

**Gemeinde Dischingen  
Ortsteil Ballmertshofen**



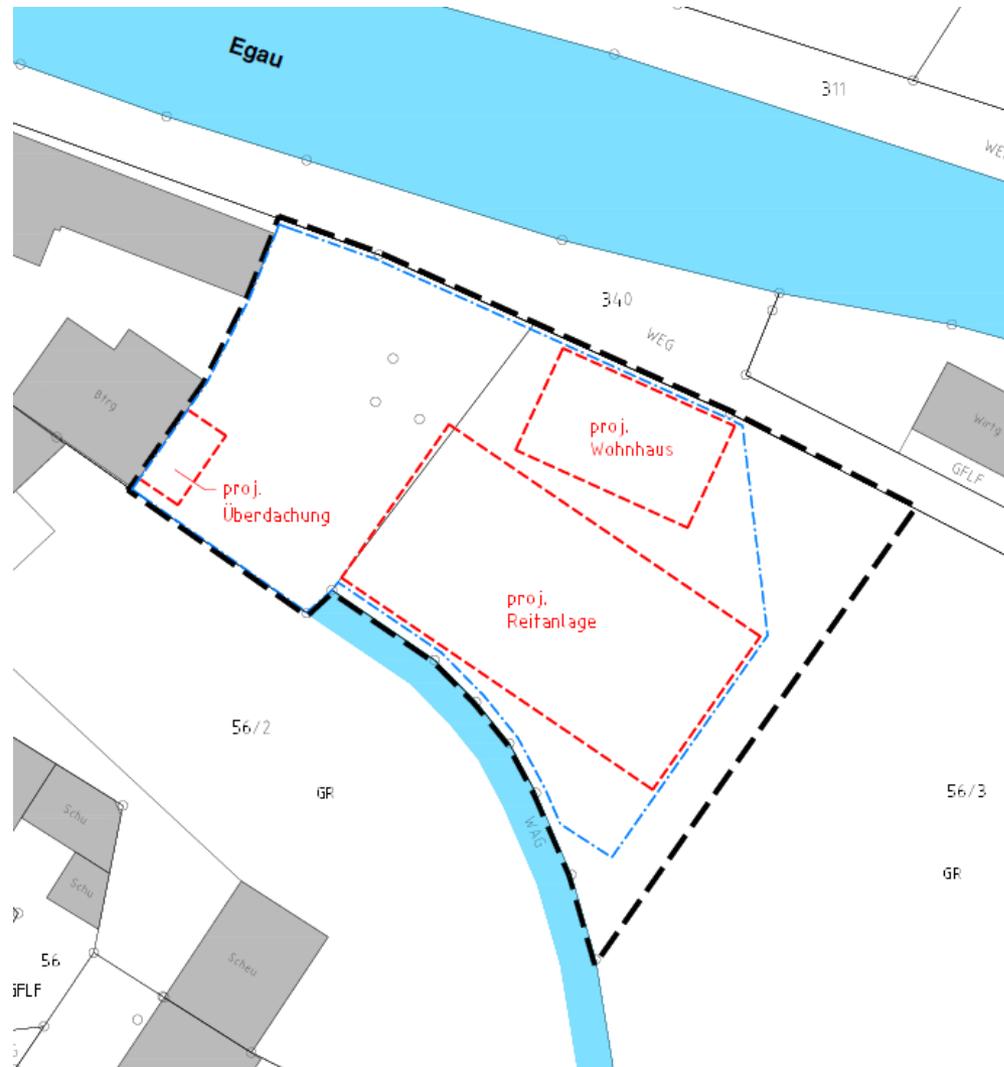
---

**Ergänzungssatzung  
„Bei der Brücke“**

---

**- Sitzung des Gemeinderates -  
09.10.2017**

## Zeichnerischer Teil - Entwurf



## bisheriger Verlauf

- **Beschluss für Aufstellung der Ergänzungssatzung** 23.01.2017
- **Beschluss über den Entwurf** 20.03.2017
- **Auslegungsbeschluss** 20.03.2017
- **öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**  
vom 22.05.2017 bis 23.06.2017
- **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**  
vom 11.05.2017 bis 16.06.2017

## eingegangene Stellungnahmen

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Anregung	Stellungnahme Vorschlag Verwaltung und Planer
Landratsamt Heidenheim - FB Bau, Umweltschutz und Gewerbeaufsicht  - FB Landwirtschaft  - FB Wald- und Naturschutz- - FB Straßenverkehr  - FB Abfallbeseitigung	16.05.2017	Hinweise auf die Lage des Grundstücks in der Nähe zur Egau und zum Wassergraben und der daraus bestehenden Hochwassergefahr . Einhaltung eines Gewässer-Randstreifen von 5 m zum Niederriedgraben.  Hinweise zur Beurteilung der Geruchsimmissionen zur angrenzenden Wohnbebauung bei Tierhaltung im Plangebiet.  Keine Bedenken.  Keine Bedenken, sofern der Feldweg Flurstück 340. dem öffentlichen Verkehr gewidmet ist.  Grundsätzlicher Hinweis auf Bereitstellung ausreichender Platzverhältnisse für Abfallentsorgungsgefäße.	Kenntnisnahme  Gewässer-Randstreifen wird im Zeichnerischen und Schriftlichen Teil ergänzt. Baugrenze wird abgerückt.  Im Plangebiet ist keine Tierhaltung vorgesehen  Kenntnisnahme  Der Feldweg ist bereits dem öffentlichen Verkehr gewidmet.  Kenntnisnahme.
Regierungspräsidium Stuttgart, Straßenwesen und Verkehr, Schwäbisch Hall	17.08.2017	Bei Bedarf sollte ein Verkehrsspiegel an der Einmündung zur Landesstraße 2033 angebracht werden.	Hinweise zur Kenntnis genommen und bei Bedarf im Rahmen einer Verkehrsschau geprüft.
Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	07.06.2017	Hinweise zu den geotechnischen Besonderheiten im Plangebiet.	Kenntnisnahme
Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	14.06.2017	Keine Bedenken	Kenntnisnahme

## eingegangene Stellungnahmen

Träger öffentlicher Belange	Stellung- nahme vom	Anregung	Stellungnahme Vorschlag Verwaltung und Planer
Amt für Flurneuordnung und Landentwicklung Ostalbkreis/Landkreis Heidenheim	14.06.2017	Keine Bedenken und Anregungen.	Kenntnisnahme.
Regionalverband Ostwürttemberg  Schwäbisch Gmünd	24.05.2017	Keine Anregungen und Einwände.	Kenntnisnahme
Handwerkskammer Ulm	14.06.2017	Keine Anregungen	Kenntnisnahme
IHK Ostwürttemberg, Heidenheim	30.05.2017	Keine Anregungen	Kenntnisnahme
Baden Württemberg Vermögen und Bau, Schwäbisch Gmünd	06.06.2017	Keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
Regierungspräsidium Tübingen Forst BW, Tübingen	09.06.2017	forstliche Belange sind nicht berührt	Kenntnisnahme.

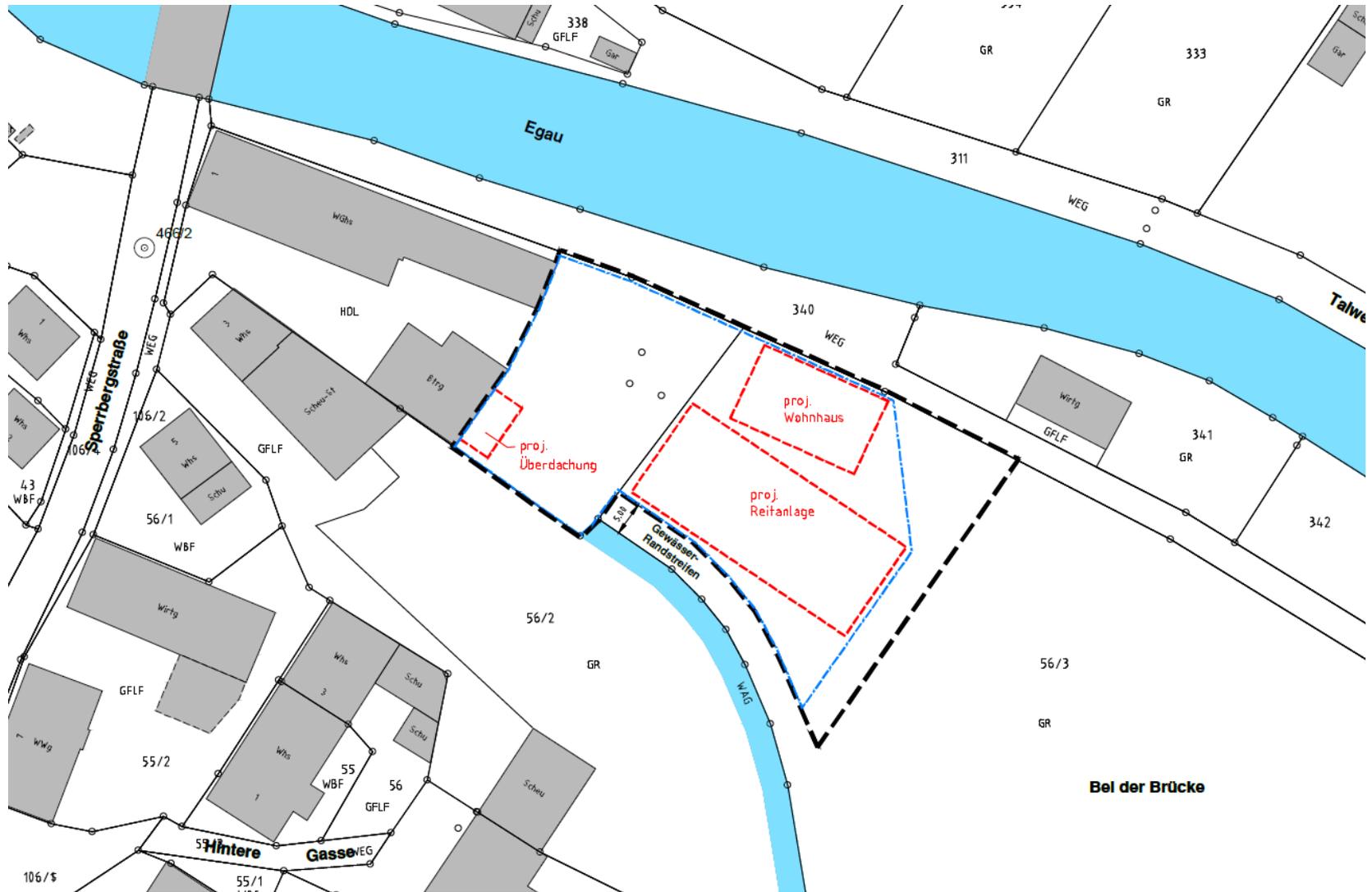
## eingegangene Stellungnahmen

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Anregung	
Polizeipräsidium Ulm	23.02.2016	Keine verkehrspolizeilichen Bedenken und Einwände. Kriminalpräventive Hinweise.	Kenntnisnahme.
Deutsche Telekom Technik GmbH, Ulm	11.05.2017	Keine Einwände gegen Änderung des Bebauungsplans. Hinweis auf Koordination bei der Erschließung.	Kenntnisnahme.
Gascade Gastransport GmbH, Kassel	23.05.2017	Anlagen der Gascade sind nicht betroffen	Kenntnisnahme.
Unitymedia NRW GmbH Kassel	13.06.2017	Keine Einwände	Kenntnisnahme.
Netzgesellschaft Ostwürttemberg DonauRies GmbH Ellwangen	13.06.2017	Keine Anregungen.	Kenntnisnahme.
Zweckverband Landeswasserversorgung Stuttgart	01.06.2017	Belange der Landeswasserversorgung sind nicht betroffen	Kenntnisnahme.
Zweckverband Wasserversorgung Egaugruppe Dischingen	15.05.2017	Keine Bedenken und Anregungen.	Kenntnisnahme.
Wasserverband Egau Dischingen	16.06.2017	Keine Bedenken und Anregungen.	Kenntnisnahme.
Blauwald GmbH u. Co KG, Aalen	23.05.2017	Keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
LNV-Arbeitskreis Heidenheim und NABU Kreisverband Heidenheim	15.05.2017	Vorhandener Baumbestand ist weitgehend zu schonen. Ein Ortstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde wird angeregt	Ein Ortstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde fand statt. Die Lage der geplanten Bauvorhaben wurde so verschoben, dass der vorhandene Gehölzbestand nicht betroffen ist. Habitatsstrukturen sind nicht betroffen.

## eingegangene Stellungnahmen

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Anregung	
Gemeinde Nattheim	06.06.2017	Keine Bedenken und Anregungen.	Kenntnisnahme.
Verwaltungsgemeinschaft Wittislingen	16.05.2017	Keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
terrantes bw GmbH 70504 Stuttgart	11.05.2017	Anlagen sind nicht betroffen	Kenntnisnahme.

# Zeichnerischer Teil - Satzung



Bei der Brücke

## Schriftlicher Teil - Satzung

### 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Die im Lageplan umgrenzte Teilfläche aus Flurstück 56/3 wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Ballmertshofen einbezogen. Der Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

### 2. Bauliche Nutzung

Die städtebauliche Einbindung wird gemäß § 34 Bau GB im Zuge des Bauantrags geprüft.

### 3. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

### 4. Garagen und Carports

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Zur öffentlichen Verkehrsfläche müssen Garagen einen Mindestabstand von 5,00 m, Carports einen Abstand von 1,00 m aufweisen.

## Schriftlicher Teil - Satzung

### 5. Stellplätze

Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

Garagen und Carports können hierbei abgerechnet werden.

### 6. Grundstückszufahrt

Die Zufahrt zum Baugrundstück soll über den Feldweg Flurstück 340 erfolgen.

### 7. Befestigung von Zufahrten

Offene Stellplätze, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie innerhalb von Grünflächen liegende Fußwege sind im wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster oder Schotterrasen) bzw. mit breitflächiger Versickerung des Niederschlagswasser) herzustellen.

### 8. Einfriedungen

Offene und geschlossene Einfriedungen sind von landwirtschaftlichen Flächen mind. 50 cm zurückzusetzen.

Die Sichtfelder sowie Nachbarrechte sind zu beachten. Stützbauwerke mit mehr als 1,00 m sichtbare Höhe sind nicht zulässig.

## Schriftlicher Teil - Satzung

### 9. Gewässer-Randstreifen

Innerhalb des Gewässerrandstreifen sind:

- der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel in einem Bereich von 5 Meter
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und
- die nicht zur zeitweisen Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können (z. B. Kompostlager, Silageballen, Holzlager)

verboten.

## Begründung - Satzung

### 1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Dischinger Ortsteil Ballmertshofen und grenzt direkt an die bestehende Bebauung an der Sperrbergstraße an.

Durch den unmittelbaren Anschluss an die bestehende Bebauung im Westen ist eine harmonische Einbindung des Vorhabens in die Umgebung gegeben.

### 2. Erfordernis der Maßnahme

Für den Geltungsbereich liegt der Bauwunsch des Grundstückseigentümers vor.

Es soll ein Einzelhaus sowie eine Reitanlage errichtet werden. Trotz der unmittelbaren Angrenzung an bestehende Bebauung besteht für die Fläche kein Baurecht.

Durch die Einbeziehung des Grundstücks in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil soll eine bauliche Nutzung des Grundstücks ermöglicht und somit eine geordnete Entwicklung erreicht werden.

## Begründung - Satzung

### 3. Städtebauliche Entwicklung / Raumordnung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Dischingen weist im Plangebiet teilweise eine Mischfläche sowie teilweise landwirtschaftliche Grünfläche aus.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Fortschreibung angepasst.

### 4. Bestehende Nutzungen

Das Plangrundstück ist Bestandteil der landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Das Grundstück wird im Osten und Süden von landwirtschaftlichen Grundstücken (Wiesen) umgrenzt. Im Westen liegt die bestehende Wohnbebauung.

## Begründung - Satzung

### 5. Erschließung

Die Verkehrsanbindung ist durch den bestehenden Feldweg Flurstück 340 zur Sperrbergstraße gesichert.

Ein Schmutzwasseranschluss an die öffentliche Abwasserentsorgung (Mischsystem) und an das Trinkwassernetz ist durch den direkt angrenzenden Leitungsbestand im nördlich angrenzenden Feldweg gesichert. Regenwasser soll auf dem Grundstück über eine belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden. Die Stromversorgung kann ebenfalls vom Feldweg aus erfolgen.

Zusätzliche öffentliche Erschließungsleistungen sind für das Vorhaben nicht erforderlich. Die Erschließung des Plangebiets ist somit gesichert.

Die Löschwasserversorgung ist durch bestehende Hydranten in der Sperrbergstraße mit ausreichendem Betriebsdruck sichergestellt.

## Begründung - Satzung

### 6. Festlegung der Bauliche Nutzung

Die Bauliche Nutzung wird an die vorhandene Bebauung im Umgebungsbereich angepasst. Hierbei werden nur die maßgebenden Kriterien zur städtebaulichen Einbindung festgelegt

### 7. Ökologische Auswirkungen

Das Baugrundstück war durch die ursprüngliche Nutzung als landwirtschaftliches Grundstück geprägt. Wertvolle Baum- und Buschbestände werden durch die geplanten Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt. Ökologisch ist das Grundstück derzeit als Wiesenfläche mit Gebüsch-Bestand im Nordwesten zu bezeichnen.

Negative Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit**