



Jl. Kunst

**Alb-Donau-Kreis
Gemeinde Balzheim
Ortsteil Unterbalzheim**

BAUGEBIET "WAGNERSÄCKER II"



Anzeigeverfahren
durchgeführt
Ulm, den 20. 9. 94
Landratsamt

Sein

Textteil

zum

BEBAUUNGSPLAN

Maßstab 1:500

Die Übereinstimmung vor- / um-
stehender Abschrift/Fotokopie mit
dem vorgelegten Original wird
bestätigt *Wils*
88481 Balzheim, den *15.09.94*
Bürgermeisteramt:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbe-
reich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Baugesetzbuch - BauGB - vom 08.12.1986 (BGBl. I
S. 2253) und Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der
Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I
S. 132) in Kraft getreten am 27.01.1990.

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1 Baugebiete

(§ 1 Abs. 3 BauNVO)

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil
WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

1.1.2 Zulässigkeit von Ausnahmen

(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im WA Anlagen im Sinne von
§ 4 Abs. 3, Ziff. 1, 4 und 5 BauNVO nicht zugelassen.

1.1.3 Nebenanlagen

(§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind zugelassen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§§ 16 - 21a BauNVO)

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil.

1.2.1 Grundflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil

1.2.2 Geschoßflächenzahl
(§ 16 Abs. 2 und § 20 BauNVO)

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse
(§ 16 Abs. 2 und § 20 BauNVO)

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil:
Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 4
BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Gebäudehöhen:
bei eingeschossigen Gebäuden bis 3,50 m, bei zweige-
schossigen Gebäuden max. 6,50 m, gemessen von Oberkante
festgelegter Erdgeschoßfußbodenhöhe (Rohfußbodenhöhe
bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit UK Sparren).

1.3 **Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil
Offene Bauweise

1.4 **Stellung der baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtung der Gebäude kann frei gewählt werden;
senkrecht oder parallel zur Straße.

1.5 **Höhenlage der baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ü.N. (Rohfußboden) wird max.
0,80 m über Straßenachse im Einvernehmen mit der Ge-
meinde festgesetzt.

1.6 **Flächen für Garagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen sind auf den mit GA gekennzeichneten Flächen,
innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im
Gebäude zugelassen.

Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück mind.
2 Stellplätze nachzuweisen. Dabei kann der Stauraum vor
Garagen als Stellplatz angerechnet werden.

1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedigung und Nutzung freizuhalten. Die Bepflanzung ist bis max. 0,7 m Höhe zulässig.

Baumstämme, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und Verkehrszeichen sind, soweit sie die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge nicht verdecken, zulässig.

1.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Entlang der Straße A werden von der Gemeinde auf den einzelnen Grundstücken einheimische Bäume gepflanzt (Hochstamm). Die Bäume sind im Plan gekennzeichnet. Kleinere Verschiebungen des Standortes entlang der Straße bei entsprechender Planungsänderung der Gebäudezufahrten sind mit der Gemeinde abzustimmen. Der Eigentümer ist für die komplette Pflege der Bäume verantwortlich.

Auf den Baugrundstücken Nr. 30, 31, 34, 35, 38 und 39 entlang dem Weg 460 werden großkronige, einheimische Laubbäume angepflanzt.

In nordöstlicher Richtung dürfen nur einheimische Sträucher (keine Nadelgehölze) ohne geometrische Formen gepflanzt werden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§§ 73 und 74 Landesbauordnung - LBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1990).
(GBl. S. 426)

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Fassaden sind als Putzfassaden, Kleinmauerwerk oder in Holz zu gestalten. Die Farbgebung ist in gedeckten, erdgebundenen oder hellen Farben auszuführen. Grelle Farben und reflektierende Materialien sind nicht zugelassen.

2.1.1 Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil.

Dachaufbauten:

Gauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge betragen. Zum Ortgang ist ein seitlicher Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Die Dachflächen sind mit rot bis rotbraunen Ton- bzw. Betonziegeln einzudecken.

Dachform für Garagen und Nebengebäude: Sattel- oder Walmdächer und abgeschleppte Dächer im Zusammenhang mit dem Hauptgebäude. Wenn Garagen mit Nachbargaragen eine Einheit bilden, ist eine einheitliche Dachform zwingend.

2.2 Antennen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Mehr als eine Außenantenne auf dem Wohngebäude ist nicht zugelassen. Außenantennen sind unzulässig, sobald der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne bzw. ein Kabelanschluß möglich ist.

2.3 Einfriedigungen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Einfriedigungen sind als Zäune oder Hecken mit Spanndrähten auszuführen. Sockelmauern über 0,20 m sind nicht zugelassen. Stacheldrähte sind unzulässig.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.5 Genehmigungspflicht für Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 73 Abs. 2 Nr. 1 LBO)

Abweichend von § 52 Abs. 1 Nr. 17 LBO bedürfen Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,8 m Höhenunterschied gegenüber dem Gelände außerhalb des an bauliche Anlagen anschließenden Geländes der Genehmigung. Sie sind in den Bauvorlagen mit entsprechenden Querschnitten, Profilen und Höhenangaben, bezogen auf N, dazustellen.

2.6 Versickerung von Niederschlagswasser

Pkw-Stellplätze, Garagenvorplätze, Garagenzufahrten, Terrassen und Gartenwege sind so herzustellen, daß das darauf anfallende Oberflächenwasser flächig versickern kann.

2.7 Ordnungswidrigkeiten (§74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 73 LBO zuwiderhandelt.

3. Hinweise

3.1 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfaßt eine Fläche von ca. 1,61 ha.

Das Bruttobauland unterteilt sich wie folgt:

- öffentliche Verkehrsfläche ca.	0,21 ha	≈	13,04 %
- Nettobauland ca.	1,40 ha	≈	86,96 %

- Bruttobauland ca.	1,61 ha	≈	100,00 %

3.2 Anzahl der Baugrundstücke

Ausgewiesen sind 16 Baugrundstücke mit eingeschossiger Bebauung (Einzelhaus mit jeweils einer möglichen Einliegerwohnung) sowie 4 Baugrundstücke mit zweigeschossiger Bebauung (Zweifamilienhaus mit jeweils einer möglichen Einliegerwohnung). Die Summe der Wohnungen beträgt somit 44 Wohneinheiten.

3.3 Wohneinheiten (WE), Einwohner (EW), Dichte

Überschlägig werden ca. 44 WE ermittelt. Mit einer Belegungsziffer von 2,5 EW/WE errechnen sich ca. 110 EW. Bei einer Bruttobaufläche von 1,61 ha ergibt dies eine Bruttowohnbaudichte von ca. 68 EW/ha und somit bei einer Nettobaulandfläche von 1,40 ha eine Nettowohnbaudichte von ca. 79 WE/ha.

3.4 Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

3.5 Zur Gartenbewässerung wird empfohlen, das Dachflächenwasser in dichten Zisternen aufzufangen. Das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Häuser sollte in Verbindung mit einer Zisterne breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden. Es muß jedoch sichergestellt sein, daß keine punkt- oder linienförmigen Versickerungen durch Herstellen von Sickergräben, Sickerschächten usw. stattfinden können. Befestigte Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

3.6 Aufschüttungen sind mit dem im Bebauungsplangebiet anfallenden Ober- und Unterboden bzw. vergleichbarem Material durchzuführen. Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat - soweit möglich - im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wiederzuverwenden (Böschungen, landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

3.7 Aufgrund der beobachteten Wasserstände sollten sämtliche Gebäudeteile, die unterhalb 520,30 m über NN geplant sind, in wasserdichter und auftriebssicherer Ausführung hergestellt werden.

3.8 Altlasten

Der Gemeinde sind keine Altlasten bekannt. Ergebnisse der Erhebungen, die zur Zeit im Alb-Donau-Kreis vorgenommen werden, liegen voraussichtlich Anfang 1995 vor.

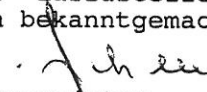
Aufgestellt:
Riedlingen, den 25.02.94 B/R
geändert: 16.05.94
04.07.94

Ingenieurbüro F U N K GmbH
Konrad-Manop-Straße 25
88499 R i e d l i n g e n
Tel. 07371-18000, Fax 180010

4. Verfahrensvermerke

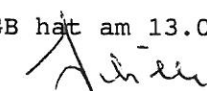
Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 21.03.1994 beschlossen, den Bebauungsplan "Wagnersäcker II" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 25.03.94 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Balzheim, den 08.07.94


Bürgermeister

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 13.04.94 stattgefunden.

Balzheim, den 08.07.94


Bürgermeister

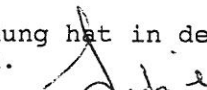
Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 16.05.94 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes "Wagnersäcker II" und seine Begründung vom 30.05.94 bis 30.06.94 öffentlich auszulegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 20.05.1994 mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt worden.

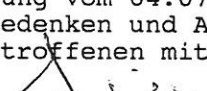
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 30.05.94 bis 30.06.94 öffentlich ausgelegen.

Balzheim, den 08.07.94


Bürgermeister

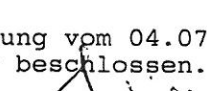
Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 04.07.94 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft. Das Prüfungsergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom 05.07.94 mitgeteilt worden.

Balzheim, den 08.07.94


Bürgermeister

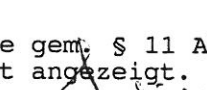
Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 04.07.94 den Bebauungsplan "Wagnersäcker II" als Satzung beschlossen.

Balzheim, den 08.07.94


Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde gem. § 11 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 08.07.94 dem Landratsamt angezeigt.

Balzheim, den 08.07.94


Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landratsamt ist gem. § 12 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

.....

Bürgermeister