

Industriegebiet "Weiden I" in Unterbalzheim

Gemeinde Balzheim
Gemarkung Unterbalzheim
Alb-Donau-Kreis

Gemeinde
13. SEP. 2001
Balken

Textteil

zum

Bebauungsplan

Maßstab 1:500

vom 31.08.2001



Genehmigt
Ulm, den 24. Okt. 2001
Landratsamt

Ing.-Büro F U N K GmbH, Konrad-Manop-Strasse 25, 88499 Riedlingen

Gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),
ber. am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990
(BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (BGl. S. 617), zuletzt geändert durch
Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Baugebietes ist durch eine schwarz-weiße Umrandung gekennzeichnet.

1.2 Art der baulichen Nutzung

(§§ 1 - 15 BauNVO)

1.2.1 Industriegebiet GI

(§ 9 BauNVO)

gemäß Planeintrag

Zulässig nach § 1 (5) BauNVO sind alle Gewerbebetriebe und Einrichtungen gem. § 9 (2) BauN-
VO mit Ausnahme folgender Betriebsarten:

1. Anlagen zur Trockendestillation, zur Müllverbrennung und -verschmelzung,
2. Anlagen zur Tierkörperbeseitigung,
3. Anlagen zur Kottrocknung,
4. Anlagen zur Aufzucht von Geflügel oder zur Aufzucht von Schweinen,
5. Anlagen zum Schlachten,
6. Anlagen zum Schmelzen von tierischen Fetten,
7. Anlagen zum Lagern und Verarbeiten von Schrott und Alteisen,
8. Anlagen zur Verwertung und Beseitigung von Abfällen und sonstigen Stoffen.
9. Anlagen zur Herstellung oder zum Schmelzen von Mischungen aus Bitumen oder Teer mit
Mineralstoffen einschließlich Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe und
Teersplittanlagen.
10. Anlagen zum Kies- und Sandabbau

Nicht zulässig sind weiterhin:

1. Schank- und Speisewirtschaften
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21a BAUNVO)

1.3.1 Zahl der Vollgeschosse

gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone)

In Bereichen mit festgesetzter Zahl der Vollgeschosse gilt diese als Höchstmaß..

1.3.2 Grundflächenzahl (GRZ)

gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone)

1.3.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone)

1.3.4 Traufhöhe (TH)

gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone)

Die festgesetzte Traufhöhe gilt als Höchstmaß. Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe, oberer Bezugspunkt ist die Schnittkante der Außenwand mit der Unterkante Sparren.

In Gebäuderücksprünge sind auch höhere Traufhöhen zulässig.

1.3.5 Gebäudehöhe (GH)

gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone)

Die festgesetzte Gebäudehöhe gilt als Höchstmaß. Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe, oberer Bezugspunkt die Firsthöhe bei gedecktem Dach, bei Flachdachgebäuden der oberste Abschluss der Außenwand.

- 1.3.6 Höhenlage von Gebäuden (§ 9 (2) BauGB)
Die Erdgeschossrohfußbodenhöhen dürfen max. 0,6 m über der öffentlichen Straße liegen, gemessen an der den Gebäuden direkt vorgelagerten höchsten Stelle 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.
- 1.4 **Bauweise** (§§ 22 - 23 BauNVO)
- 1.4.1 **Bauweise**
gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone)
abweichende Bauweise = offene Bauweise, jedoch Gebäude länger als 50 m zulässig.
- 1.4.2 Garagen und private Nebenanlagen
Garagen und private Nebenanlagen als Gebäude im Sinne von § 14 (1) BauNVO und oberirdische Flüssiggas- oder Öltanks sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.
- 1.5 **Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 (1) Nr. 20, 25a und § 9 (1a) BauGB)
- 1.5.1 Private Grünflächen
Die dargestellten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und zu erhalten. Mind. 50 % der Fläche sind mit Bäumen und Sträuchern entsprechend der Pflanzliste 1.5.4 zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind mehrreihig auszuführen.
- 1.5.2 Grünflächen zur Regenwasserversickerung und Regenwasserrückhaltung
Die dargestellten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und zu erhalten. Eine Anlage von befestigten Wegen und Stellplätzen ist nicht zulässig. Eine Nutzung der Fläche zur Regenwasser- versickerung und Regenwasserrückhaltung wird empfohlen.
- 1.5.3 Pflanzgebot auf Lagerflächen oder privaten Verkehrsflächen
Pro 1000 m² Lager- oder privater Verkehrsfläche sind zusätzlich zwei Bäume 1. Ordnung entsprechend der Pflanzliste 1.5.4 zu pflanzen und zu unterhalten. Ausgefallene Pflanzen sind vom Grundstückseigentümer zu ersetzen. Im Lageplan zum Bauantrag ist eine Pflanzskizze einzureichen.

1.5.4 Pflanzliste

- Bäume 1. Ordnung:
- 1. Acer platanoides - Spitzahorn
 - 2. Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 - 3. Fraxinus excelsior - Esche (Bem.: nicht entlang von Kanalleitungen pflanzen)
 - 4. Quercus robur - Stieleiche
 - 5. Tilia cordata - Winterlinde

- Bäume 2. Ordnung:
- 1. Acer campestre - Feldahorn
 - 2. Alnus glutinosa - Roterle (Bem.: nicht entlang von Kanalleitungen pflanzen)
 - 3. Carpinus betulus - Hainbuche
 - 4. Populus tremula - Zitterpappel
 - 5. Prunus avium - Vogelkirsche
 - 6. Prunus padus - Traubenkirsche
 - 7. Sorbus aucuparia - Vogelbeere
 - 8. Taxus baccata - Eibe

- Sträucher:
- 1. Cornus sanguinea - Hartriegel
 - 2. Corylus avellana - Hasel
 - 3. Crataegus monogyna - Weißdorn
 - 4. Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 - 5. Ligustrum vulgare - Liguster
 - 6. Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 - 7. Prunus spinosa - Schlehne
 - 8. Rosa canina - Hundrose
 - 9. Rosa glauca - Rotblättrige Rose
 - 10. Rosa rubiginosa - Wein-Rose
 - 11. Salix purpurea - Purpurweide (Bem.: nicht entlang von Kanalleitungen pflanzen)
 - 12. Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 - 13. Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

1.6 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

1.6.1 Beleuchtung

(§ 9(1) Nr. 20 BauGB)

Eine Beleuchtung des Industriegebietes darf aus Gründen des Insektenschutzes nur mit Natrium-dampflampen erfolgen.

1.6.2 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Randeinassungen 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.

1.6.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) Nr. 11 BaUGB)
Entlang den dargestellten Bereichen ist eine Zufahrt zu den Straßen und Wegen nicht zulässig.

1.6.4 Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BaUGB)
Die Flächen zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen (Hauptsammler des AZV mit Steuerkabel) sind zu Gunsten des jeweiligen Versorgungsträgers mit einem Leitungsrecht zu belasten. Die Funktionsfähigkeit der Leitungen darf nicht durch Nutzungen und Maßnahmen auf den Grundstücken beeinträchtigt werden. Die Flächen sind von Gebäuden und Baumpflanzungen freizuhalten.
Die Versorgungsträger dürfen zur Unterhaltung und Reparatur die Flächen betreten und befahren.

1.6.5 Schmutzwasserschluf (§ 9 (1) Nr. 13 BaUGB)
Das Schmutzwasser ist an die öffentliche Schmutzwasserleitung an den vorhandenen Schacht am nordöstl. Rand des Plangebietes einzuleiten (siehe Planeintrag).

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§§ 74 und 75 LBO)

2.1 Gliederung der Gebäude
Die Gebäudesseiten, die von der öffentlichen Fläche aus sichtbar sind und eine Gesamtlänge von mehr als 40 m aufweisen, müssen mindestens alle 40 m baulich durch Versätze oder durch Vor- oder Rücksprünge oder durch Fensterbänder gegliedert werden.

2.2 Dachgestaltung
Flaches oder geneigtes Dach stets aber unter Berücksichtigung der maximalen Trauf- und Gebäudehöhe.
Die Dächer sind mit matten, nicht glänzenden Materialien zu decken.
Greille Farbtöne sind nicht zulässig.
Nicht zulässig sind nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) behandelte Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer. Untergeordnete Dachflächen wie z.B. Gauben, Eingangsbüverdachungen und Erker bleiben außer Betracht.
Das Anbringen von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung ist zulässig.

2.3 Fassadengestaltung
Die Außenwände sind in gedeckten, erdgebundenen oder hellen Farben auszuführen. Greille Farben, glänzende oder reflektierende Materialien sind nicht großflächig zulässig.
Das Anbringen von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung ist zulässig.

- 2.4 Private Werbeanlagen**
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Dauerhafte freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen 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.
- 2.5 Gestaltung der unbebauten und befestigten Flächen**

- 2.5.1 Stellplätze**
- Pkw-Stellplätze sind entweder aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen oder die Regenwasserableitungen aus den Stellplätzen müssen über eine begrünte Mulde erfolgen.

- 2.5.2 Regenwasserbehandlung**
- Auf den Baugrundstücken sind Rückhalte- oder Versickerungsanlagen evtl. auch in Verbindung mit Zisternenutzung herzustellen, die in der Lage sind, den Bemessungsregen nach Kobra (r₁₅; 0,2) entsprechend 182 l/s und ha zurückzuhalten. Der Notüberlauf des Rückhalte-/Versickerungssystems kann entsprechend den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen an den östlich vorbeifließenden Gießen 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 Mulden zur Grundstücksgrenze muss mindestens 2,0 m betragen. Nachweise der Versickerungsmulden bzw. Rückhalteanlagen sind in Abstimmung mit der Gemeinde und der Unteren Wasserbehörde zu erarbeiten und zur wasserrechtlichen Genehmigung einzureichen.

- 2.5.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

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

- 2.6 Einfriedungen**

Zulässig sind Holz-, Spann-, Maschendraht- oder Stahlmattenzäune bis zu einer Höhe von 2,0 m. Stacheldrahtzäune und Mauern über 0,3 m Höhe sind unzulässig. Mit den Einfriedungen ist gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und öffentlichen Wegen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Im übrigen bemisst sich der Abstand nach § 11 Nachbarrecht.

- 2.7 Hinweise**
- 2.7.1 Geruchs- und Lärmimmissionen durch Landwirtschaft**
Die von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen auftretenden Geruchs- und Lärmimmissionen, insbesondere das Ausbringen von Gülle und Pflanzenschutzmitteln, sind hinzunehmen.
- 2.7.2 Bodenschutz**
Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) soll nach Möglichkeit innerhalb des Baugebietes verwendet werden.
Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die beigefügten Hinweise zu beachten (siehe Merkblatt für den Bauherrn - Bodenschutz bei Bauarbeiten).
- 2.7.3 Störung des Ton- und Fernsehgrundfunkempfanges**
Bei Bauwerken mit großen Stahlbetonflächen oder mit Metallfassaden und -dächern kann es zu erheblichen Störungen des Ton- und Fernsehgrundfunkempfanges durch Reflexionen kommen, auch wenn das Bauwerk selber keine Abschattung erzeugt.
- 2.7.4 Schutz vorhandener Leitungen**
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.
- 2.7.5 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 Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DschG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.
- 2.7.6 Fassaden- und Dachbegrünung**
Aus ökologischen Gründen wird empfohlen, die Fassaden mit Klettergehölzen zu gliedern und die Dächer mit einer Dachbegrünung zu versehen.
- 2.7.7 Wasserdichte Kellergeschosse**
Es wird empfohlen, Kellergeschosse in wasserdichter Ausführung ("Weiße Wanne") herzustellen.

2.8 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 (3) Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

Anerkannt,
Balzheim, den 11.09.2001



~~Herrmann, Bürgermeister~~

Aufgestellt: RF/R
Riedlingen, den 31.08.2001
F U N K
I N G E N I E U R
T E C H N I S C H
Telefon: 07371/1800-0 - Fax: 1800-10
Konrad-Mannop-Str.25, 88499 Riedlingen

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 22.01.2001 beschlossen, den Bebauungsplan "Weiden I" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 02.02.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BaUGB hat in Form einer Informationsveranstaltung am 07.02.2001 stattgefunden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 20.07.2001 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes "Weiden I" und seine Begründung öffentlich auszulegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 20.07.2001 mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 (1) BaUGB Beteiligten sind von der Auslegung gem. § 3 (2) BaUGB benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 30.07.2001 bis 30.08.2001 öffentlich ausliegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 11.09.2001 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 11.09.2001 den Bebauungsplan "Weiden I" als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:
Balzheim, den 11.09.2001
Herrmann, Bürgermeister



Bodenschutz bei Bauarbeiten

1. Lebensraum für Bodenlebewesen (Pilze, Bakterien, Würmer, Insektenlarven, größere Tiere)
2. Standort für natürliche Vegetation und Kulturpflanzen
3. Wasserkreislauf, langsames Versickern, Schadstofffilter, Grundwasserschutz
4. Wichtige Zeugnisse der Landschafts- und Kulturgeschichte

Das sollten Sie beachten:

- **Erdarbeiten** sollten nur bei trockener Witterung und gut trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Zu feuchter Boden wird leicht verdichtet. Der humose Oberboden (sog. Mutterboden) sollte gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Hohes Gras und andere Pflanzen sollten Sie abmähen und kompostieren.
- **Erdaschub** sollte abseits des Baubetriebes in Mieten gelagert werden. Fragen Sie nach Zwischenlagerplätzen in Ihrem Baugebiet. Humoser Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Wenn Sie die Mieten mit Raps, Senf, Phazelia, Kürbis o.ä. ein säen, bleibt das Bodenleben aktiv und Sie schützen den Boden zusätzlich vor starker Austrocknung und Vernässung.
- **Verwendung des Erdaschubes** steht vor Entsorgung. Erdaschub sollte soweit wie möglich auf der Baustelle zur Auffüllung und Geländegestaltung verwendet werden. Bei Auffüllungen darf niemals humoser Mutterboden vergraben werden. Nicht benötigter Erdaschub muss sinnvoll verwertet werden. Fragen Sie bei Ihrer Gemeinde nach Verwertungsmöglichkeiten. Bei notwendigen Auffüllungen auf Ihrer Baustelle sollten Sie nur unbelastetes Erdmaterial verwenden. Sie sollten Ihren Lieferanten nach der Herkunft fragen und sich die Unbedenklichkeit bestätigen lassen.
- **Bodenverdichtungen** durch Befahren mit schweren Baumaschinen sind nicht immer vermeidbar. Markierte Bauwege können dazu beitragen, dass nicht wahllos verdichtet wird. Sie sollten dort angelegt werden, wo später Abstellplätze oder Zufahrten liegen sollen.
- **Bodenversiegelungen** auf Zufahrten, Abstellplätzen und Gartenwegen vermindern die Wasserversickerung und belasten die Kläranlagen. Vermeiden Sie wasserdicke Beläge wie Beton, Asphalt oder Pflaster mit engen Fugen. Besser sind breittüchtige Pflaster, Rasengittersteine, Kies- bzw. Schotterbeläge oder einfach nur Rasen. Wo immer es möglich ist, sollten Sie auf Einrütteln und Verdichten des Unterbaues verzichten.

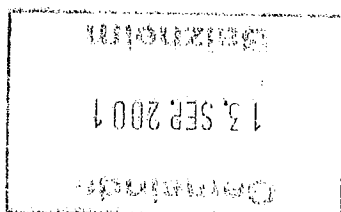
- **Verunreinigungen des Bodens** mit Bauchemikalien wie Farben, Lacken, Verdünnern, Lösungsmitteln, Öl müssen vermieden werden. Leere Behälter und Reste müssen fachgerecht entsorgt werden. Es ist verboten, Bauabfälle bei der Hinterfüllung der Kellerwände zu vergraben. Dadurch entstehen Altlasten von morgen. Sie dürfen auf keinen Fall Abfälle verbrennen. Dabei können hochgefährliche Stoffe entstehen, die den Boden für immer belasten.
- **Torf zur Bodenverbesserung:** Verzichten Sie auf Torf, schonen Sie unsere bedrohten Moore und Feuchtgebiete. Gründüngung mit Raps, Senf oder Phazelia schafft dauerhaften Humus und schließt den Boden auf.
- **Überdüngung:** Bevor Sie zuviel des Guten tun, sollten Sie Ihren Boden auf Nährstoffe untersuchen lassen. Adressen vermitteln: Gartenbauvereine und Landwirtschaftsämter.

Ing-Büro F U N K GmbH, Konrad-Manop-Strasse 25, 88499 Riedlingen

Grundlage der Bewertung ist das Bewertungsschema
zur Qualifizierung der Eingriffswirkung
herausgegeben vom Deutschen Städtetag

vom 31.08.2001

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz
nach § 1a Baugesetzbuch



Industriegebiet "Weiden I" in Unteralzheim

Gemeinde Balzheim
Gemarkung Unteralzheim
Alb-Donau-Kreis

1. Bewertung des Bestandes

-	landwirtschaftlich intensivst genutzte	175,0 ar x 20 P/ar =	3.500,00	Punkte
-	Ökologisch wirksame Kleinstrukturen (Grasweg entlang Gießen):	1,5 ar x 40 P/ar =	60,00	Punkte
			<hr/>	
			176,5 ar	Punkte
			=	3.560,00

2. Bewertung der Planung:

2.1 Annahmen, Flächenaufteilung:

a)	bebaubare Grundstücksfläche innerhalb der Baugrenze	115,0 ar	=	100 %
	davon:			
-	voll versiegelte Flächen (0 P/ar), aber mit Rückhaltung des Niederschlagswassers durch Auffangen in Zisternen oder Ableitung in den Boden (5 P/ar)		=	80 %
-	Intensive Grünflächen und Lagerflächen (15 P/ar):		=	20 %
b)	bebaubare Grundstücksfläche außerhalb der Baugrenze (24,5 ar) als voll versiegelte Flächen; wasserdurchlässige Beläge; Lagerflächen; Grünflächen (10 P/ar)			
c)	private Grünflächen (17,5 ar)			
	davon:			
-	8,5 ar Hecken, die Beeinträchtigungen unterliegen (30 P/ar)			
-	9,0 ar Grünflächen mit mittlerer Pflegeintensität (30 P/ar)			
d)	festgesetzte Grünflächen zur Regenwasserversickerung und Regenwasserrückhaltung, 16 ar			
e)	festgesetzter Grünstreifen, Schotterrasen 3,5 ar			
f)	Pflanzgebot für zwei Bäume 2. Ordnung pro 1.000 m ² Lager- oder privater Verkehrsfläche, ca. 30 ar:			
	→ 6 Stück Bäume 2. Ordnung			

F U N K
 I N G E N I E U R
 K O N R A D M A H O P
 K O N R A D M A H O P - S T R . 2 5 , 8 8 4 9 9 R I E D L I N G E N
 T E L E F O N : 0 7 3 7 1 / 1 8 0 0 - 0 - F A X : 1 8 0 0 - 1 0

Aufgestellt: RF/R
 Riedlingen, den 31.08.2001

Der Eingriff ist nicht ausgeglichen und muss als Ausgleichsmaßnahme an anderer Stelle ausgeglichen werden. Ein rechnerischer Ausgleich wäre die Aufforstung von 68 ar intensivst genutztem Acker in Laubwald.

3. Vergleich Bestand/Planung:

Planung:	2.209,00 Punkte
Bestand:	3.560,00 Punkte
Differenz:	-1.351,00 Punkte

2.2 Bewertung:

- vollversiegelte Flächen mit Rückhaltung von Niederschlagswasser:	92,0 ar x 5 P/ar =	460,00 Punkte
- intensive Grünflächen u. Lagerflächen:	23,0 ar x 13 P/ar =	299,00 Punkte
- bebaubare Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenze:	24,5 ar x 10 P/ar =	245,00 Punkte
- Hecken, die Beeinträchtigungen unterliegen:	8,5 ar x 30 P/ar =	255,00 Punkte
- Grünflächen mittl. Pflegeintensität:	9,0 ar x 30 P/ar =	270,00 Punkte
- Grünflächen zur Regenwasserversickerung und Regenwasserrückhaltung; Grünfläche mittl. Pflegeintensität:	16,0 ar x 30 P/ar =	480,00 Punkte
- ökologisch wirksame Kleinstrukturen (Schotherrassen / Gewässerrandstreifen entlang Gleisen):	3,5 ar x 40 P/ar =	140,00 Punkte
	<u>176,5 ar</u>	
- Bäume 1. Ordnung:	6 Stück x 10 P/St. =	60,00 Punkte
	<u>2.209,00 Punkte</u>	=

Ing.-Büro F U N K GmbH, Konrad-Manop-Strasse 25, 88499 Riedlingen

vom 31.08.2001

(nach § 9 Abs. 8 des BaugB)

Begründung zur Bebauung

Gemeinde
13. SEP 2001
Ortsteil Unterbalzheim

Industriegebiet "Weiden I" in Unterbalzheim

Gemeinde Balzheim
Ortsteil Unterbalzheim
Alb-Donau-Kreis

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Balzheim plant, westlich des Gießen, südlich an die vorhandene Erschließungsstraße, die das Gewerbegebiet "Ostlich des Gießen" mit der Landesstraße L 280 verbindet, ein Industriegebiet auszuweisen.

Der Gemeinde liegt eine konkrete Nachfrage eines aussiedlungswilligen Betriebes aus der Gemeinde nach einer Baufläche vor. Der Bauinteressent wünscht sich die Ausweisung eines Industriegebietes, um evtl. zukünftigen emissionsrechtlichen Problemen vorzubeugen.

Das Plangebiet ist in der aktuellen Fassung des Flächennutzungsplanes als eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen, welche Gewerbe- und Industriegebiete beinhaltet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und zur Ausweisung eines Industriegebietes geschaffen werden, um Gewerbe- bzw. Industrieflächen bereitzustellen zu können. Damit wird ein Beitrag zur Sicherung des Wirtschaftsstandortes und zum Erhalt und Aufbau von Arbeitsplätzen geleistet.

2. Abgrenzung des Gebietes

Die nördliche Grenze des Geltungsbereiches verläuft entlang des südlichen Randes der vorhandenen Erschließungsstraße Fst. 550, die östlich des Gießen als Carl-Otto-Weg weitergeführt wird.

Die westliche Grenze verläuft entlang des östlichen Randes des Feldweges Weg 553/1.

Die südliche Grenze verläuft entlang der Grundstücksgrenze zwischen den Fst.Nr. 564/2 und 564/1.

Die östliche Grenze verläuft entlang des westlichen Randes des Feldweges Weg 562/3.

Das gesamte Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,76 ha.

3. Städtebauliche Konzeption

Das geplante Industriegebiet bildet baulich langfristig den nördlichen Abschluss einer gewerblichen Bebauung in Unterbalzheim. Durch die von der Ortslage relativ große Entfernung ist hier der geeignetste Standort für die Ausweisung eines Industriegebietes auf den Gemarkungen der Gemeinde Balzheim. Der zwischen der nächstliegenden Wohnbebauung im Mischgebiet im Carl-Otto-Weg und der geplanten Bebauung im Industriegebiet geringste gemessene Abstand beträgt ca. 225 m. Mittelfristig soll dann die bauliche Nutzung südlich des Industriegebietes mit Gewerbegebieten fortgeführt werden.

Ein Anschluss an das überörtliche Straßennetz ist durch die vorhandene, nördlich vorbeiführende, auf 6 m Breite ausgebauter Erschließungsstraße gewährleistet.

Eine Eingrünung des nördlichen Ortsrandes ist durch die vorhandene Alleebepflanzung entlang der Erschließungsstraße und durch einen 3 bis 9 m breiten, den baulichen Anlagen vorgelagerten Grünstreifen vorgesehen. Weiterhin werden die nordöstlich den Gebäuden vorgelagerten Parkplätze mit großwachsenden Bäumen gegliedert. Zur Böschungsoberkante des Gleises werden mit den Gebäuden mindestens 10 m Abstand eingehalten.

Die Gebäudehöhen werden durch die vorgesehenen Produktionsabläufe bestimmt, dürfen aber 12 m nicht überschreiten. Lediglich in einem vorgelagerten abgegrenzten Bereich ist eine dreigeschossige Bebauung mit max. 15 m zulässig. In diesem Bereich ist nach der derzeitigen Planung eine Büronutzung vorgesehen. Die Erdgeschloßfußbodenhöhen der Gebäude dürfen max. 0,6 m über der vorgelagerten vorhandenen Erschließungsstraße liegen. Sie müssen über dem höchsten der wechselnden Grundwasserstände zu liegen kommen.

Bei der Festlegung der Grundflächenzahl wurde eine intensive Nutzung des Gebietes zugelassen. Die Obergrenzen nach der Baunutzungsverordnung wurden aber eingehalten.

Das Industriegebiet liegt im nahezu ebenen Mittelal und ist von Dietenheim her gut einsehbar. Es ist eine abweichende Bauweise als offene Bauweise mit Gebäudelängen > 50 m zulässig. Die Gebäude müssen jedoch mindestens alle 40 m baulich gegliedert werden, um die massige Wirkung zu verringern. Weiterhin sind auf den Dächern und an den Fassaden keine glänzenden Materialien zulässig.

Im Industriegebiet sind alle Betriebsarten zulässig. Ausgeschlossen sind eine Reihe besonders ermittelter und besonders immisionsempfindlicher Betriebsarten und Anlagen zum Kies- und Sandabbau. Weiterhin wird die Nutzung des Gebietes durch das vorhandene Mischgebiet im Carl-Otto-Weg eingeschränkt.

4. Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen

Das Plangebiet (176,5 ar) besteht ausschließlich aus intensiv genutzten Ackerflächen (175 ar), lediglich am östlichen Rand liegt ein schmaler Grasweg (1,5 ar). Die ökologische Wertigkeit der Flächen ist deshalb als gering anzusehen.

Beeinträchtigungen und Störungen auf den vorbeifließenden Gleisen werden durch 10 m Gebäudeabstand und die Anlage eines 5 m breiten, begrünter Unterhaltungsweges minimiert. Dieser Unterhaltungsweg aus Schotterrasen dient der Unterhaltung des Gleises und der vorhandenen Kanalleitung. Zusätzlich kann er als Zufahrt zu landwirtschaftlichen Grundstücken genutzt werden.

Die negative Auswirkung auf das Landschaftsbild wird durch eine Eingrünung des Gebietes und durch die bauliche Gliederung der Baukörper minimiert. Nördlich des Gebietes in ca. 110 m Entfernung verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Unteres Illertal".

Der geplante Eingriff in Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung wird mit folgenden Maßnahmen minimiert und zum Teil ausgeglichen:

- Anlage von privaten Grünflächen und deren Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen,
- Versickerung des Regenwassers in Grünflächen oder dessen Auffangen in Zisternen, Pflanzgebot von Bäumen 1. Ordnung auf privaten Lager- und Verkehrsflächen,
- empfohlene Fassaden- und Dachbegrünung,
- vorgeschriebene Gliederung der Gebäude und der Anschluss von glänzenden, grellen Materialien als Fassade oder Dachindeckung,
- Einschränkung der Werbeanlagen,
- Beschränkung der max. Gebäudehöhe auf 12 m mit Ausnahme des Bürotraktes.

Zur Abschätzung des Eingriffes in Natur und Landschaft wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt. Durch die geplanten, oben dargestellten Maßnahmen wird der Eingriff in Natur und Landschaft teilweise ausgeglichen.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen führt die Gemeinde durch die Anlage eines 65 ar großen standortgerechten Auwaldes auf Flst. 440, Gemarkung Unterbalzheim durch. Der Eingriff ist somit ausgeglichen.

5. Regenwasserbewirtschaftung, Abwasser, Wasserversorgung, Stromversorgung

Unterbalzheim entwässert in großen Teilen im Mischsystem. Entlang des östlichen Randes des Industriegebietes verläuft ein Staukanal (DN 1800), der dann in einen Schmutzwassersammler entwässert. Der Schmutzwassersammler kreuzt im Norden als Verbandsanlage das geplante Industriegebiet. Er wird hier durch ein Leitungsrecht gesichert. Diese Leitung verläuft zur Kläranlage Au in Illertissen. Es ist vorgesehen, die Schmutzwässer des Industriegebietes an den Schmutzwassersammler des Abwasserzweckverbandes anzuschließen. Der Anschluss hat am östlich vorhandenem Drosselschacht, vor der Maßstelle für Balzheim zu erfolgen

Das Regenwasser wird über Zisternen gesammelt und dem Betriebsablauf zugeführt. Überschüssiges, nicht mehr in Zisternen rückhaltbares Regenwasser wird über Muiden oder Muiden-Rigolensysteme versickert. Ein Notüberlauf der Muiden und Rigolen kann an den östlich vorbeifließenden Gießen angeschlossen werden.

Die Wasserversorgung ist durch eine vorhandene Leitung DN 150 innerhalb der nördlich vorbeifließenden Erschließungsstraße sichergestellt.

Die Stromversorgung wird durch die ENBW gewährleistet.

INGENIEURBÜRO
F U N K
Konrad-Mannop-Str. 25, 88499 Riedlingen
Telefon: 07371/1800-0 - Fax: 1800-10

Aufgestellt: RFR/R
Riedlingen, den 31.08.2001

Altlasten sind der Gemeindeverwaltung keine bekannt.

8. Altlasten

- Gesamtfläche des Plangebietes: 1,76 ha = 100 %
- Bauflächen: 1,39 ha = 79 %
- private Grünflächen und Flächen zur Regenwasser-
versicherung und -rückhaltung: 0,33 ha = 19 %
- öffentlicher Unterhaltungsweg: 0,04 ha = 2 %

7. Städtebauliche Daten

Alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

6. Bodenordnung