

Zeichenerklärung:

WA	allgemeines Wohngebiet	Füllschema der Nutzungsschablone
II	Zahl der Vollgeschoße (Höchstgrenze)	Baugebiet
0,4	Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschoße
0,5	Geschoßflächenzahl	Grundflächenzahl
o	offene Bauweise	Geschoßflächenzahl
EA	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Dachform
SD	Satteldach	Sichtfläche (V.d.Beb. frei-zul. Grundstücke) Anpflanzung und Einfriedung max. 0,70 m hoch
WD	Walmdach	Firstrichtung
---	Baugrenze	Abgrenzung unterschiedl. Nutzungen
==	Gehweg	Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
---	Fahrbahn	Bäume
---	mit Leitungsrecht bel. Flä.	Sträucher
---	gepl. Parzellierung	
---	gepl. Wege und Grünflächen	
---	Auflösung der Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 'Gräble I'	

Textteil:

1. Rechtsgrundlagen und Inhalt des Bebauungsplanes
 - 1.1 Dem Inhalt des Bebauungsplanes liegen zugrunde:
 - Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 27.01.1990
 - Landesbauordnung (LBO) vom 28.11.1983
 - Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 30.07.1981
2. Planungsrechtliche Festsetzungen: (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)
 - 2.1 Bauliche Nutzung
 - 2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung nach §§ 1 - 21 a BauNVO.
Im Planungsgebiet sind lt. Plan zulässig:
 - allgemeines Wohngebiet (WA)
 - 2.1.2 Zahl der Vollgeschoße: siehe Einschrieb im Plan
 - 2.2 Bauweise (§ 22 BauNVO): offen
Nur Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig
 - 2.3 Grundflächenzahl: siehe Einschrieb im Plan
 - 2.4 Geschoßflächenzahl: siehe Einschrieb im Plan
 - 2.5 Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, ausgenommen Einfriedungen, sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. (§ 23 Abs.5 BauNVO)
 - 2.6 Stellung der Gebäude nach § 9 (1) 2 BauGB
Die Firstrichtung der Gebäude kann frei gewählt werden, senkrecht oder parallel zur Straße (siehe Einschrieb im Plan).
 - 2.7 Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (2) BauGB
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf max. 80 cm über Straßenbordstein liegen.

- 2.8 Die Gebäudehöhen:
 - Die Gebäudehöhe wird gemessen zwischen Oberkante fertigem Gelände und Schnittpunkt der Außenwand mit Sparrenoberkante.
 - bei 1-geschoßigen Gebäuden max. 3,70 m
 - bei 2-geschoßigen Gebäuden max. 6,20 m (talseitig)
3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 - 3.1 Dachneigung: siehe Einschrieb im Plan
 - 3.2 Die Dachflächen dürfen nicht mit schwarzem oder reflektierendem Material eingedeckt werden. Die Außenflächen der Gebäude sind aus nicht glänzendem Material herzustellen.
 - 3.3 Dachaufbauten sind zugelassen
Die Breite der Einzelgaupen darf im Außenmaß 2,50 m nicht überschreiten, der Abstand von der Dachkante muß mind. 1,50 m betragen. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf die Hälfte der Dachlänge nicht überschreiten. Die Gaupen sind in traditioneller zimmermannsmäßiger Ausführung zu erstellen; sie sind in der gleichen Art wie das Hauptdach einzudecken.
 - 3.4 Die Sichtfelder dürfen nicht bebaut werden. Die Bepflanzung ist bis zu einer Max. Höhe von 0,70 m zugelassen.
 - 3.5 Mauern zur Einfriedung der Grundstücke sind zugelassen. Sie dürfen jedoch das Gelände nicht höher als 25 cm überragen. Darüberhinaus dürfen Drahtzäune, Hecken und Stauden entlang öffentlicher Flächen bis 1,20 m Höhe und entlang Nachbargrundstücke nach den Vorschriften des Nachbarrechts von Baden-Württemberg § 11 + 13 von 1987, angebracht werden.
 - 3.6 Geländegestaltung:
Auffüllungen und Abgrabungen sind genehmigungspflichtig und in den Bauvorlagen mit entsprechenden Querprofilen und Höhenangaben, bezogen auf NN, darzustellen.
 - 3.7 Sämtliche Versorgungsleitungen sollen unterirdisch verlegt werden.
 - 3.8 Freistehende Garagen. Flachdächer sind unzulässig.
 - 3.9 Hinweis:
Erschließungsleitungen: Vor Baubeginn ist eingehend zu prüfen, ob auf dem Grundstück Erschließungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon usw.) vorhanden sind. Beschädigungen gehen zu Lasten des Verursachers bzw. Grundstückseigentümers. Eine notwendige Verlegung im Falle einer Oberbauung der Flächen geht zu Lasten des Bauherrn.
 - 3.10 Hinweis:
Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind auf das geringste, notwendige Maß zu beschränken. Sie sind genehmigungspflichtig. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn.
- 6) Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 26.03.1990 die erneute Auslegung des Bebauungsplanes mit seiner Begründung beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung sind im Mitteilungsblatt der Gemeinde Balzheim Nr. 13 vom 30.03.1990 mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist nur im Hinblick auf Straßenverengungen im Bereich der Kellerstraße vorgebracht werden können. Die Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung hat im Rathaus der Gemeinde Balzheim in der Zeit vom 09. April bis 09. Mai 1990 - je einschließlich - öffentlich ausgelegt.
Balzheim, den 10.05.1990
gez.: Schille/Bürgermeister
- 7) Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 21.05.1990 die während der Auslegungsfrist vorgebrachten Bedenken und Anregungen geprüft.
Balzheim, den 22.05.1990
gez.: Schille/Bürgermeister

Verfahrensvermerk xx 6) + 7)

Gemeinde: Balzheim
Ortsteil: Oberbalzheim

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG GRÄBLE II M=1:500

Verfahrensvermerk

- 1) Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 16.10.89 beschlossen, die Bebauungsplanänderung Gräble II aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluß ist im Mitteilungsblatt der Gemeinde Balzheim Nr. 42 vom 20.10.1989 ortsüblich bekanntgemacht.
Balzheim, den 20.10.1989
gez.: Schille / Bürgermeister
- 2) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 16.10.1989 hat am 13.11.1989 in Balzheim stattgefunden.
Balzheim, den 14.11.1989
gez.: Schille / Bürgermeister
- 3) Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 20.11.1989 bis 15.01.1990 statt.
Balzheim, den 16.01.1990
gez.: Schille / Bürgermeister
- 4) Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 22.01.90 beschlossen, die Änderung des Bebauungsplanes Gräble II und seine Begründung vom 13.11.1989 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind im Mitteilungsblatt der Gemeinde Balzheim Nr. 4 vom 26.01.1990 mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung benachrichtigt worden. Die Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung hat im Rathaus der Gemeinde Balzheim in der Zeit vom 05.02.1990 bis 05.03.1990 öffentlich ausgelegt.
Balzheim, den 06.03.1990
gez.: Schille / Bürgermeister
- 5) Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 26.03.1990 die während der Auslegungsfrist vorgebrachten Bedenken und Anregungen geprüft. Das Prüfungsergebnis ist den Betroffenen mit getrennten Schreiben vom 27.03.1990 mitgeteilt worden.
Balzheim, den 27.03.1990
xx 6) + 7) gez.: Schille / Bürgermeister
- 8) Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 29.05.90 die Bebauungsplanänderung Gräble II als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.
Balzheim, den
gez.: Schille / Bürgermeister
- 9) Dem Landratsamt Alb-Donau wurde der Satzungsbeschluß der Bebauungsplanänderung gemäß § 11 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 73 Abs. 5 LBO zur Anzeige gebracht am
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde nach § 12 BauGB im Mitteilungsblatt der Gemeinde Balzheim Nr. vom ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.
Mit der Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung in Kraft treten.
Balzheim, den
gez.: Schille / Bürgermeister

Anzeigeverfahren durchgeführt
Ulm, den 26.7.90
Landratsamt
Alb-Donau
Gefertigt:



Bernd Bauke Dipl.-Ing.(F.H.)
Freier Architekt
Buchenweg 1
7905 Dietenheim
Tel. 07347 / 3044

Anerkannt:
Gemeinde Balzheim
Am Dorfplatz 8
7959 Balzheim
Tel. 07347 / 2001

Dietenheim, den 26.03.1990 Balzheim, den 26.03.1990

.....
B. Bauke, Architekt W. Schille, Bürgermeister

bernd bauke
freier architekt
7905 dietenheim
buchenweg 1
ruf 07347/3044