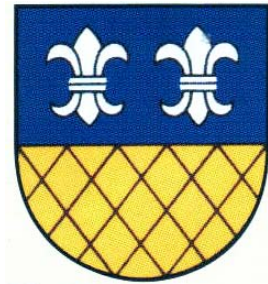


GEMEINDE BALGHEIM



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

für den Bereich

„ORTSMITTE“

A - Planungsrechtliche Festsetzungen

B - Örtliche Bauvorschriften

C - Hinweise

Endfassung

Stand: 20.04.2010

kommunalPLAN

stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050 - Fax: 73059
e-mail: info@kommunalplan.de
Projekt: 0931

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1	Art der baulichen Nutzung	3
	1.1 Mischgebiet (MI)	3
2	Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	4
3	Maß der baulichen Nutzung	4
	3.1 Grundflächenzahl (GRZ)	4
	3.2 Geschossflächenzahl (GFZ)	4
	3.3 Zahl der Vollgeschosse	4
	3.4 Höhe der baulichen Anlagen	4
4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	5
	4.1 Bauweise	5
	4.2 Überbaubare Grundstücksflächen	5
	4.3 Stellung der Hauptgebäude	5
5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	5
	5.1 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	5
6	Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	5
	6.1 Straßenverkehrsflächen	5
	6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	5
	6.3 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	5
7	Grünflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen	6
	7.1 Öffentliche Grünflächen	6
	7.2 Erhalt von Bäumen	6
	7.3 Anpflanzen von Bäumen	6
8	Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs	6
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	7
1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	7
	1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude	7
	1.2 Dacheindeckung	7
	1.3 Dachaufbauten	7
	1.4 Garagendächer	7
	1.5 Ver- und Entsorgungseinrichtungen	7
2	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	8
3	Regenwasserzisternen	8
C	HINWEISE	9

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 2004 I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. 2006 I S. 3316) m.W.v. 01.01.2007

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. 1995 S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. November 2009 (GBl. S. 615), sowie Artikel 9 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 814), in Kraft getreten am 01.03.2010

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert 14. Oktober 2008 (GBl. S. 343, 354)

1 Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Mischgebiet (MI)

Baufelder 1, 2, 6, 9:

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- sonstige Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten aller Art.

Baufelder 7, 8:

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten aller Art.

2 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zulässig sind:

Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie Kindereinrichtungen

3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).

3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Es gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen.

3.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Es gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Geschossflächenzahlen.

3.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird durch Eintrag in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) festgesetzt:

für die Baufelder 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9: „maximal II Vollgeschosse“.

3.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch Eintrag der maximal zulässigen Wandhöhen (WH) sowie maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) in Metern über NN („normal null“) in der Nutzungsschablone, bzw. Planzeichnung festgesetzt.

Bezugshöhe zur Bemessung der Wandhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

Bezugshöhe zur Bemessung der Gebäudehöhe ist die oberste Dachbegrenzungskante (z.B. First).

Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB). Das Erdgeschossniveau (EFH) darf maximal 0,40 m über dem Niveau des natürlichen Geländeverlaufs liegen. Maßgeblich ist der höchste Punkt der zur Überbauung vorgesehenen Fläche.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO).

4.1 Bauweise

Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt als:

o = offene Bauweise (gem. § 22 Abs. 2 BauNVO)

a = abweichende Bauweise:

Für die Bauflächen, für die eine abweichende Bauweise festgesetzt wird, gilt folgende Bestimmung: Die Gebäude dürfen ohne Grenzabstand errichtet werden. An die vorderen, seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen darf heran herangebaut werden (§ 22 (4) BauNVO).

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) bleibt davon unberührt.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

In geringfügigem Ausmaß kann ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenzen zugelassen werden (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO).

4.3 Stellung der Hauptgebäude

Die in der Planzeichnung eingetragenen Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB, §§ 12-14 BauNVO)

5.1 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind im Bebauungsplangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Seiten- und Rückwände von Carports und Garagen sind zu Gehwegen und Straßen um 0,50 m abzurücken.

Zwischen Garagenvorderfront und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 5,5 m einzuhalten.

6 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 26 BauGB).

6.1 Straßenverkehrsflächen

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

6.3 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Hinterbeton für die Randbefestigungen der Straßen- und Fußgängerbereiche sowie bei Straßenbaumaßnahmen entstehende Böschungen, Aufschüttungen, Abgrabungen und

Stützmauern der geplanten Erschließungsanlagen – soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind, sind auf den Grundstücken zu dulden.

7 Grünflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

7.1 Öffentliche Grünflächen

Die in den zeichnerischen Festsetzungen als öffentliche Grünflächen ausgewiesenen Flächen sind gemäß der angegebenen Zweckbestimmung als Spielplatz bzw. Grünanlagen herzustellen und als solche dauerhaft vorzuhalten.

7.2 Erhalt von Bäumen

Im zeichnerischen Teil werden durch Planeintrag bestehende Bäume zum Erhalt festgesetzt. Die Bäume sind zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen in angemessener Qualität (Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm) zu ersetzen.

Hinweis:

Während der Bauzeit sind gemäß DIN 18920 wirkungsvolle Schutzmaßnahmen zu treffen. Im Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume ist das Befahren, die Ablagerung sowie die Entnahme von Boden zu unterlassen.

7.3 Anpflanzen von Bäumen

An den ausgewiesenen Standorten sind standortgerechte Laubbäume (Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Die im Bereich des Baufeldes 7 festgesetzten Baumstandorte können zu Gunsten einer flexiblen Anordnung der Grundstücksein- und Ausfahrten parallel zur Keltenstraße verschoben werden.

8 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden gem. § 9 Abs. 7 BauGB entsprechend der im Plan eingetragenen Abgrenzung festgesetzt.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. 1995 S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. November 2009 (GBl. S. 615), sowie Artikel 9 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 814), in Kraft getreten am 01.03.2010

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.09.2000.

Hinweis

Im Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften befinden sich mehrere denkmalgeschützte Gebäude (s. Planzeichnung). Bei Kulturdenkmälern können im denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren höhere Anforderungen an die Erhaltung des Erscheinungsbildes gestellt werden, als durch die Regelungen der Örtlichen Bauvorschriften vorgegeben.

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude

Für die Hauptgebäude sind die in der Planzeichnung durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzten Dachformen und Dachneigungen zulässig. Sofern hierzu keine Festsetzung getroffen ist, ist die Dachform / Dachneigung offen.

SD = Satteldach

WD = Krüppelwalmdach

PD = Pultdach (der Pultdachfirst ist zwingend auf der Südseite anzuordnen).

1.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Materialien in matter Tönung zulässig. Dacheindeckungen mit unbeschichteten Metallen sowie in grellen Farbtönen sind nicht zulässig.

Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Dachneigung bis 7° sind zu begrünen.

1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zulässig bei Dachneigungen über 30°, max. Länge 2/3 der Dachlänge, Abstand zur Traufe mind. 1,50 m, Einbindung unter dem First mind. 0,60 m.

1.4 Garagendächer

Flachdächer, Satteldächer, Walmdächer und Sonderdachformen sind zulässig. Bei Ausführung eines Satteldaches muss die Firstrichtung senkrecht zur Grundstücksgrenze verlaufen. Bei gleichzeitiger Errichtung zweier Garagen an der gemeinsamen Grenze sind auch Parallelfirste zulässig.

1.5 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

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.

2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

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

3 Regenwasserzisternen

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Für die Neubebauung von Grundstücken gilt folgende Bestimmung. Sämtliches Regen-, Dach- und Oberflächenwasser, das unbehandelt abgeleitet werden kann, ist über Retentionszisternen dem Abwasserkanal zuzuführen. Pro Gebäude ist eine Retentionszisterne vorzusehen und zu errichten. Dabei ist folgendes Gesamtvolumen herzustellen:

Rückhaltevolumen in Liter = Grundstücksfläche x GRZ x 20; das Ergebnis ist auf volle Tausend Liter aufzurunden.

Vom so ermittelten Gesamtvolumen ist mindestens ein Drittel als selbst entleerendes Rückhaltevolumen anzulegen.

Für eine zusätzliche Nutzung des Oberflächenwassers als Brauchwasser kann das Zisternenvolumen um das entsprechende Nutzungsvolumen erhöht werden. Eine solche Brauchwassernutzung ist ebenso wie die Zisterne einschließlich Zulauf, Retentionsbereich und Auslauf in den Bauvorlagen darzustellen. Soweit kein Regenwasserkanal vorhanden ist, kann der Überlauf dem Schmutzwasserkanal zugeleitet werden.

C HINWEISE

Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder einer landwirtschaftlichen / gärtnerischen Nutzung zuzuführen.

Verdichtungen des Bodens sollten sich auf das geringstmögliche Maß beschränken. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

Bei der baulichen Umsetzung der zukünftigen Bauvorhaben ist auf folgende Ausführungen zu achten, die dem Erhalt fruchtbaren und kulturfähigen Bodens, dem sorgsamem und schonenden Umgang mit Boden sowie der nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen dienen:

Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (z.B. mehrgeschossige Bauweise, möglichst kurze Garagenzufahrten, nach Möglichkeit Einbeziehung von Garagen in das Gebäude).

Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z.B. wasserdurchlässige Beläge für Zufahrten und Zuwegungen, PKW - Stellplätzen, Lagerplätzen, wenn Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen).

Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z. B. Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen, verdichtungsarmes Arbeiten) ist zu achten.

Der fruchtbare und kulturfähige Boden ist zu erhalten.

Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschleppen, sachgerecht zwischen zu lagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen.

Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z. B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Auffüllungen mit dem anstehenden Material). Dies ist bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen.

Wird für evtl. Auffüllungen zusätzliches Material angefahren, darf entweder nur unbelastetes Erdmaterial oder Recyclingmaterial, welches mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Die Herkunft des Materials muss bekannt sein.

Beim Bearbeiten des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse zu achten.

Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind abzuwehren.

Bodendenkmalschutz

Bodenfunde nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg Ref. 25 Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege (Tel. 0761- 208-3570, Fax 0761/208-3599) anzuzeigen. Dies ist auch erforderlich wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Geotechnik

Als Baugrund ist mächtiger Hangschutt und Hanglehm zu erwarten. Es werden Baugrunduntersuchungen und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Aufgestellt:

Tuttlingen,

kommunalPLAN GmbH

Anerkannt:

Balgheim,

Helmut Götz – Bürgermeister