
SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

1. BEBAUUNGSPLAN "WAGNERSÄCKER III"

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 Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.01.2007 (BGBl. Teil I Nr. 64 vom 27.12.2006)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58).

Bisherige Festsetzungen:

Mit in Kraft treten 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 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke,

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)
- siehe Einschrieb im Lageplan -

- 1.2.1 Grundflächenzahl** (§ 9 (1) 1 BauGB und § 19 BauNVO)
- siehe Einschrieb im Lageplan -

- 1.2.2 Zahl der Vollgeschosse** (§ 9 (1) 1 BauGB und § 20 BauNVO)
- siehe Einschrieb im Lageplan -

- 1.3 Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)
- siehe Einschrieb im Lageplan –

Abweichende Bauweise:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers jedoch auf 18,0 m begrenzt.

- zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

- 1.4 Nichtüberbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)
Auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) 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 Mindestgrößen der Baugrundstücke** (§ 9 (1) 3 BauGB)
Mindestens 250m² je Doppelhaushälfte

- 1.6 Garagen, Carports und Stellplätze** (§ 9 (1) 4 BauGB)
Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Dies gilt auch, wenn die Baugrenzen näher heranrückt.

Carports

Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Stellplätze

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- 1.7 Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 (1) 6 BauGB)**
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt max. 2,0 Wohneinheiten.
- 1.8 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)**
Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 1.9 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**
- 1.9.1 Öffentliche Grünfläche "Parkanlage-Siedlungsrand"**
Die gekennzeichnete Fläche ist als naturnahe öffentliche Grünfläche auszubilden. Der Teilbereich 1 westlich des Feldwegs sind mit insgesamt 30 ortstypischen Hochstamm-Obstbäumen zu bepflanzen. Im Teilbereich 2 östlich des Feldwegs sind die Flächen außerhalb der Versickerungsmulde zur Hälfte mit gebietsheimischen Gehölzen zu bepflanzen.
Die Nutzung zur oberflächigen Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser ist zulässig.
- 1.9.2 Verkehrsgrünflächen V**
Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden.
- 1.9.3 Öffentliche Grünfläche "Spielplatz"**
Die gekennzeichnete Fläche ist als Spielplatz zu erhalten.
- 1.10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)**

Pflanzgebot 1: Straßenbäume

An den gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Straßenbäume der jeweils gleichen Art mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte dienen als Anhaltspunkt und können im Rahmen der Erschließungsplanung verschoben werden.

Pflanzgebot 2: Laubbäume auf den Baugrundstücken

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens 1 gebietsheimischer Laubbaum mit mindestens 18/20 cm Stammumfang oder 1 ortstypischer Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume der Pflanzbindung 1 werden dabei angerechnet.

Pflanzgebot 3 : Wildgehölzhecken

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind einreihige, landschaftsgerecht aufgelockerte Wildgehölzhecken aus ausschließlich gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand darf 1.50 m nicht überschreiten. Formschnitte am Siedlungsrand sind nicht zulässig.

1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB),

Maßnahme 1: Getrennte Ableitung von Niederschlagswasser

Für die Aufnahme und Ableitung des Niederschlagswassers der Baugrundstücke muss das Wasser der Dachflächen getrennt vom übrigen Schmutzwasser dem Regenwasserkanal zugeleitet werden.

Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauvorlagen darzustellen.

Maßnahme 2: Versickerung und Rückhaltung

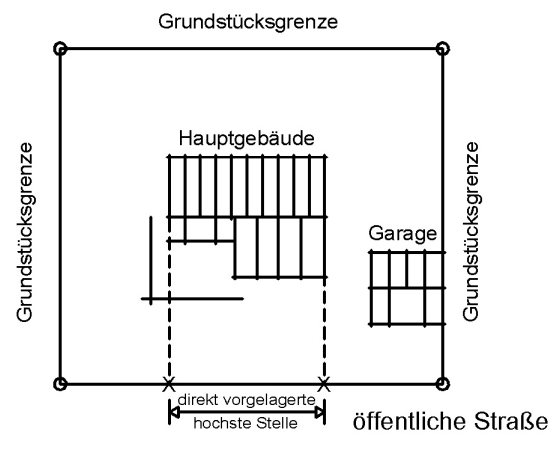
Zur Rückhaltung des im Geltungsbereich anfallenden Niederschlagswassers sind innerhalb der gekennzeichneten Fläche Versickerungs- und Rückhaltegräben zu erstellen, über das das Niederschlagswasser gesammelt, zurückgehalten und verzögert abgeleitet werden kann.

1.12 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Stellplatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

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

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf max. 0,5 m über der öffentlichen Straße liegen, gemessen an der höchsten Stelle der Straßenoberkante, die dem Hauptgebäude direkt vorgelagert ist.



2. Hinweise

2.1 Erdaushub

Der Erdaushub aus der Baugrube ist auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden und Unterboden sind voneinander getrennt auszubauen, zu lagern und entsprechend dem Bauvorhaben wieder einzubauen. Der Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem Grundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Fallen große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

Zur Auffüllung ist ausschließlich natürlich anstehendes oder bereits verwendetes nicht verunreinigtes Bodenmaterial zugelassen. Die Auffüllung darf nur mit Materialien erfolgen, bei denen gewährleistet ist, dass sie unbelastet sind.

2.2 Bodenschutz:

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes, insbesondere § 4, wird verwiesen (§ 4 BodSchG B.W.)

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§1a Abs. 1 BauGB).

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten.

Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden (§ 202 BauGB).

2.3 Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 25 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung wurden mit den Schreiben vom 26.06.1997 und 20.08.1997 vom damaligen Landesdenkmalamt auf Bewuchsauffälligkeiten auf dem Flurstück 339 hingewiesen. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass die Erschließungsarbeiten im betreffenden Gebiet einer archäologischen Begleitung bedürfen.

2.4 Wasserdichte Kellergeschosse

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

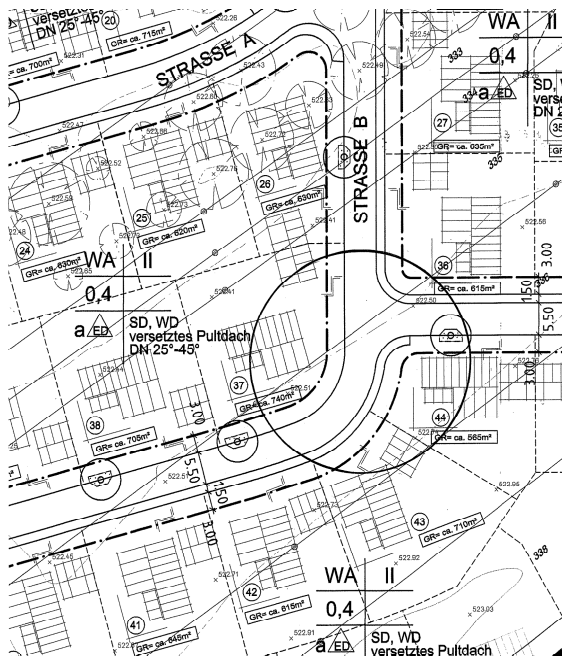
2.5 Geotechnik

Nach vorläufiger Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Ausstrichbereich von jungen Talfüllungen, die von eiszeitlichen Moränensedimenten unterlagert werden. Die Gesamtmächtigkeiten dieser quartären Sedimente ist unbekannt. Im tieferen Untergrund stehen Locker- und Festgesteine der Oberen Süßwassermolasse an.

Allgemein ist in der Niederung mit bauwerksrelevanten, hohen Grundwasserständen zu rechnen. Falls die geplante Versickerung von Oberflächenwasser wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen. Die jungen Talfüllungen können organische Lagen enthalten und stellen einen möglicherweise stark setzungsfähigen Baugrund dar. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserverhältnissen, zur Standsicherheit von Baugruben und Böschungen, etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.6 Kleinumspannstation

In dem gekennzeichneten Bereich besteht die Möglichkeit, dass eine Kleinumspannstation vom Versorgungsträger errichtet und betrieben wird (siehe Punkt 1.4).



SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "WAGNERSÄCKER III"

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)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am
14.12.2004 (GBl. S. 885/900)

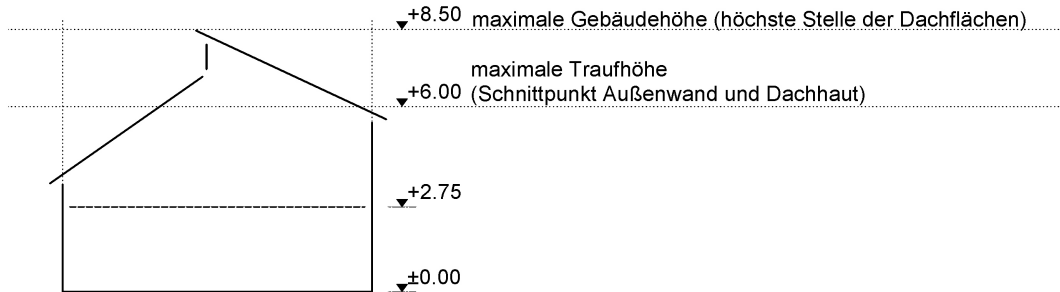
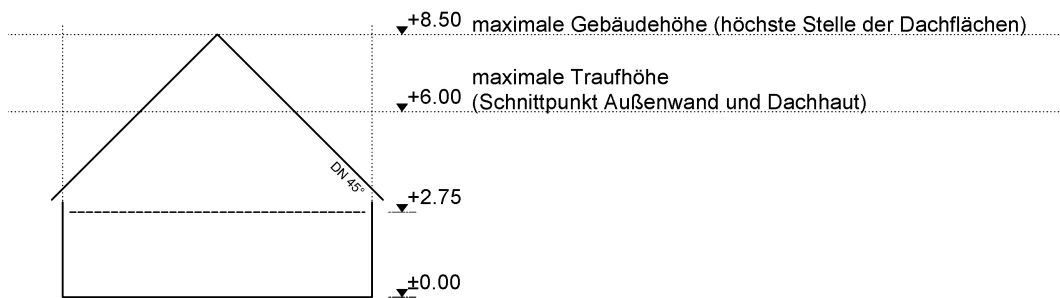
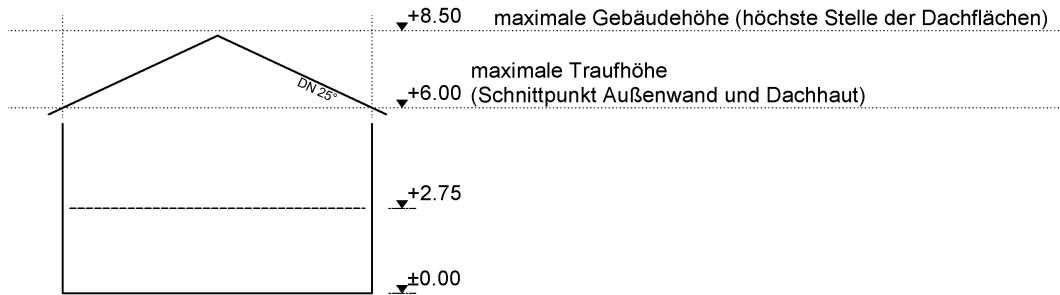
Bisherige Festsetzungen:

Mit in Kraft treten 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) 1 LBO)

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.



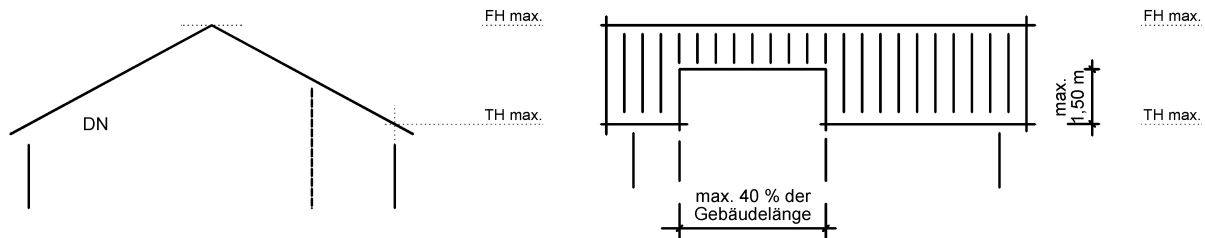
Beim versetzten Pultdach darf der Abstand zwischen dem Hochpunkt der oberen Dachfläche und dem Hochpunkt der unteren Dachfläche maximal 2,00m betragen.

Die Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die Firsthöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen (Sattel- und Walmdach). Die Gebäudehöhe (beim versetzten Pultdach am Hochpunkt des gegeneinander gebauten Pultdachs) wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche.

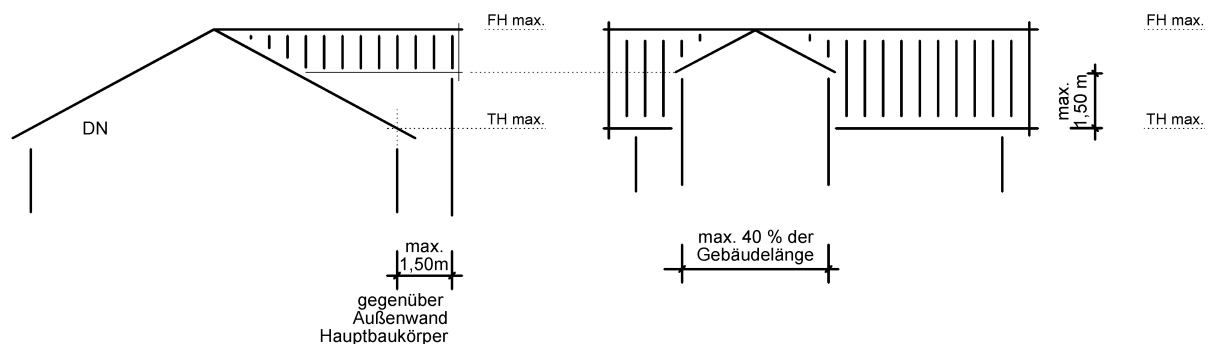
1.1 Gebäuderücksprünge beim Satteldach

Die Traufhöhe bei Satteldächern darf bei Gebäuderücksprüngen auf maximal 40 % der Gebäudelänge bis zu 1,50 m überschritten werden.



1.2 Quer- und Zwerchgiebeln

Bei Satteldächern kann bei Quer- und Zwerchgiebeln die festgelegte Traufhöhe des Hauptbaukörpers um 1,50 m überschritten werden, wenn sie eine Breite von 40 % der Gebäudelänge nicht überschreiten und nicht weiter als 1,50 m gegenüber der Außenwand des Hauptbaukörpers hervortreten.



2. Dachform (§ 74 (1) LBO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die im Lageplan beschriebene Dachform gilt für Hauptgebäude.

Für Garagen und Nebengebäude wird wie für die Hauptgebäude die Dachform festgesetzt, zulässig sind auch Flachdächer. Flachdächer sind zu begrünen.

Werden Garagen und Nebengebäude in gleicher Firstrichtung an das Hauptgebäude angebaut, so ist für sie die gleiche Dachneigung wie die des Hauptgebäudes zu wählen.

3. Dachneigung (§ 74 (1) LBO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die im Lageplan beschriebene Dachneigung gilt für die Hauptgebäude.

4. Dachdeckung (§ 74 (1) LBO)

Dacheindeckungen dürfen nur in dauerhafter ziegelroter, rotbrauner oder anthrazitfarbener Färbung erfolgen. Dies gilt nicht für Bestandteile von Solaranlagen.

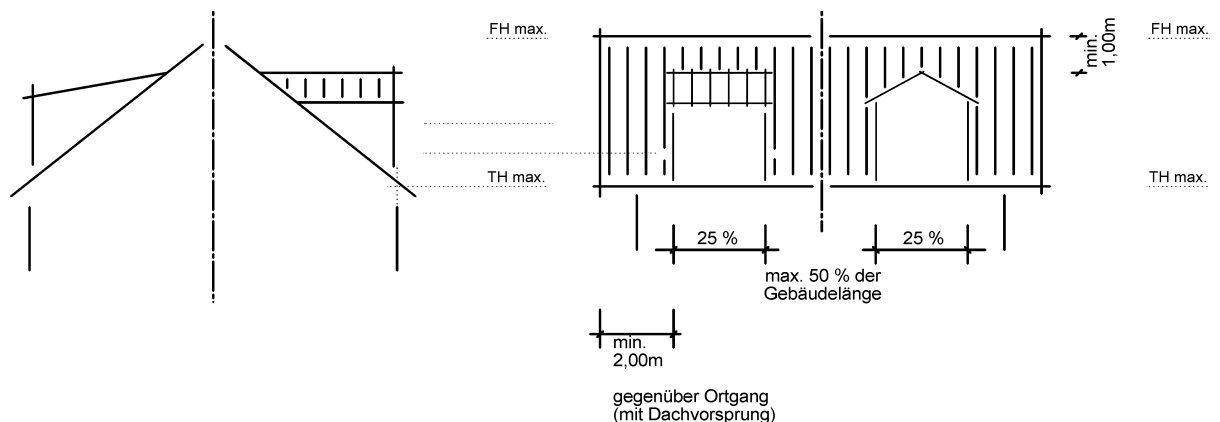
Auf dem Dach sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig. Sie sind in der Neigung des Daches auszubilden.

Dachbegrünung ist zulässig.

5. Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 (1) LBO)

Die Gesamtfläche von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Der Abstand zwischen Gebäudefirst und Dachaufbau (Gaubenfirst, bzw. höchster Punkt) beträgt mindestens 1,00m. Der Gaubenabstand vom Ortgang (mit Dachvorsprung) muss mindestens 2,00 m betragen.



Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von mindestens 35° zulässig.

Die Dacheindeckung der Gauben sind in der Farbe des Hauptdaches zu halten.

6. Fassadengestaltung (§ 74 (1) LBO)

Für die Fassadengestaltung sind nur gedeckte, nicht leuchtende oder grelle Farbtöne zulässig.

7. Aneinandergebaute Gebäude

Aneinandergebaute Gebäude (insbesondere Doppelhäuser) müssen bezüglich Gebäudehöhe (Firsthöhe bei Satteldächern), Traufhöhe, Dachneigung und Dachdeckung übereinstimmen. Die Farbgestaltung der Dachfarbe und der Fassadenfarbe muss einheitlich ausgeführt werden.

8. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Tote Einfriedungen sind bis maximal 0,90 m Höhe zulässig

Lebende Einfriedungen dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche maximal 1,80 m hoch sein.

9. Belagsflächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Zufahrten und Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundenen Decken o. ä. zu befestigen.

Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

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

Die Freiflächen sind im Hinblick auf ihre Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere möglichst naturnah zu gestalten und mit gebietsheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Sie müssen als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.

11. Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)

Mehr als eine Außenantenne auf dem Wohngebäude ist nicht zugelassen.

12. Versorgungsleitungen (74 (1) 5 LBO)

Sämtlichen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

13. Zahl der Stellplätze pro Wohneinheit (§ 74 (2) LBO)

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen darf nicht angerechnet werden.

14. Ordnungswidrigkeiten

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

1. Höchstgrenzen von Gebäudehöhen
2. Dachform
3. Dachneigung
4. Dachdeckung
5. Dachaufbauten und Dacheinschnitte
6. Fassadengestaltung
7. Aneinanderbebaute Gebäude
8. Einfriedungen
9. Belagsflächen
10. Gestaltung der unbebauten und nicht befestigten Flächen
11. Außenantennen
12. Versorgungsleitungen
13. Zahl der Stellplätze pro Wohneinheit

Ulm, den 26.02.2007

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

Balzheim, den 26.02.2007

Günter Herrmann
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE**1. BEBAUUNGSPLAN "WAGNERSÄCKER III"****UND****2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "WAGNERSÄCKER III"****GEMEINDE BALZHEIM, GEMARKUNG UNTERBALZHEIM****ALB-DONAU-KREIS**

Aufstellungsbeschluss	31.07.2006
- Billigungsbeschluss durch den Gemeinderat	25.09.2006
- Öffentliche Bekanntmachung	29.09.2006

Frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit

- Öffentliche Bekanntmachung	29.09.2006
- Einsichtnahme / Erörterung	09.10.2006 – 09.11.2006

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

09.10.2006 – 09.11.2006

Auslegungsbeschluss

	18.12.2006
- Öffentliche Bekanntmachung	22.12.2006
- Öffentliche Auslegung	02.01.2007 – 02.02.2007

Satzungsbeschluss

(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

26.02.2007

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
