

Schriftlicher Teil (Teil B)

1. Bebauungsplan "Brühl I, 1. Änderung und Erweiterung"

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 der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch
Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58),
geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGB I S. 1509).

Bisherige Festsetzungen:

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft. Der Bebauungsplan greift im Osten geringfügig 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 zur Schlachtung,
- Anlagen zum Schmelzen von tierischen Fetten,
- Anlagen zum 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 **Geh-, Fahr und Leitungsrechte** (§ 9 (1) 13 und 21 BauGB)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen (LR 1 und LR2) dürfen in Abstimmung mit der Gemeinde Balzheim überbaut werden.

LR 1: Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Balzheim und der Versorgungsträger zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

Versorgungsleitungen: - Wasserleitung
 - Stromversorgung
 - Telekommunikation
 - Breitbandversorgung (DSL)
 - Beleuchtung

Entsorgung: - Schmutzwasserkanal

LR 2: Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (Strom)

Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen (LR 3) sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

LR 3: Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (Strom)

1.9 **Grünflächen** (§ 9 (1) 15 BauGB)

1.9.1 **Öffentliche Grünflächen**

- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.10 **Gewässerrandstreifen** (§ 9 (1) 16 BauGB)

An oberirdischen Gewässern dienen Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen dieser Gewässer. Innerhalb des Gewässerrandstreifens dürfen weder Geländeaufschüttungen vorgenommen werden noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur

Lagerung von Materialien aller Art (z. B. Kompost oder Abfall) verwendet werden. In den Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege und naturgemäßen Entwicklung des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Für Neupflanzungen sollten nur standortgerechte Gehölze verwendet werden.

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

Maßnahme 1: Baufeldräumung

Die Entfernung von Gehölzen 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.

Maßnahme 2: Erhalt und Ergänzung von Wiesenflächen

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Wiesenflächen zu erhalten. Die bisher als Wege und als Betriebsfläche genutzten Bereiche sind als Wiesenflächen anzulegen mit einer Ansaat aus lokalem, kräuterreichem Saatgut. Die Schnitthäufigkeit darf 2 Schnitte pro Jahr nicht überschreiten. Der erste Schnitt darf erst nach der Blüte der bestandsbildenden Gräser erfolgen, die Schnitthöhe darf 10 cm nicht unterschreiten. Nach Möglichkeit sind Balkenmäherwerke zu verwenden. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Das Lagern von Schnittgut, Holz oder sonstigen Materialien sowie das dauerhafte Abstellen von Geräten und Fahrzeugen sind nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig ist die Verwendung von Mineraldünger, eine Erhaltungsdüngung mit maximal 50 t/ha Festmist pro Jahr ist möglich. Die Anlage von Versickerungs- und Rückhaltegräben ist zulässig.

Maßnahme 3: Beleuchtung

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

Maßnahme 4: Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

Zur Rückhaltung des im bereits bestehenden nordöstlichen Geltungsbereichs (Brühl I) anfallenden, oberflächlich abgeleiteten Dachflächenwassers ist die bereits bestehende Versickerungsanlage zu verwenden, über die das Niederschlagswasser gesammelt, zurückgehalten und verzögert abgeleitet werden kann.

Zur Entsorgung des im Süden hinzugekommenen Geltungsbereichs anfallenden, oberflächlich abgeleiteten Dachflächenwassers sind innerhalb der Grundstücksflächen Versickerungsgräben zu erstellen, über die das Niederschlagswasser versickert wird. Oberflächenwasser von Verkehrsflächen im hinzugekommenen Geltungsbereich müssen an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Die Verkehrsflächen sind wasserundurchlässig herzustellen. Die Hofflächen sind im Industriegebiet ebenfalls wasserundurchlässig (Asphalt, Beton) zu befestigen und an den Mischwasserkanal anzuschließen.

Ersatzmaßnahme 1: Pflanzung einer Baumreihe

Innerhalb des gekennzeichneten Bereichs ist eine Baumreihe aus heimischen Laubbäumen wie Wildkirsche oder Birne im Abstand von 10 bis 15 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Natürliche Ausfälle sind durch Neupflanzung zu ersetzen. Die Einhaltung dieser Maßnahme auf einer privaten Fläche ist über einen privatrechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Balzheim und dem Besitzer bis spätestens zum Satzungsbeschluss abzusichern und dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis vorzulegen.

Ersatzmaßnahme 2: Extensivierung von Weideflächen

Innerhalb des gekennzeichneten Bereichs ist die landwirtschaftliche Nutzung in eine extensive Weidenutzung und gegebenenfalls einer Nachmahd mit Abtransport des Mähguts im Herbst zu überführen. Auf die Verwendung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Kleinräumige Standortbedingungen sind zu erhalten, vorhandene Quellaustritte sind zu sichern, durch das Verschließen von Dränagen sind bereits vernässte Bereiche zu erweitern. Vorhandene Gehölzbereiche sind durch Nachpflanzungen zu ergänzen und aufzuwerten. Die Einhaltung dieser Maßnahme auf einer privaten Fläche ist über einen privatrechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Balzheim und dem Besitzer bis spätestens zum Satzungsbeschluss abzusichern und dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis vorzulegen.

1.12 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 kleinwüchsigen, 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 : 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.

1.13 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 Zufahrtsbereiche sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzbindung 3: Erhalt von Wildgehölzhecken

Die gekennzeichnete Randbepflanzung ist zu schützen und als Gehölzbestand aus standorttypischen Bäumen und Sträuchern dauerhaft zu erhalten

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

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhen dürfen max. 0,6 m über der öffentlichen Straße liegen, gemessen an der dem 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 der Bodenschutzgesetze (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB). Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

2.2 Denkmalschutz / Archäologische Fundstellen

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. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

2.3 Grundwasser

Gemäß dem "Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden" (4. Aufl., Mai 2005) 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 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Abteilung Umweltschutz, umgehend zu benachrichtigen.

2.8 Geotechnik

Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich oberflächennah verwitterter, würmzeitlicher Terrassenschotter (Sande und Kiese), die von bindigem Auenlehm überdeckt sein können. Die Mächtigkeit dieser Ablagerungen ist nicht im Detail bekannt. Im tieferen Baugrund stehen Molassegesteine des Tertiärs an.

Für die geplante Versickerung von Oberflächenwasser, sofern wasserwirtschaftlich zulässig,

wird die Erstellung entsprechender Versickerungsgutachten gemäß den Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 138 (2005) empfohlen. Der Auenlehm stellt einen setzungsfähigen und die Terrassenschotter stellen i. A. einen gut tragfähigen Baugrund dar. Auf eine ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizontes, zu Grundwasserverhältnissen, zur Standsicherheit von Böschungen und Baugruben etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen bzw. Baugrubenabnahmen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Schriftlicher Teil (Teil B)

2. Örtliche Bauvorschriften "Brühl I, 1. Änderung und Erweiterung"

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)**
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Dezember 2013 (GBl. S. 389).

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 der Nutzungsschablone 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 bleigedeckte Dächer. Untergeordnete Dachflächen wie z. B. Gauben, Eingangsüberdachungen und Erker bleiben außer Betracht.

Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie 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 Draht-, Holz-, Spann-, Maschendraht-, Stahlmatten- oder Gitterzäune bis max. 2,50 m Gesamthöhe, ausgenommen Sichtfelder. Stacheldrahtzäune und Mauern über 0,30 m sind unzulässig.

Die Einfriedigungen sind entlang öffentlicher Flächen und landwirtschaftlich genutzter Flächen mindestens 1,00 m und entlang landwirtschaftlicher Verkehrsflächen 2,00 m von der Grenze abzurücken. Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden Württemberg (NRG BW) sind einzuhalten.

Einfriedigungen der Maßnahmenfläche 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 Baugrundstücken sind Versickerungsanlagen evtl. auch in Verbindung mit Zisternenutzung herzustellen, die in der Lage sind ein 20-jährliches Regenereignis abzuleiten.

Der Notüberlauf des Versickerungssystems kann entsprechend den wasserrechtlichen Erfordernissen an den Vorfluter angeschlossen werden.

Niederschlagswasser dürfen nicht unmittelbar in den Untergrund eingeleitet werden, sondern müssen über eine begrünzte, 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. 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 Versickerungsanlagen 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 höhen gleicher 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

Reutlingen, den 28.07.2014

Balzheim, den 28.07.2014

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

Günter Herrmann
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan "Brühl I, 1. Änderung und Erweiterung"

und

2. Örtliche Bauvorschriften "Brühl I, 1. Änderung und Erweiterung"

Gemeinde Balzheim, Gemarkung Unterbalzheim, Alb-Donau-Kreis

Aufstellungsbeschluss

24.02.2014

- Öffentliche Bekanntmachung

28.02.2014

Frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit

- Öffentliche Bekanntmachung

28.02.2014

- Einsichtnahme / Erörterung

10.03.2014 – 09.04.2014

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange

10.03.2014 – 09.04.2014

Auslegungsbeschluss

05.05.2014

- Öffentliche Bekanntmachung

09.05.2014

- Öffentliche Auslegung

19.05.2014 – 20.06.2014

Satzungsbeschluss

(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

28.07.2014

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