

SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

1. BEBAUUNGSPLAN " BRÜHL I"

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 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- **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. I. S. 58).

Bisherige Festsetzungen:

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft. Der Bebauungsplan greift im Einmündungsbereich der Straße A in den Bebauungsplan „Weiden I“ ein. Das damals festgesetzte Zufahrtsverbot wird in diesem Bereich aufgehoben. Weiterhin wird der Bebauungsplan „Weiden-Zufahrtsstraße“ im nördlichen Bereich geringfügig überlagert.

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 Industriegebiete (GI) (§ 9 BauNVO)

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

1.1.1.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 9 (2) BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen.

Folgende in § 9 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 9 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig und damit auch nicht ausnahmsweise zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen zur Trockendestillation, zur Müllverbrennung und -verschmelzung,
- Anlagen zur Tierkörperbeseitigung,
- Anlagen zu Kottrocknung,
- Anlagen zur Aufzucht von Geflügel oder zur Aufzucht von Schweinen,
- Anlagen zu Schlachten,
- Anlagen zum Schmelzen von tierischen Fetten,
- Anlagen zu Lagern und Verarbeiten von Schrott und Alteisen,
- Anlagen zur Verwertung und Beseitigung von Abfällen und sonstigen Stoffen,
- Anlagen zur Herstellung oder zum Schmelzen von Mischungen aus Bitumen oder Teer mit Mineralstoffen einschließlich Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe und Teersplittanlagen,
- Anlagen zu Kies- und Sandabbau.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)**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 Vorschriften der offenen Bauweise. Abweichend davon sind Gebäudelängen über 50,0 m zulässig.

1.4 Nichtüberbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 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 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen und private Nebenanlagen als Gebäude im Sinne von § 14 (1) Bau NVO und oberirdische Flüssiggas- oder Öltanks sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

1.6 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) 11 BauGB)

Entlang den dargestellten Bereichen ist eine Zufahrt zu den Straßen und Wegen nicht zulässig.

1.7 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.8 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**1.8.1 Öffentliche Grünflächen**

- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**Maßnahme 1: Gewässerrandstreifen**

Entlang des Brühlbachs ist ein Gewässerrandstreifen von 10 m Breite als naturnaher, extensiv genutzter, gewässerbegleitender Grünstreifen auszubilden bzw. zu erhalten. Die ökologische Funktion der Fläche und die Bereitstellung eines Korridors für die natürliche Entwicklung des Gewässers hat Vorrang vor anderen Nutzungen und Funktionen. Durch entsprechenden Bodenabtrag in Ufernähe ist die Entwicklung eines Altarms im Nebenschluss zu initiieren. Zusätzlich sind unterschiedliche kleinräumige Strukturen zu schaffen um die Entwicklung von Staudensäumen zu ermöglichen.

Maßnahme 2: Versickerung und Rückhaltung

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

Maßnahme 3: Beleuchtung

Eine Beleuchtung des Industriegebiets darf aus Gründen des Insektenschutzes nur mit Natriumdampflampen erfolgen.

1.10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzgebot 1: Wildgehölzhecken auf privaten Flächen

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind zwei- bis dreireihige, geschlossene Wildgehölzhecken aus ausschließlich gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand darf 1.50 m nicht überschreiten. Zaunanlagen sind in die Pflanzung zu integrieren.

Pflanzgebot 2: Wildgehölzhecken entlang von Erschließungsstraßen

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind zwei- bis dreireihige, geschlossene Wildgehölzhecken aus ausschließlich gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Notwendige Zufahrten und Zugangsbereiche innerhalb dieser Flächen sind zulässig. Der Pflanzabstand darf 1.50 m nicht überschreiten. Zaunanlagen sind in die Pflanzung zu integrieren.

Pflanzgebot 3 : Laubbäume

An den gekennzeichneten Stellen sind gebietsheimische Laubbäume mit mindestens 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die im Grünordnungsplan bzw. Bebauungsplan angegebenen Standorte dienen als Anhaltspunkt.

1.11 Flächen mit der Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25b BauGB)

Pflanzbindung 1: Erhalt von Röhrichtbiotopen

Die gekennzeichneten Röhrichtbiotope sind zu schützen und durch geeignete Pflegemaßnahmen wie turnusmäßigem Abmähen von kurzen Teilabschnitten dauerhaft zu erhalten.

Pflanzbindung 2: Erhalt von Straßenbäumen

Die gekennzeichneten Straßenbäume außerhalb der erforderlichen Zufahrtbereiche sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

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 0,3m und einer Tiefe von ca. 0,5m zu dulden.

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

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhen dürfen max. 0,6 m über der öffentlichen Straße liegen, gemessen an der den Gebäude direkt vorgelagerten höchsten Stellen der Straßenoberkante.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhen müssen mindestens über dem höchsten Grundwasserstand liegen.

Die Höhenlage der Gebäude und baulichen Anlagen sowie die angrenzenden Verkehrsflächen und die höchsten Grundwasserstände sind in den Eingabeplänen durch maßstäbliche Schnitte und in NN-Höhen darzustellen.

2. Hinweise

2.1 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 (2) 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).

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) soll nach Möglichkeit innerhalb des Baugebiets verwendet werden.

2.2 Denkmalschutz / Archäologische Fundstellen

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) 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.

2.3 Grundwasser

Gemäß dem "Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden" (3. Aufl., UVM 2001) in Wasserschutzgebieten ist entsprechend den Regelungen der jeweiligen Wasserschutzgebietsverordnung die Anlage von Erdwärmesonden in den Zonen I bis III/IIIA von Wasserschutzgebieten i.d.R. verboten.

Hydrogeologisch begründete Ausnahmen sind bei den vorliegenden Verhältnissen nach den gültigen Kriterien und Voraussetzungen nicht zulässig.

2.4 Geruchs- und Lärmimmissionen durch die Landwirtschaft

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

2.5 Fassaden- und Dachbegrünung

Aus ökologischen Gründen wird empfohlen, die Fassade mit Klettergehölzen zu gliedern und die Dächer mit einer Dachbegrünung zu versehen.

2.6 Wasserdichte Kellergeschosse

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

2.7 Boden- und Grundwasserschutz

Bodenaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat möglichst im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wiederzuverwenden.

Der Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Dabei sind humoser Oberboden und Unterboden getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen. Fallen zu 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. Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen und in den Stellplatzflächen, soweit geeignet, zu erhalten.

SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "BRÜHL I"

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) LBO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die maximale Gebäudehöhe wird mit der Höhe über Normal Null festgelegt und ist in den Nutzungsschablonen eingetragen (über Normal Null - ü.N.N. entspricht der Meereshöhe). Die Gebäudehöhe ist zu messen bei Flachdach bis zur Oberkante der Attika, bei Satteldach bis zur Firsthöhe.

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der angegebenen Höchstgrenze der Gebäudehöhe (GH max. über NN) um bis zu 6,0 m mit untergeordneten, technisch notwendigen Aufbauten (wie Fahrstuhltürme, Lüftungsbauten) zulässig.

2. Dachdeckung und Dachgestaltung (§ 74 (1) LBO)

Die Dächer sind mit matten, nicht glänzenden Materialien zu decken.

Grelle Farbtöne sind nicht zulässig.

Nicht zulässig sind nicht beschichtet oder nicht in ähnlicher Weise (z. B. dauerhafte Lackierung) behandelte kupfer-, zink-, oder bleigedachte Dächer. Untergeordnete Dachflächen wie z. B. Gauben, Eingangsüberdachungen und Erker bleiben außer Betracht. Das Anbringen von Anlagen zur Sonnenenergie ist zulässig.

3. Fassadengestaltung (§ 74 (1) LBO)

Glänzende oder reflektierende Materialien sind nicht großflächig zulässig. Das Anbringen von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung ist zulässig.

4. Private Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Dauerhafte freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Ihre Höhe darf die Hälfte der zulässigen Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Höhe des Gebäudes nicht überschreiten.

Bei Lichtreklamen sind keine Lichtbewegungen zulässig.

5. Freiflächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Der Erdaushub aus der Baugrube ist auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden ist getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen.

Überschüssiger Mutterboden darf nicht überschüttet werden, sondern muss auf ausgewiesene Oberbodenlager gebracht werden.

Die Freiflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den baulichen Anlagen sind gärtnerisch zu gestalten.

6. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Zugelassen sind an den Grundstücken Einfriedigungen als Hecken und Draht-, Holz-, Spann-, Maschendraht-, Stahlmatten- oder Gitterzäune bis max. 2,50 m Gesamthöhe, ausgenommen Sichtfelder. Stacheldrahtzäune und Mauern über 0,3m sind unzulässig. Die Maschendrahtzäune sind entlang den öffentlichen Flächen und entlang den landwirtschaftlich genutzten Flächen mindestens 1,0 m, von landwirtschaftlichen Verkehrsflächen 2,00 m von der Grenze abzurücken.

Einfriedigungen der Maßnahmenfläche 1 und 2 sind nicht zulässig.

7. Stellplatzherstellung (§ 74 (1) 3 LBO)

Gering belastete Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrassen, wassergebundenen Decken o.ä. zu befestigen.

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

Auf den Baugrundtücken sind Rückhalte- oder Versickerungsanlagen evtl. auch in Verbindung mit Zisternennutzung herzustellen, die in der Länge sind, den Bemessungsregeln nach Kobra ($r_{15}; 0,2$) entsprechend 182l/s und ha zurückzuhalten. Der Notüberlauf des Rückhalte- / Versickerungssystems kann entsprechend den wasserrechtlichen Erfordernissen an den Vorfluter angeschlossen werden.

Niederschlagswasser dürfen nicht unmittelbar in den Untergrund eingeleitet werden, sondern müssen über eine begrünte, mit Humus abgedeckte Erdmulde zur Versickerung gebracht werden. Bei undurchlässigem Untergrund ist ein Mulden-Rigolen-System herzustellen.

Die Größe und Lage der Mulde ist in den Bauvorlagen darzustellen. Überschlägig sind ca. 15 % der versiegelten Fläche (Dächer, Nebenanlagen, Wege, usw.) als Versickerungsmulde mit einer Tiefe von mind. 25 cm auszubilden. Bei der Planung der Gebäude muss besonders berücksichtigt werden, dass alle Dachflächen an die Mulden angeschlossen werden können. Der Abstand der Mulde zur Grundstücksgrenze muss mindestens 2,0 m betragen. Nachweise der Versickerungs- bzw. Rückhalteanlagen sind in Abstimmung mit der Gemeinde und der Unteren Wasserbehörde zu erarbeiten und zur wasserrechtlichen Genehmigung einzureichen.

9. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt und in NN-Höhen darzustellen. Entlang der Grundstücksgrenzen ist ein höhengleicher Geländeübergang zwingend herzustellen.

10. Versorgungsleitungen (74 (1) 5 LBO)

Die Verkabelung der Elektroanschlüsse ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

11. Niederspannungsfreileitungen (74 (1) 5 LBO)

Neue Strom- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

12. Ordnungswidrigkeiten

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

1. Höchstgrenzen von Gebäudehöhen
2. Dachdeckung und Dachgestaltung
3. Fassadengestaltung
4. Private Werbeanlagen
5. Freiflächen
6. Einfriedigungen
7. Stellplätze
8. Gestaltung der unbebauten und befestigten Flächen
9. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
10. Versorgungsleitungen)
11. Niederspannungsfreileitungen

Ulm, den 20.02.2006

Balzheim, den 20.02.2006

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

Günter Herrmann
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. BEBAUUNGSPLAN „BRÜHL I“

UND

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BRÜHL I“

GEMEINDE BALZHEIM, GEMARKUNG UNTERBALZHEIM, ALB-DONAU-KREIS

Aufstellungsbeschluss	25.07.2005
- Öffentliche Bekanntmachung	29.07.2005
Frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit	
- Öffentliche Bekanntmachung	29.07.2005
- Einsichtnahme / Erörterung	29.08.2005 – 09.09.2005
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	08.08.2005 – 09.09.2005
Auslegungsbeschluss	21.11.2005
- Öffentliche Bekanntmachung	25.11.2005
- Öffentliche Auslegung	05.12.2005 – 05.01.2006
Satzungsbeschluss (Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)	20.02.2006

Das Genehmigungsverfahren gem. § 10 (2) BauGB wurde durch das Landratsamt Alb-Donau-Kreis mit Erlass Nr. _____ abgeschlossen

Ausgefertigt:

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

Balzheim, den _____

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Balzheim, den _____

Bürgermeister