

**Gemeinde Balgheim**  
**Bebauungsplan Gewerbegebiet**  
**„Primstraße – 3. Änderung und Erweiterung“**

**Bebauungsplan Teil B**  
**Schriftliche Festsetzungen**

Der Bebauungsplan besteht aus:

- a.) Lageplan M 1:1.000, Plan-Nr. ks01120a\_05.dwg vom 16.03.2021 (Teil A)
- b.) Schriftliche Festsetzung, T-Nr. ks01420a.docx vom 16.03.2021 (Teil B)
- c.) Begründung Text.- Nr. ks01220a.docx vom 16.03.2021
- d.) Umweltbericht mit Grünordnungsplan vom 16.03.2021

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden in Ergänzung zur Planzeichnung (Teil A) die im Teil B beschriebenen planungsrechtlichen Inhalte und örtlichen Bauvorschriften festgesetzt.

Planungsträger: Gemeinde Balgheim

Balgheim, den 16.03.2021

## A Planungsrechtliche Festsetzungen

### *Rechtliche Grundlage*

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Nr. 52 S. 2415), zuletzt geändert am 29. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990, Seite 132), zuletzt geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. S. 1057)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I.1991 S. 58), zuletzt geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

### **1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 15 BauNVO)**

1.1 Gewerbegebiet (GE) im Sinne von §8 BauNVO entsprechend Einschrieb im Plan

### **2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1, Nr. 1 und Nr. 2 BauGB; §§ 16 - 21a BauNVO)**

2.1 Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Baumassenzahl

2.2 Die Grundflächenzahl ist mit max. 0,8 (Höchstwert) festgelegt.

2.3 Die Baumassenzahl ist mit max. 12 (Höchstwert) festgelegt.

### **3 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenlage (§9 Abs. 2 BauGB; §16, Abs. 2 und §18 BauNVO) Traufhöhe**

3.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Wandhöhe bestimmt.

3.2 Die Wandhöhe wird als Höchstwert, gemessen zwischen unterem und oberem Bezugspunkt mit  $H = 15,00\text{m}$  festgelegt.

3.3 Als oberer Bezugspunkt gilt der obere Abschluss (Attika) der Wand. Als unterer Bezugspunkt gilt die tiefste, an der aufgehenden Wand anstehende, natürliche Geländeoberkante.

- 3.4 Bei geneigten Dächern gilt als oberer Bezugspunkt der First / Giebelspitze.
- 3.5 Im begründeten Einzelfall kann auf Antrag und bei gemeindlichem Einvernehmen von der vorgegebenen Wandhöhe abgewichen werden, wenn dies für Einzeleinrichtungen aus technischen Gesichtspunkten für den Betrieb evident wird, z.B. für Hochregallager. Die maximalen Wandhöhen dürfen dann bereichsweise auf bis das 1,5-fache erhöht werden unter der Bedingung, dass
- a) die erhöhten Gebäudehöhen auf eine Grundfläche von < 20% der insgesamt auf dem Grundstück mit Gebäuden bebauten Grundfläche beschränkt bleiben.
  - b) die zulässige Baumassenzahl nicht überschritten wird

#### **4 Bauweise (§9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB; §22 BauNVO)**

- 4.1 Es gilt abweichende Bauweise nach §22 (4) BauNVO.
- 4.2 Innerhalb der ausgewiesenen Gewerbeflächen sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen zulässig.

#### **5 Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1, Nr.2, Nr. 10 und Nr. 21 BauGB; §23 BauNVO)**

- 5.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch im Plan ausgewiesene Baugrenzen festgelegt. Hinsichtlich der Grenzbebauung gelten die landesrechtlichen Vorschriften.
- 5.2 Die im Plan ausgewiesenen Leitungsrechte sind für Versorgungseinrichtungen erforderlich und dürfen nicht unter- bzw. überbaut werden (gilt für bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Garagen, Carports). Insoweit ist das Leitungsrecht vorrangig vor den landesrechtlichen Vorschriften (Grenzabstand) und den ausgewiesenen Baugrenzen. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit der Grundstücksbesitzer bei den jeweils zuständigen Versorgungsträgern / Nutzungsberechtigten eine gesonderte Zustimmung und Übereinkunft erwirkt. Eine Grundstücksbetretung zur Unterhaltung der Anlagen ist zu dulden.
- 5.3 Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist auch eine andere Nutzung wie z.B. Bepflanzungen nur nach Prüfung und Zustimmung durch den jeweiligen Nutzer des Leitungsrechtes zulässig. Weiterhin dürfen auf diesen Flächen keine Geländeänderungen vorgenommen werden es sei denn, dass der jeweilige Nutzer des Leitungsrechtes ausdrücklich zustimmt.
- 5.4 Als Nutznießer für die Leitungsrechte werden direkt ausgewiesen:
- a) Bodenseewasserversorgung (BWV; Leitungsrecht von Südost nach Nordwest)
  - b) Gemeinde Balgheim; Netze BW (Leitungsrecht von West nach Ost)
- Darüber hinaus gelten die im Grundbuch hinterlegten Eintragungen

- 5.5 Soweit im Plan Sichtfelder ausgewiesen sind, ist eine Überbauung derselben nicht zulässig (bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Garagen, Carports).
- 6 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen (§9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB; §14, §21a, §23 Abs. 5 BauNVO)**
- 6.1 Garagen, Carports und Nebenanlagen sind außer dem in Ziffer 5.2.ff beschriebenen Bereich auch außerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig, soweit die Einschränkungen nach Ziffer 5.ff beachtet bleiben.
- 6.2 Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Auf dem für die Bodenseewasserversorgung ausgewiesenen Leitungsrecht (LTR von Südost nach Nordwest) sind Stellplätze nicht zulässig, es sei denn, es liegt die Zustimmung der Bodenseewasserversorgung vor oder die BWV-Leitung selber ist nicht mehr in Betrieb.
- 7 Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen (§9 Abs. 1, Nr. 11 und Nr. 15 BauGB)**
- 7.1 Für die Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen gilt der Planeinschrieb.
- 7.2 Von der im Bebauungsplan dargestellten Gliederung / Führung kann bei der Ausführung geringfügig abgewichen werden.
- 7.3 Konstruktive Maßnahmen, z.B. Rückenstützen aus Beton für Randsteine, Mastfundamente, die sich auf Privatgrund erstrecken, sind vom Grundstückseigentümer im geringen Umfang (bis ca. 50 cm im Privatgrundstück) zu dulden.
- 7.4 Die an der Grenze zur öffentlichen (Verkehrs-) Fläche liegenden Einrichtungen (Beleuchtungsmaste, Überflurhydranten, Kleinverteiler, Kabelverteilerschränke des Energieversorgers, usw.) sind vom Grundstückseigentümer zu dulden. Deren Planeintrag ist als vorläufig zu betrachten, Änderungen sind im Zuge der Bauausführung noch möglich.
- 7.5 An Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die Sichtfelder frei von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen (auch nichtgenehmigungspflichtige und nicht fest mit dem Erdboden verbundene) von mehr als 60 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- 7.6 Für neu zu erstellende Verkehrsflächen, die die Leitung der Bodenseewasserversorgung kreuzen (zu verlegende „Primstraße“), ist die Kreuzung über eine Brückenkonstruktion o.ä. so auszubilden, dass die Leitung selber statisch nicht unzulässig belastet wird. Notwendige Fundamente sind so zu errichten, dass diese außerhalb des Leitungsrechtes zu liegen kommen.

## **8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§9 Abs. 1, Nr. 26 BauGB)**

- 8.1 Böschungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers und zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort von den Grundstückseigentümern zu dulden.
- 8.2 Sofern im Bebauungsplan keine Straßenböschungen bzw. keine Stützmauern eingetragen sind, ist ein min. 1,50m breiter Grundstücksstreifen zum Ausgleich geringer Höhenunterschiede zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen bereitzustellen.
- 8.3 Im Bereich der ausgewiesenen Leitungsrechte sind Auffüllungen und Abgrabungen gegenüber dem bestehenden Gelände nicht statthaft, es sei denn, dass der Grundstückseigentümer bei den jeweils zuständigen Versorgungsträgern / Nutzungsberechtigten eine gesonderte Zustimmung und Übereinkunft erwirkt hat.

## **9 Flächen / Bereiche wegen Hochwasser (§9 Abs. 1, Nr. 16 c BauGB)**

- 9.1 Die geplante Erschließungsstraße und die ausgewiesenen Baugrenzen bedingen, dass die vorhandene Ausweisung der Hochwasserlinie (HQ100) tangiert und ca. 150 m Retentionsvolumen verändert wird. Dieses Retentionsvolumen wird auf der Nordseite der geplanten Erschließungsstraße ausgeglichen, das nördlich davon gelegene Gelände entsprechend zu profilieren. Die Erschließungsstraße ist mit unterliegenden Verdolungen (mind. 2 Stück DN 300) zu versehen, so dass eine kommunizierende Verbindung zwischen der Süd- und der Nordseite der Erschließungsstraße entsteht und die Straße selber nicht als Dammbauwerk wirken kann.
- 9.2 Bei Bauvorhaben innerhalb des nördlich der geplanten Erschließungsstraße und westlich der BWV-Leitung liegenden Baufensters darf das Untergeschoß auf dessen Südseite nicht geschlossen ausgeführt werden. Die Südseite ist offen zu gestalten (z.B. Pfeilerstützen), dass keine Sperrwirkung für Hochwasser entsteht und der durch die Maßnahme verursachte Verlust an Retentionsraum in der Größenordnung von 150m<sup>3</sup>, bezogen auf die HQ100-Linie, ausgeglichen werden kann.

## **10 Nachrichtliche Übernahme (§9, Abs. 6 BauGB)**

### 10.1 Archäologische Denkmale gemäß §20 Denkmalschutzgesetz

10.1.1 Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten, ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 26 – Landesamt für Denkmalpflege, unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen. Auch ist das Regierungspräsidium, Referat 26 hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

### 10.2 Anbaubeschränkung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG

10.2.1 Entlang der B 14 ist lt. § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG im Außenbereich ein anbaufreier Streifen von mindestens 20 m Breite freizuhalten. Aufgrund bestehender Bebauung im Abstand von 10m zur B14, wird die Anbauverbotszone auf 10m reduziert.

10.2.2 Nebenanlagen sowie Garagen dürfen in dem Anbauverbotsstreifen (10m) entlang der B14 nicht errichtet werden.

10.2.3 In der Anbaubeschränkungszone zwischen 10 und 40 m dürfen nur Werbeanlagen, die sich am Ort der Leistung befinden, erstellt werden.

10.2.4 Darüber hinaus ist in der Anbaubeschränkungszone nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG, sprich bis zu einem Abstand von 40 m gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, sicherzustellen, dass ausschließlich Außenwerbeanlagen errichtet werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen.

10.2.5 Einzelzufahrten von den Grundstücken zur B 14 werden nicht zugelassen.

10.2.6 Aufgrabungen, Durchpressungen oder sonstige Veränderungen an der B 14, insbesondere für die Verlegung von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen, dürfen nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages mit der Straßenbaubehörde/ Landkreis Tuttlingen vorgenommen werden.

10.2.7 Aus dem Baugebiet darf kein Abwasser oder Oberflächenwasser der Bundesstraße und deren Entwässerungseinrichtungen zugeleitet werden.

10.2.8 Sollten aufgrund des geplanten Baugebietes Änderungen an den Entwässerungseinrichtungen (Leitungen, Querdolen, Muldeneinlaufschächten u. ä.) der B 14 erforderlich werden, so hat die Kosten hierfür die Gemeinde zu tragen. Erforderliche Änderungen müssen mit der Straßenbaubehörde abgestimmt werden.

10.2.9 Eine u. U. geplante Bepflanzung (z. B. Baumreihe) im Bereich der Bundesstraße muss mit der Straßenbaubehörde abgestimmt werden. Bei der Neupflanzung von Bäumen i. Z. der Bundesstraße ist der erforderliche lichte Raum freizuhalten.

## **B Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO**

### *Rechtliche Grundlage*

- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416) letzte berücksichtigte Änderung durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 17.12.2015 (GBl. 2016, S. 1).

### **11 Dächer (§74, Abs. 1, Nr. 1 LBO)**

- 11.1 Im Gewerbegebiet sind Flachdächer, Satteldächer und Sonderdachformen zulässig.
- 11.2 Bei geneigten Dächern sind Dachneigungen von 6° bis 25° zulässig.
- 11.3 Die Dachneigung der Flachdächer ist im Bereich von 0 - 5° auszubilden.

### **12 Unbebaute Flächen und Einfriedungen (§74, Abs. 1, Nr. 3 LBO)**

- 12.1 Befestigte Flächen sind soweit zu reduzieren, wie es für die gesicherte Erschließung des Grundstückes erforderlich ist (Minimierung der Oberflächenversiegelung)
- 12.2 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 12.3 Soweit im Plan Sichtfelder ausgewiesen sind, sind dort Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von max. 60 cm zulässig.
- 12.4 An den Straßenseiten, an denen keine Gehwege oder Seitenstreifen sind, müssen zur Sicherung eines ausreichenden Lichtraumprofils der Fahrbahn feste Einbauten (Einfriedungen, Gartenmauern, usw.) mindestens 0,50m Abstand zum Fahrbahnrand (Vorderkante Bordstein) einhalten.
- 12.5 Bei lebender Einfriedung (z.B. Hecke) ist der Besitzer verpflichtet, diese bis auf die Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche, bei fehlendem Seitenstreifen bis 0,50m vom Fahrbahnrand (Vorderkante Bordstein), zurückzuschneiden.
- 12.6 Als Einfriedungen sind zugelassen Draht- und Metallgitterzäune bis 2,1 m Höhe, ebenso Hecken und Strauchgruppen. Es wird empfohlen, standortfremde Gehölze wie z. B. Thuja und Zypressen zu meiden.
- 12.7 Einfriedungen und Geländeangleichungen zu Nachbargrundstücken haben so zu erfolgen, dass zwischen den Grundstücken ein harmonischer und einvernehmlicher Übergang hergestellt wird. Geländeänderungen und die Art der Einfriedungen sind im Bauantrag so darzustellen, dass der geplante Übergang zu den Nachbargrundstücken ersichtlich ist.

### **13 Niederspannungsfreileitungen (§74, Abs. 1, Nr. 5 LBO)**

- 13.1 Oberirdische Leitungen (Niederspannung, Telefon, u.a.) sind nicht zulässig. Vorhandene Leitungen genießen Bestandsschutz

### **14 Stellplätze und sonstige Befestigungen (§74, Abs. 2, LBO)**

- 14.1 Stellplätze und Wege sind auf den Privatgrundstücken herzustellen.
- 14.2 PKW-Stellplatzflächen und Wege sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen) herzustellen. Auf wasserdurchlässig befestigten Stellplätzen und Wegen dürfen Fahrzeuge nicht gewaschen werden.
- 14.3 Bei allen PKW-Stellplätzen sind die Vorgaben aus dem Umweltbericht bzgl. der Bindung und Verpflichtung für Bepflanzungen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

### **15 Auffüllungen, Abgrabungen, Bodenaushub (§74, Abs. 3, Nr. 1 LBO)**

- 15.1 Geplante Auffüllungen sind in den Bauvorlagen darzustellen
- 15.2 Als Zielvorgabe gilt, dass überschüssiger Bodenaushub möglichst vermieden wird. Hierbei ist §10 LBO, Ziffer 1-3 zu beachten und zur Geländegestaltung soweit möglich der anfallende Bodenaushub zu verwenden. Die geplanten Geländeänderungen (Abtrag / Auftrag) sind in den Bauvorlagen darzustellen.
- 15.3 Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (z.B. flächensparende Planentwürfe, mehrgeschossige Bauweise, kurze Garagenzufahrten, Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, geländeangepasste Bauweise).
- 15.4 Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen ist zu achten (z.B. Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen, verdichtungsarmes Arbeiten, wirksamer Schutz der angrenzenden, freizuhaltenden Flurstücke).
- 15.5 Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (max. 1,5 m) ist durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Oberbodenmieten dürfen nicht befahren werden. Bei längerer Lagerungszeit ist die Oberbodenmiete geeignet zu bepflanzen.
- 15.6 Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials anzustreben ist.
- 15.7 Der anfallende Oberboden (Humus) und Unterboden, falls vorhanden, soll so weit wie möglich auf den Baugrundstücken selber verbleiben. Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial ist ordnungsgemäß auf der gemeindeeigenen Erddeponie zu entsorgen. Das Erdmaterial muss frei von bodenfremden Beimengungen (wie Holz,



Beton, Straßenaufbruch, Ziegeln, Dachziegeln, usw.) sein. Die Beseitigung hat auf Basis der Deponieverordnung (DepV) zu erfolgen.

- 15.8 Aufgrund der geogen bedingt erhöhten Arsengehalte in den (Ober)Böden auf Gemarkung Balgheim ist bei einer etwaigen Wiederverwendung oder Beseitigung von Erdmaterial außerhalb der Gemarkung Balgheim mit dem Landratsamt, Wasserwirtschaftsamt, Kontakt aufzunehmen.
- 15.9 Bei Zutagetreten von optischen Auffälligkeiten (z.B. Bauschuttanteilen, Asphaltbrocken) oder geruchlich auffälligem Erdmaterial ist dieses separat zu lagern. Es sind Haufwerke zu bilden und Deklarationsanalysen zu erstellen sowie Kontakt mit dem Landratsamt Tuttlingen, Wasserwirtschaftsamt, aufzunehmen.
- 15.10 Wird für Auffüllungen zusätzliches Erdmaterial angefahren, darf nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 des VwV-Bodenmaterials einhält, verwendet werden. Die Herkunft des Materials muss bekannt sein. Diesbezüglich verweisen wir auf die Fachliteratur (Heft 10, Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen) und ergänzend auf das Bodenschutzmerkblatt/Erdaushubmerkblatt des Landratsamtes Tuttlingen hin, das auf der Homepage des Landratsamtes bei der Volltextsuche unter Erdaushub einzusehen ist. Die mit den Baumaßnahmen betrauten ausführenden Personen (Bauherren, Architekten, Bauunternehmen) sind über diese Vorgaben entsprechend zu informieren.

## **16 Entwässerungsanlagen (§74, Abs. 3, Nr. 2 LBO)**

- 16.1 Grundstücksentwässerungen sind im Trennsystem vorzunehmen.
- 16.2 Häusliches Schmutzwasser ist an den gemeindlichen Schmutz- bzw. Mischwasserkanal anzuschließen. Dies gilt auch für die inneren, gewerblichen Verkehrsflächen mit hohem Verschmutzungsanteil und LKW-Rangierbewegungen.
- 16.3 Regenwasser von Dachflächen, von allen innerhalb des Geltungsbereiches liegenden, nicht bebauten Grünflächen sowie Verkehrsflächen des ruhenden Verkehrs (Mitarbeiterparkplätze) ist unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften in Richtung Vorflut („Prim“) abzuleiten oder zu versickern.
- 16.4 Die Nachweise für die Einleitung in das Fließgewässer sind nach Arbeitsblatt DWA A102 im Zug des Baugenehmigungsverfahrens darzulegen. Vom Antragsteller bzw. Bauherrn ist bei Bedarf eine gesonderte, wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen
- 16.5 Die Ableitung des Niederschlagswassers ist in den Bauantragsunterlagen nachvollziehbar und eindeutig darzustellen.
- 16.6 Evtl. anfallendes, gewerbliches Abwasser darf nicht direkt an die Gemeindekanalisation angeschlossen werden. Gegebenenfalls ist eine Vorbehandlung vorzusehen. Das

Reinigungsverfahren ist in jedem Einzelfall mit dem Landratsamt Tuttlingen – Untere Wasserbehörde festzulegen.

- 16.7 Das von der geplanten Primstraße abfließende Regenwasser ist seitlich und breitflächig über die belebte Bodenzone in Richtung „Prim“ abzuführen.

## **17 Anlagen für regenerative Energien**

- 17.1 Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig.
- 17.2 Die Nutzung von Erdwärme ist vorbehaltlich einer vom jeweiligen Bauherrn gesondert einzuholenden Gestattung durch das Landratsamt zulässig. Die Maßnahmen sind mit dem Landratsamt, Untere Wasserbehörde, abzustimmen.

## **18 Immissionsschutz**

- 18.1 Die vom jeweiligen Gewerbebetrieb ausgehenden Immissionen dürfen die gesetzlichen Vorgaben aus übergeordneten Gesetzgebungen nicht überschreiten. Die in der Umgebung einzuhaltenen Immissionswerte sind auf Grundlage des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie der darauf basierenden Landesgesetze und Verwaltungsvorschriften nachzuweisen, wobei bei den einzuhaltenen Grenzwerten die jeweils maßgebende reale Umgebungsnutzung zu beachten ist.

## **19 Schutzzonen**

- 19.1 Als Schutzzone ist ein Gewässerrandstreifen zur „Prim“ ausgewiesen. Dieser Gewässerrandstreifen ist als Grünfläche im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt und darf baulich nicht beansprucht werden.

## **20 Maßnahmen der Grünordnung**

- 20.1 Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Maßnahmen der Grünordnung sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Grünflächen anzulegen und zu gestalten. Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der Regel in der gleichen Qualität zu ersetzen. Sämtliche Nutzungen, die einer ungestörten Vegetationsentwicklung entgegenwirken, wie das Errichten von Baukörpern, die Anlage von Holzlagerplätzen, die Ablagerung organischen Materials, das Abstellen von Geräten oder Maschinen etc. sind untersagt.

### **20.1.1 Maßnahme 1 (M1)**

#### Entwicklung eines Blühsaums für Insekten

Erhöhung des Artenreichtums und Schaffung von Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten, insbesondere für Vögel, Heuschrecken sowie viele Tagfalterarten sowie

eine Aufwertung des Landschaftsbildes durch die Durchgrünung des bestehenden Gewerbegebiets mittels Einsatz der Fläche mit einer artenreichen Saatgutmischung („Schmetterling- und Wildbienen-saum“, Rieger-Hofmann Nr. 08 o.ä.)

#### 20.1.2 Pflanzgebot 1 (PFG 1)

##### Randliche Eingrünung des Gewerbegebiets

Die innerhalb der Planzeichnung als Pflanzgebot 1 (PFG 1) gekennzeichneten Grundstücksfläche ist zu jeweils etwa 50 % mit einer Blumen-Gräser-Mischung für feuchte Standorte und einer Saatmischung zur Entwicklung einer uferbegleitenden Hochstaudenflur einzugrünen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Einfriedungen sind unzulässig.

## **C Unverbindliche Gestaltungsvorschläge und Hinweise**

### **21 Baugrund und Boden**

- 21.1 Als Baugrund wird vorab erwartet, dass Tone und verwitterte Sandsteine des Braunjura anstehen, gegebenenfalls eingesprengt mit stark verwitterten, mergeligen Sandsteinen des Braunjura Epsilon und Hangschutt aus Kalksteinabbrüchen. Bei umfangreichen Eingriffen in den Hang, insbesondere bei Hangwasserführung, können Hanginstabilitäten nicht ausgeschlossen werden. Es wird frühzeitige Baugrundberatung empfohlen.
- 21.2 Erdarbeiten sollen bei trockener Witterung und trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. 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.
- 21.3 Im Bereich von Auftragsstellen ist der natürlich gewachsene Oberboden vorher abzuschieben und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen. Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z.B. Fahrspuren) aufzulockern.

### **22 Entwässerung**

- 22.1 Bei einer Kellerausbildung kann nicht sichergestellt werden, dass die Sohlendrainage, die an die Vorflut / Regenwassersystem anzuschließen ist, in freiem Abfluss entwässert. Bei Unterkellerung wird empfohlen, den Keller bis auf OK freies Drain Niveau wasserdicht auszubilden und / oder eine separate Drainagepumpe vorzusehen.
- 22.2 Zur Dämpfung des Regenwasserabflusses werden Regenwasserzisternen empfohlen (siehe Ziffer 15.ff, Entwässerungsanlagen). Falls das Regenwasser als Brauchwasser genutzt werden soll, ist die Errichtung der Zisterne bzw. auch die Nutzung des Regenwassers der Gemeinde gesondert anzuzeigen. Dies gilt, auch wenn die Brauchwassernutzung im Nachhinein erfolgt.
- 22.3 Die Kanalisation der Gemeinde ist höhenmäßig so gelegt, dass die freie Entwässerbarkeit vom Schmutzwasser für Bauwerke ohne Unterkellerung möglich ist. Bei Unterkellerungen besteht kein Anspruch, dass das Kellerniveau im Freispiegel entwässert werden kann.
- 22.4 Bei Anlage von Versickerungseinrichtungen - soweit wasserwirtschaftlich zulässig - ist wegen der Gefahr der Ausspülung lehmefüllter Spalten auf ausreichenden Abstand zu Gebäudefundamenten zu achten.
- 22.5 Die Vorgaben der Abwassersatzung der Gemeinde sind zu beachten. Hier wird u.a. auf die Eigenverantwortung des Grundstückseigentümers in Bezug auf die Rückstauenebene verwiesen.

**23 Hinweise zum Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche**

- 23.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird im Einzelnen durch die ausgewiesenen Parameter bestimmt, die jeweils - jeder für sich - als maximal zulässige Höchst- bzw. Grenzwerte angegeben sind. Es kann kein Anspruch dahingehend abgeleitet werden, dass jeweils alle Maximalwerte gleichzeitig möglich sind.

Balgheim, den ..... (Schwarz, Bürgermeister)

### Präambel zum Verfahrensgang

#### **Bebauungsplan Gewerbegebiet „Primstraße – 3. Änderung und Erweiterung“ Gemeinde Balgheim, Landkreis Tuttlingen**

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat am 26.03.2019.
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 28.03.2019.
3. Zustimmung zum Planvorentwurf durch den Gemeinderat sowie dem Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 12.11.2019.
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 (1) BauGB mit / über Schreiben vom 20.11.2019.
5. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3(1),1 BauGB über Erörterung des Vorentwurfes vom 29.11.2019 bis 20.12.2019 (Planoffenlage). Der Erörterungstermin wurde ortsüblich bekannt gemacht am 14.11.2019.
6. Behandlung und Abwägung der nach Ziffer 4, 5 vorgebrachten Anregungen im Gemeinderat am 19.01.2021.
7. Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfes nach §3(2) BauGB durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am .....
8. Öffentliche Auslegung vom Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung erfolgt(e) in der Zeit vom ..... bis zum ..... (Auslegungsfrist) beim Bürgermeisteramt während der üblichen Dienststunden. Die öffentliche Auslegung wird / wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich am ..... bekannt gemacht.
9. Mitteilung des Auslegungsbeschlusses an Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und sonstige mit / über Schreiben vom .....
10. Behandlung und Abwägung der zum Entwurf des Bebauungsplanes nach §3(2) BauGB vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange im Gemeinderat am .....
11. Beschlussfassung vom Gemeinderat zum Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung am ..... Die Begründung zum Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat gebilligt mit Beschluss vom .....
12. Die Beschlussfassung des Gemeinderates zur Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, werden / wurden ortsüblich bekannt gemacht am .....

In der Bekanntmachung wird / wurde auf das Geltend machen der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter, auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung am ..... in Kraft.

Balgheim, den .....

.....(*Schwarz, Bürgermeister*)

(*Datum, Stempel, Unterschrift*)

Der Verfahrensgang wird beglaubigt.

Balgheim, den .....

.....(*Schwarz, Bürgermeister*)

(*Datum, Stempel, Unterschrift*)