# SCHWÄRZEN II

## 3. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „SCHWÄRZEN II"

# BALGHEIM




**BAUAMT SPAICHINGEN**

FÜR GEMEINDE BALGHEIM

OBJEKT „SCHWÄRZEN II"

MASSTAB 1 / 500

BEBAUUNGSPLAN

| PLAN NR. | GEFERTIGT | ÄNDERUNGEN | GESEHEN |
|---|---|---|---|
| | 19.07.1999 | 8.12.2003 / 16.09.2005 | |

# ZEICHENERKLÄRUNG

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET ( §4 Abs.2 NR. 1u.2 BauNVO)

II (I+U) — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ( unteres Geschoss im Keller, Höchstgrenze)

II (I+D) — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (oberes Geschoss im Dachraum, Höchstgrenze)

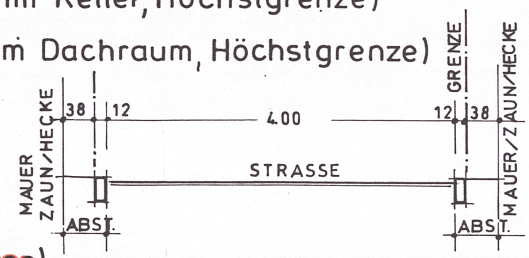
0.4 — GRUNDFLÄCHENZAHL

(0.7) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL

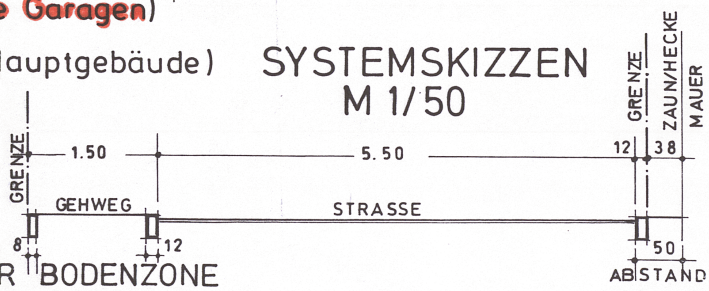
o — OFFENE BAUWEISE

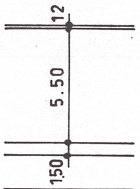
∧ 38-48 — DACHNEIGUNG (max 28° für freistehende Garagen)

GEBÄUDESTELLUNG ( für Garagen und Hauptgebäude)




SYSTEMSKIZZEN
M 1/50




RANDSTEIN

FAHRBAHN

GEHWEG

OFFENER MULDENGRABEN MIT BELEBTER BODENZONE

BAUGRENZE ——— BAUGRENZE WIRD AUFGEHOBEN

FD / GA — FLÄCHEN FÜR FREISTEHENDE GARAGEN
MIT FIRSTRICHTUNG / BZW. FLACHDACH BEGRÜNT (FD)+EINFAHRRICHTUNG

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES WIRD AUFGEHOBEN

UMSPANNSTATION GEPLANT / MÜHLSTRASSE 40 WIRD ABGEBROCHEN

BÖSCHUNGEN

STRASSENBELEUCHTUNG

ÜBERFLURHYDRANT

MIT LEITUNGSRECHT BELEGTE FLÄCHEN ( Ver-u. Entsorgung, Wasser, Strom Abwasser Post §9 Abs.1 NR. 21 BauGB)
GEH- UND FAHRRECHT FÜR IM BILDSTÖCKLE 7+9

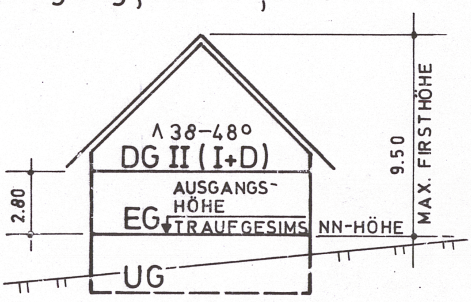
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

PFLANZBINDUNG (öffentlich)

PFLANZBINDUNG (auf privaten Grundstücken)

ZU ERHALTENDE BÄUME

691.25 — OBERKANTE ERDGESCHOSS ROHFUSSBODEN




SYSTEMSKIZZE II (I+D)

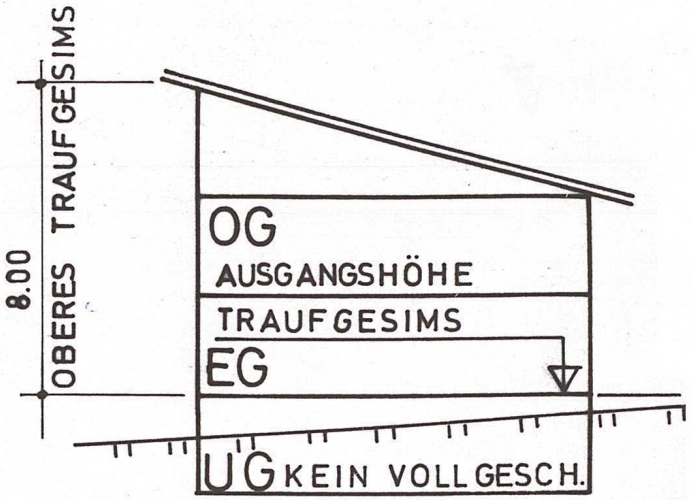
VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE (Sichtfelder)

D.G / D.T / M — GEBÄUDE MIT DACHENTWÄSSERUNG AN OFFENEM GRABEN
BZW. AN TRENNSYSTEM (Kaufvertrag)/MISCHWASSERKANAL

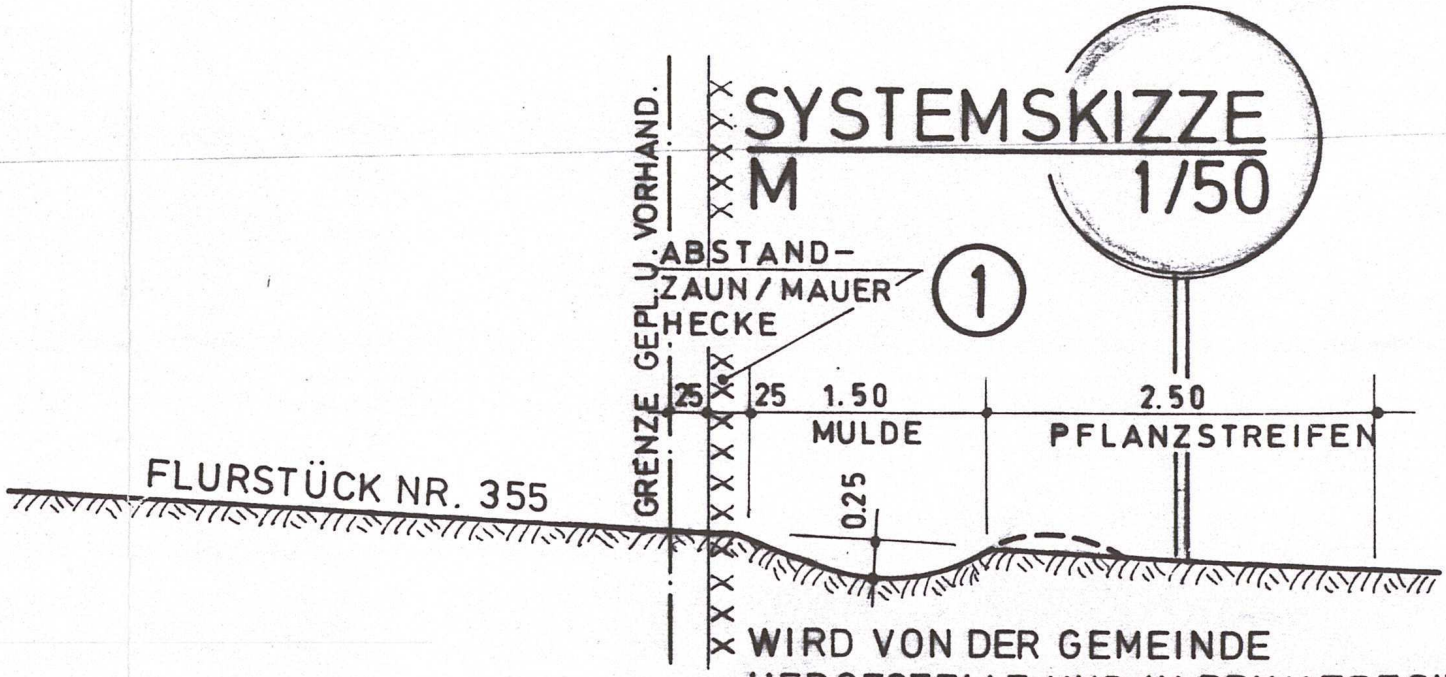
SL — SCHNEEABLAGEFLÄCHE

SICHTFELDER

KABELVERTEILER




SYSTEMSKIZZE (II)




WIRD VON DER GEMEINDE HERGESTELLT UND IN PRIVATBESITZ ZUR PFLEGE UND UNTERHALTUNG ÜBERTRAGEN.

# VERFAHRENSVERMERKE

| | | |
|---|---|---|
| 1. | Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat | 27.07.2000 |
| 2. | Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | 30.07.2000 |
| 3. | Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | 10.08.2000 |
| 4. | Bürgerbeteiligung | 27.12.1999 |
| 5. | Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat | 01.08.2000 |
| 6. | Öffentliche Auslegung | 15.08. - 18.09.2000 |
| 7. | Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange | 02.08. + 03.08.2000 |
| 8. | Behandlung der Bedenken und Anregungen durch den GR | 07.11.2000 |
| 9. | Beschlussfassung über den Bebauungsplan als Satzung durch den Gemeinderat | 12.12.2000 |
| 10. | Vorlage an das Landratsamt | |
| 11. | Eingangsbestätigung des Landratsamtes | |
| 12. | Entscheidung des Landratsamtes über die Genehmigung | |
| 13. | Öffentliche Bekanntmachung | |
| 14. | Bestätigung der Rechtskraft | |

**Gemeinde Balgheim**
**Landkreis Tuttlingen**

# S a t z u n g

## über die dritte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Schwärzen II“

Auf Grund § 2 Abs. 1, § 10 Baugesetzbuch vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137, sowie § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 3.10.1983 (GBl. S. 577) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.1998 (GBl. 1998 S. 589) hat der Gemeinderat der Gemeinde Balgheim am 13.12.2005 folgende

## S a t z u n g

beschlossen:

### § 1
### Bestandteile der Satzung

Die vorgenannte Bebauungsplanänderung besteht aus der Anlage 1, die Bestandteil der Satzung ist und zwar

1. Lageplan vom 8.12.2003/16.9.2005

### § 2
### Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Anlage 1, in der seine Grenzen eingetragen sind.

### § 3
### Inkrafttreten

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Balgheim, den 14.12.2005

GEMEINDE BALGHEIM LANDKR. TUTTLINGEN

Götz
Bürgermeister

Grammer/H:/Wenzler/Bebauungspläne/Gemeinde Balgheim 3. vereinf. Änderung Schwärzen II

# „SCHWÄRZEN II"

## 3. ÄNDERUNG „KEHLENGRABEN I" UND 1. ÄNDERUNG „SCHWÄRZEN I" TEILBEREICH
## 2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG „SCHWÄRZEN II"

# BALGHEIM




## BAUAMT SPAICHINGEN

FÜR GEMEINDE BALGHEIM

OBJEKT „SCHWÄRZEN II"

MASSTAB 1 / 500

BEBAUUNGSPLAN

| PLAN NR. | GEFERTIGT | ÄNDERUNGEN | GESEHEN |
|---|---|---|---|
| | 19.07.1999 | 4.12.00<br>04.04.2000 / 18.7.2000 | AL. |

# ZEICHENERKLÄRUNG

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET ( §4 Abs.2 NR. 1u.2 BauNVO)

II (I+U) — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ( unteres Geschoss im Keller, Höchstgrenze)

II (I+D) — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (oberes Geschoss im Dachraum, Höchstgrenze)

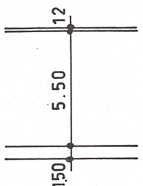
o.4 — GRUNDFLÄCHENZAHL

(o.7) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL

o — OFFENE BAUWEISE

∧ 38-48 — DACHNEIGUNG (18—28° für freistehende Garagen)

GEBÄUDESTELLUNG ( für Garagen und Hauptgebäude)




RANDSTEIN

FAHRBAHN

GEHWEG

OFFENER MULDENGRABEN MIT BELEBTER BODENZONE

BAUGRENZE — · — — — BAUGRENZE WIRD AUFGEHOBEN




FLÄCHENEMPFEHLUNG FÜR FREISTEHENDE GARAGEN
MIT FIRSTRICHTUNG / BZW. FLACHDACH BEGRÜNT (FD)+EINFAHRRICHTUNG

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES WIRD AUFGEHOBEN

UMSPANNSTATION GEPLANT / MÜHLSTRASSE 40 WIRD ABGEBROCHEN

BÖSCHUNGEN

STRASSENBELEUCHTUNG

ÜBERFLURHYDRANT

MIT LEITUNGSRECHT BELEGTE FLÄCHEN ( Ver u. Entsorgung, Wasser, Strom Abwasser Post §9 Abs.1 NR. 21 BauGB)
GEH- UND FAHRRECHT FÜR IM BILDSTÖCKLE 7+9

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

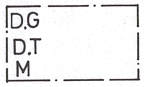
PFLANZBINDUNG (öffentlich)

PFLANZBINDUNG (auf privaten Grundstücken)

ZU ERHALTENDE BÄUME

691.25 — OBERKANTE ERDGESCHOSS ROHFUSSBODEN

VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE (Sichtfelder)



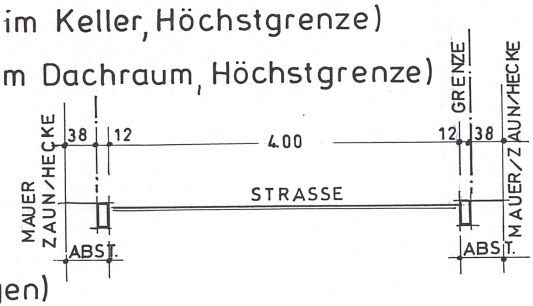

GEBÄUDE MIT DACHENTWÄSSERUNG AN OFFENEM GRABEN
BZW. AN TRENNSYSTEM (Kaufvertrag)/MISCHWASSERKANAL

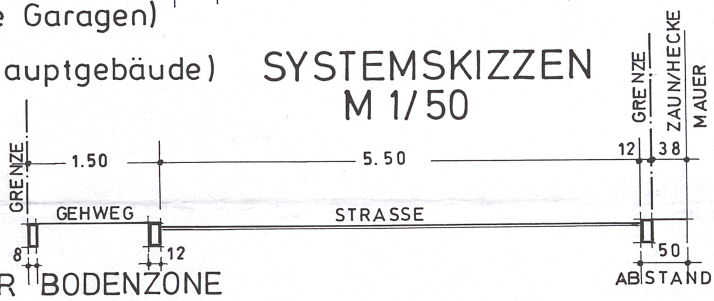
SL — SCHNEEABLAGEFLÄCHE

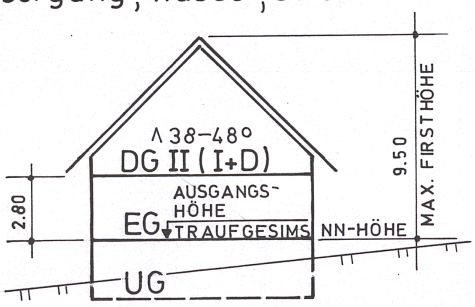
SICHTFELDER

KABELVERTEILER

## SYSTEMSKIZZEN M 1/50



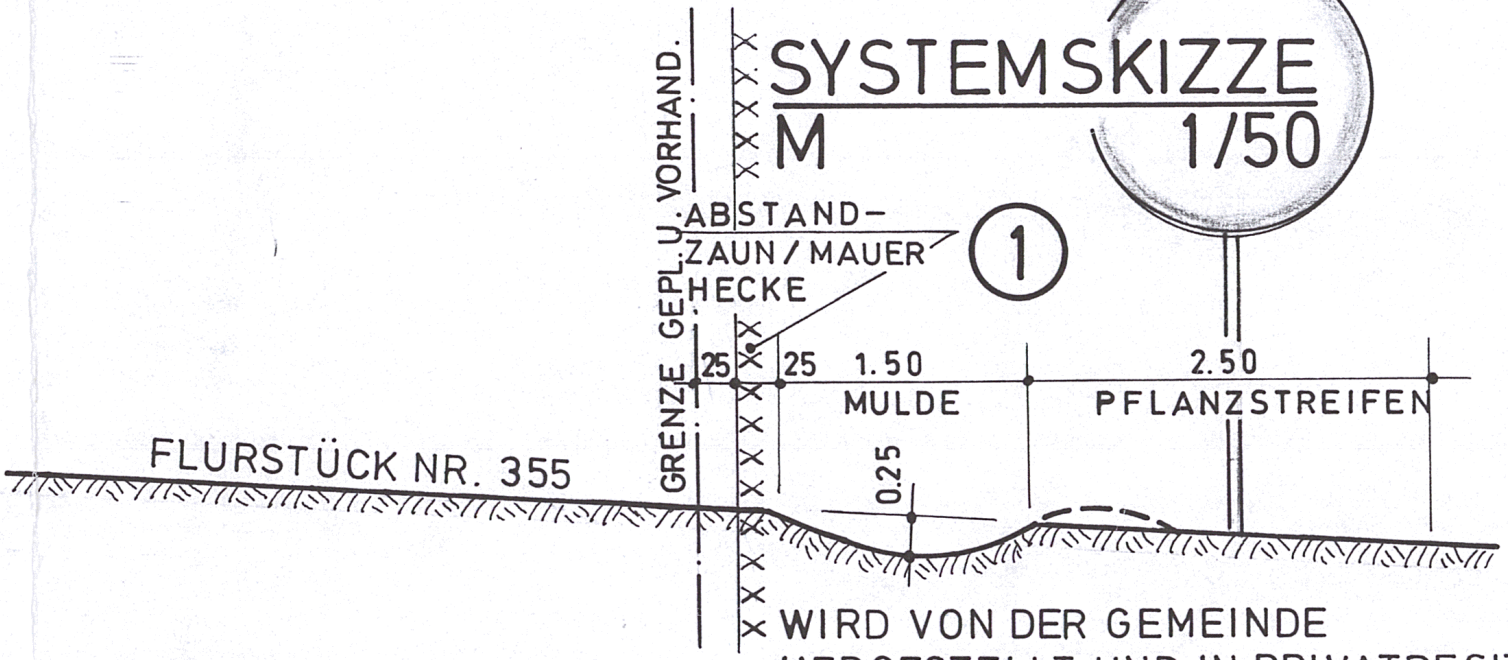




SYSTEMSKIZZE II (I+D)

# SYSTEMSKIZZE

M 1/50




WIRD VON DER GEMEINDE HERGESTELLT UND IN PRIVATBESITZ ZUR PFLEGE UND UNTERHALTUNG ÜBERTRAGEN.

# VERFAHRENSVERMERKE

| | | |
|---|---|---|
| 1. | Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat | 27.07.2000 |
| 2. | Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | 30.07.2000 |
| 3. | Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | 10.08.2000 |
| 4. | Bürgerbeteiligung | 27.12.1999 |
| 5. | Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat | 01.08.2000 |
| 6. | Öffentliche Auslegung | 15.08. - 18.09.2000 |
| 7. | Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange | 02.08. + 03.08.2000 |
| 8. | Behandlung der Bedenken und Anregungen durch den GR | 07.11.2000 |
| 9. | Beschlussfassung über den Bebauungsplan als Satzung durch den Gemeinderat | 12.12.2000 |
| 10. | Vorlage an das Landratsamt | |
| 11. | Eingangsbestätigung des Landratsamtes | |
| 12. | Entscheidung des Landratsamtes über die Genehmigung | |
| 13. | Öffentliche Bekanntmachung | |
| 14. | Bestätigung der Rechtskraft | |

**Gemeinde Balgheim**

# Satzung
# über die zweite vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Schwärzen II“

Auf Grund § 2 Abs. 1, § 10 Baugesetzbuch vom 27.8.1997 (BGBl. I. S. 2141) ber. 1998 S. 137, sowie § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 3.10.1983 (GBl. S. 577) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.1998 (GBl. S. 589) hat der Gemeinderat der Gemeinde Balgheim am 27.1.2004 die zweite Änderung des Bebauungsplanes „Schwärzen II“ als Satzung gem. § 13 BauGB beschlossen:

## § 1

Die Änderungen ergeben sich aus dem Bebaungsplan mit Datum vom 8.12.2003.

## § 2

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Balgheim, den 28.1.2004

GEMEINDE BALGHEIM * LANDKR. TUTTLINGEN *

Götz
Bürgermeister

G: Grammer/Bebauungspläne/Balgheim Satzung Schwärzen II

**Gemeinde Balgheim**

**S a t z u n g**

**über die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schwärzen II“ 3. Änderung „Kehlengraben I“ und 1. Änderung „Schwärzen I“ Teilbereich**

Auf Grund § 2 Abs. 1, § 10 Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. I.S. 2141), ber. 1998 S. 137, sowie § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg, i. d. F. vom 03.10.1983 (GBl. S. 577) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.1998 (GBl. S 589) hat der Gemeinderat der Gemeinde Balgheim am 18.06.2002 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schwärzen II“ 3. Änderung „Kehlengraben I“ und 1. Änderung „Schwärzen I“ Teilbereich als Satzung gemäß § 13 BauGB beschlossen.

§ 1

Die Änderungen ergeben sich aus dem Deckblatt zum Bebauungsplan mit dem Datum von 02.11.2001/ 02.04.2002

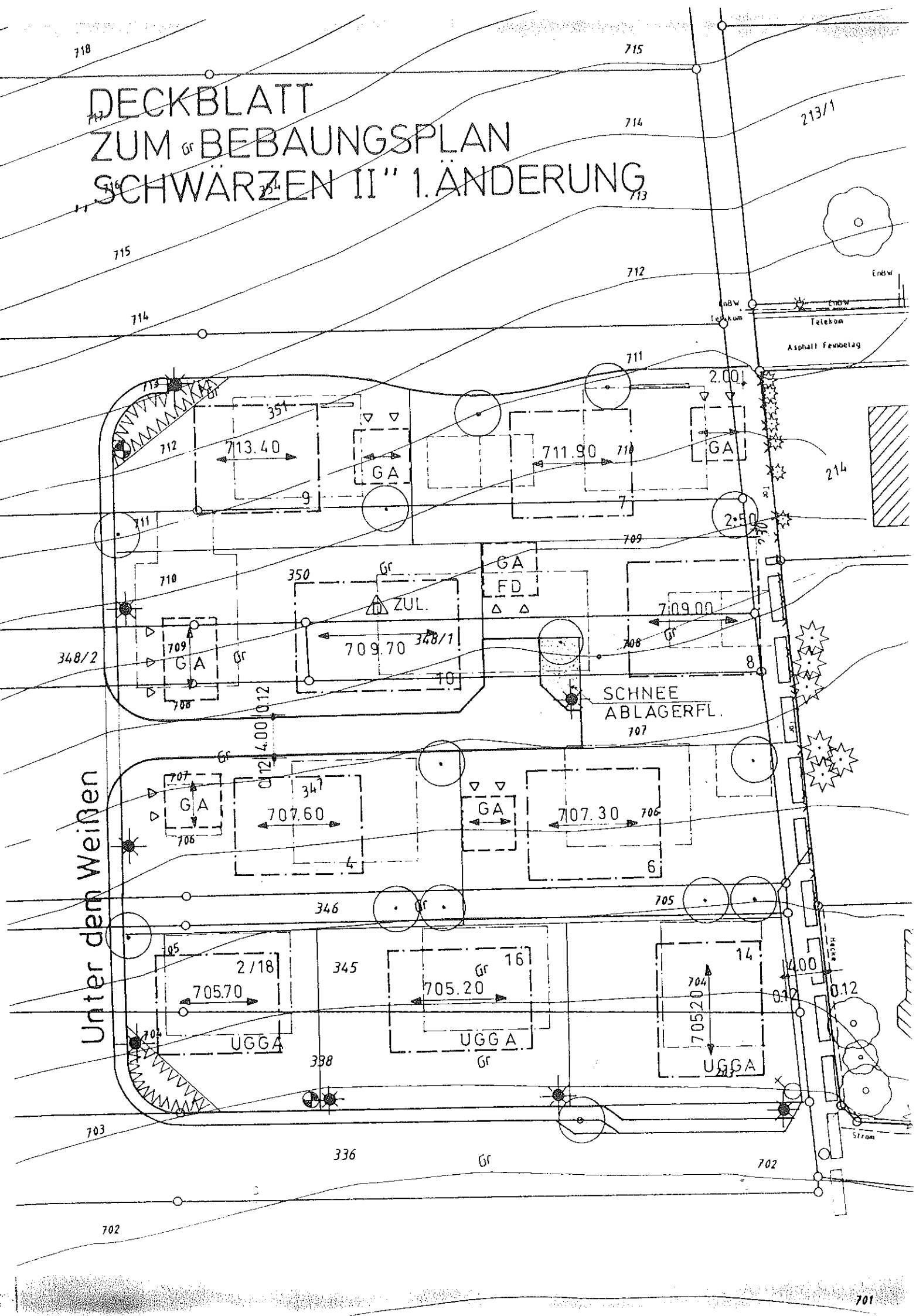
§ 2

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Balgheim, den 19.06.2002

Fechter
Bürgermeister

GEMEINDE BALGHEIM · LANDKR. TUTTLINGEN ·


DECKBLATT
ZUM Gr BEBAUUNGSPLAN
„SCHWÄRZEN II" 1. ÄNDERUNG
Unter dem Weißen
EnBW
Telekom
Asphalt Fernbelag
GA
FD
ZUL.
SCHNEE
ABLAGERFL.
UGGA
Gr
Strom
HECKE
713.40
711.90
709.70
709.00
707.60
707.30
705.70
705.20
705.20
2.00
2.50
4.00
0.12
9
7
10
8
4
6
2/18
16
14
711
712
713
714
715
709
708
707
706
705
704
703
702
701
710
350
351
347
346
345
338
336
348/1
348/2
213/1
214

# BAUAMT SPAICHINGEN

FÜR GEMEINDE BALGHEIM

OBJEKT „SCHWÄRZEN II"

MASSTAB 1/500

## BEBAUUNGSPLAN

| PLAN NR. | GEFERTIGT | ÄNDERUNGEN | GESEHEN |
|---|---|---|---|
| | 19.07.1999 | 4.12.00<br>04.04.2000/18.7.2000 | AL. |

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluß des Gemeinderates der Gemeinde Balgheim vom12.12.2000 überein.

Balgheim, den 14.12.2000

Fechter
Bürgermeister

GEMEINDE BALGHEIM · LANDKR. TUTTLINGEN ·

# ZEICHENERKLÄRUNG

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET ( §4 Abs.2 NR. 1u.2 BauNVO)

II (I+U) — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ( unteres Geschoss im Keller, Höchstgrenze)

II (I+D) — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (oberes Geschoss im Dachraum, Höchstgrenze)

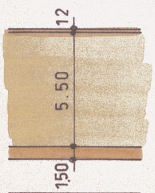
o.4 — GRUNDFLÄCHENZAHL

(o.7) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL

o — OFFENE BAUWEISE

∧ 38-48 — DACHNEIGUNG (18—28° für freistehende Garagen)

GEBÄUDESTELLUNG ( für Garagen und Hauptgebäude)




RANDSTEIN

FAHRBAHN

GEHWEG



OFFENER MULDENGRABEN MIT BELEBTER BODENZONE

BAUGRENZE — BAUGRENZE WIRD AUFGEHOBEN




FLÄCHENEMPFEHLUNG FÜR FREISTEHENDE GARAGEN
MIT FIRSTRICHTUNG / BZW. FLACHDACH BEGRÜNT (FD)+EINFAHRRICHTUNG

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES WIRD AUFGEHOBEN

UMSPANNSTATION GEPLANT / MÜHLSTRASSE 40 WIRD ABGEBROCHEN

BÖSCHUNGEN

STRASSENBELEUCHTUNG

ÜBERFLURHYDRANT

MIT LEITUNGSRECHT BELEGTE FLÄCHEN ( Ver u. Entsorgung, Wasser, Strom Abwasser Post §9 Abs.1 NR. 21 BauGB)
GEH- UND FAHRRECHT FÜR IM BILDSTÖCKLE 7+9

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

PFLANZBINDUNG (öffentlich)

PFLANZBINDUNG (auf privaten Grundstücken)

ZU ERHALTENDE BÄUME

691.25 — OBERKANTE ERDGESCHOSS ROHFUSSBODEN

VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE (Sichtfelder)

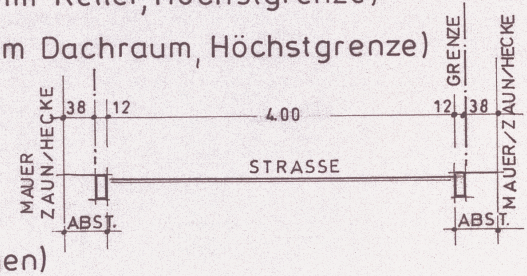



GEBÄUDE MIT DACHENTWÄSSERUNG AN OFFENEM GRABEN
BZW. AN TRENNSYSTEM (Kaufvertrag)/MISCHWASSERKANAL

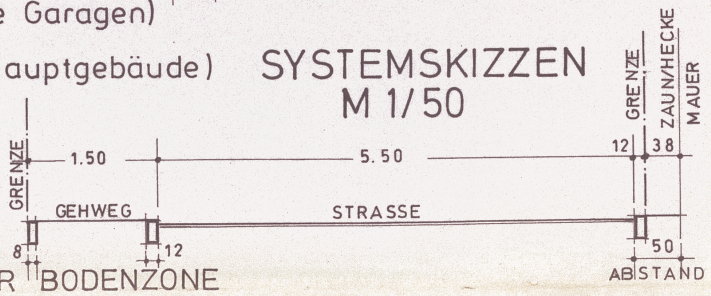
SL — SCHNEEABLAGEFLÄCHE

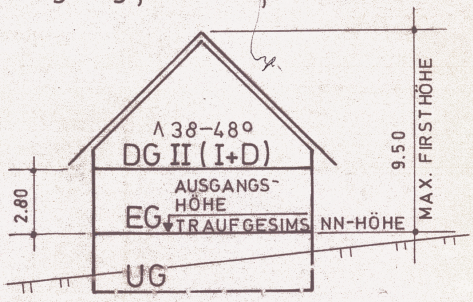
SICHTFELDER

KABELVERTEILER




SYSTEMSKIZZEN
M 1/50




SYSTEMSKIZZE II (I+D)

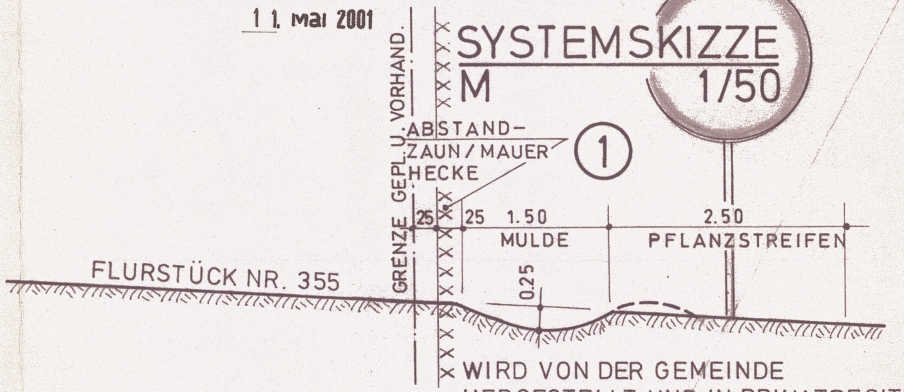
# VERFAHRENSVERMERKE

| | | |
|---|---|---|
| 1. | Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat | 27.07.2000 |
| 2. | Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | 30.07.2000 |
| 3. | Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | 10.08.2000 |
| 4. | Bürgerbeteiligung | 27.12.1999 |
| 5. | Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat | 01.08.2000 |
| 6. | Öffentliche Auslegung | 15.08. - 18.09.2000 |
| 7. | Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange | 02.08. + 03.08.2000 |
| 8. | Behandlung der Bedenken und Anregungen durch den GR | 07.11.2000 |
| 9. | Beschlussfassung über den Bebauungsplan als Satzung durch den Gemeinderat | 12.12.2000 |
| 10. | Vorlage an das Landratsamt | 19. April 2001 |
| 11. | Eingangsbestätigung des Landratsamtes | 26. April 2001 |
| 12. | Entscheidung des Landratsamtes über die Genehmigung | 11. Mai 2001 |
| 13. | Öffentliche Bekanntmachung | |
| 14. | Bestätigung der Rechtskraft | |

LANDRATSAMT TUTTLINGEN

**Genehmigt**
aufgrund § 10 Abs. 2 BauGB
Tuttlingen, den 26.04.2001
Landratsamt
i.A.

## SYSTEMSKIZZE
M 1/50




WIRD VON DER GEMEINDE HERGESTELLT UND IN PRIVATBESITZ ZUR PFLEGE UND UNTERHALTUNG ÜBERTRAGEN.

Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen
Gemeinde Balgheim – Kreis Tuttlingen

18.07.2000

# Bebauungsplan „Schwärzen II“und 3. Änderung „Kehlengraben I“ und „Schwärzen I“ (Teilbereiche) in Balgheim

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 10.08.1999/18.07.2000 im Maßstab 1:500 werden folgende

## Textliche Festsetzungen - Bebauungsvorschriften

festgelegt.

## A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141).

2. Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

3. Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132).

## B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) in Verbindung mit den §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1.1 Im Plangebiet ist Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO vorgeschrieben.

1.2 Ausnahmen nach § 4 (3) Absatz 1 + 2 BauNVO kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall zulassen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Für die Zahl der Vollgeschosse gilt der Planeinschrieb.

2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen ausgewiesen.

2.3 Die im Plan eingeschriebenen Grund- und Geschoßflächenzahlen sind Höchstwerte.

2.4 Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen wird auf max. 2 WE je Gebäude festgelegt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Für Bergstraße 5 und Mühlstraße 36 sind je Gebäude 3 WE zugelassen.

## 3. Bauweise

3.1 Es ist offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO vorgeschrieben. Zulässig sind Einzelhäuser und an den im Plan festgelegten Stellen Doppelhäuser.

3.2 Die einzuhaltenden Gebäudestellungen sind im Plan eingeschrieben.

3.3 Freistehende Garagen sind entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan anzuordnen. Aneinandergebaute Grenzgaragen sind mit einheitlichen Dachdeckungen und gegen den Straßenraum mit gleicher Dachneigung auszuführen.

Garagen können auch als Einbau im, oder als Anbau am Hauptbaukörper errichtet werden. Diese Garagenanbauten dürfen die Baugrenzen überschreiten.

Sind Garagenstandorte als Einbau im, oder als Anbau am Hauptgebäude durch Planeinschrieb definiert, sind Garagen nur dort zulässig.

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze in Form von Garagen, Carports oder offenen Stellplätzen nachzuweisen. Garagenzufahrten mit mind. 5,00 m Länge können als Stellplätze angerechnet werden.

## 4. Nebenanlagen

4.1 Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO (z. B. Gerätehütten, Gartenhäuser, Geschirrhütten usw.) mit Ausnahme von **Kleintierställen und Hundezwinger** sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nicht zulässig sind Nebenanlagen im Vorgartenbereich.

Als Vorgarten gilt der Teil des Grundstücks zwischen dem Gebäude und dem öffentlichen Bereich. Die Nebenanlagen dürfen einen umbauten Raum von max. 40 m³ aufweisen und müssen einen annähernd quadratischen Grundriss haben.

Die Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind mit Satteldach auszuführen. Das Dach ist in Material und Farbe wie das Hauptdach einzudecken.

4.2 Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO (Verteilerkästen für Starkstrom, Post, Fernsehen usw.) sind nur an den im Plan vorgeschlagenen Standorten zulässig.

## C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) in Verbindung mit § 74 Abs. 7 LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) werden folgende örtliche Bauvorschriften nach § 73 Abs. 1 LBO Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1. Dachform und Dachausbildung bei Haupt- und Nebengebäuden

1.1 Die Dachform für die Hauptgebäude ist im Rahmen der zulässigen Dachneigung frei wählbar.

1.2 Freistehende Garagen sind mit Sattel- oder Walmdächern von 18° - 28° DN zu versehen.

1.3 Dacheindeckungen für Haupt- und Nebengebäude sind mit Ziegeln oder Betondachsteinen nur in den Farben rot, rotbraun, braun und grau zulässig. Bei aneinandergebauten Garagen ist das Material und die Farbe der Dacheindeckung gleich zu gestalten.

1.4 Traufgesimshöhe

a) Die Traufgesimshöhe (Unterkante Sparren) darf höchstens 2,80 m über der festgesetzten EG-Rohfußbodenhöhe liegen.

b) Die Oberkante des Traufgesimses (Gesimsverkleidung) darf höchstens 3,20 m über der festgesetzten EG-Rohfußbodenhöhe liegen.

c) Ausnahmen von a) und b) können bis 1/3 der Trauflänge zugelassen werden. Über höherliegenden Traufen sind keine Dachaufbauten zulässig.

1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGRFH) der Hauptgebäude werden im Plan festgelegt. Abweichungen von ± 25 cm können im Rahmen des Bauantrages ausnahmsweise zugelassen werden. Die max. Firsthöhen (Sparrenoberkante über EGRFH) sind durch Planeinschrieb definiert.

1.6 Flächenbefestigungen in Privatgrundstücken

Garagenzufahrten, Grundstückszugänge, Hofbefestigungen und Stellplätze dürfen nicht als asphaltierte oder als wasserundurchlässige Flächen ausgeführt werden. Pflaster- und Plattenbeläge sind mit offenen Fugen auf wasserdurchlässigem Unterbau (kein Mörtel oder Beton) zu verlegen. Das Oberflächenwasser ist über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

1.7 Einfriedigungen

Im Plangebiet sind Einfriedigungen in Form von Zäunen und laubtragenden Hecken zulässig. Freistehende Mauern sind bis max. 0,40 m Höhe zulässig.

Im Bereich der Sichtflächen an Straßeneinmündungen (siehe Planeinschrieb) dürfen Einfriedigungen und Bepflanzungen (mit Ausnahme von Hochstämmen) eine Höhe von 0,90 m, von Straßenoberkante gemessen, nicht überschreiten.

1.8 Abgrabungen und Anfüllungen

Die vorhandene Geländetopografie soll weitgehend erhalten bleiben. Entlang der Grundstücksgrenzen sind Geländeübergänge absatzlos zu gestalten.

1.9 Bepflanzungen (Pflanzbindungen) § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Entsprechend dem Planeinschrieb sind öffentliche und private Pflanzbindungen festgelegt.

Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. Die als Pflanzbindungen dargestellten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Die vorhandenen Gehölze sind vor schädigenden Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren.

Dort wo auf privaten Grundstücken keine Pflanzbindung durch Planeinschrieb definiert ist oder wo keine Bäume erhalten werden, ist generell ein Baum je Grundstück zu pflanzen und zu unterhalten. Beim Ausfall von Gehölzen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Art der Pflanzbindung

Es sind mittel- oder kleinkronige, heimische Bäume zu pflanzen. Die Art der Bepflanzung ist aus der im Anhang an die Bauvorschriften angeschlossenen Pflanzliste A + B zu entnehmen. Die Pflanzliste C und D sind Empfehlungen für künftige Bauherren.

1.10 Antennen

Je Wohngebäude ist eine Antenne zulässig.

1.11 Oberirdische Behälter

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

1.12 Müllbehälter

Für Müllbehälter bzw. Container ist ein unauffälliger Abstellplatz anzulegen.

1.13 Freileitungen

Im Plangebiet von „Schwärzen II" sind Freileitungen nicht zugelassen. Im bebauten Teilbereich und im Gebiet zwischen Mühlstraße und Baldenbergstraße bleibt die Versorgung über das Freileitungsnetz bestehen und wird für Baulücken ergänzt und fortgeführt.

1.14 Versickerung von Niederschlagswasser

Bei den im Plan gekennzeichneten Gebäuden ist das Niederschlagswasser der Dachflächen im Trennsystem an die Gräben oder Mulden bzw. an die Frischwasserdole anzuschließen (D.G + D.T).

## D. Ordnungswidrigkeiten

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

Balgheim, 18.07.2000

GEMEINDE BALGHEIM LANDKR. TUTTLINGEN

Fechter
Bürgermeister

LANDRATSAMT TUTTLINGEN

Genehmigt
aufgrund § 10 Abs. 2 BauGB
Tuttlingen, den 26. 04. 2001
Landratsamt
i.A.

## Pflanzenlisten

Im Planungsgebiet sollen heimische und standortgerechte Gehölze, ausgehend von der potentiellen natürlichen Vegetation, dazu typische eingebürgerte Arten, gepflanzt werden. Gegebenenfalls ist auf Sortenzüchtungen zurückzugreifen.

**Pflanzenliste A**

**Mittelkronige Bäume**

| | |
|---|---|
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn |
| Acer platanoides | - Spitzahorn |
| Carpinus betulus 'Fastigiata' | - Säulenhainbuche |
| Tilia cordata 'Greenspire' | - Winterlinde |

**Pflanzenliste B**

**Kleinkronige Bäume**

| | |
|---|---|
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Sorbus auccuparia | - Eberesche |
| Sorbus aria | - Vogelkirsche |
| Corylus colurna | - Baumhasel |

Obsthochstämme

**Pflanzenliste C - Sträucher** - Empfehlungen

| | | | |
|---|---|---|---|
| Cornus sanguinea | - Hartriegel | Prunus spinosa | - Schlehe |
| Corylus avellana | - Haselnuß | Rosa pendulina | - Alpen-Heckenrose |
| Crataegus laevigata | Zweigriffliger Weißdorn | Rosa rubiginosa | - Wein-Rose |
| Crataegus monogyna | Eingriffliger Weißdorn | Rosa vosaica | - Blaugrüne Rose |
| Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen | Ribes alpinum | - Alpen-Johannisbeere |
| Ligustrum vulgare | - Liguster | Salix caprea | - Salweide |
| Lonicera alpigena | - Alpen-Heckenkirsche | Sambucus racemosa | - Roter Holunder |
| Lonicera xylosteum | - Rote Heckenkirsche | Viburnum lantana | - Wolliger Schneeball |

**Pflanzenliste D - Rank- und Schlingpflanzen** - Empfehlungen

| | | | |
|---|---|---|---|
| Clematis montana | - Anemonen-Wald rebe | Polygonum aubertii | - Knöterich |
| Hedera helix | - Efeu | Rosa | - Kletterrosen |
| Lonicera ssp. | - Jelänger-Jelieber | Rosa multiflora | - Vielblütige Rose |
| Parthenocissus tricuspidata | - Wilder Wein | Rosa arvensis | - Feld-Rose |
| | | Aristolochia macrophylla | - Pfeifenwinde |

18.07.2000

GEMEINDE BALGHEIM
KREIS TUTTLINGEN

21.07.2000

# Bebauungsplan „Schwärzen II“ und 3. Änderung „Kehlengraben I“ und „Schwärzen I“ (Teilbereiche)

## Begründung nach § 9 (8) BauGB

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Gemeinde Balgheim hat am 04.04.2000 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Schwärzen II“ zu erstellen.

Die Gemeinde kann derzeit keinen Bauplatz anbieten und macht einen dringlichen Wohnbedarf geltend. Es liegen 15 Grunderwerbsanträge von einheimischen Bauinteressenten vor, die nur durch die Neuausweisung einer weiteren Baufläche gedeckt werden können.

## 2. Situationsbeschreibung

### 2.1 Rechtsverhältnisse

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen ist das Baugebiet „Schwärzen II“ noch nicht ausgewiesen. In der derzeit laufenden 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und in der Fachplanung „Landschaftspflegerische Untersuchung zur Siedlungsentwicklung“ ist das Plangebiet mit einer Baufläche von 3.2 ha ausgewiesen. Der Planentwurfsfeststellungsbeschluss wurde am 14.07.2000 gefaßt. Die Bebauungspläne (Teilbereiche) „Schwärzen I“ und „Kehlengraben I“ werden geändert.

### 2.2 Grundstückssituation

Die Gemeinde ist im Besitz mehrerer Grundstücke, kann aber eine private Umlegung nicht verwirklichen. Ein gesetzliches Umlegungsverfahren ist angeordnet. Für den Umlegungsbeschluss ist ein genehmigter Bebauungsplan erforderlich.

### 2.3 Gebietsgröße und Bestand

Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 10.08.1999 war eine Gebietserschließung in 2 Bauabschnitten geplant. Durch das aufwendige Umlegungsverfahren und die dadurch resultierenden privaten Bauplatzzuteilungen soll das gesamte Plangebiet verwirklicht werden. Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von 4,524 ha. Diese Fläche gliedert sich in 3 Bereiche:

a) bebaute und teilweise unbebaute Parzellen und Grundstücksflächen, die bereits im Bebauungsplan „Kehlengraben I“ ausgewiesen waren 1.123 ha -

b) private Bauflächen (Gartengrundstücke, zwischen der Mühlstraße und der geplanten Baldenbergstraße) 0,241 ha -

c) Das zugehende, eigentliche Baugebiet „Schwärzen II" mit einer Fläche von 3,160 ha -

Für Verkehrserschließungen, Oberflächenwasserauffang- und Ableitungsgräben einschließlich einer Retentionsfläche werden ca. 0,625 ha benötigt. Somit ergibt sich eine reine Baufläche von 2,535 ha für den Haupterschließungsbereich (2.3 c). Bei 40 Bauplätzen entsteht eine mittlere Grundstücksgröße von ca. 630 m².

Die bestehenden Gebäude, sie liegen im Bebauungsplan „Kehlengraben I" genießen hinsichtlich dem Maß und der Art der baulichen Nutzung Bestandsschutz. Neue Festsetzungen durch die Bebauungsvorschriften, die für den Gesamtgeltungsbereich einheitlich festgelegt sind, (Ausnahme Ecke Mühlstraße/Bergstraße) ermöglichen im Änderungsbereich „Kehlengraben I" eine weitergehende Nutzung.

Das Plangebiet wird begrenzt durch das Baugebiet „Schwärzen I" im Süden, den Feldweg Parzelle 279 im Westen, die Parzelle 355 im Norden und das Baugebiet „Kehlengraben I" im Osten. Zwischen der Mühlstraße und der geplanten Baldenbergstraße werden die westlichen privaten Grundstücksflächen für eine mögliche, künftige Bebauung mit überplant und in den Geltungsbereich einbezogen.

Zur Planverwirklichung werden einige Gebäude abgebrochen. Auf Parzelle 325 ein landwirtschaftlicher Schuppen, auf Parzelle 123/1 – 128 der frühere Gemeindebauhof, auf Parzelle 227/1 die Umspannstation der EnBW zum verkehrsgerechten Kreuzungsausbau und ein Gartenhaus auf Parzelle 240/1.

## 3. Geologie und Topografie

Beim überplanten Gebiet handelt es sich um eine Jura-Schuttdeckenstruktur mit Bodenzahlen 58 – 65 (Vorrangflur II), wobei die derzeitige Flächennutzung aus 4/5 Grünland und 1/5 Ackerland besteht.

An den unbebauten Wiesenhängen nördlich und westlich des Plangebietes entwickeln sich talwärts gerichtete Kaltluftströme, welche durch das senkrecht zu den Höhenlinien verlaufende Erschließungssysteme teilweise aufrecht erhalten werden können. Das Entwicklungskonzept, welches die Gemeinde Balgheim beim Bauamt Spaichingen in Auftrag gegeben hat, trägt dieser Aufgabe zum Erhalt der Kaltluftschneise Rechnung. Mittel und langfristig entsteht als landschaftspflegerische Zielvorstellung parallel zum Feldweg Nr. 279 (Wasserableitungsgraben) ein Begleitgrün als Biotopvernetzung und Führung des Kaltluftstromes.

Der Baugrund in „Schwärzen II" ist ohne große Probleme zur Bebauung geeignet. Bei lehmigem Jura-Hangschutt und Mitteljura-Festgestein, der von Tongesteinen des Unteren Doggers unterlagert wird, sollte von den künftigen Bauherren auf Hangwasseraustritte, besonders in Böschungen, geachtet werden. Diese sind sorgfältig zu fassen und abzuleiten.

Es wird empfohlen, auf geologisch einheitlichen Gründungshorizont zu planen und das Schwinden und Quellen des Bodens durch ausreichende Einbindtiefe zu reduzieren. Treten wider Erwarten Schwierigkeiten auf, wird empfohlen, eine ingenieurgeologische Beratung in Anspruch zu nehmen.

Das Plangebiet hat eine Nord-Südlage und steigt um ca. 25,00 m an. Südlich der verlängerten Bergstraße ca. 6,5 %, nördlich davon ca. 12,5 %.

## 4. Einflüsse und Immissionen

Der Abstand des Baugebietes zur Bundesstraße (B 14) beträgt mind. 260 m, so dass eine Lärmbelästigung als nur gering einzustufen ist.

Die 20-kV-Leitung der EnBW wird abgebaut. Westlich des Plangebietes wird eine landwirtschaftliche Weidenutzung betrieben. Die Auswirkungen werden ebenfalls als gering bewertet. Im Abstand von ca. 240 m (als geringsten Abstand) befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, von der bei ungünstiger Windrichtung gewisse Geruchsbelästigungen ausgehen können. Künftige Bauherren können wegen den aufgeführten äußeren Einflüssen keine Beschwerden gegen die Grundstücksveräußerer geltend machen.

Westlich des Feldweges Nr. 279 grenzt ein Bodendenkmal (BD-) hallstattzeitliche Siedlung – an den Rand des Geltungsbereiches an. Bei Leitungsverlegung (20 kV-Kabel/ Primquellenleitung) sollte dieser Tatbestand beachtet werden.

## 5. Geltungsbereich

Durch die Bebauungsplanung „Schwärzen II“ sind folgende Parzellen betroffen:
289/22, 289/33, 307, 309, 315, 317, 321, 322, 323, 324, 325, 336, 338, 345, 346, 347, 348/1, 348/2, 350, 351, 354, die Feldwege 279 (teilweise) 230 (teilweise) und 229 (teilweise).

3. Änderung „Kehlengraben I“
218/1, 221, 226, 226/1, 227, 235, 237, 240, 240/1 (teilweise), 241/1 (teilweise) und die Bergstraße ab Gebäude 3 (Ostgrenze) bis Gebäude 10 (Westgrenze).

Die Gartengrundstücke zwischen Mühlstraße und Baldenbergstraße alle teilweise 248, 249, 250, 251/1, 259/1, 260, 261, 264. Außerdem die Parzellen 123/1, 128 und 227/1 mit Teilfläche von 270 (Mühlstraße).

Die Bebauungspläne „Schwärzen I“ und „Kehlengraben I“ werden in den Überlappungsbereichen geändert bzw. angepasst.

## 6. Geplante Bebauung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind 2-stockige Gebäude vorgesehen, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachraum bzw. nördlich der geplanten Bergstraße im Sockelgeschoss liegen kann. Die Nutzung als Vollgeschoss wird durch die Traufgesimsregelung und die zulässige Dachneigung bis 46 % ermöglicht.

Es wurde versucht, die Lage der geplanten Gebäude durch Baugrenzen so zu konzipieren, dass diese eine größtmögliche Belichtung und Aussicht erhalten.

Das Baugebiet ist eine Fortentwicklung von „Schwärzen I" und den Wünschen der künftigen Bauherren angepasst. Neben weitgehender Einzelhausbebauung sind drei Doppelhäuser zulässig.

## 7. Berücksichtigung des § 8 a BNatSchG

Die Gemeinde Balgheim hat frühzeitig eine Landschaftsplanerische Untersuchung zur Siedlungsentwicklung in Auftrag gegeben. Die landespflegerische Zielvorstellung wurde im Gemeinderat beraten. Teilweise steht diese Zielvorstellung der baulichen Entwicklung entgegen, da Balgheim auch langfristig nur Erweiterungsmöglichkeiten nach Westen hat. Grundsätzlich sind die dargestellten Zielvorstellungen umzusetzen und werden in die Entwicklungsplanung einfließen. Für die vorliegende „Landschaftsplanerische Untersuchung zur Siedlungsentwicklung" werden die Ergebnisse einfließen und gegebenenfalls modifiziert.

Neben der Untersuchung zur Siedlungsentwicklung wurde auch ein Grünordnungsplan und eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Diese sind Bestandteil des Planwerkes und werden angeschlossen. Entstehende Kosten, die nicht innerhalb des Geltungsbereiches auf Privatparzellen abgedeckt werden, fließen in die Erschließungskosten ein.

Da die Eingriffe durch die vorgesehenen Maßnahmen nicht voll ausgeglichen werden können, wurde in Zusammenarbeit und in Abstimmung mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ein Versiegelungsausgleich durch die Versickerung des Regenwassers in Teilbereichen des Plangebietes durchgeführt.

Bergseits wird ein Hangwasserauffanggraben erstellt. Dieser entwässert sich westlich durch eine Versickerungsmulde, an welche auch die Dachflächen der angrenzenden Gebäude angeschlossen sind. Diese Versickerungsmulde ist mit dem Versickerungsbecken verbunden und entwässert die Regenüberflußmenge über eine Trennsystemleitung ∅ 300 in die Prim.

Außer den bestehenden Gebäuden werden nur 4 Gebäudedachflächen und 3/2 Gebäudedachflächen nicht dem offenen Muldengraben oder im Trennsystem dem Versickerungsbecken zugeleitet.

Maßnahmen zur Verhinderung von Versiegelungen in Privatbereichen (Garagenzufahrten Zugänge, Stellplätze usw.) sind über die Bauvorschriften geregelt. Das gleiche gilt für die öffentlichen und privaten Pflanzgebote.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Gartenflächen anzulegen. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Vorhandene gesunde Bäume sollen erhalten werden, soweit dies die geplanten Baumaßnahmen erlauben.

Die im Bebauungsplan am nördlichen Ortsrand dargestellte Fläche wird mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt und unterhalten. Die Rasenfläche ist extensiv 2 x jährlich zu mähen.

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

Im Bereich der Auftragsstellen ist der natürlich gewachsene Oberboden vorher abzuschieben und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen.

Auf den privaten Grundstücken können Nebenanlagen zur Versickerung von Oberflächenwasser erstellt werden. Möglich sind u. a. Zisternen, begrünte Versickerungsmulden, auch in Kombination mit Gartenteichen und dergleichen. Die Überläufe sind an die Entwässerungsanlage, dem Versickerungsbecken bzw. der Muldenentwässerung zuzuleiten.

Der Einbau von Sonnenkollektoren und (oder) Solarzellen ist erwünscht. Die Potentiale zur passiven und aktiven Nutzung der Solarenergie sollen optimal ausgenutzt werden. Auf die für Sonnenkollektoren geeignete Gebäudeausrichtung ist bei der Bauplatzauswahl zu achten.

## 7. Erschließung

### a) Allgemeines

Das Baugebiet „Schwärzen II" kann im Endausbau über 3 Erschließungsanbindungen (Im Bildstöckle, Bergstraße und Baldenbergstraße) angefahren werden. Langfristig soll das Gebiet entsprechend der Entwicklungsplanung an die Straßentrasse der jetzigen B 14 (nach deren Abstufung) über das Baugebiet („Schwärzen I") angeschlossen werden. Obwohl das Baugebiet durchgangsverkehrsfrei konzipiert ist, hat der Gemeinderat eine innere Verkehrsberuhigung an fünf Stellen planen lassen. Durch Straßenverengungen bzw. –verschwenkungen soll eine Verkehrsberuhigung erreicht werden. Eine Verkehrsentflechtung ist ohnehin gegeben, da das Gebiet hauptsächlich von Bewohnern oder Besuchern angefahren wird.

Mit geringfügigen Störungen durch landwirtschaftlichen Verkehr ist zu rechnen.

### b) Verkehrserschließung

Die Hauptverkehrsstraßen sind 5,50 m breit mit einseitigem Gehweg von 1,50 m Breite. Die 4,00 m breiten Stichstraßen erhalten keinen Gehweg. Die Wendeplatte ist so geplant, dass ein Schneepflug und das Müllauto ohne zu rangieren, diese Straßenabschnitte befahren können. Außerdem sind von der Wendeplatte Durchfahrmöglichkeiten gegeben. Im gesamten Baugebiet sind keine öffentlichen Sicherheitsstreifen vorgesehen, so dass bei der Errichtung von Einfriedigungen ein Abstand von 0,50 m zum Straßenausbau (siehe zeichnerische Erläuterung) einzuhalten ist.

Über Verkehrsberuhigungen, Geschwindigkeitsbegrenzungen oder Beschilderung für diese Maßnahmen entscheidet der Gemeinderat in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde, zu gegebener Zeit.

Das Oberflächenwasser der Straßen wird nicht der Kläranlage zugeführt. Es wird über eine Versickerungsmulde dem Vorfluter zugeleitet.

**c) Ruhender Verkehr**

Die notwendigen Parkierungen sind auf den Privatgrundstücken anzulegen. Diese Flächen sowie Garagenzufahrten und andere Befestigungen sind mit wasserdurchlässigem Material (Splitt, Rasengitter oder –fugensteinen, Platten mit 2 cm Fugenabstand o. ä.) ohne Betonunterbau herzustellen.

Im Baugebiet bereits vorhandene Versiegelungen genießen so lange Bestandsschutz bis Änderungen an den Befestigungen durchgeführt werden.

**d) Ver- und Entsorgung**

Eine ausreichende Wasserversorgung mit genügend hohem Wasserdruck ist gewährleistet. Bei der Bebauung oberhalb der Straße Im Bildstöckle könnten gewisse Wasserdruckschwierigkeiten entstehen. Gegebenenfalls sind private Druckerhöhunganlagen einzubauen. Der Bau von Ringleitungen läßt sich verwirklichen. Das Anlegen von Verbindungsleitungen zwischen den Stichwegen am teilweise auszubauenden Feldweg Nr. 230 ist möglich und wird empfohlen. Die Ringleitungen sind in mind. NW 100 auszuführen. Ein Überfluthydrant ist vorgesehen.

Das geplante Gebiet ist im AKP flächenmäßig erfaßt. Eine Detailplanung ist vom Erschließungsplaner, dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, noch vorzulegen. Überall wo aus topografischen Gegebenheiten ein Ableiten von Dachflächenwässern sinnvoll ist, wird diese Möglichkeit über offene Gräben und Mulden genutzt. Bis auf den offenen Graben am nördlichen Geltungsbereich befinden sich die Entwässerungsgräben im öffentlichen Bereich, um die Unterhaltung zu vereinfachen. Die Pflege und Unterhaltung der offenen Gräben auf den oben erwähnten Privatgrundstücken, ist zusätzlich über einen Grundbucheintrag privatrechtlich abzusichern.

Die Gemeinde hat zu Gunsten der Anlage eines Versickerungsbeckens mit ca. 270 m³ im Südwesten des Plangebietes auf einen Bauplatz verzichtet. Das Trennsystem wird auf der Trasse des Feldweges Nr. 279 am Hauptsammler bzw. an der Leitung zur Prim geführt und angeschlossen. Das Entwässerungssystem wurde in Absprache mit dem Kreiswasserwirtschaftsamt festgelegt.

Auf die talseitige Dichtigkeit des Versickerungsbeckens ist bei der Ausführung besonders zu achten.

Die Stark- und Schwachstromversorgung ist in Absprache mit der EVS konzipiert. Neue Gebäude werden verkabelt. Für die Bebauung Ecke Bergstraße/Mühlstraße ist ein Freileitungsanschluss vorgesehen. Östlich der Baldenbergstraße wird noch geklärt, ob eine durchgängige Verkabelung möglich ist.

Verteilerstandorte sind lagemäßig im Plan definiert. Die Errichtung einer neuen Umspannstation, als Ersatz für die abzubrechende, ist für das Baugebiet vorgesehen.

**e) Abbau und Verlegung von vorhandenen Leitungen**

Damit das Plangebiet sinnvoll zur Überplanung und zur Erschließung freigemacht werden kann, ist der Abbau von zwei das Gebiet querenden Leitungen erforderlich. Es handelt sich um eine 20 kV-Freileitung der EnBW und die Primquellenleitung für die Spaichinger Wasserversorgung

Zwei Betonmaste der Freileitung fallen der geplanten Erschließungsmaßnahme zum Opfer. Neuverlegungen von unterirdischen Leitungen sind innerhalb des Plangebietes im öffentlichen Bereich konzipiert.

## 8. Erschließungskosten

Für das Baugebiet „Schwärzen II" fallen voraussichtlich folgende Gesamterschließungskosten an (Kostenstand 2/2000). In den Kosten sind Planung und Bauleitung sowie die Mehrwertsteuer enthalten. Die Vermessung, die Durchführung der geplanten Baulandumlegung, der Grunderwerb sowie die Planungskosten für den Bebauungsplan und die Grünordnung sind nicht enthalten.

| | | |
|---|---|---|
| 1. | Straßenbau mit Entwässerung und Gehwegen inkl. Feldweganbindungen | 900.000 DM |
| 2. | Oberflächenwasserableitung (Außengebiet) | 5.000 DM |
| 3. | Oberflächenwasserableitung (Innenbereich + Becken) | 40.000 DM |
| 4. | Kanalisation inkl. Hausanschlüsse (Misch- und Regenwasser) | 1.250.000 DM |
| 5. | Wasserversorgung mit Hydrant | 520.000 DM |
| 6. | Beleuchtung (26 Lampen) und Beschilderung | 150.000 DM |
| 7. | Bepflanzung von öffentlichen und teilweise privaten Flächen 30 Bäume, Sträucher und Hecken | 28.000 DM |
| 8. | Abbrüche | 60.000 DM |
| 9. | Verlegen der Primquellenleitung 70.000/2 DM | 35.000 DM |
| 10. | Verlegen der 20 kV-EnBW-Leitung mit Neben- und Folgekosten | 163.000 DM |
| 11. | Für Maßnahmen der Gebietsausgleichung außerhalb der Baugebiete | 35.000 DM |
| | Gesamterschließungskosten inkl. MwSt. | 3.186.000 DM |

Genaue Kosten werden sich nach Vorliegen der Ausschreibungsergebnisse definieren. Die erforderlichen Kosten werden entsprechend dem Erschließungsfortschritt im Haushaltsplan der Gemeinde finanziert. Vorläufig sind im Haushaltsplan 80.000 DM für Planungskosten bereitgestellt.

Fechter
Bürgermeister

# GEMEINDE BALGHEIM

## Satzung

**über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schwärzen II"
mit 3. Änderung "Kehlengraben I" und 1. Änderung "Schwärzen I" (Teilbereich)**

Auf Grund § 2 Abs. 1, § 10 Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. I.S. 2141), sowie § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg, i. d. F. vom 03.10.1983 (GBl. S. 578) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1995 (GBl. 1996, S. 29) hat der Gemeinderat der Gemeinde Balgheim am 12.12.2000 folgende **Satzung**

**über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schwärzen II" mit 3. Änderung "Kehlengraben I" und 1. Änderung "Schwärzen I" (Teilbereich) erlassen:**

### § 1

### Bestandteile der Satzung

Der vorgenannte Bebauungsplan besteht aus den Anlagen 1 bis 3, die Bestandteil dieser Satzung sind, und zwar

1. Begründung vom 21.07.2000.
2. Lageplan vom 19.07.1999, 04.04.2000, 18.07.2000 und 04.12.2000
3. Bebauungsvorschriften vom 18.07.2000

### § 2

### Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Anlage 2, in der seine Grenzen eingetragen sind. Die überplanten Teilbereiche der mit einbezogenen Flächen "Kehlengraben I" und "Schwärzen I" sind aus dem Lageplan ersichtlich.

### § 3

### Ordnungswidrigkeiten

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

### § 4

### Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Fechter
Bürgermeister

LANDRATSAMT TUTTLINGEN

Genehmigt
aufgrund § 10 Abs. 2 BauGB
Tuttlingen, den 26.04.2001
Landratsamt
i.A.

**Gemeinde Balgheim**

**Satzung**

**über die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Hinter der Bind" – Änderung und Erweiterung"**

Auf Grund § 2 Abs. 1, § 10 Baugesetzbuch vom 27.8.1997 (BGBl. I. S. 2141) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I. S. 2414) sowie § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 3.10.1983 (GBl. S. 577) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.1998, (GBl. 1998 S. 589) hat der Gemeinderat der Gemeinde Balgheim am 22.02.2005 folgende

S a t z u n g

beschlossen:

**§ 1**
**Bestandteile der Satzung**

Die bisherigen Regelungen hinsichtlich Dachaufbauten und Garagendächer werden aufgehoben und folgende Regelungen neu eingeführt:

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zulässig bei Dachneigungen über 30°, max. Länge 2/3 der Dachlänge, Abstand zur Traufe mind. 1,50 m, Einbindung unter dem First mind. 0,60 m.

Garagendächer

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

**§ 2**
**Inkrafttreten**

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Balgheim, den 24.02.2005

Helmut Götz
Bürgermeister

GEMEINDE BALGHEIM LANDKR. TUTTLINGEN

4. Öko-Konto für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
   a) Information über Verfahrensstand
   b) Beratung über Anlage eines Öko-Kontos und evtl. Fremdvergabe
5. Flächennutzungsplanung: Ausweisung von Flächen für Wohnen und für Gewerbe im Rahmen der Fortschreibung - Anmeldung der Flächen für die Fortschreibung des Fächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen
6. Gemeindemitteilungsblatt
   a) Information über Kostenentwicklung
   b) Beratung über Bezugspreis
7. Ausbau des Dachgeschosses im Schafstall
   a) Sachstandsbericht
8. Wohnbaugebiet "Schwärzen II"
   a) Sachstandsbericht
9. Bausachen
   a) Information über Kenntnisgabeverfahren und Entscheidung über Anträge auf Befreiung, Ausnahme und Abweichung
   b) Erteilung des Einvernehmens zu Anträgen im Baugenehmigungsverfahren
10. Verschiedenes
11. Bekanntgaben
12. Anfragen, Anregungen
13. Frageviertelstunde für die Bürgerschaft

Eine nichtöffentliche Sitzung geht voraus. Diese wird durch die öffentliche Sitzung unterbrochen und wird je nach Stand der Beratungen danach fortgesetzt.
Zur öffentlichen Sitzung ist die Bürgerschaft recht herzlich eingeladen!
**gez. Helmut Götz, Bürgermeister**

**Gemeinde Balgheim**
**Landkreis Tuttlingen**

## Satzung

**Änderung von Bebauungsplänen im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch hinsichtlich Dachaufbauten und Garagendächern: Satzungsbeschluss zu den Bebauungsplänen "Hinter der Bind": Änderung und Erweiterung (3. Änderung), "Hinter der Bind" Schulstraße/Uhlandstraße (2. Änderung) "Hinter der Bind" Burghaldenweg (2. Änderung), Hochstatt I (2. Änderung) und Hochstatt II (2. Änderung), "Kehlengraben" (4. Änderung), "Primstraße" (2. Änderung), "Schwärzen I" (1. Änderung), "Schwärzen II" (3. Änderung)**

Auf Grund § 2 Abs. 1, § 10 Baugesetzbuch vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) sowie § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 3.10.1983 (GBl. S. 577), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.1998 (GBl. 1998 S. 589) hat der Gemeinderat der Gemeinde Balgheim am 22.2.05 folgende

S a t z u n g

beschlossen:

**§ 1**
**Bestandteile der Satzung**

Die bisherigen Regelungen hinsichtlich Dachaufbauten und Garagendächern werden aufgehoben und folgende Regelungen neu eingeführt:

**Dachaufbauten**
Dachaufbauten sind zulässig bei Dachneigungen über 30°, max. Länge 2/3 der Dachlänge, Abstand zur Traufe mind. 1,50 m, Einbindung unter dem First mind. 0,60 m.

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

**§ 2**
**Inkrafttreten**

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
**Balgheim, den 24.2.2005**
**gez. Helmut Götz, Bürgermeister**

# VEREINSBERICHTE

## Jahrgang 1950

Der Jahrgang 1950 trifft sich am 30. März 2005 um 20 Uhr in der "Krone". Bitte den Termin vormerken.

## FREIWILLIGE FEUERWEHR BALGHEIM

**Hallo Kameraden,**
am Mittwoch, den 9.3.2005 treffen wir uns um 20.00 Uhr zu einer gemeinsamen Feuerwehrprobe im Magazin. Damit wir um 20.00 Uhr pünktlich beginnen können, kommt bitte rechtzeitig. Über eine zahlreiche Teilnahme würde ich mich sehr freuen!
*Mit kameradschaftlichen Grüßen*
*Kommandant, FFW Balgheim*

## BALGHEIMER KOHLHALDA-WEIBLE E.V.

**Liebe Narren**
Am 1. Freitag im Monat findet ab 20.00 Uhr im Rentamt der Infoabend statt. Offizielle Information der Mitglieder ab 21.00 Uhr.
*Die Vorstandschaft*

## MiKaDo

**Liebe Mitbürgerinnn und Mitbürger,**
sind Sie interessiert an einer humorvollen und amüsanten Veranstaltung?
Wir von **MiKaDo** würden Sie begleiten. Wir organisieren für Sie die Eintrittskarte, die Fahrt und die gemeinsame Teilnahme an einem lustigen Abend ganz in Ihrer Nähe.
Das **"Duo Fracksausa",** bestens bekannt in den umliegenden Gemeinden, lädt zu einem Benefizkonzert zu Gunsten der Renovierung der Fronhofer Kirche in die Festhalle nach Wehingen ein.
**Der Schwabe von der Wiege bis zur Bahre;** lustige Begebenheiten aus dem schwäbischen Alltagsleben, gespickt mit vielen Höhepunkten zum Lachen. Lassen Sie sich diese witzige Veranstaltung nicht entgehen!
Das Konzert findet am 12. März 2005 um 20.00 Uhr statt. Der Eintrittspreis beträgt 7,-- Euro im Vorverkauf. Die Anfahrt erfolgt mit Privat-Pkw und kostet 3 Euro. Die genauen Abfahrtzeiten werden Ihnen noch mitgeteilt.
Haben wir Ihr Interesse geweckt und möchten Sie unsere Dienste in Anspruch nehmen, dann einfach schnellstmöglich anmelden. Anmeldung verbindlich bis spätestens **4.3.2005** unter Tel. 94000913 oder 905385.
Wir würden uns sehr darüber freuen, wenn dieses Angebot Ihren Zuspruch finden würde und wir gemeinsam mit Ihnen ein paar schöne Stunden verbringen könnten.

## MUSIKVEREIN BALGHEIM E.V.

**Aktion Schrottsammlung**
Der Musikverein hat in der zweiten Jahreshälfte (Sept./Okt. 2005) vor, eine Schrottsammlung durchzuführen.
Wir bitten die Balgheimer Bevölkerung bis dahin, den anfallenden Schrott nach Möglichkeit nicht anderweitig abzugeben. Jede noch so kleine Menge an Schrott hilft dem Verein und trägt zu einer erfolgreichen Sammlung bei. Der genaue Termin wird im Mitteilungsblatt frühzeitig bekannt gegeben.
Der Musikverein bedankt sich im Voraus für die Unterstützung und fiebert dem Tag der Schrottsammlung schon jetzt entgegen.
*gez. R. Aniol (Schriftführer)*

**Impressum**
**Herausgeber:**
Die Gemeinden Balgheim und Dürbheim.
**Druck und Verlag:**
NUSSBAUM *MEDIEN* Rottweil GmbH & Co. KG, Durschstr. 70, 78628 Rottweil, Telefon 0741 5340-0, Fax 0741 6585.
**Verantwortlich** für den amtlichen Teil, alle sonstigen Verlautbarungen und Mitteilungen:
Bürgermeister Helmut Götz für die Gemeinde Balgheim
Bürgermeister Alfred Pradel für die Gemeinde Dürbheim
**Verantwortlich** für "Was sonst noch interessiert" und Anzeigenteil: S. Haffner, Rottweil.
Einzelversand nur gegen Bezahlung der 1/4jährlich zu entrichtenden Abonnementgebühr.