

---

## Schriftlicher Teil (Teil B)

### 1. Bebauungsplan "Wagnersäcker IV"

#### 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 vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017  
(BGBl. I S. 2808).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),  
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

#### **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 Gebäude-  
länge 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 all-  
gemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**1.5 Mindestgrößen der Baugrundstücke** (§ 9 (1) 3 BauGB)

Mindestens 250m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte

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

Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen  
ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche  
einzuhalten. Dies gilt auch, wenn die Baugrenzen näher heranrücken.

Carports

Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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 Verkehrsgrünflächen V**

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden.

**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.

**Verbindlich zu beachtende Pflanzenlisten (Straßenbäume)**

Pflanzenliste Straßenbäume:

Feldahorn	-	Acer campestre
Spitzahorn	-	Acer platanoides 'E. Queen'
Italienische Erle	-	Alnus cordata
Säulenhainbuche	-	Carpinus betulus 'Fastigiata'
Baumhasel	-	Corylus colurna
Gefüllt blühende Kirsche	-	Prunus avium 'Plena'
Stadtbirne	-	Pyrus calleryana 'Chanticleer'
Stieleiche	-	Quercus robur
Schwedische Mehlbeere	-	Sorbus intermedia 'Brouwers'
Winterlinde	-	Tilia cordata 'Greenspire'
Silberlinde	-	Tilia tomentosa 'Brabant'
Kaiserlinde	-	Tilia vulgaris 'Pallida'

**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.

**Verbindlich zu beachtende Pflanzenlisten (Laubbäume auf den Baugrundstücken)**

Feldahorn	-	Acer campestre
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Grauerle	-	Alnus incana
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Buche	-	Fagus sylvatica
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Stieleiche	-	Quercus robur
Vogelbeer	-	Sorbus aucuparia
Sommerlinde	-	Tilia platyphyllos

## 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: 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.

### Maßnahme 3: Baufeldräumung

Der Oberbodenabtrag 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.

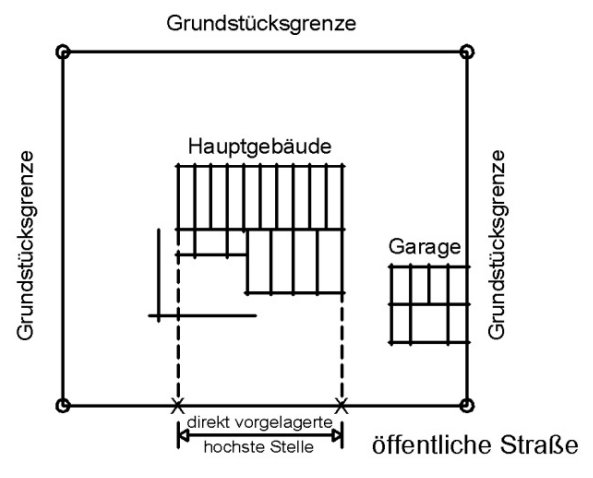
## 1.12 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den 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.

Eine abweichende EFH kann für die Bauplätze, die in der „Überflutungsfläche bei HQ extrem“/ „Geschützten Bereich bei HQ100“ (siehe nachrichtliche Übernahme Planzeichnung) liegen zugelassen werden, um hochwasserangepasstes Bauen zu ermöglichen. Hierzu ist mit dem Bauantrag ein Nachweis vorzulegen. Die EFH und der geplante Geländeverlauf sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt und in NN-Höhen darzustellen.



## 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 Landesamt für 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 (derzeit nördlicher Bereich des Geltungsbereiches Flst. 326) hingewiesen. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass die Erschließungsarbeiten im betreffenden Gebiet einer archäologischen Begleitung bedürfen.

1. Der vorgesehene Beginn von Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Erdarbeiten ist der Archäologischen Denkmalpflege wenigstens 3 Wochen vor geplantem Termin anzuzeigen.

2. Die Erdarbeiten erfolgen im Beisein eines Mitarbeiters der Archäologischen Denkmalpflege, der den Oberbodenabtrag begleitet.

3. Gegebenenfalls ist ausreichend Zeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale mehrere Wochen /ggf. Monate in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

Bezüglich weiterer Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Dr. Doris Schmid (Tel. 07071 / 757-2415, mailto: [doris.schmid@rps.bwl.de](mailto:doris.schmid@rps.bwl.de)).

## **2.4 Wasserdichte Kellergeschosse/ Hochwasserangepasstes Bauen**

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

Teile des Plangebietes befinden sich in der „Überflutungsfläche bei HQ extrem“/ „Geschützten Bereich bei HQ100“. (siehe Planzeichnung)

In diesem Bereich sollten die Gebäude hochwasserangepasst geplant und gebaut werden.

Die aktuellen Hochwassergefahrenkarten sind zu beachten.

Weitere Informationen zum Hochwasserangepassten Bauen sind unter [www.hochwasserbw.de](http://www.hochwasserbw.de) einzusehen.

## **2.5 Landwirtschaft**

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

## **2.6 Immissionsschutz**

Bei der Aufstellung von Luft-Wärme-Pumpen ist Folgendes zu beachten:

-Die von einer Luft-Wärme-Pumpe verursachten Geräuschemissionen dürfen nicht zu einer Überschreitung der Immissionswerte der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) beitragen.

Es gelten folgende Richtwerte:

im allgemeinen Wohngebiet: tagsüber 55 dB(A) / nachts 40 dB(A).

-Für die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist der Betreiber der Luft-Wärme-Pumpe verantwortlich.

Auf den Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) des LAI - Bund/ Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz wird verwiesen.

## **2.5 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm unbekannter Mächtigkeit.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bau-werksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## **3. Empfehlung:**

### **3.1 Insektenfreundliche Beleuchtung**

Bei der Beleuchtung der Erschließungsstraßen sind insektenfreundliche Leuchtmittel wie LED - Lampen mit einer Abstrahlung nach unten zu verwenden.

## Schriftlicher Teil (Teil B)

### 2. Örtliche Bauvorschriften "Wagnersäcker IV"

#### 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 Baden-Württemberg (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 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103).

#### **Bisherige Festsetzungen:**

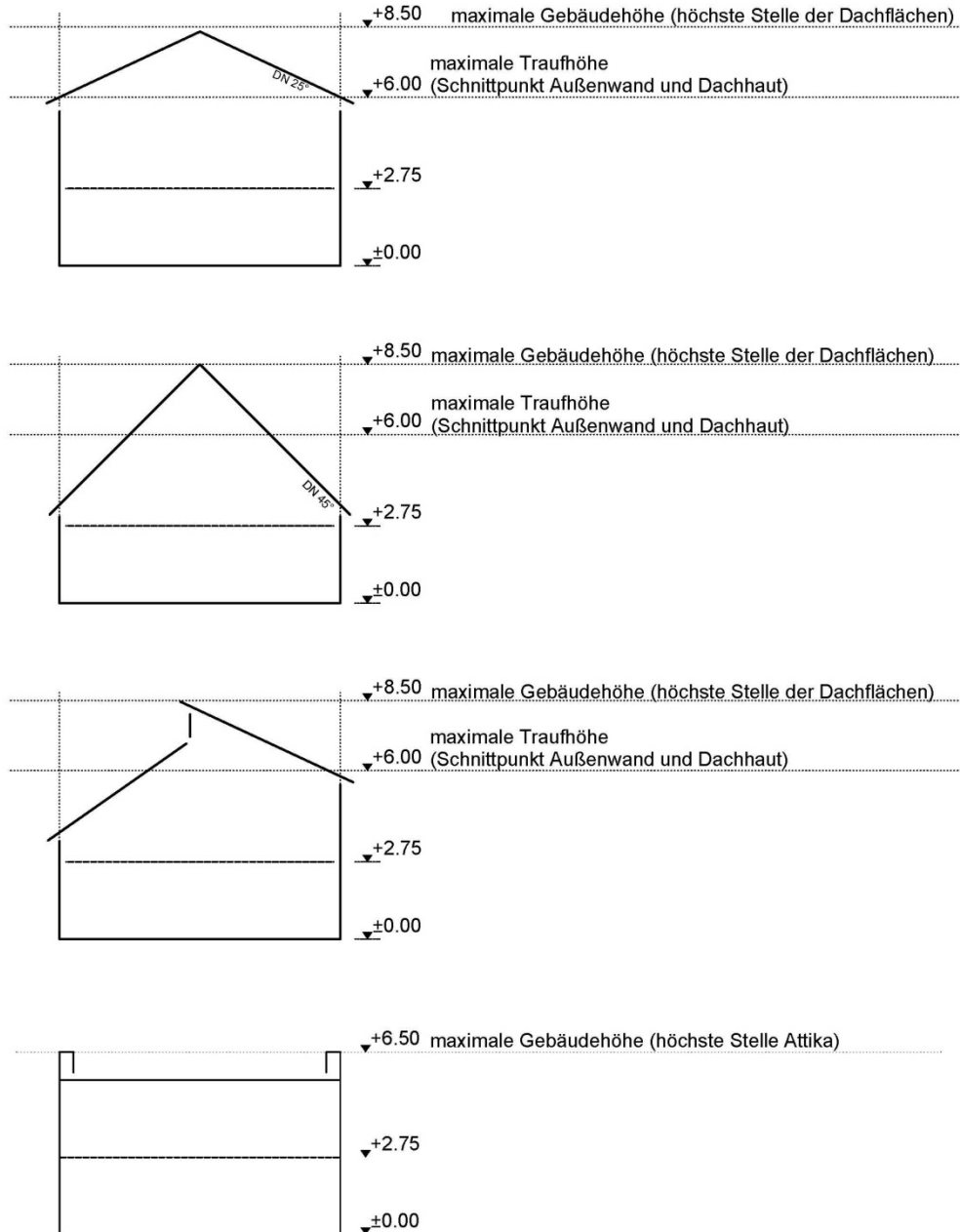
Mit in Kraft treten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:



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

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.



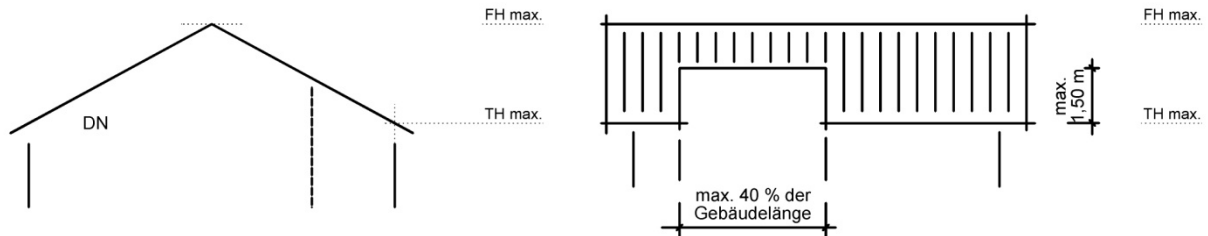
Die Gebäudehöhe wird beschränkt durch die maximale Gebäudehöhe (GH max) und wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante des Gebäudes (höchste Stelle der Dachflächen; vergl. Gebäudehöhe).

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

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

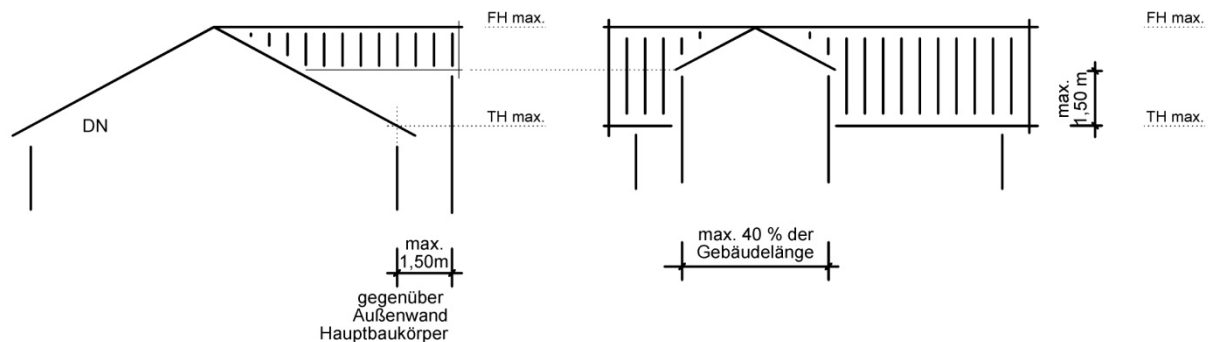
### 1.1 Gebäuderücksprünge beim Satteldach

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 und Dachneigung (§ 74 (1) LBO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die im Lageplan beschriebene Dachform und Dachneigung gilt für Hauptgebäude.

Für Garagen und Nebengebäude gilt bei geneigten Dächern die Dachform des Hauptgebäudes. 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. Dachdeckung (§ 74 (1) LBO)

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

Auf Flachdächern sind auch andere Dacheindeckungen zulässig.

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

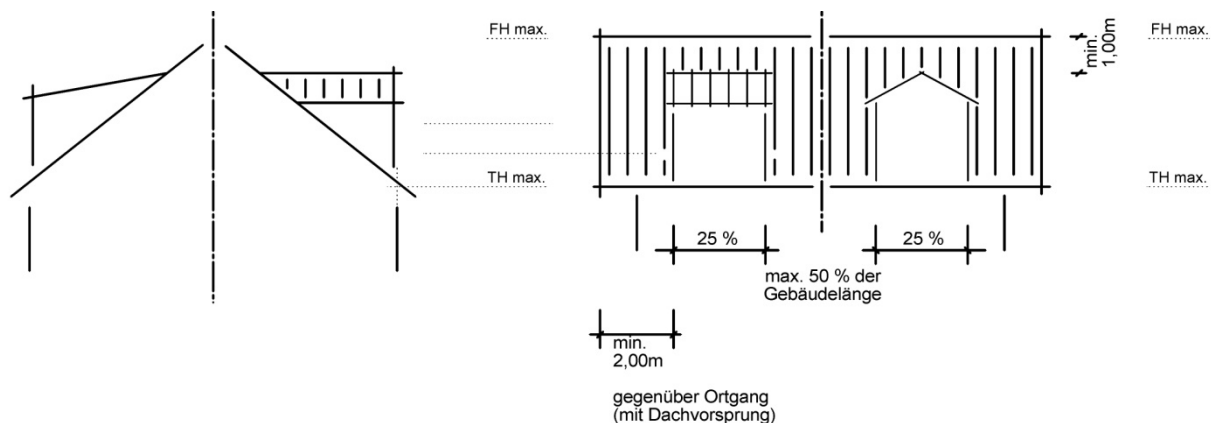
Dachbegrünung ist zulässig.

Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig. Auf untergeordneten Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen und untergeordnete Bauteile wie Fallrohre, Dachrinnen, Verwahrungen, etc. sind Metalldeckungen zulässig.

#### 4. 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.

#### 5. Fassadengestaltung (§ 74 (1) LBO)

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

**6. 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.

**7. 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.

**8. 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.

**9. 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.

**10. Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)**

Mehr als eine Außenantenne auf dem Wohngebäude ist nicht zugelassen.

**11. Versorgungsleitungen (§ 74 (1) 5 LBO)**

Sämtlichen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

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

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

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

Reutlingen, den 23.10.2017

Balzheim, den 23.10.2017

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

Günter Herrmann  
Bürgermeister

---

## Verfahrensvermerke

### 1. Bebauungsplan "Wagnersäcker IV"

und

### 2. Örtliche Bauvorschriften "Wagnersäcker IV"

Gemeinde Balzheim, Gemarkung Unterbalzheim

Alb-Donau-Kreis

---

#### Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

17.07.2017

- Öffentliche Bekanntmachung

21.07.2017

- Öffentliche Auslegung

31.07.2017 - 30.08.2017

#### Satzungsbeschluss

23.10.2017

(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

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