
BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN „BEI DER KRONE “

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BEI DER KRONE “

GEMEINDE BALZHEIM, GEMARKUNG OBERBALZHEIM

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 Umweltbericht - Vorprüfung
7. Städtebauliche Konzeption
 - 7.1 Erschließung
 - 7.2 Bau- und Nutzungsstruktur
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
10. Örtliche Bauvorschriften
 - 10.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
 - 10.2 Niederspannungsfreileitungen
 - 10.3 Stellplätze
11. Flächenbilanz

Vorprüfung auf Erheblichkeit umweltrelevanter Belange 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 beträgt für Balzheim insgesamt 1.997 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2. Quartal 2011)

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

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines Konzeptes zur Nachverdichtung des Ortskerns geschaffen werden. Aufgrund der Lage und den topographischen Gegebenheiten eignet sich das Gebiet ideal als Wohnstandort.

Die Gemeinde strebt die Innenentwicklung vor einer neuen Entwicklung im Außenbereich an. Vorgesehen ist die vorhandene Struktur des umliegenden Bestands aufzunehmen und entsprechend den heutigen Wohnwünschen weiter zu entwickeln. Damit wird dem aktuell vorhandenen Bedarf Rechnung getragen.

Der Geltungsbereich ist bereits im gültigen Flächennutzungsplan als Wohn- und Mischbaufläche 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.

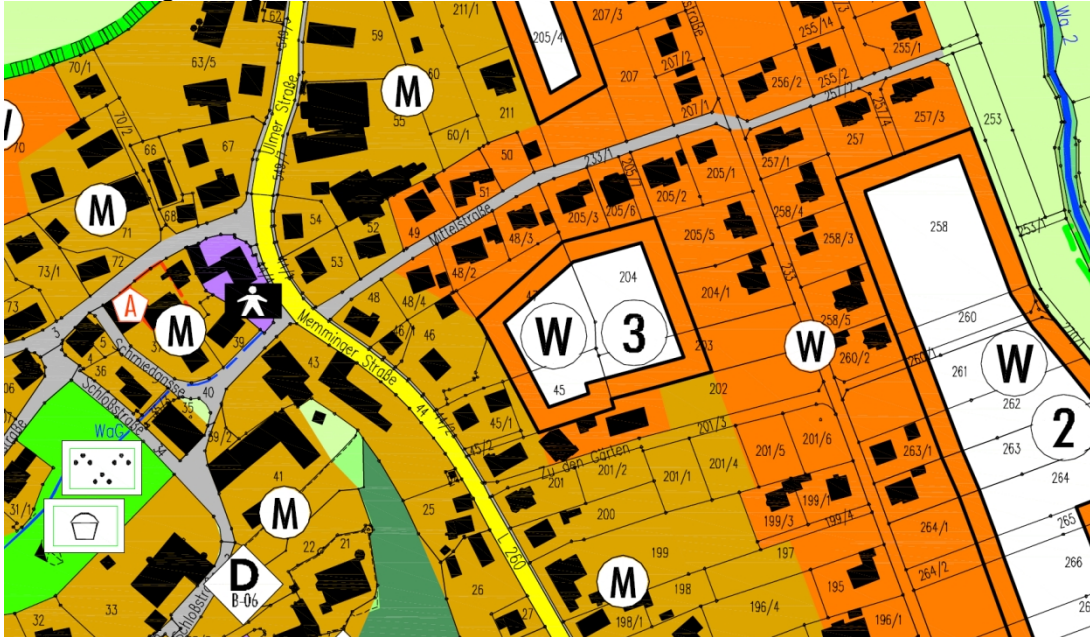
3.2 Regionalplan

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

4. Örtliche Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan zum größten Teil im Osten als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bestandsbereich im Westen an der Memminger Straße ist als Mischgebiet gekennzeichnet.



4.2 Landschaftsplan

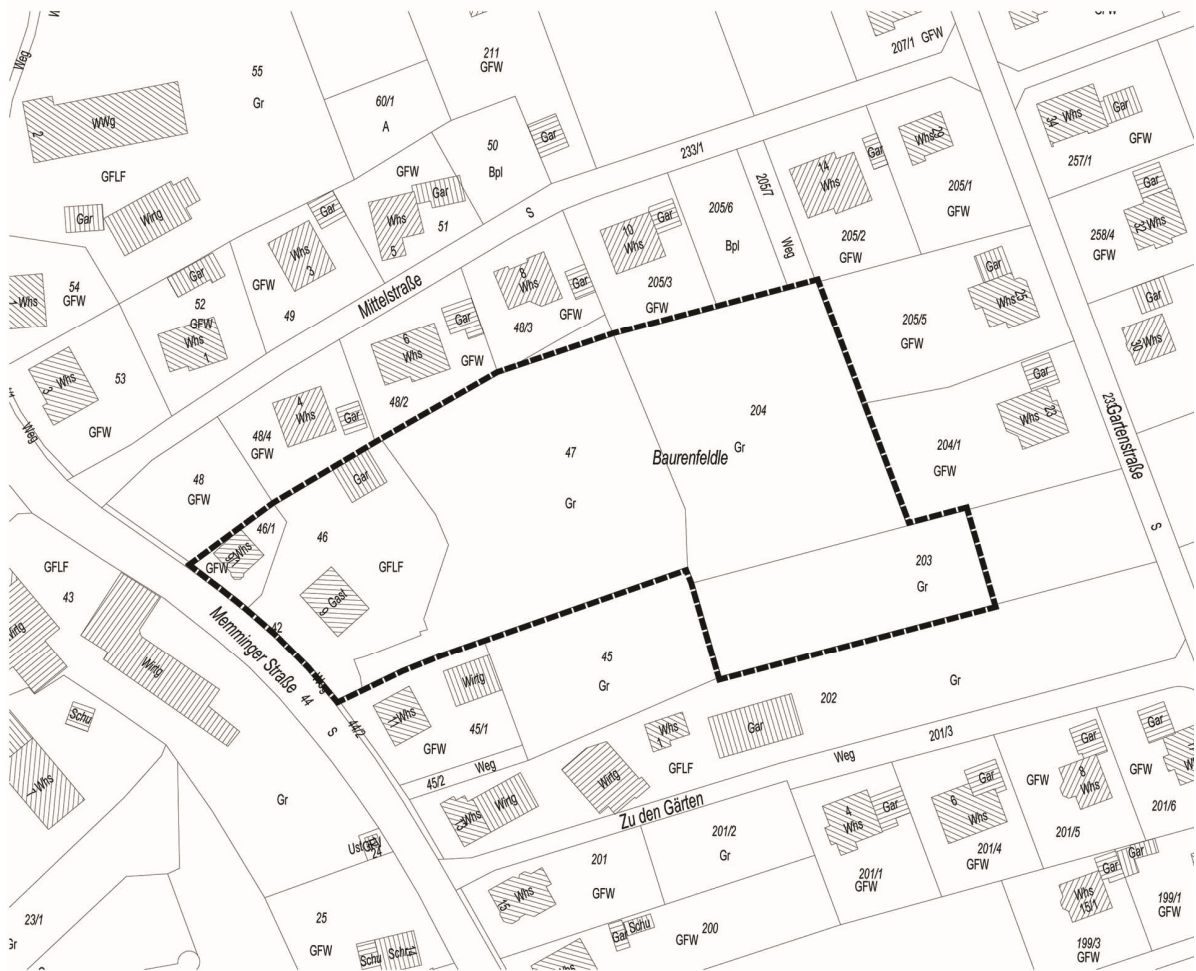
Ein Landschaftsplan wurde in diesem Bereich erstellt.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf Gemarkung Oberbalzheim. Die Fläche in dieser Abgrenzung beträgt ca. 0,81 ha.

Das Plangebiet wird in nachfolgender Planzeichnung dargestellt:



5.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet liegt östlich der Memminger Straße und wird von bereits bebauten Flächen in Norden und Süden begrenzt. Innerhalb des Plangebiets befinden sich teilweise Bestandsgebäude.

Das Plangebiet fällt von West nach Ost (Schwankungen 529,7m NN bis. 527,9m NN.)

6. Umweltverträglichkeit

6.1 Umweltbericht- Vorprüfung

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung als Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Auf eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird verzichtet.

Eine Vorprüfung auf Erheblichkeit wurde als gesonderter Teil der Begründung erstellt.

Parallel zum Bebauungsplan wurde eine tierökologische Überprüfung durchgeführt mit Hinweisen zum Vorkommen geschützter Arten sowie eine ergänzende Untersuchung auf Fledermäuse (DEUSCHLE 2012). Darin wird auf mögliche Vogelnester in Gehölzen und in den vorhandenen Gebäuden verwiesen und Pflanzbindungen und eine zeitliche Begrenzung der Baufeldräumung als Vermeidungsmaßnahme vorgeschlagen.

Damit kann nach fachlicher Einschätzung davon ausgegangen werden, dass die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG bei einer Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen nicht erfüllt werden (Deuschle 2012). Mit Fledermausvorkommen ist nicht zu rechnen.

7. Städtebauliche Konzeption

7.1 Erschließung

Die Haupteerschließung des Plangebiets erfolgt über die „Memminger Straße“.

Das Plangebiet wird über eine Stichstraße (Straße A) in einer Breite von 5,50m erschlossen. Ein Gehweg wird nicht erstellt, da innerhalb der Straße A mit wenig Verkehr gerechnet wird.

Am Ende der Stichstraße ist ein Wendehammer geplant, der für ein dreiachsiges Müllfahrzeug ausgelegt ist.

Die notwendigen Flächen kann die Gemeinde für die Erschließung von den Eigentümern erwerben.

7.2 Bau- und Nutzungsstruktur

Der westliche Teil des Gebiets an der Memminger Straße wird als Bestand in den Bebauungsplan intergiert. Dieser Bereich umfasst ca. 0,2 ha. Die Erweiterung umfasst knapp 0,6ha inklusive Erschließungsflächen.

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).

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 Innenentwicklungsgebietes „Bei der Krone“ erfolgt im Trennsystem.

Jedem Grundstück ist ein Hausanschlussschacht für das häusliche Schmutzwasser auf dem Privatgrund zugeordnet. Die Ableitung des häuslichen Schmutzwassers erfolgt in ein Schmutzwasserkanalsystem in der öffentlichen Straße von der Erschließungsstraße über die Grundstücke Nr. 3, Flst. - Nr. 205/6 und 205/7 zur Mittelstraße.

Die Entwässerung der Straßenflächen erfolgt über einen Regenwasser-Kanal von der Erschließungsstraße über die Grundstücke Nr. 3, Flst. - Nr. 205/6 und 205 zur Mittelstraße und weiter zum RÜB in der Mühlstraße.

Das anfallende Niederschlagswasser soll vollständig auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Um die ordnungsgemäße Versickerung gewährleisten zu können, muss die Art und Größe der Fläche der Versickerung durch einen Fachplaner nachgewiesen werden.

Richtwerte der erforderlichen Versickerungsfläche für versiegelte Flächen:

versiegelte Fläche in m ²	100	150	150	200	200
erf. Einstauhöhe in cm + 10 cm Freibord	25	20	25	25	30
erf. Versickerfläche o. Böschung in m ²	15	27	23	30	25
Volumen in m ³	3,75	5,4	5,6	7,5	7,5

Jedem Grundstück ist eine Möglichkeit für die Ableitung aus dem Versicker-Becken über einen Notüberlauf gegeben, der über eine Kontrolleinrichtung auf dem Privatgrund an den Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße angeschlossen ist.

8.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen zur Verfügung gestellt.

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 Fernspreitleitungen werden, aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation in diesem Bereich, unterirdisch geführt.

8.6 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9. Festsetzungen zum Bebauungsplan

9.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist im östlichen Bereich als allgemeines Wohngebiet vorgesehen und ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Um städtebauliche Spannungen zu vermeiden und um das Wohnumfeld nicht zu beeinträchtigen werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen. Damit wird Balzheim als Wohnstandort gestärkt. Der Bestandsbereich an der Memminger Straße wird wie im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche ausgewiesen.

Dadurch kann ein weiterer Schritt zur innerörtlichen Nachverdichtung gemacht werden. Der vorhandenen Nachfrage nach Wohnraum für Familien mit Nutzungsansprüchen, wie sie im ländlichen Raum üblich sind, soll damit Rechnung getragen werden.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Zahl der Vollgeschosse und die Grundflächenzahl ausreichend bestimmt. Um die geplanten Gebäude in den Bestand zu integrieren wird eine abweichende Bauweise festgelegt. Hierbei wird die Gebäudelänge auf 18m begrenzt. Es werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, so dass sich die Bebauung am Bestand orientiert.

9.3 Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze

Wenn eine Garage seitlich entlang der Verkehrsfläche errichtet wird muss ein Grenzabstand von mindestens 1,00 m (bei Vorhandensein eines Dachvorsprungs: 0,50 m) eingehalten werden um den nötigen Sicherheitsabstand zur Fahrbahn zu gewährleisten. Aus demselben Grund müssen überdachte Stellplätze und offene Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche 1,00 m zurückbleiben.

Bei geschlossenen Garagen soll aus Gründen der Sicherheit ein Abstand zur Verkehrsfläche eingehalten werden.

Dieser Stauraum vor den Garagen wird auf 5 m festgesetzt, um genügend Platz für ein vor der Garage parkendes Fahrzeug zu gewährleisten, ohne den fließenden Verkehr zu stören.

10. Örtliche Bauvorschriften

10.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

Um die Baukörper in die umgebende Landschaft einzubinden, sind für das Plangebiet Dacheindeckungen festgesetzt, die sich an den bestehenden Farbtönen der Umgebung orientieren. Die Dachlandschaft ist Teil des Gesamtbildes als Siedlungskörper des Gemeinwesens.

Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig um das Grundwasser zu schützen.

10.2 Niederspannungsfreileitungen

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

Durch eine schlechte Anbindung der Gemeinde im ländlichen Raum an den ÖPNV gibt es ein höheres Aufkommen des Motorisierten Individualverkehrs (MIV). Dadurch ist die Erhöhung der Verpflichtung zur Stellplatzherstellung auf 1,5 Stellplätze für jede Wohnung (notwendige Stellplätze) begründet.

11. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca.	0,58 ha	71,6 %
Mischgebiet	ca.	0,14 ha	17,3 %
Straßenverkehrsflächen	ca.	0,09 ha	11,1 %
<hr/>			
Gesamtgebiet	ca.	0,81 ha	100 %

Dietenheim, den 16.07.2012

Balzheim, den 16.07.2012

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

Günter Herrmann
Bürgermeister