

Gemeinde Balgheim

Bebauungsplan

„Steigäcker Nord-Änderung Steigäcker I,II,III.“

Teil 3 A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Mischgebiet MI

(§ 6 BauNVO)

zulässig sind :

- a) Wohngebäude
- b) Geschäfts-und Bürogebäude
- c) sonstige Gewerbebetriebe

nicht zulässig sind gem. § 1 Abs.5 BauNVO

- d) Einzelhandelsbetriebe, Schank-und Speisewirtschaften
- e) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- f) Gartenbaubetriebe
- h) Vergnügungsstätten aller Art, sowie Spielotheken, Diskotheken, Wettbüros, auch in Form von Gewerbebetrieben, im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

nicht zulässig sind gem. § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO

- i) Vergnügungsstätten aller Art, sowie Spielotheken, Diskotheken, Wettbüros, auch in Form von Gewerbebetrieben, im Sinne des § 4a Abs.3 Nr. 2 außerhalb den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

1. Gewerbegebiet „eingeschränkt“

(§ 8 BauNVO)

zulässig sind gem. § 1 Abs.5 BauNVO

- a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze , und öffentliche Betriebe, ausgenommen Schrottlagerplätze.
- b) Geschäfts,-Büro- und Verwaltungsgebäude
- c) Anlagen für sportliche Zwecke

nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

- a) Einkaufszentren
- b) Tankstellen
- c) Das Errichten und Betreiben von Anlagen, die im Anhang (Spalte 1 u. 2) der vierten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungspflichtige Anlagen) i.d.F.der Bekanntmachung vom 14.03.1997, die durch Artikel 5 Abs. 13 des Gesetzes vom 24.02.2012 geändert worden ist.

nicht zulässig sind gem. § 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO

- a) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- b) Spielotheken, Diskotheken, Wettbüros sowie Vergnügungstätten aller Art auch in Form von Gewerbebetrieben.

ausnahmsweise zulässig sind gem. § 1 Abs.5 BauNVO

- a) Wohnungen für Aufsichts- und/oder Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung.

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

festgesetzt sind:

entsprechend den Einschrieben im „gemeinsamen“ Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil2)

- a) max. Grundflächenzahlen
- b) max. Geschossflächenzahlen

3. Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. mit § 22 Abs.4 BauNVO).

3.1 Für den Bereich „Mischgebiet“

ist festgesetzt:

gem. Einschrieb im „gemeinsamen“ Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil) 2 „o“ (**offene Bauweise**).

3.2 Für den Bereich „eingeschränktes Gewerbegebiet

ist festgesetzt:

gem. Einschrieb im „gemeinsamen“ Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil 2) „a“ (**abweichende Bauweise**) im Sinne der „offenen Bauweise“ wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind

4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO).

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im „gemeinsamen“ Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil 2) durch, Linien (Baugrenzen), in blauer Farbe, bestimmt. Geringfügige Überschreitungen können zugelassen werden, sofern sie nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes oder den Örtlichen Bauvorschriften sowie dem Nachbarrecht entgegenstehen.

5. Stellung baulicher Anlagen**5.1 Für die Bereiche „Mischgebiet“ u. „eingeschränktes Gewerbegebiet“ ist festgesetzt :**

Die im „gemeinsamen“ Zeichnerischen Teil eingetragenen Gebäudehaupt- bzw.-Firstrichtungen sind wahlweise möglich.

6. Garagenstandorte,

Garagen sind auch auf den nicht überbaubar dargestellten Flächen zulässig sofern diese nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes und/ oder den Örtlichen Bauvorschriften entgegenstehen.

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

7. Nebenanlagen

(§ 14 Abs.1 und 2 BauNVO)

Für den gesamten Geltungsbereich ist festgesetzt:

Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, sofern diese nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes und/ oder den Örtlichen Bauvorschriften entgegenstehen.

Nebenanlagen nach § 14 Abs.2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden sofern für sie im gemeinsamen Zeichnerischen Teil keine besonderen Flächen hierfür festgesetzt sind. Seitenabstände siehe Ziffer 6 dieser Vorschriften.

8. Von einer Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs.1 Nr.10 und Nr. 21 BauGB)

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

Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Balgheim zur Verlegung, zum Unterhalt und zur Erneuerung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen.

Fr / Gr

Fahrrecht / Gehrecht zugunsten der Gemeinde Balgheim und des Tennisclubs Balgheim.

8.1 Sichtfelder

An Straßeneinmündungen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit die im gemeinsamen Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes – stellten Flächen (Sichtfelder) von jeglicher sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und/ oder sonstigen Anlagen, Einrichtungen, Stellplätzen sowie Aufschüttungen und Einzäunungen über 0,80 m Höhe, gemessen am jeweiligen Fahrbahnrand, freizuhalten.

9. Flächen für Stellplätze

(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V. § 12 Abs. 6 BauNVO)

festgesetzt ist :

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern sie nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes und/oder der Örtlichen Bauvorschriften entgegenstehen.

Die Verpflichtung zur Herstellung nachzuweisender Stellplätze nach § 37 LBO in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) kann nach § 37 Abs. 3 LBO von der Baurechtsbehörde ausgesetzt werden, solange und soweit nachweislich ein Bedarf an Stellplätzen oder Garagen nicht besteht und die für die Herstellung erforderlichen Flächen für diesen Zweck durch Baulast gesichert sind.

PKW-Stellplätze und die Zufahrten zu PKW-Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen, Kiesdecken) herzustellen.

10. Grünflächen Privat

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 und § 9 Abs. 1 Nr. 15)

Privates Sportgelände (Tennis).

Gebäude, Anlagen und Nebenanlagen sowie Einrichtungen für sportliche und sportlich kulturelle Zwecke die der Sportausübung „Tennis“ zuzuordnen sind, sind zulässig.

11. Flächen für Maßnahmen sowie Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen

(BNatSchG § 2 Abs.1 Nr. 9, § 2 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3, § BBodSchG §§ 33a Abs. 1 WHG, § 6 Abs. 1 NatSchG, BNatSchG § 2 Abs. 1 Nr.13 u. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB, § 1a Abs. 3/ §9 (1a BauGB).

Im östlichen Bereich des Plangebiets befindet sich in der öffentlichen Grünfläche ein Graben. Westlich schließen private Grünflächen an. Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung wird ein Streifen mit einer Breite von 4 m zur Freihaltung ausgewiesen, in der keine baulichen Anlagen, wie Gebäude, Werbeanlagen, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen errichtet werden dürfen.

Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

Die Schwerpunkte des Eingriffs liegt im Schutzgut Boden. Die Eingriffe durch Versiegelung und Überbauung können nicht durch die festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Baugebietes ausgeglichen werden.

Als Ersatzmaßnahme (E1) wird auf Flurstück Nr. 361 nicht standortgerechter Fichtenbestand gerodet und die Fläche in eine artenreiche Magerwiese mittlerer Standorte umgewandelt.

Eine weitere Ersatzmaßnahme (E2) bildet die Extensivierung von Wirtschaftsgrünland zu Magerwiese mittlerer Standorte auf den Flurstücken Nr. 178, 364,550 und 553.

Das verbleibende Defizit ist mit der Ersatzmaßnahme vollständig ausgeglichen.

Minimierung von Bodenaustausch

Der Austausch von Bodenmaterial soll auf Flächen beschränkt werden, die im Zuge der zukünftigen Nutzung versiegelt oder teilversiegelt werden, um somit die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden möglichst zu minimieren. Die Bodenarbeiten sind entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien (vgl. Umweltministerium Baden-Württemberg, Heft 10 und Heft 28, 1994) durchzuführen. Ober (Humus)- und Unterboden sind getrennt zu lagern. Die Oberbodenmieten dürfen eine Höhe von 2.00 m und Breite von 5.00 m nicht überschreiten. Es ist die DIN 18917 zu beachten.

Straßen- und Außenbeleuchtung

Es wird eine insektenschonende, energiesparende Beleuchtung empfohlen, Leuchtyp beispielsweise Natriumniederdruckdampflampen oder Natriumhochdruckdampflampe mit geschlossenem Leuchtkörper und möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe mit Reflektoren. Somit soll die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten minimiert werden. Größere Glasflächen sind mit einem Reflektionsschutz zum Schutz gegen Vogelkollisionen zu versehen.

Parkzone

Auf den privaten Grundstücken ist je 5 Stellplätze ein heimischer Hochstamm zweiter Ordnung (PFG 3) zu pflanzen. Die Bäume werden auf das flächenbezogene Pflanzgebot angerechnet. Eine geeignete Auswahl ist der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen.

Zur Gliederung des Plangebietes sowie zur Verbesserung des Landschaftsbilds, des Siedlungsklimas und der ökologischen Situation sind an den gekennzeichneten Stellen im Grünordnungsplan Bäume zu pflanzen. Die Pflanzgebote tragen zu einer Verbesserung des Siedlungsbilds bei und schaffen für Tier- und Pflanzenarten neue Lebensbereiche. Bei einem Totalausfall eines Baumes ist eine Ersatzpflanzung gleicher Art

vorzunehmen. Geeignete Arten können der Pflanzenliste im Anhang entnommen werden.

Die Baumwahl (erste Ordnung/zweite Ordnung) kann auch aus der nächst höheren Ordnung entnommen werden. Sie gilt als Mindestanforderung. Großkronige Bäume sind mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm, kleinkronige mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen. Die Baumgruben sind mind. 2 x 2 x 0,60 m auszuheben, die Sohle versickerungsfähig aufzulockern und die Baumgrube mit Oberboden zu verfüllen. Bei einem Ausfall ist eine gleichartige Ersatzpflanzung zu leisten.

Eine geeignete Auswahl ist der Pflanzenliste in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

Pflanzgebot 1 (PFG 1)

Als markante Straßenbäume sind entsprechend Planeintrag standortgerechte, heimische Hochstämme zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume entlang Straßen dürfen die Sicht der Kraftfahrer nicht einschränken.

Pflanzgebot 2 (PFG 2)

Im Plangebiet sind entsprechend Planeintrag standortgerechte heimische Hochstämme I. Ordnung als schmalwüchsige Straßenbäume entlang der Erschließungsstraße zu pflanzen. Die Bäume dürfen die Sicht der Kraftfahrer nicht einschränken.

Pflanzgebot 3 (PFG 3)

Im Plangebiet ist je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Hochstamm innerhalb des Baulands zu pflanzen und zu unterhalten. Der Standort kann frei gewählt werden. Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muss jedoch mindestens 2,0 m und zu den Beleuchtungskörpern der öffentlichen Straßenbeleuchtung mindestens 5,0 m betragen.

Pflanzgebot 4 (PFG 4)

In den privaten Grünflächen sind entsprechend Planeintrag standortgerechte heimische Hochstämme II. Ordnung zur Verbesserung des Landschaftsbilds und der Siedlungsökologie zu pflanzen. Bei der Auswahl der Arten ist das Nachbarrecht zu berücksichtigen.

Die Pflanzgebote PFG1, PFG2 PFG3 und PFG4 können auf das Pflanzgebot angerechnet werden.

Pflanzgebot 5 (PFG 5)

Anpflanzung von frei wachsenden Hecken im Bereich der privaten und öffentlichen Grünfläche am Ostrand des Plangebiets. An der Böschungsoberkante bzw. auf den privaten Grünflächen ist ca. 1/3 der Grundstückslänge mit heimischen standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die verbleibenden Flächen sind mit einer kräuterreiche Wiesenmischung anzusäen. Die Flächen sind extensiv zu pflegen. Zweimal

Jährliches Mähen mit Abräumen des Mähgutes. Mähzeitpunkte: später 1. Schnitt Ende Mai, 2. Schnitt ca. 3 Monate später. Düngegaben sind nicht vorzusehen. Die Maßnahme trägt zur Biologischen Vielfalt bei und beeinflusst den Naturhaushalt und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen positiv.

Es wird empfohlen alle flachen oder flach geneigten Dächer (z.B. von Hauptgebäuden, Garagen und Nebenanlagen) mit Neigungen von 0-15 Grad zu begrünen. Zur Ausführung macht der Grünordnungsplan entsprechende Vorschläge.

Es wird empfohlen im Garten des Grundstücks Obsthochstämme zu pflanzen. Es wird außerdem empfohlen bei allen Baumpflanzungen die Verschattung des Nachbargrundstücks und insbesondere der Gebäude und Solaranlagen zu vermeiden.

Es wird empfohlen fensterlose Fassaden zu begrünen, um den Anteil an Vegetation in der Gemeinde zu erhöhen, ohne dass dadurch weitere Flächen zur Verfügung gestellt werden müssen. Je nach Art der Fassade können geeignete Kletterhilfen, wie Spanndrähte, Gitter, Seile oder Stahlstäbe verwendet werden.

12. Nachrichtliche Übernahme

12.1 Archäologische Denkmalpflege , Sicherung von Bodenfunden

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

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde zutage treten, sind diese dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26-Archäologische Denkmalpflege , 79083 Freiburg unverzüglich anzuzeigen. Das Amt ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von Baumaßnahmen betroffen sein sollten. (Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26-Denkmalpfleg (per Post, per Fax. 0761 / 208-3599, per E-Mail.

Im Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) sind umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen.

Balgheim, den 16.12.2014

für den Gemeinderat

.....

Helmut Götz
Bürgermeister

Aufgestellt:
Tuttlingen, den 05.12.2014

für den Planer



.....
Dietmar Hagen
Breinlinger Ingenieure
Tuttlingen-Stuttgart