

Schriftlicher Teil (Teil B)

1. Bebauungsplan "Brühl I, 2. Änderung und Erweiterung"

Gemeinde Balzheim, Gemarkung Unterbalzheim, Alb-Donau-Kreis

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt.
Lageplan M 1 : 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S.1722).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch
Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58),
geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGB I S. 1509).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft. Der Bebauungsplan greift im Osten geringfügig in den Bebauungsplan „Weiden I“ ein. Das damals festgesetzte Zufahrtsverbot wird in diesem Bereich aufgehoben. Weiterhin wird der Bebauungsplan „Weiden-Zufahrtsstraße“ im nördlichen Bereich geringfügig überlagert.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB) und § 1 (2) BauNVO)

1.1.1 Industriegebiete eingeschränkt (Gle 1-4) (§ 9 BauNVO)

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.
Die Einschränkung der baulichen Anlagen bezieht sich auf die folgend festgelegte Geräuschkontingentierung.

1.1.1.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 9 (2) BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen.

Folgende in § 9 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 9 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig und damit auch nicht ausnahmsweise zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen zur Trockendestillation, zur Müllverbrennung und -verschmelzung,
- Anlagen zur Tierkörperbeseitigung,
- Anlagen zu Kottrocknung,
- Anlagen zur Aufzucht von Geflügel oder zur Aufzucht von Schweinen,
- Anlagen zur Schlachtung,
- Anlagen zum Schmelzen von tierischen Fetten,
- Anlagen zum Lagern und Verarbeiten von Schrott und Alteisen,
- Anlagen zur Verwertung und Beseitigung von Abfällen und sonstigen Stoffen,
- Anlagen zur Herstellung oder zum Schmelzen von Mischungen aus Bitumen oder Teer mit Mineralstoffen einschließlich Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe und Teersplittanlagen,
- Anlagen zu Kies- und Sandabbau.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan –

abweichende Bauweise

Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. Abweichend davon sind Gebäudelängen über 50,0 m zulässig.

1.4 Nichtüberbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen und private Nebenanlagen als Gebäude im Sinne von § 14 (1) Bau NVO und oberirdische Flüssiggas- oder Öltanks sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

1.6 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) 11 BauGB)

Entlang den dargestellten Bereichen ist eine Zufahrt zu den Straßen und Wegen nicht zulässig.

1.7 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.8 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**1.8.1 Öffentliche und Private Grünflächen**

- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.9 Gewässerrandstreifen (§ 9 (1) 16 BauGB)

An oberirdischen Gewässern dienen Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen dieser Gewässer. Innerhalb des Gewässerrandstreifens dürfen weder Geländeaufschüttungen vorgenommen werden noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z. B. Kompost oder Abfall) verwendet werden. In den Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege und naturgemäßen Entwicklung des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Für Neupflanzungen dürfen nur standortgerechte Gehölze verwendet werden.

1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**Maßnahme 1: Baufeldräumung**

Die Entfernung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

Vor Beginn des Bodenabtrags muss sichergestellt werden, dass sich dort keine Nistgelegenheiten besonders geschützter Arten befinden. Sollten bei der Überprüfung entsprechende Nester gefunden werden, muss der Beginn der Bauarbeiten bis zum Abschluss der Brut- und Aufzuchtzeit zurückgestellt werden. Die Maßnahme ist durch eine fachkundige Person auszuführen und zu dokumentieren. Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG stellt nach § 69 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Bußgeld belegt wird.

Maßnahme 2: Erhalt und Ergänzung von Versickerungsflächen

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Versickerungsflächen zu erhalten. Die bisher als Acker- und als Betriebsfläche genutzten Bereiche sind als Versickerungsflächen anzulegen mit einer Ansaat aus lokalem, kräuterreichem Saatgut. Die Schnitthäufigkeit darf 2 Schnitte pro Jahr nicht überschreiten. Der erste Schnitt darf erst nach der Blüte der bestandsbildenden Gräser erfolgen, die Schnitthöhe darf 10 cm nicht unterschreiten. Nach Möglichkeit sind Balkenmäherwerke zu verwenden. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Das Lagern von Schnittgut, Holz oder sonstigen Materialien sowie das dauerhafte Abstellen von Geräten und Fahrzeugen sind nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig ist die Verwendung von Mineraldünger, eine Erhaltungsdüngung mit maximal 50

to/ha Festmist pro Jahr ist möglich. Die Anlage von Versickerungs- und Rückhaltemulden ist zulässig.

Maßnahme 3: Beleuchtung

Eine Beleuchtung des Industriegebiets darf aus Gründen des Insektenschutzes nur mit insektenfreundlichen Leuchten erfolgen.

Maßnahme 4: Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der vorhandenen Dachflächen muss gesammelt, zurückgehalten und verzögert in die bestehenden Versickerungs- und Rückhaltemulden westlich der Planstraße abgeleitet werden.

Zur Entsorgung des anfallenden, oberflächlich abzuleitenden Dachflächenwassers der neu hinzu kommenden Gebäude sind innerhalb der Grundstücksflächen Versickerungsmulden zu erstellen, über die das Niederschlagswasser versickert werden kann. Der Notüberlauf der Versickerungsflächen ist an den Vorfluter (Brühlbach) anzuschließen. Oberflächenwasser von neu hinzu kommenden Verkehrsflächen muss wegen erhöhter Verschmutzung im Industriegebiet an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Die Verkehrsflächen sind wasserundurchlässig herzustellen. Die Hofflächen sind im Industriegebiet ebenfalls wasserundurchlässig (Asphalt, Beton) zu befestigen und an den Mischwasserkanal anzuschließen.

Maßnahme 5: Auftrag von Oberboden:

Zur Minimierung des Eingriffs muss der abzutragende Oberboden des Geltungsbereichs auf geeignete, landwirtschaftlich genutzte Flurstücke im Bereich der Gemeinde Balzheim verbracht werden, um dort die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit zu verbessern. Ein Auftrag auf nicht verbesserbare Böden und auf Untergrenzfluren ist dabei nicht möglich.

Ersatzmaßnahme 1: Extensivierung von Grünlandflächen

Innerhalb des gekennzeichneten Bereichs ist die bisherige landwirtschaftliche Grünlandnutzung in eine dauerhafte, extensive Wiesen- und Weidenutzung mit maximal zwei Schnitten pro Jahr zu überführen. Der erste Schnitt darf erst nach der Blüte der bestandsbildenden Gräser erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Die neu gepflanzten Streuobstbäume sind zu erhalten und entsprechend zu pflegen. Das Lagern von Schnittgut, Holz oder sonstigen Materialien sowie das dauerhafte Abstellen von Geräten und Fahrzeugen sind nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig ist die Verwendung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln. Die Maßnahme ist über einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren sicher zu stellen und zu dokumentieren.

1.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche an der benachbarten schutzbedürftigen Bebauung, die aus den in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingenten nach DIN 45691 - Geräuschkontingentierung - resultierenden Teilpegel weder tags (6.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Emissionskontingent $L_{(EK), I}$ in dB(A)/m ²	
	tags	nachts
Gle 1-4	69	54

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.
Die DIN 45691: 2006-12 kann bei der Gemeinde Balzheim eingesehen werden.

Die Emissionskontingente können entsprechend Anhang A zu DIN 45691 für bestimmte Richtungssektoren erhöht werden. Die Richtungssektoren sind in der Planzeichnung eingetragen.

Für die in den dargestellten Richtungssektoren A bis C liegenden Immissionsorte darf das nach der DIN 45691 berechnete Immissionskontingent um das entsprechende Zusatzkontingent erhöht werden.

Sektor	Sektoren mit Zusatzkontingenten in dB(A)/m ²			
	Anfang	Ende	EK,zus, tags	EK,zus, nachts
A	240,0	90,0	5	5
B	90,0	140,0	3	3
C	140,0	240,0	0	0

Das Plangebiet wird mit dieser Emissionskontingentierung gem. § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO im Verhältnis zu dem östlich angrenzenden lärmmäßig unbeschränkten Industriegebiet „Weiden I“ nach den Eigenschaften der Betriebe gegliedert.

1.12 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzgebot 1: Wildgehölzhecken auf privaten Flächen

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind zwei- bis dreireihige, geschlossene Wildgehölzhecken aus gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand darf 1,50 m nicht überschreiten. Zaunanlagen sind in die Pflanzung zu integrieren. Die Abstandsregelungen des Nachbarrechtsgesetzes BW sind zu berücksichtigen.

Pflanzgebot 2: Laubbäume

An den gekennzeichneten Stellen sind gebietsheimische Laubbäume mit mindestens 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die im Grünordnungsplan bzw. Bebauungsplan angegebenen Standorte dienen als Anhaltspunkt und können parallel zur Planstraße verschoben werden.

1.13 Flächen mit der Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25b BauGB)

Pflanzbindung 1: Erhalt von Röhrichtbiotopen

Die gekennzeichneten Röhrichtbiotope sind zu schützen und durch geeignete Pflegemaßnahmen wie turnusmäßigem Abmähen von kurzen Teilabschnitten dauerhaft zu erhalten.

Pflanzbindung 2: Erhalt von Straßenbäumen

Die gekennzeichneten Straßenbäume außerhalb der erforderlichen Zufahrtsbereiche sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

1.14 Verbindlich zu beachtende Pflanzlisten

Gehölze, die als Zwischenwirt für Erkrankungen im Obst- und Gartenbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten Gehölze, dürfen nicht gepflanzt werden.

Pflanzenliste 1: Bäume

Liste geeigneter Gehölze, Herkunftsgebiet 9 (Alpen und Alpenvorland)

Feldahorn	-	Acer campestre
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Schwarzerle	-	Alnus glutinosa
Grauerle	-	Alnus incana
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Buche	-	Fagus sylvatica
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Stieleiche	-	Quercus robur
Ohr-Weide	-	Salix aurita
Grau-Weide	-	Salix cinerea
Purpur-Weide	-	Salix purpurea
Fahl-Weide	-	Salix rubens
Mandel-Weide	-	Salix triandra
Korb-Weide	-	Salix viminalis
Vogelbeere	-	Sorbus aucuparia
Sommerlinde	-	Tilia platyphyllos
Bergulme	-	Ulmus glabra

Pflanzenliste 2: Sträucher

Liste geeigneter Gehölze, Herkunftsgebiet 9 (Alpen und Alpenvorland)

Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Haselnuss	-	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Faulbaum	-	Frangula alnus
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schlehe	-	Prunus spinosa
Kreuzdorn	-	Rhamnus catharticus
Hundsrose	-	Rosa canina
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	-	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	-	Viburnum opulus

1.15 Höhenlage von Gebäuden (§ 9 (3) BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhen dürfen max. 1,0 m über der öffentlichen Straße liegen, gemessen an der dem Gebäude direkt vorgelagerten höchsten Stellen der Straßenoberkante.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhen müssen mindestens über dem höchsten Grundwasserstand liegen.

Die Höhenlage der Gebäude und baulichen Anlagen sowie die angrenzenden Verkehrsflächen und die höchsten Grundwasserstände sind in den Eingabeplänen durch maßstäbliche Schnitte und in NN-Höhen darzustellen.

2. Hinweise

2.1 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB). Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

2.2 Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Auf die Regelungen des §§ 20 u. 27 DSchG wird verwiesen.

2.3 Grundwasser

Gemäß dem "Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden" (4. Aufl., Mai 2005) in Wasserschutzgebieten ist entsprechend den Regelungen der jeweiligen Wasserschutzgebietsverordnung die Anlage von Erdwärmesonden in den Zonen I bis III/IIIA von Wasserschutzgebieten i.d.R. verboten.

Hydrogeologisch begründete Ausnahmen sind bei den vorliegenden Verhältnissen nach den gültigen Kriterien und Voraussetzungen nicht zulässig.

2.4 Geruchs- und Lärmimmissionen durch die Landwirtschaft

Die von der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen auftretenden Geruchs- und Lärmimmissionen, insbesondere das Ausbringen von Gülle und Pflanzenschutzmitteln, sind hinzunehmen.

2.5 Fassaden- und Dachbegrünung

Aus ökologischen Gründen wird empfohlen, die Fassade mit Klettergehölzen zu gliedern und die Dächer mit einer Dachbegrünung zu versehen.

2.6 Wasserdichte Kellergeschosse

Aufgrund der hohen Grundwasserstände in der Talaue wird empfohlen, Kellerräume wasserdicht als „Weiße Wanne“ auszuführen.

2.7 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Abteilung Umweltschutz, umgehend zu benachrichtigen.

2.8 Geotechnik

Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich oberflächennah verwitterter, würmzeitlicher Terrassenschotter (Sande und Kiese), die von bindigem Auenlehm überdeckt sein können. Die Mächtigkeit dieser Ablagerungen ist nicht im Detail bekannt. Im tieferen Baugrund stehen Molassegesteine des Tertiärs an.

Für die geplante Versickerung von Oberflächenwasser, sofern wasserwirtschaftlich zulässig, wird die Erstellung entsprechender Versickerungsgutachten gemäß den Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 138 (2005) empfohlen. Der Auenlehm stellt einen setzungsfähigen und die Terrassenschotter stellen i. A. einen gut tragfähigen Baugrund dar. Auf eine ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizontes, zu Grundwasserverhältnissen, zur Standsicherheit von Böschungen und Baugruben etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen bzw. Baugrubenabnahmen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Schriftlicher Teil (Teil B)

2. Örtliche Bauvorschriften "Brühl I, 2. Änderung und Erweiterung"

Gemeinde Balzheim, Gemarkung Unterbalzheim, Alb-Donau-Kreis

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt.
Lageplan M 1 : 500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Höchstgrenzen von Gebäudehöhen (§ 74 (1) LBO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die maximale Gebäudehöhe wird mit der Höhe über Normal Null festgelegt und ist in der Nutzungsschablone eingetragen (über Normal Null - ü.N.N. entspricht der Meereshöhe). Die Gebäudehöhe ist zu messen bei Flachdach bis zur Oberkante der Attika, bei Satteldach bis zur Firsthöhe.

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der angegebenen Höchstgrenze der Gebäudehöhe (GH max. über NN) um bis zu 6,0 m mit untergeordneten, technisch notwendigen Aufbauten (wie Fahrstuhltürme, Lüftungsbauten) zulässig.

2. Dachdeckung und Dachgestaltung (§ 74 (1) LBO)

Die Dächer sind mit matten, nicht glänzenden Materialien zu decken.

Grelle Farbtöne sind nicht zulässig.

Nicht zulässig sind nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise (z. B. dauerhafte Lackierung) behandelte kupfer-, zink-, oder bleigedekte Dächer. Untergeordnete Dachflächen wie z. B. Gauben, Eingangsüberdachungen und Erker bleiben außer Betracht.

Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ist zulässig.

3. Fassadengestaltung (§ 74 (1) LBO)

Glänzende oder reflektierende Materialien sind nicht großflächig zulässig. Nicht zulässig sind Fassadenbekleidungen aus nicht beschichteten oder nicht in ähnlicher Weise (z. B. dauerhafte Lackierung) behandelten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink, und Blei. Untergeordnete Bauteile wie z. B. Eingangsüberdachungen und Erker bleiben außer Betracht. Das Anbringen von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung ist zulässig.

4. Private Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Dauerhafte freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Ihre Höhe darf die Hälfte der zulässigen Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Höhe des Gebäudes nicht überschreiten.

Bei Lichtreklamen sind keine Lichtbewegungen zulässig.

5. Freiflächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Der Erdaushub aus der Baugrube ist auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden ist getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen.

Überschüssiger Mutterboden darf nicht überschüttet werden, sondern muss auf ausgewiesene Oberbodenlager gebracht werden.

Die Freiflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den baulichen Anlagen sind gärtnerisch zu gestalten.

6. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Zugelassen sind an den Grundstücken Einfriedigungen als Draht-, Holz-, Spann-, Maschendraht-, Stahlmatten- oder Gitterzäune bis max. 2,50 m Gesamthöhe, ausgenommen Sichtfelder. Stacheldrahtzäune und Mauern über 0,30 m sind unzulässig.

Die Einfriedigungen sind entlang öffentlicher Flächen und landwirtschaftlich genutzter Flächen mindestens 1,00 m und entlang landwirtschaftlicher Verkehrsflächen 2,00 m von der Grenze abzurücken. Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden Württemberg (NRG BW) sind einzuhalten.

Einfriedigungen der Maßnahmenfläche 2 westlich der Planstraße sind nicht zulässig.

7. Stellplatzherstellung (§ 74 (1) 3 LBO)

Gering belastete Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundenen Decken o.ä. zu befestigen.

8. Gestaltung der unbebauten und befestigten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Auf den Baugrundstücken sind Versickerungsanlagen evtl. auch in Verbindung mit Zisternenutzung herzustellen, die in der Lage sind, ein 20-jährliches Regenereignis abzuleiten.

Der Notüberlauf des Versickerungssystems kann entsprechend den wasserrechtlichen Erfordernissen an den Vorfluter angeschlossen werden.

Niederschlagswasser dürfen nicht unmittelbar in den Untergrund eingeleitet werden, sondern müssen über eine begrünzte, mit Humus abgedeckte Erdmulde zur Versickerung ge-

bracht werden. Bei undurchlässigem Untergrund ist ein Mulden-Rigolen-System herzustellen.

Die Größe und Lage der Mulde ist in den Bauvorlagen darzustellen. Bei der Planung der Gebäude muss besonders berücksichtigt werden, dass alle Dachflächen an die Mulden angeschlossen werden können. Der Abstand der Mulde zur Grundstücksgrenze muss mindestens 2,0 m betragen. Nachweise der Versickerungsanlagen sind in Abstimmung mit der Gemeinde und der Unteren Wasserbehörde zu erarbeiten und zur wasserrechtlichen Genehmigung einzureichen.

9. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 74 (3) 1 LBO)

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt und in NN-Höhen darzustellen. Entlang der Grundstücksgrenzen ist ein höhen gleicher Geländeübergang zwingend herzustellen.

10. Versorgungsleitungen (74 (1) 5 LBO)

Die Verkabelung der Elektroanschlüsse ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

11. Niederspannungsfreileitungen (74 (1) 5 LBO)

Neue Strom- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

12. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Höchstgrenzen von Gebäudehöhen
2. Dachdeckung und Dachgestaltung
3. Fassadengestaltung
4. Private Werbeanlagen
5. Freiflächen
6. Einfriedigungen
7. Stellplätze
8. Gestaltung der unbebauten und befestigten Flächen
9. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
10. Versorgungsleitungen
11. Niederspannungsfreileitungen

Reutlingen, den 22.05.2017

Balzheim, den 22.05.2017

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

Günter Herrmann
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan "Brühl I, 2. Änderung und Erweiterung"

und

2. Örtliche Bauvorschriften "Brühl I, 2. Änderung und Erweiterung"

Gemeinde Balzheim, Gemarkung Unterbalzheim, Alb-Donau-Kreis

Aufstellungsbeschluss 25.07.2016

Frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit

- Öffentliche Bekanntmachung

29.07.2016

- Einsichtnahme / Erörterung

08.08.2016 - 12.09.2016

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange

08.08.2016 - 12.09.2016

Auslegungsbeschluss

19.12.2016

- Öffentliche Bekanntmachung

23.12.2016

- Öffentliche Auslegung

09.01.2017 - 09.02.2017

Wiederholung Auslegungsbeschluss

20.03.2017

- Öffentliche Bekanntmachung

24.03.2017

- Öffentliche Auslegung

03.04.2017 – 02.05.2017

Satzungsbeschluss

(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

22.05.2017

Ausgefertigt:

Balzheim, den

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Balzheim, den

Bürgermeister