

Schriftlicher Teil (Teil B)

1. Bebauungsplan "Zu den Stangen"

Gemeinde Balzheim, Gemarkung Unterbalzheim, Alb-Donau-Kreis

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt.
Lageplan M 1 : 1000

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.

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 Dorfgebiet (MD) (§ 5 BauNVO)

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

1.1.1.1 Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse ,

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 5 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Tankstellen,

Folgende in § 5 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2.

2. Hinweise

2.1 Landwirtschaft

Bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen entstehen Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen, die zu Belästigungen im Plangebiet führen können und zu dulden sind. An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Grünland- und Ackerflächen, diesbezüglich wird auf den § 51 Abs. 1 + 4 LNatSchG und § 28 Abs. 1 Ziffer 9 LLG im Hinblick auf die Konflikte zwischen Haustierhaltung und Landwirtschaft verwiesen.

2.2 Artenschutz

Bei Veränderungen auf Grundstücken (z.B. Abriss Gebäude oder Baumfällungen) muss nach § 39 BNatSchG der Artenschutz beachtet werden und ggf. eine artenschutzrechtliche Prüfung erfolgen.

2.3 Grundwasserschutz

Niederschlagswasser, das in den Untergrund eingeleitet wird, ist vor der Versickerung zu behandeln. Um weitergehende Behandlungsmaßnahmen vor der Niederschlagswasserversickerung zu vermeiden, sollten Dachbekleidungen nicht aus unbeschichteten Metallen oder nicht in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) behandelte kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer bestehen. Untergeordnete Dachflächen wie z.B. Gauben, Eingangsüberdachungen und Erker bleiben außer Betracht.

Reutlingen, den 20.03.2017

Balzheim, den 20.03.2017

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

Günter Herrmann
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan "Zu den Stangen"

Gemeinde Balzheim, Gemarkung Unterbalzheim, Alb-Donau-Kreis

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss 19.12.2016

- Öffentliche Bekanntmachung 23.12.2016

- Öffentliche Auslegung 09.01.2017 - 09.02.2017

Satzungsbeschluss 20.03.2017
(Bebauungsplan)

Ausgefertigt:

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

Balzheim, den _____

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden der Bebauungsplan rechtsverbindlich

Balzheim, den _____

Bürgermeister