

Gemeinde Balgheim

Bebauungsplan „ Dollenäcker I “

Teil 3 A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung.

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

zulässig sind:

- a) Wohngebäude
- b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

ausnahmsweise zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO

- c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- d) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

nicht zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO

- e) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nicht zulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO

- f) Anlagen für Verwaltungen
- g) Gartenbaubetriebe
- h) Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung.

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

festgesetzt sind:

max. Grundflächenzahl. und max. Geschossflächenzahl
gem. Einschrieb im „Zeichnerischen Teil“ des Bebauungsplanes, Teil 2. Die zulässige Grundfläche darf durch die

Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, bis zu 20% überschritten werden.

2.2 Anzahl der Vollgeschosse

festgesetzt ist :

gem. Einschrieb im „Zeichnerischen Teil“ des Bebauungsplanes, Teil 2.

2.3. Überbaubare Grundstücksflächen

festgesetzt ist :

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im „Zeichnerischen Teil“ des Bebauungsplanes dargestellt und durch Baugrenzen bestimmt.

2.4. Anzahl von Wohneinheiten

festgesetzt ist :

für den Bereich nördlich der Erschließungsstraße **max. 3 WE**,
für den Bereich südlich der Erschließungsstraße **max. 2 WE**,
je ausgewiesenem Baugrundstück.
(§ 9 (1) Nr. 6 BauNVO).

3. Bauweise .

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 (2) u. § 18 (2) BauNVO

3.1 Bauweise.

Festgesetzt ist :

„Offene“ Bauweise“ gem. Einschrieb im „Zeichnerischen Teil“ des Bebauungsplanes ,Teil 2.

3.2 Gebäudestellungen.

Festgesetzt ist :

Die Gebäudestellungen sind frei wählbar, innerhalb den im „Zeichnerischen Teil“ dargestellten Hauptfirstrichtungen.

3.3 Anzahl von Garagen / Stellplätzen.

Festgesetzt ist :

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze i.F. von Garagen, Carports oder offenen Stellplätzen anzulegen. Garagenzufahrten mit mind.5,0m Länge können hierbei angerechnet werden.(§ 9(1) Nr.4 BauGB)..

3.4 Höhenlage von baulichen Anlagen

Gem. Einschrieb im „Zeichnerischen Teil“ des Bebauungsplanes, Teil 2, sind Obergrenzen für Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) festgesetzt. Bei versetzten Geschossen gilt die obere EFH. Abweichungen bis 40 cm sind zulässig.

(Die EFH wird im Zuge der Erschließungsplanung festgesetzt)

3.4 Garagenstandorte

Garagen sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig sofern sie **nicht** anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes und/oder den Örtlichen Bauvorschriften sowie dem Nachbarrecht entgegenstehen.

4. Nebenanlagen.

(§ 14(1) und (2) BauNVO)

Festgesetzt ist :

Nebenanlagen nach § 14(1) BauNVO sind auch auf den nicht festgesetzten Flächen des Bebauungsplanes und/oder den Örtlichen Bauvorschriften sowie dem Nachbarrecht **entgegenstehen**. Zulässig ist bei Gerätehütten, Gartenhäusern sowie Gewächshäusern jeweils nur 1 Anlage und nur bis zu einem max. umbauten Raum von 40 m³.

Nebenanlagen nach § 14(2) BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden auch soweit für sie im „Zeichnerischen Teil“ keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

5. Von einer Bebauung freizuhaltende Flächen.

(§ 9 (1) Nr. 10 und Nr. 21 BauGB)

5.1 Sichtfelder.

An Straßeneinmündungen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit die im „Zeichnerischen Teil“ des Bebauungsplanes, Teil 2, dargestellten Flächen (Sichtfelder) von jeglicher sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und sonstigen Anlagen, Einrichtungen, Stellplätzen sowie Aufschüttungen und Einzäunungen über 0.80 m Höhe, gemessen am jeweiligen Fahrbahnrand, freizuhalten.

5.2 Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechte (GFL).

Gem. Darstellung im „Zeichnerischen Teil“ des Bebauungsplanes, Teil 2.

5.2.1 zugunsten der EnBW zur Verlegung, zum Betrieb und zur Erneuerung von Kabeln sowie zum Erstellen und Betreiben einer Umspannstation.

Nutzungen auf den hierbei festgesetzten Flächen können nur ausnahmsweise, und nur in Übereinstimmung mit dem jeweiligen Nutzungsberechtigten zugelassen werden.

6. Bindung für Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern (9 (1) Nr. 25 b BauGB)

6.1 Neupflanzung von Bäumen – privat / Pflanzgebot 1 (Pfg 1)

Im Bereich der privaten Grundstücksflächen ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ein mittelgroßkroniger heimischer Baum 2. Ordnung lt. Pflanzenliste B zu pflanzen (z.B. Obsthochstämme). Alternativ kann auch je Grundstück ein großkroniger Baum 1. Ordnung lt. Pflanzenliste A gesetzt werden. Beim Ausfall von Gehölzen sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Nadelgehölze und standortfremde Gehölze sind im Baugebiet nicht zugelassen.

6.2 Punktuelle Pflanzbindung für Bäume – öffentlich

Auf den im Zeichnerischen Teil dargestellten Standorten sind mittel- oder großkronige Bäume lt. Pflanzenliste A oder B zu pflanzen. Die Bäume werden auf die generelle Pflanzbindung gem. Pfg 1 angerechnet.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB; § 10 (1) LBO)

7.1 Schonender Umgang mit Boden

Der Oberboden und der Kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen.

Im Bereich von Auftragsstellen ist der natürlich gewachsene Oberboden vorher abzuschleppen und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen. Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund aufzulockern.

7.2 Schutz der Vegetationsflächen

Vegetationsflächen außerhalb der Baugrundstücke dürfen nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.

Die Baustellenabwicklung ist so zu organisieren, dass die Flächen außerhalb der Baugruben und künftigen Erschließungsflächen, insbesondere Flächen außerhalb der Baugrundstücke, nicht von Baufahrzeugen befahren oder als Lagerflächen genutzt werden. Diese Grundstücksflächen sind durch Absperrungen oder andere geeignete Maßnahmen zu schützen. DIN 18920 ist zum Schutz der Vegetationsflächen anzuwenden.

7.3 Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Straßenbeleuchtung ist mit insektenfreundlichen Leuchten zu bestücken. Optimal sind LED-Leuchten mit Warmlichttönen.

8. Nachrichtliche Übernahme.

8.1 Archäologische Denkmalpflege, Sicherung von Bodenfunden.

(§§ 2, 8 und 20 Denkmalschutzgesetz i.V. mit § 9 (6) BauGB).

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde zutage treten, sind diese dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: Referat 26@rpf.bwl.de).

Das Amt ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze alte Grenzsteine o.ä. von Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Der Beginn von Erschließungsarbeiten ist frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref.26 Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761-208 3599 oder per E-Mail: Referat 26@rpf.bwl.de) schriftlich mitzuteilen.

Ausgefertigt:

für den Gemeinderat

Balgheim, den 29.08.2012

.....
Helmut Götz
Bürgermeister

Aufgestellt:

für den Planer:

Tuttlingen, den 19.06.2012

i. A. Zinger
.....
i.A. Zinger
Breinlinger Ingenieure
Tuttlingen/Stuttgart

Anlage 1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen vom 19.06.2012

Pflanzenlisten

Im Planungsgebiet sollen heimische und standortgerechte Gehölze, ausgehend von der potentiellen natürlichen Vegetation, dazu typische eingebürgerte Arten, gepflanzt werden. Im öffentlichen Straßenraum kann, soweit von den Standortbedingungen erforderlich, auf besser geeignete Sortenzüchtungen zurückgegriffen werden.

Pflanzenliste A	
Großkronige Bäume	
1. Ordnung	
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Ulmus glabra	- Bergulme

Pflanzenliste B	
Mittel- bis kleinkronige Bäume	
2. Ordnung	
Acer campestre	- Feldahorn
Alnus glutinosa	- Roterle
Betulus pendula	- Sandbirke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Populus tremula	- Zitterpappel
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Pflanzenliste C			
Sträucher			
Cornus sanguinea	- Hartriegel	Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Corylus avellana	- Haselnuss	Ribes alpinum	- Alpen-Johannisbeere
Crataegus monogyna	- Eingrifflicher Weißdorn	Rosa pendulina	- Alpen-Heckenrose
Crataegus laevigata	- Zweigrifflicher Weißdorn	Sambucus racemosa	- Roter Holunder
Lonicera nigra	- Schwarze Heckenkirsche	Salix caprea	- Salweide

Gemeinde Balgheim

Bebauungsplan „Dollenäcker I“

Teil 3 B Örtliche Bauvorschriften

§ 74 LBO

1. Dachgestaltung, (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Dachformen von Hauptgebäuden.

Festgesetzt ist :

Zulässig sind Pyramidendächer, Satteldächer, Walmdächer, Flachdächer Pultdächer und Tonnendächer mit freibleibenden Dachneigungen. Für Flach- und Pultdächer beträgt die Dachneigung zwischen 7 °- 15°. Die Dachneigung bei Pyramidendächern liegt zwischen 8°- 25°. Bei Satteldächern ist ein Versatz bis 1.30 m zulässig.

1.2 Dachaufbauten.

Festgesetzt ist :

Dachaufbauten sind zulässig bei Dachneigungen über 30 °, mit max. Länge von 2/3 der Dachlänge, Abstand zur Traufe mind. 1.50 m, Einbindung unter dem First mind. 0,60 m.

1.3 Dachformen von Garagen.

Festgesetzt ist :

Zulässig sind Flachdächer, Satteldächer, Walmdächer und Sonderdachformen. Bei Ausführung von Satteldächern muss die Firstrichtung senkrecht zur Grundstücksgrenze verlaufen.

Bei gleichzeitiger Errichtung zweier Garagen an der gemeinsamen Grenze sind auch Parallelfirste zulässig.

1.4 Sonstige Festsetzungen.

Festgesetzt ist :

Im gesamten Geltungsbereich des Plangebietes sind Solar-und/oder Photovoltaikanlagen zulässig, sofern diese in oder auf Dach-bzw. Wandflächen sowie parallel hierzu angeordnet werden.

1.5 Dacheindeckungen.

Festgesetzt ist :

Dacheindeckungen von Hauptgebäuden sind nur mit Materialien in matter Ausführung in den Farbtönungen grau, schwarz, braun und rot zulässig. Dacheindeckungen mit unbeschichteten Materialien sowie in grellen Farbtönen sind nicht zulässig.

2. Gebäudehöhen. (§74(1) Nr.1 LBO)

2.1 Firsthöhen

Festgesetzt sind:

Firsthöhe max. 8,50 m über Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH).
Bei versetzter Erdgeschoss-Fußbodenhöhe ist die obere Ebene anzusetzen.

3. Höhenlage von Hauptgebäuden. (74(1) Nr.1 LBO i.V. mit § 9(2) BauGB)

3.1 Erdgeschossfußbodenhöhe .

Festgesetzt ist :

Die max. Erdgeschossfußbodenhöhen von Hauptgebäuden sind im „Zeichnerischen Teil“ festgesetzt.

Abweichungen bis max. 40 cm können zugelassen werden. Bei versetzten Geschossen gilt die obere Ebene.

(Festsetzung erfolgt im Zuge des weiteren Verfahrens)

4. Einfriedungen. (§ 74(1) Nr. 3 LBO)

Festgesetzt ist :

Im Plangebiet sind Einfriedungen in Form von Zäunen und Laub tragenden Hecken bis max. 1,20 m zulässig. Sockelmauern sind bis max. 0.40 m Höhe zulässig. Holz- und Drahtzäune sind mit Hecken u. Büschen zu bepflanzen. Einfriedungen zum Außenbereich müssen einen Mindestbodenabstand von 0,10 m einhalten.

Max. Höhenausbildung von Einfriedungen siehe auch Ziffer 5.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen.

5. Niederspannungs-und/oder-Fernmeldefreileitungen. (§74(1) Nr. 5 LBO)

Festgesetzt ist

Niederspannungs-und Fernmeldeleitungen sind zu verkabeln

6. Außenantennen, Empfangs-und Sendeanlagen. (74 (1) Nr. 4 LBO)

Festgesetzt ist :

Je Wohngebäude ist eine Außenantenne zulässig. Zulässig sind paraboloiden Vorrichtungen für Telekommunikation und Datenübertragungen bis zu einem Durchmesser von ca 1,00m.

Anlagen, Einrichtungen und Betreiben von gewerblich zu nutzenden Sende- und/oder Empfangsanlagen sind im gesamten Planbereich nicht zulässig.

7. Oberirdische Behälter zur Lagerung von Öl und/Gas. § 74 (1) Nr. 3 LBO)

Festgesetzt ist :

Oberirdische Behälter zur Lagerung von Öl und/oder Gas sind im gesamten Geltungsbereich des Plangebietes nicht zulässig.

8. Ver-und Entsorgungseinrichtungen.

Festgesetzt ist :

Ver- und Entsorgungseinrichtungen (z.B. Müllbehälter) und technische Anlagen sind in der Regel im Gebäude unterzubringen. Ausnahmsweise sind Standorte im Freien möglich. Dann sind die Einrichtungen mit geeigneten Sichtschutzanlagen, die zu begrünen sind, zu versehen.

9. Private Grundstücksflächen. (§74(1) Nr. 3 LBO)

Festgesetzt ist :

9.1 Flächenbefestigungen.

Garagenzufahrten Grundstückszugänge, Hofbefestigungen und/oder private Stellplätze dürfen nicht in asphaltierter und/oder sonstiger wasserundurchlässiger Bauweise ausgeführt werden.

Pflaster- und/oder Plattenbeläge sind mit offenen Fugen auf wasserdurchlässigem Unterbau (kein Mörtel und/oder Beton) zu verlegen.

9.2 Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freianlagen ortstypisch und landschaftsgerecht zu gestalten, zu begrünen und zu unterhalten.

10. Abgrabungen und Auffüllungen auf Privatgrundstücken. (74(1) Nr. 3 LBO)

Festgesetzt ist :

Beabsichtigte Abgrabungen und/oder Aufschüttungen sind im jeweiligen Baugesuch darzustellen.

Aufschüttungen und Abgrabungen an den Grundstücksgrenzen sind mit einer Böschung von max.40° zulässig. Die Böschung einer Abgrabung muss in einer Ausrundung auf Null enden, um das Abfließen von Oberflächenwasser auf das Angrenzergrundstück zu vermeiden. Die Böschungsausrundung muss einen Abstand von min.0.50 m vor der Grundstücksgrenze einhalten.

10. Kanalhausanschlüsse . (§74(1) Nr. 3 LB)

Festgesetzt ist :

10.1 Allgemeines.

Für Geschosse in baulichen Anlagen, die unterhalb der Rückstauenebene liegen sind DIN-gerechte Einrichtungen zur Vermeidung von Rückstau aus öffentlichen Kanalisationen einzurichten.

10.2 Anschluss von Niederschlagswasser.

Niederschlagswässer aus privaten Baugrundstücken sind über die separat verlegten Niederschlagswasseranschlüsse oder die angrenzenden offenen Gräben abzuleiten. Je Gebäude ist eine Retentionszisterne mit Schwimmerdrossel vorzusehen und zu errichten.

Folgendes selbst entleerendes Rückhaltevolumen ist anzulegen:

Rückhaltevolumen in Liter = Grundstücksfläche x GRZ x 20 x 1/3 ; das hierbei errechnete Volumen ist auf volle 1000 Liter aufzurunden.

Diese Festsetzung wird zusätzlich privatrechtlich abgesichert.

11. Hinweis.

11.1 Geotechnik.

Im Plangebiet stehen Hangschutt und Hanglehm an, der von Gesteinsschichten des Braunen Jura unterlagert wird. Bei Geländeänderungen, insbesondere bei Geländeeinschnitten besteht Rutschgefahr. Im Hinblick auf die geologische Situation im Geltungsbereich des Plangebietes wird Bauherren empfohlen, auf eigene Kosten, objektbezogene geologische Baugrundgutachten durch private Gutachter durchführen zu lassen.

11.2 Duldung von Öffentlichen Anlagen und Einrichtungen.

Zur Herstellung von Straßenkörpern sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, entlang den jeweiligen Grundstücksgrenzen, in einer Breite von ca. 15 cm und einer Tiefe von ca. 30 cm erforderlich.

Sie sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

Mastfundamente für Straßenbeleuchtungen die durch die Gemeinde auf privaten Grundstücksteilen hergestellt werden sind vom jeweils betroffenen Grundstückseigentümer zu dulden.

Ausgefertigt:

für den Gemeinderat

Balgheim, den 29.08.2012

.....
Helmut Götz
Bürgermeister

Aufgestellt:

für den Planer

Tuttlingen, den 19.06.2012

i. A. Zinger
.....
i.A. Zinger
Breinlinger Ingenieure
Tuttlingen/Stuttgart