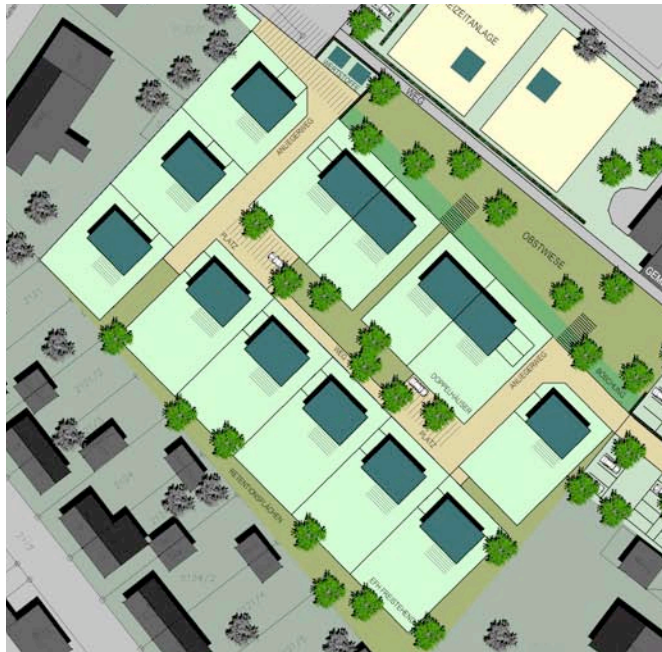


GEMEINDE BALGHEIM  
KREIS TUTTLINGEN

## BEBAUUNGSPLAN „MITTEN IM DORF“

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Satzungsbeschluss)



STAND: 24.07.2007

DIPL ING (FH) ACHIM KETTERER  
**FREIER STADTPLANER**

HEINRICH-HONER-STRASSE 12  
78573 WURMLINGEN  
TEL.07461-9101606 FAX 9101607

# **A. FESTSETZUNGEN**

## **1. Art der baulichen Nutzung**

### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 1 und 2 BauNVO)**

siehe Planeintrag

#### **Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO):**

- Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlage für kirchliche und kulturelle Zwecke
- Beherbergungsbetriebe
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

### **1.2 Mischgebiet (§ 6 Abs. 1 und 2 BauNVO )**

siehe Planeintrag

#### **Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO):**

- Schank- und Speisewirtschaften
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Vergnügungsstätten
- Anlage für kirchliche und kulturelle Zwecke

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

### **2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)**

siehe Planeintrag

### **2.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

siehe Planeintrag

### **2.3 Zulässige Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)**

siehe Planeintrag

Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Erdgeschossfussbodenhöhe (EFH).

Die zulässige Gebäudehöhe wird als Traufhöhe festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist der äußere Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut.

Die zulässige Gebäudehöhe wird als Firsthöhe festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.

### **3. Bauweise**

#### **3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

siehe Planeintrag

### **4. Überbaubare Grundstücksflächen**

#### **4.1 Baugrenzen (§ 23 BauNVO)**

siehe Planeintrag

#### **4.2 Baulinien (§ 23 BauNVO)**

siehe Planeintrag

### **5. Höhenlage von baulichen Anlagen**

#### **5.1 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. Nr. 2 BauGB)**

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf höchstens 0,4 m über der zugehörigen Strassenhöhe in der Flucht des Gebäudes liegen. Bei Strassen mit Gefälle wird am höchsten Punkt entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze des Baugrundstücks mit der Straße gemessen.

### **6. Nebenanlagen**

siehe Planeintrag

#### **6.1 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Je Baugrundstück ist nur eine Nebenanlage mit max. 25m<sup>3</sup> zulässig.  
Es sind Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer zulässig.

Nebenanlagen müssen mind. 0,5 m Abstand von den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Nicht zulässig sind: Kleintierställe mit mehr als 2 Boxen, Hundezwinger, Gastanks.

Nebenanlagen und Garagen MI 4: Zulässig ist Grenzbebauung, Öffnungen entlang der Grenze sind nicht zulässig.

## **7. Stellplätze und Garagen**

### **7.1 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Garagen müssen mind. 1,0 m Abstand von den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Zwischen öffentlicher Strasse und Garagentor ist ein Abstand von mind. 5,5 m einzuhalten.

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Der Garagenvorplatz gilt als Stellplatz.

## **8. Wohnungszahlbeschränkung**

### **8.1 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Es sind maximal 2 Wohneinheiten je selbstständigem Wohngebäude zulässig im WA, im MI max. 4.

Der Bestand bleibt davon unberührt.

## **9. Freihalteflächen**

### **9.1 Von einer Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

siehe Planeintrag

Die im Plan festgesetzten Sichtfelder sind von jeder baulichen und sonstigen, Sicht behindernden Nutzung mit einer Höhe von mehr als 80 cm freizuhalten. Ausnahmsweise können hochstämmige Bäume zugelassen werden.

## **10. Gemeinbedarfsflächen**

### **10.1 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

siehe Planeintrag

Auf der Gemeinbedarfsfläche sind nur solche Gebäude und andere baulichen Anlagen zulässig, die mit der Zweckbestimmung vereinbar sind.

## **11. Grünflächen**

### **11.1 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

siehe Planeintrag

Auf der öffentlichen Grünfläche sind nur solche untergeordneten baulichen Anlagen zulässig, die mit Ihrer Zweckbestimmung vereinbar sind.

## **12. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

### **12.1 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

siehe Planeintrag

Auf den für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Flächen ist ein bauliche Nutzung nicht zulässig.

## **13. Pflanzgebote**

### **13.1 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

siehe Planeintrag

Auf den im Plan festgesetzten Standorten sind standortgerechte Gehölze zu pflanzen.

## **14. Sonstige Planzeichen**

siehe Planeintrag

## **15. Örtliche Bauvorschriften**

### **15.1 Dachform und Dachneigung**

siehe Planeintrag

Bei Satteldächern ist ein Versatz von 1,30 m zulässig.

Solarthermische und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

## **15.2 Außengestaltung**

Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen

Die unbebauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Zur Herstellung des Strassenkörpers sind an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Böschungen als Aufschüttungen und Abgrabungen zu dulden. Diese müssen auf der Grenze auf Null auslaufen; dabei ist durch geeignete Maßnahmen sicher zu stellen, dass das Wasser auf dem eigenen Grundstück versickert. Anschüttungen mit mehr als 0,8 m Höhe sind im Abstand von 2,5 m zu den Grundstücksgrenzen nicht zulässig.

Auffüllungen die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, dürfen deren Funktion nicht beeinträchtigen; mit Auffüllungen, die im Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen max. 0,3m Höhe aufweisen dürfen, ist im Falle einer Mehrhöhe ein Abstand von 3,0m einzuhalten. Böschungen dürfen max. 40° betragen.

## **15.3 Löschwasser**

Die Löschwasserversorgung ist nach den technischen Regeln des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches Arbeitsblatt W 405 (1.600 Liter/Minute) zu dimensionieren.

Es sind mindestens 1 Überflurhydranten der Grösse A, B, C an geeigneter Stelle aufzustellen.

## **15.4 Regenwasserzisternen (nur WA 1 und MI 1)**

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 selbst entleerendes Rückhaltevolumen anzulegen:

Rückhaltevolumen in Liter = Grundstücksfläche x GRZ x 20; das Ergebnis ist auf volle Tausend Liter aufzurunden. Für eine zusätzliche Nutzung des

Oberflächenwassers als Brauchwasser ist das Zisternenvolumen um das entsprechende Nutzungsvolumen zu erhöhen. Eine solche Brauchwassernutzung ist ebenso wie die Zisterne mit Auslauf in den Bauvorlagen darzustellen. Der Über- bzw. Auslauf ist dem Regenwasserkanal oder dem offenen Wassergraben zuzuführen. Offene Zuleitungsrohre sind mit Naturstein einzufassen und mit einer Froschklappe zu versehen.

# **B. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

## **Geotechnik**

Bei allen baulichen Maßnahmen ist das Baugrundgutachten vom 07.05.2007 des Büros GEOTEAM Rottweil, zu beachten.

## **Bodenfunde und Denkmalschutz**

Das Regierungspräsidium weist darauf hin, dass im Plangebiet ein archäologisches Kulturdenkmal „Gewann Mitten im Ort/Schlossäcker“ (bronzezeitliche Gräberfeld) liegt, an dessen Erhaltung öffentliches Interesse besteht. Planungen und Maßnahmen im unbebauten Areal sind mit dem RP abzustimmen. Bauvorgreifende archäologische Untersuchungen sind nicht auszuschließen. Jegliche Bauarbeiten sind dem RP min. 8 Wochen vorher mitzuteilen. Mit dem Bauunternehmer sind vertragliche Vereinbarungen, die eine Berücksichtigung evtl. archäologischer Maßnahmen beinhalten, zu treffen. Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das **Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25 – Denkmalpflege/Archäologische Denkmalpflege (Tel. 0761/20712-0, Fax 0761/20712-11)**, unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist das Regierungspräsidium hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

### **Bodenschutz**

Es wird empfohlen die Erdbewegungen auf das unumgängliche Maß zu begrenzen, sowie eine sinnvolle Verwendung des anfallenden Bodenmaterials (z.B. Massenausgleich)

## **C. RECHTSGRUNDLAGEN**

### **Bauplanrechtliche Festsetzungen:**

BauGB in der derzeit gültigen Fassung

BauNVO in der derzeit gültigen Fassung

### **Örtliche Bauvorschriften:**

LBO in der derzeit gültigen Fassung

Aufgestellt:  
Wurmlingen, 24.07.2007

Dipl. Ing. (FH) Achim Ketterer – Freier Stadtplaner

Anerkannt:  
Balgheim, 26.07.2007

Helmut Götz – Bürgermeister