

Gemeinde Balgheim
Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan
„Sebastiansbrunnen“ 2. Änderung

Planungsrechtliche Festsetzungen
und
Örtliche Bauvorschriften

Stand: 07.03.2022

Entwurf

1 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	2
1.1 Rechtsgrundlagen	2
2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	4
2.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)	4
2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO).....	5
2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)	5
2.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO) ..	5
2.5 Stellung der baulichen Anlagen	5
2.6 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO).....	6
2.7 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	6
3 Örtliche Bauvorschriften.....	7
3.1 Rechtsgrundlagen	7
3.2 Gebäudehöhen.....	7

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans vom 07.03.2022 werden folgende

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

festgesetzt:

1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November.2017, (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 3634);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGL I 1802);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO90) vom 18.02.1990 (BGBl. I 1999 S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S.313);
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPD) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513),
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist;
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der derzeit gültigen Fassung;
- Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetz (BodSchAG) vom 14.12.2004 (GBl. S. 908), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1247) sowie das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BodSchG) i.d.F. der Be-

kanntmachung vom 17.03.1998 (GBl. S. 502) zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306);

- Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.3.1999 (GBl. Nr. 7, S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 03. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17, S. 389) in Kraft getreten am 01. Januar 2014;

2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in Verbindung mit den §§ 1 bis 23 der Baunutzungsverordnung werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

2.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

Mischgebiet (GE) § 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitlich und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen

Nicht zugelassen werden:

- Vergnügungsstätten

Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zugelassen werden

- Vergnügungsstätten

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Höhen entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.

2.2.2 Stellplatzflächen und Zufahrten, die wasserdurchlässig z.B. mit breitfugig verlegtem Natursteinpflaster mit mehr als 25% Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrasen o.ä. befestigt sind, werden auf die GRZ nicht angerechnet.

2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- Entsprechend dem Einschrieb im Lageplan:
 - o = offene Bauweise
- Für die Stellung der baulichen Anlagen gilt die Einzeichnung im Lageplan als Richtlinie. Die Gebäude sind parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen; in den Bereichen wo Richtungspfeile festgesetzt sind. Garagen können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- Garagen können auch als Einbau im oder als Anbau am Hauptbaukörper errichtet werden. Diese Garagenanbauten dürfen die Baugrenzen überschreiten. Sind Garagenstandorte als Einbau im oder als Anbau am Hauptgebäude durch Planeinschrieb definiert, sind Garagen nur dort zulässig.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

Im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

2.5 Stellung der baulichen Anlagen

Für die Stellung der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die im Bebauungsplan eingetragene Hauptfirstrichtung parallel zur Hauptstraße zwingend.

**2.6 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB;
§ 12 Abs. 6 BauNVO)**

Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen und Flächenfestsetzungen auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig außer auf der durch Flächenausschluss gekennzeichneten Fläche.

2.7 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Die im Plan als Pflanzgebote dargestellten sechs Baumstandorte sind mit ortsüblichen hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen. Die angelegten Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten. Sterben Pflanzen ab, so sind sie nachzupflanzen.

3 Örtliche Bauvorschriften

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 07.03.2022 und den planungsrechtlichen Bauvorschriften vom 07.03.2022 werden folgende Örtliche Bauvorschriften festgelegt:

3.1 Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S.313);
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

3.2 Gebäudehöhen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firsthöhen sind Mindest- und Höchstwerte. Die Höhen beziehen sich auf die im Baugenehmigungsverfahren festzusetzende Höhe des Rohfußbodens.

Als Firsthöhe bei Pultdächern gilt die höhere Pultseite, bei Flachdächern die Gesamtgebäudehöhe.

Die festgesetzte Mindesthöhe muss bei mindestens 40% der Gebäudegrundfläche eingehalten werden.

Balgheim, den 07.03.2022

Nathanael Schwarz
Bürgermeister