

BAUAMT SPAICHINGEN

FÜR GEMEINDE

Balgheim

OBJEKT

„Steigäcker I“

Änderung „Hinter der Bind“ Teilber.

MASSTAB

1:500

Bebauungsplan

PLAN NR.

2

GEFERTIGT

3.4.92
18.6.93

ÄNDERUNGEN

29.06.1993

GESEHEN

SL.

ZEICHENERKLÄRUNG

GE

II

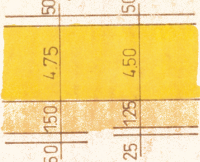
0,8


1,0


O


0-30°


I (Büro II)



































Gewerbegebiet

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl

offene Bauweise

Dachneigung

Zahl der Vollgeschosse bis 6.50 m Traufhöhe (Büros und Wohneinheiten dürfen im zweiten Geschoss untergebracht werden)

Sicherheitsstreifen

Fahrbahn

Gehweg

Sicherheitsstreifen

Baugrenze (neu)

Baugrenze (alt) wird aufgehoben

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (wird aufgehoben)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (Änderungsbereich)

20 KV - Leitung

Pflanzempfehlung (Laubbäume 16 cm Stammumfang)

Wasserschutzgebiet Zone III (geplant)

Wasserschutzgebiet Zone III b (wird aufgehoben)

Leitungsrecht (Ver -, Entsorgung, Wasser, Gas, Strom, Abwasser, Post)

Zu- und Ausfahrverbot zur L 438

Strassenbeleuchtung

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
	Bauweise
Dachneigung	

VERFAHRENSVERMERKE

1. Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat	31.03.92
2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	10.04.92
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	03.04.92 - 16.05.92
4. Bürgerbeteiligung	30.04.92
5. Auslegungsbeschluß durch den Gemeinderat	28.06.92
6. Öffentliche Auslegung	12.07. - 13.08.92
7. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange	30.06.93
8. Behandlung der Bedenken und Anregungen durch den Gemeinderat	24.08.93
9. Beschlußfassung über den Bebauungsplan als Satzung durch den Gemeinderat	24.08.93
10. Vorlage an das Landratsamt
11. Eingangsbestätigung des Landratsamtes
12. Entscheidung des Landratsamtes über die Genehmigung
13. Öffentliche Bekanntmachung
14. Bestätigung der Rechtskraft

Verfahrensvermerke beglaubigt

Balgheim, den

Verfahrensgang beglaubigt

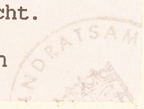
Balgheim, den 09.09.1993

Fechter
Bürgermeister



Anzeigeverfahren
gem. § 11 BauGB durchgeführt;
Verletzungen von Rechtsvorschriften
werden nicht geltend gemacht.

Landratsamt Tuttingen



G E M E I N D E B A L G H E I M

S A T Z U N G

über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Steigäcker I" und
Änderung "Hinter der Bind"

Auf Grund § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBI. I. S. 2253), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 17.12.1990 (GBl. S. 426), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg, in der Fassung vom 3. Oktober 1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. Mai 1987 (GBl. S. 161) hat der Gemeinderat am 24.08.1993 den Bebauungsplan "Steigäcker I" und Änderung des Bebauungsplanes "Hinter der Bind" als **Satzung** beschlossen.

§ 1

Bestandteile der Satzung

Der vorgenannte Bebauungsplan besteht aus den Anlagen 1 - 2, die Bestandteil dieser Satzung sind, und zwar

1. Begründung vom 18.06.1993
2. Lageplan vom 03.04.1992/18.06.1993

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Anlage 2, in der seine Grenzen eingetragen sind.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den auf Grund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwider handelt.

§ 4

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Balgheim, den 09.09.1993


Fechter
Bürgermeister

Anzeigeverfahren
gem. § 11 BauGB durchgeführt;
Verletzungen von Rechtsvorschriften
werden nicht geltend gemacht.

Landratsamt Tuttlingen

02. Feb. 1994



Bebauungsplan "Steigäcker I" und Änderung
"Hinter der Bind" in Balgheim

Begründung nach § 9 (8) BauGB

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat hat am 31.03.1992 beschlossen, das Gewerbegebiet "Hinter der Bind" zu erweitern. Die Erweiterung soll "Steigäcker I" heißen und wird eine zugehende Baufläche von 2,241 ha aufweisen. Im Zuge der Erweiterung soll eine Teilfläche des Gewerbegebietes "Hinter der Bind" mit einer Fläche von 3,285 ha dem sich zwischenzeitlich geänderten Bestand angepaßt werden. ~~Gegenüber dem Aufstellungsbeschuß~~ wurde zusätzlich die Parzelle 1894 in den Bebauungsplan einbezogen. Innerhalb des neuen Geltungsbereiches "Steigäcker I" ist auch die Erweiterungsfläche für die vorhandene Tennisanlage mit 0,271 ha konzipiert, so daß die tatsächliche Gewerbegebietserweiterung ca. 2,0 ha beträgt. Die zugehende Flächenausweisung wird erforderlich, da die Gemeinde für derzeit zwei Bauplatzbewerber keine Baufläche anbieten kann.

2. Rechtsverhältnisse und Einfügung in die Bauleitplanung

Der Änderungsteilbereich "Hinter der Bind" wurde am 02.09.1986 genehmigt und am 15.01.1988 erstmals geändert. Die Neuausweisung "Steigäcker I" ist in der noch nicht genehmigten 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen als Gewerbegebietsfläche ausgewiesen. Die Gebietsausweisung entspricht der geplanten städtebaulichen Entwicklung. Die zugehenden 10, bis jetzt landwirtschaftlichen Parzellen, wurden zwischenzeitlich von der Gemeinde erworben, wodurch eine gesetzliche Baulandumlegung nicht erforderlich wird.

Südlich des Feldweges Nr. 60 konnte von einem angrenzenden Gewerbebetrieb eine Teilfläche von ca. 1.850 qm zurückerworben werden. Dadurch wurde erreicht, daß die nördliche Bebauung der zugehenden Parzellen 1894, 1895 und 1896 einen sinnvollen Grundstückszuschnitt erhalten, ohne das Baugebiet weiter nach Osten auszudehnen.

Im Erweiterungsbereich ist ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO geplant. Im Änderungsbereich beziehen sich die Veränderungen auf die Baugrenzen und den Wegfall einer früher geplanten Stichstraße.

Den Geltungsbereich des Bebauungsplanes quert eine 20 kV-Freileitung, die entsprechend eine bereits abgeschlossene Vereinbarung abgebaut und verkabelt wird.

3. Lage des Plangebietes, Baugrund und Topografie

Das Baugebiet wird begrenzt durch den Bebauungsplan "Hinter der Bind", der in einem Teilbereich geändert wird im Westen, die L 438 im Süden, die Parzellen 1901 und 1893 im Osten sowie den Feldweg Nr. 60 im Norden.

Das Baugebiet hat leichtes Gefälle nach Süden und ist zur Bebauung geeignet. Durch die exponierte Lage zur freien Landschaft sowie zu der Bundes- und Landesstraße, wird es erforderlich, eine ausreichende Bepflanzung als Grüneinbindung vorzusehen. Dies wird zusätzlich, privatrechtlich im Zuge der Grundstückskaufverträge erreicht. X

Bei umfangreichen Untergrundeinschnitten, besonders bei Durchfeuchtungen, können bei den Gebäudegründungen Stabilitätsprobleme auftreten. In solchen Fällen wird die Erstellung eines geologischen Gutachtens empfohlen. Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt - Archäologische Denkmalpflege - Marienstraße 10 a in 7800 Freiburg (Tel. 07 61) 205-2781 zu melden. Diese Behörde ist auch zuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o. ä. betroffen sind.

4. Wasserschutzgebiete

Die Planung ist durch das Wasserschutzgebiet III b - Sebastiansbrunnen - und das Wasserschutzgebiet III - Tiefbrunnen Egelsee I + II teilweise überlagert. Im Plan sind beide Schutzgebiete aufgenommen. Das Wasserschutzgebiet - Sebastiansbrunnen - wird aufgegeben (Gemeinderatsbeschuß vom 30.06.1992, siehe hierzu auch Stellungnahme der Verwaltung zum Schreiben des geologischen Landesamtes vom 14.07.92). Das geplante Wasserschutzgebiet - Tiefbrunnen Egelsee soll, wie im Plan übernommen, trotz Einspruch der Gemeinde, gegen die Überlagerung mit geplanten Bauflächen, rechtskräftig werden (19.02.93 + 19.05.93).

Aus Sicht der Gemeinde ist die Ablehnung der gewünschten, geringfügigen Gebietsreduzierung des Schutzgebietes unverständlich, denn bei der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, in welcher "Steigäcker I" aufgenommen wurde, haben die betroffenen Behörden keinerlei Hinweise auf die Ausweisung eines möglichen Wasserschutzgebietes gegeben.

X Die Auflagen des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz vom 04.05.92, daß Gebäude ohne Unterkellerung auszuführen sind, können bei der vorhandenen Geländetopografie kaum erfüllt werden. Im übrigen ist zu klären, ob für beide Schutzgebiete die gleichen Auflagen gelten, da in der Stellungnahme vom 04.05.92 auf eine Differenzierung hingewiesen wird. (Insbesondere des "Sebastiansbrunnens", bei welchem Grundwasser aus dem oberen Grundwasserstock mitgenutzt wird). Die entsprechenden Auflagen für die Zone III werden bei der Ansiedlung von der Gewerbe- und Wohnbebauung im Bereich des Schutzgebietes nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes definiert. Bis zu diesem Zeitpunkt wird auch die Aufhebung des Schutzgebietes Sebastiansbrunnen rechtskräftig sein.

5. Bebauung und mögliche Beeinträchtigungen im Baugebiet

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem vorhandenen Gewerbegebiet "Hinter der Bind" fortgeführt. Entgegen den vorhandenen Ausweisungen werden im Geltungsbereich von "Steigäcker I" Wohnungen direkt mit den Gewerbebetrieben im Rahmen der BauNVO zugelassen. Es wird empfohlen, Wohnungen und Büros, wegen dem Flächenverbrauch nicht in der Erdgeschoßebene anzuordnen.

Im Süden des Plangebietes verläuft die L 438, von dieser ist ein Bauabstand von mind. 10,00 m einzuhalten. Zugänge und Zufahrten zur Landesstraße sind nicht zugelassen.

Lärmschutzmaßnahmen auf Kosten der Gemeinde sind nicht vorgesehen. Falls ein Lärmschutz gewünscht wird, ist dieser als Gebäudemäßnahme privat vorzusehen. Im Abstand von ca. 80,00 m verläuft die B 14, aus welcher ebenfalls eine Lärmbeeinträchtigung auf das Baugebiet ausgehen kann.

Beeinträchtigungen und zusätzliche bauliche Auflagen können aus dem geplanten Wasserschutzgebiet resultieren. Hier sollten sich die Bauinteressenten rechtzeitig, vor dem Erwerb der Grundstücke, nach eventuellen Auflagen bei der Gemeinde erkundigen.

Auf die vorhandene Tennisanlage, welche noch erweitert werden soll, wird ebenfalls verwiesen. Mit Immissionen, die von dieser Anlage ausgehen, ist zu rechnen. Beim Bau von Büros oder Wohnungen ist dieser mögliche Störfaktor zu berücksichtigen. Schutzmaßnahmen sind durch die künftigen Gebäudenutzer ebenfalls auf eigene Kosten herzustellen. Ansprüche wegen den aufgeführten, möglichen Beeinträchtigungen können gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht werden.

6. Erschließung

6.1 Allgemeines

Das Baugebiet wird von der Schloßäckerstraße her angebunden. Die Erschließungsstraße Steigäcker ist bis zur nördlichen Grundstücksgrenze der Parzelle 2096 fertiggestellt. Dieser Erschließungsabschnitt liegt weitgehend noch im Bebauungsplan "Hinter der Bind". Um die beiden Bauplätze südlich des Feldweges Nr. 60 bebauen zu können, ist die Verlängerung der Erschließungsanlage um ca. 80 m nach Norden geführt. Die Verkehrserschließung für den Bauplatz am Feldweg Nr. 60 erfolgt von Norden.

Nördlich des landwirtschaftlichen Erschließungsweges, parallel zur Landesstraße, ist die Errichtung eines Sammelkanales vorgesehen (Ø 500 im Baugebiet - Ø 600 in der B 14). Südlich der Steigäckerstraße verläuft ein 20 kV-Kabel (Umlegung der Hochspannungsleitung). Alle mit Leitungsrecht belasteten, später privaten Grundstücksflächen, sind zusätzlich in den Kaufverträgen privatrechtlich abzusichern.

Die Verlängerung des Feldweges südlich der Tennisplätze ist als Erschließungsstraße möglich, jedoch derzeit nicht geplant. Hierüber muß entschieden werden, wenn über die gewünschte Bauplatz-zuteilung Klarheit besteht.

6.2 Erschließungsanlage

Die Straße Steigäcker wird bezüglich der Breite und des Ausbaustandards verlängert. Östlich der Parzelle 2089 bleibt eine private Grundstücksfläche im Eigentum der Gemeinde. Dadurch werden die neuzubildenden Grundstücksflächen Parzelle 2083 und 2089 nicht Anlieger an die Verlängerung der Steigäckerstraße.

Der Feldweg (Parz.-Nr.) 1915 wird nicht aufgehoben. Ein weiterer Ausbau durch die Gemeinde ist derzeit nicht geplant. Dies betrifft auch den Feldweg Nr. 1915 (unterhalb der Tennisplätze).

6.3 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze werden entsprechend den Bauvorschriften und der Landesbauordnung auf den Privatgrundstücken errichtet. Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.

6.4 Ver- und Entsorgung

Die Gebietsversorgung mit elektrischer Energie und Wasser ist gesichert. Die Stromversorgung erfolgt über die Umspannstation bei der Sprachheilschule. Die Wasserleitungen werden verlängert und in min. DN 100, nach Möglichkeit als Ringleitungen, verlegt. Der Kreisbrandmeister wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gehört. Falls ein Überflurhydrant erforderlich wird, ist dies den Tiefbauplanern rechtzeitig anzuzeigen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt einvernehmlich mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz. Für Detailfragen ist das Tiefbauamt der Verwaltungsgemeinschaft zuständig. Die Gemeinde wird alle Wünsche und Anregungen zur Gesamtkoordinierung der Erschließungsanlage an das Bauamt weiterleiten.

7. Erschließungskosten

Für das Baugebiet fallen folgende Erschließungskosten (einschließlich der Kosten für Planung und Bauleitung) an.

Kostenstand 6/93 (ohne Grunderwerbs- und ohne Vermessungskosten).

Straßenbau inkl. Gehweg	60.000,00 DM
Kanal im Baugebiet	
inkl. Hausanschlüsse	300.000,00 DM
Kanalzuleitung (Sammelkanal)	280.000,00 DM
Wasserversorgung	265.000,00 DM
Beleuchtung	10.000,00 DM
Verlegung der 20 kV-Leitung	<u>63.000,00 DM</u>
Gesamterschließungskosten	978.000,00 DM =====

Die Kosten werden entsprechend dem Bedarf in den Haushaltsplänen 1994 und 1995 finanziert.

E. Wenzler *Edwin Wenzler*
Bürgermeister-Stellvertreter */ue*