012** der Breinlinger Ingenieure, Tuttlingen-Stuttgart maßgebend.

### **5.2 Bauliche Nutzung.**

Die im gesamten Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes festgesetzten Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften werden im Zuge der **3. Änderung** im Wesentlichen übernommen.

Die bisher festgesetzte „ Offene Bauweise“ wird beibehalten.

### **5.3 Verkehrerschließung.**

Die mit Deckblatt vom **14.02.2012** auf Flst. 289/13 festgesetzte überbaubare Fläche für ein Wohngebäude ist über die Straße „Schwärzenweg“ an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen. Zusätzliche Baumaßnahmen hierfür sind nicht erforderlich. Das Ausbauprofil der Straße „Schwärzenweg“ ist ausreichend bemessen um das durch die Planänderung zusätzlich prognostizierte Verkehrsaufkommen sicher und leicht aufnehmen zu können.

## **6. Örtliche Bauvorschriften.**

### **6.1 Allgemeines.**

Mit Blickrichtung auf die Sicherstellung der Einbindung und eines rück-sichtsvollen Einfügens künftiger baulicher Anlagen in das bestehende Umfeld sowie der bestehenden und geplanten Nutzungen hat der Gemeinderat beschlossen die bereits rechtskräftig festgesetzten Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Plangebiet „Schwärzen I/ 2. Änderung“, unter Berücksichtigung der derzeit gültigen Gesetzeslagen, weitgehend zu übernehmen.

## **7. Technische Ver-und-Entsorgung.**

### **7.1 Regenwasserableitung,-reinigung, Regenwasserrückhaltung.**

Das neu geplante Wohnbaugrundstück wird an seinem westlichen Rand an das örtliche Entwässerungssystem angeschlossen. Die Reinigung der durch die Umsetzung der Planung zusätzlich anfallenden Schmutzwässer erfolgt in der Kläranlage in Spaichingen, die ausreichend Kapazitäten vorhält.

Das bisher auf dem Grundstück Flst.289/13 vorhandene Regenwasserrückhalte-und Versickerungsbecken wird durch ein neu herzustellendes Erdbecken, parallel zur B 14, südlich des Gewannes „DOLLENÄCKER“ ersetzt.

### **7.2 Wasserversorgung.**

Das neu zu bildende Wohnbaugrundstück erhält einen Hausanschluss über die in der Straße „Schwärzenweg“ vorhandene Ortswasserleitung. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist hierbei die erforderliche mengen-und druckmäßige Versorgung sichergestellt.

### **7.3 Versorgung mit Elektrizität.**

Mit den im Planbereich „Schwärzen“ vorhandenen elektrischen Anlagen und Einrichtungen kann das Grundstück über einen neu zu errichtenden Anschluss mit Strom versorgt werden.

### **7.4 Fernmeldeversorgung.**

Die „Deutsche Telekom“ stellt über ihr bestehendes Netz die erforderliche Fernmeldeversorgung sicher.

## **8. Altablagerungen, Altlasten.**

### **8.1 Allgemeines.**

Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht im Bereich des Bebauungsplanes „ **Schwärzen I / 3.Änderung** „ (Bereich des Flurstückes Nr. 289/13), kein Verdacht auf Altlasten.

## **9. Maßnahmen zur Verwirklichung.**

### **.9.1 Bodenordnung**

Die Gemeinde Balgheim ist im Eigentum des Flst. 289/13.  
Ein weiterer Grunderwerb ist für die Herstellung des neu  
projektierten Rückhalte- und Sickerbeckens, entlang dem öst-  
lichen Rand der B 14, nicht erforderlich.

### **9.2 Erschließungskosten**

Die Kalkulation der durch die Umsetzung des Bebauungsplanes  
„ **Schwärzen I / 3.Änderung**“ anfallenden Baukosten wird nach er-  
folgter Rechtskraft der Planung erstellt.

### **9.3 Finanzierung und zeitliche Realisierung.**

Die auf die Gemeinde Balgheim entfallenden Umbaukosten werden  
im Haushalt 2012 der Gemeinde Balgheim eingestellt.

Die Gemeinde Balgheim beabsichtigt, unmittelbar nach Rechtskraft  
des Bebauungsplanes „ **Schwärzen I / 3.Änderung** „ dessen Umset-  
zung durchzuführen.

## **10. Flächenbilanz.**

### **10.1 Allgemeines.**

Die bestehende Fläche zur Behandlung von Oberflächenwasser  
(Regenwasserrückhaltebecken) kann auf Grund der angrenzenden  
Erschließungsplanung „Dollenäcker“ entfallen und zu einer  
Wohnbaufläche umgewandelt werden.

Gesamtplanungsfläche =	658 m <sup>2</sup>
Zusätzliche Fläche WA =	264 m <sup>2</sup>

Ausgefertigt:

Balgheim, den **15.05.2012**

für den Gemeinderat



.....  
Helmut Götz

Bürgermeister

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

für den Planer

Aufgestellt:

Tuttlingen, den **14.02.2012**

.....

Jürgen Bühler  
Breinlinger Ingenieure  
Tuttlingen-Stuttgart