

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN „WAGNERSÄCKER III“

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „WAGNERSÄCKER III“

GEMEINDE BALZHEIM, GEMARKUNG UNTERBALZHEIM

ALB – DONAU – KREIS

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Überörtliche Planungen
 - 3.1 Landesentwicklungsplan 2002
 - 3.2 Regionalplan
4. Örtliche Planungen
 - 4.1 Flächennutzungsplan
 - 4.2 Landschaftsplan
5. Angaben zum Plangebiet
 - 5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 5.2 Örtliche Rahmenbedingungen
6. Umweltverträglichkeit
 - 6.1 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz
 - 6.2 Umweltbericht
7. Städtebauliche Konzeption
 - 7.1 Erschließung
 - 7.2 Bau- und Nutzungsstruktur
 - 7.3 Bauabschnitte
8. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 8.1 Wasserversorgung
 - 8.2. Schmutzwasserableitung / Entwässerung / Regenwasserbewirtschaftung
 - 8.3 Stromversorgung
 - 8.4 Müllentsorgung
 - 8.5 Fernmeldetechnische Versorgung
 - 8.6 Bodenordnung
9. Festsetzungen zum Bebauungsplan
 - 9.1 Art der baulichen Nutzung
 - 9.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 9.3 Grünordnerische Festsetzungen
10. Örtliche Bauvorschriften
 - 10.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
 - 10.2 Niederspannungsfreileitungen
 - 10.3 Stellplätze
11. Flächenbilanz

Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung (Anlage 1)

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Balzheim gehört zum Alb-Donau-Kreis.

Balzheim besteht aus den Gemeindeteilen Oberbalzheim und Unterbalzheim. Die Einwohnerzahl III / 2005 beträgt für Balzheim insgesamt 2.018 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 07.07.2006)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf der Gemarkung Unterbalzheim.

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die kontinuierliche städtebauliche Weiterentwicklung geschaffen werden. Aufgrund der Lage und den topographischen Gegebenheiten eignet sich das Gebiet ideal als Wohnstandort.

Die Gemeinde beabsichtigt langfristig dieses Gebiet, welches bereits nördlich und südlich bebaut ist, abschnittsweise bedarfsgerecht zu erschließen. Vorgesehen ist die vorhandene Struktur mit Einzel- und Doppelhäuser östlich der Hindenburgstraße aufzunehmen und entsprechend den heutigen Wohnwünschen weiter zu entwickeln. Damit wird dem momentan vorhandenen Bedarf Rechnung getragen.

In Balzheim, Gemarkung Unterbalzheim, soll im Gewann „Wagnersäcker“ die Lücke zwischen der Bebauung entlang der „Giessenstraße“ im Süden und der Straßen „Wagnerstraße“, „Hinterm Ließ“ und „Bürgermeister Biesenberger Straße“ in Norden geschlossen werden. Der mögliche spätere Siedlungsabschluss ist konzeptionell bis zur Giessenstraße im Süden bearbeitet.

Der Geltungsbereich ist bereits im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

3. Überörtliche Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan ordnet die Gemeinde Balzheim dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ zu und formuliert folgende allgemeine Ziele und Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3).:

- Der ländliche Raum im engeren Sinne weist mit seinem hohen Freiraumanteil ein weithin agrarisch geprägtes Landschaftsbild auf.
- Die Entwicklungskonzeption des Landesentwicklungsplans für den Ländlichen Raum im engeren Sinne ist darauf ausgerichtet, einerseits ein ausreichendes qualitativ angemessenes Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen zu sichern oder zu schaffen, und den agrar- und wirtschaftsstrukturellen Wandel sozial verträglich bewältigen zu können, andererseits aber auch die Grundlagen für den Fortbestand einer leistungsfähigen und umweltgerechten Land- und Forstwirtschaft zu sichern.
- Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige funktionsfähige Freiräume gesichert werden
- Durch die hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.

3.2 Regionalplan

Im Regionalplan „Donau-Iller“ wird das Plangebiet als Siedlungsfläche definiert.

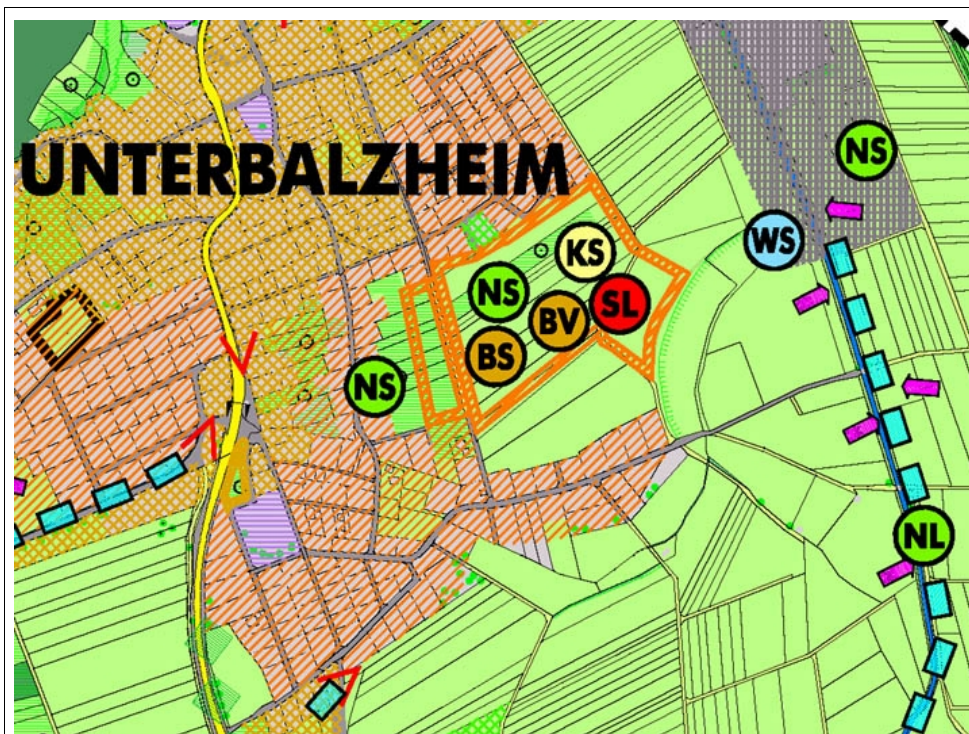
4. Örtliche Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

4.2 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan werden folgende Aussagen getroffen:



Konflikte

Quelle: Landschaftsplan

KS = Konflikt Klima/ Siedlungsentwicklung

NS = Konflikt Naturschutz / Siedlungsentwicklung

BV = Konflikt Bodenschutz / Versiegelung

SL = Konflikt Siedlungsentwicklung / Landwirtschaft

hellblaue Balkenlinie = begradigte Fließgewässer

violette Pfeile = Nährstoffeintrag in Gewässer



Maßnahmenvorschläge

Quelle: Landschaftsplan

- grünes Dreieck = Erhalt wichtiger Kleinstrukturen
- Grünes G = Grünordnungsplan erforderlich
- Doppelreihe grüner Punkte = Anlage von Feldhecken
- Rotes B mit 5 = Pflege von Streuobstbeständen
- Blaue Wellen = Renaturierung von Fließgewässern

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf Gemarkung Unterbalzheim. Der Bebauungsplan greift im nördlichen Bereich geringfügig in die Bebauungspläne „Wagnersäcker I“ und „Wagnersäcker II“ ein. Die Fläche in dieser Abgrenzung beträgt ca. 5,0 ha.

Das Plangebiet wird in nachfolgender Planzeichnung dargestellt:



5.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet liegt östlich der Hindenburgstraße und wird zwischen bereits bebauten Flächen in Norden und Süden begrenzt. Innerhalb des Plangebiets befinden sich teilweise Streuobstwiesen.

Das Plangebiet ist relativ eben (geringe Schwankungen 523m NN, bzw. 522m NN.)

6. Umweltverträglichkeit

6.1 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Es wird eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erarbeitet. Weitere Ausführungen siehe Umweltbericht. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wird im Gemeinderat eingehend erörtert. Im Rahmen der Abwägung entschied der Gemeinderat, dass durch die grünordnerischen Festsetzungen innerhalb des Plangebiets ein angemessener Ausgleich erreicht wird.

6.2 Umweltbericht

Ein Umweltbericht wird erstellt und als gesonderter Teil der Begründung (Anlage 1) beigelegt.

7. Städtebauliche Konzeption

7.1 Erschließung

Die Haupteerschließung des Plangebiets erfolgt über die „Hindenburgstraße“, so dass eine möglichst geringe Belastung der bestehenden Baugebiete erfolgt.

Das Plangebiet wird über parallelgeführte Straßen, die an der Straße „Hinterm Ließ“ angebunden sind und in die „Hindenburgstraße“ einmünden, erschlossen. Fußwege führen in die Freie Landschaft und ermöglichen somit eine Vernetzung mit den Naherholungsgebieten entlang der Giessen.

Die Erschließungsstraßen werden mit einer Fahrbahnbreite von 5,50m und 1,50m ausgebaut, so dass ausreichende Flächen für den ruhenden Verkehr bereit gehalten werden.

Die Erschließungsstraßen und die Grundstücke im südlichen Bereich werden teilweise angeschnitten und können zur Zeit nicht ausgebaut bzw. bebaut werden. Zu einem späteren Zeitpunkt, wenn eine Erweiterung des Gebiets realisiert wird, werden die Erschließungsstraßen fortgeführt.

7.2 Bau- und Nutzungsstruktur

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgelegt. Zur Klarstellung der Gebäudehöhen werden zusätzlich noch Festsetzungen zu den maximalen Gebäudehöhen getroffen (dies erfolgt in den örtlichen Bauvorschriften).

7.3 Bauabschnitte

Es ist vorgesehen, das Plangebiet bedarfsgerecht in vier Bauabschnitte zu erschließen.

Die Abschnitte umfassen jeweils 10 bis 15 Grundstücke. Zur Zeit ist beabsichtigt zu erst die Straße E (Verlängerung Straße Hinterm Ließ) bis zur Straße D auszubauen. Dies hängt wesentlich von der Entwässerungstechnik ab. Zweiter Abschnitt Straße A usw.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser ist über die bestehende Wasserversorgung gewährleistet. Eine Verlängerung der bestehenden Leitungen ist erforderlich.

8.2 **Schmutzwasserableitung / Entwässerung / Regenwasserbewirtschaftung**

Die Entwässerung des Neubaugebietes „Wagnersäcker III“ erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in einer separaten Leitung dem Hauptsammler des Abwasserzweckverbandes „Mittleres Illertal“ zugeleitet.

Das gesamte Niederschlagswasser wird in Kanälen gesammelt und einem zentralen Sickerbecken mit vorgeschalteter Regenwasserbehandlung zugeleitet.

Die Regenwasserbehandlung besteht aus Absetzschächten mit Dauerstau und einer Oberflächenbeschickung von maximal 18 m/h bei einer kritischen Regenspende von $r_{krit} = 30 \text{ l/s-ha}$, sowie einer Versickerung durch 30 cm bewachsenen Oberboden im Sickerbecken.

Das Becken ist am östlichen Baugebietsrand auf dem Flurstück Nr. 451/2 geplant.

8.3 **Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen zur Verfügung gestellt. Nach Rücksprache mit der EnBW ist die Errichtung einer Kleinumspannstation von der Anzahl der künftigen Photovoltaikanlagen innerhalb des Gebiets abhängig. Ein konkreter Standort wird daher nicht in diesem Verfahrensschritt ausgewiesen. Evtl. ist kein Standort notwendig.

8.4 **Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte des Landkreises und der Gemeinde gewährleistet.

8.5 **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet. Die Fernsprechleitungen werden, aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation in diesem Bereich, unterirdisch geführt.

8.6 **Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind in geringem Umfang erforderlich.

9. **Festsetzungen zum Bebauungsplan**

9.1 **Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiete vorgesehen. Um städtebauliche Spannungen zu minimieren und um das Wohnumfeld nicht zu beeinträchtigen werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen. Damit wird Balzheim als Wohnstandort gestärkt.

9.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Zahl der Vollgeschosse und die Grundflächenzahl ausreichend bestimmt.

9.3 Grünordnerische Festsetzungen

Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wurde erstellt. Festsetzungen wie Pflanzgebote und –bindungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurden in den Bebauungsplan aufgenommen und sind somit verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.

10. Örtliche Bauvorschriften**10.1 Äußere Gestaltung der Baukörper**

Um die Baukörper in die umgebende Landschaft mit der vorhandenen Bebauung einzubinden, sind für das Plangebiet Dacheindeckungen in den bestehenden Farbtönen, die sich aus den traditionellen Dachfarben ergeben, festgesetzt. Die Dachlandschaft ist Teil des Gesamtbildes als Siedlungskörper des Gemeinwesens.

10.2 Niederspannungsfreileitungen

Um ein hohes Maß an Gestaltqualität zu erreichen und um das Erscheinungsbild des Landschaftsraumes nicht negativ zu beeinträchtigen, sind sämtliche der Versorgung dienenden Niederspannungsfreileitungen unterirdisch zu verlegen.

10.3 Stellplätze

Die Stellplatzzahl pro Wohnung wird auf 1,5 Stellplätze erhöht, da durch die Art und Größe der Wohneinheiten (Einzel- und Doppelhäuser) mit einem erhöhten Aufkommen des motorisierten Individualverkehrs zu rechnen ist.

11. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca.	3,5 ha	70,0 %
Straßenverkehrsflächen	ca.	0,9 ha	18,0 %
Öffentliche Grünflächen	ca.	0,6 ha	12,0 %
<hr/>			
Gesamtgebiet	ca.	5,0 ha	100 %

Ulm, den 26.02.2007

Balzheim, den 26.02.2007

Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Günter Herrmann
Bürgermeister