

Schriftlicher Teil (Teil B 1)

Entwurf

1. Bebauungsplan „Haldenweg, 2. Änderung“

Gemeinde Balzheim, Gemarkung Oberbalzheim, Alb-Donau-Kreis

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1) vom 20.03.2023.

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) (Lageplan M 1:500) begrenzt. Die Änderungen gelten nur im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Haldenweg, 2. Änderung“

ÄNDERUNGSTEXTTEIL - in der Fassung vom 20.03.2023

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).

- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

In Ergänzung der Planzeichnung vom 20.03.2023 gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Haldenweg“, in Kraft getreten am 28.12.1981, die wie folgt geändert und ergänzt werden:

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB u. BauNVO)

2.1 Bauliche Nutzung

2.1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) 3 und 20 (1) BauNVO)

Die Regelung zur Zahl der Vollgeschosse aus den bisherigen textlichen Festsetzungen wird ersatzlos gestrichen.

Ergänzung:

2.1.4 Höhe der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen (§ 9 (3) BauGB und § 18 BauNVO; § 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) 4 und 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Die Firsthöhe beim Satteldach ist zu messen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen (höchster Punkt des Daches).

Die Traufhöhe beim Satteldach ist zu messen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Satteldach:

TH (Traufhöhe) max.:	6,50 m
FH (Firsthöhe) max.:	9,00 m

Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Haldenweg“, in Kraft getreten am 28.12.1981.

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

2. Örtliche Bauvorschriften „Haldenweg, 2. Änderung“

Gemeinde Balzheim, Gemarkung Oberbalzheim, Alb-Donau-Kreis

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B 2.) vom 20.03.2023.

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) (Lageplan M 1:500) begrenzt.

ÄNDERUNGSTEXTTEIL - in der Fassung vom 20.03.2023

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41).

In Ergänzung der Planzeichnung vom 20.03.2023 gelten die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Haldenweg“, in Kraft getreten am 28.12.1981, die wie folgt geändert und ergänzt werden:

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)

3.2 Dachgestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

Alter Text:

Dachaufbauten sind zugelassen ab 40° Dachneigung.

Die Dachneigungen siehe Einschrieb im Plan.

Die Kniestockhöhe siehe Einschrieb im Plan. (Die Kniestockhöhe wird von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparrenschwelle gemessen.)

Neuer Text:

Dachaufbauten sind zugelassen ab 40° Dachneigung.

Dachform und -neigung: Siehe Einschrieb in der Planzeichnung.

Die beschriebenen Dachformen gelten für Hauptgebäude.

Für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Dachaufbauten, Quergiebel, Vorbauten, Nebenanlagen und Garagen, etc., sind andere Dachformen und -neigungen zulässig

3.3 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

Alter Text:

Die Dachflächen sind mit rotbraunen Ziegelmateriale einzudecken. Flachdächer sind mit einer Schicht aus hellem Kies abzudecken.

Die Aussenflächen der Gebäude sind aus nicht glänzenden Materialien herzustellen oder mit, diesen Materialien entsprechend, gedeckten Farben zu behandeln.

Neuer Text:

Die Dachflächen sind mit rotbraunen oder anthrazitfarbenen Ziegelmaterial einzudecken.
Flachdächer sind mit einer Schicht aus hellem Kies abzudecken oder zu begrünen.
Die Außenflächen der Gebäude sind aus nicht glänzenden Materialien herzustellen oder mit, diesen Materialien entsprechend, gedeckten Farben zu behandeln.

Im Übrigen gelten die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Haldenweg“, in Kraft getreten am 28.12.1981.

Reutlingen, den

Balzheim, den

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

Maximilian Hartleitner
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Haldenweg, 2. Änderung“ 2. Örtliche Bauvorschriften „Haldenweg, 2. Änderung“

Gemeinde Balzheim, Gemarkung Oberbalzheim, Alb-Donau-Kreis

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

20.03.2023

- Öffentliche Bekanntmachung
- Öffentliche Auslegung

Satzungsbeschluss

(Bebauungsplan)

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Balzheim, den _____

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurde die Bebauungsplanänderung rechtsverbindlich

Balzheim, den _____

Bürgermeister