

ENTWURF – FASSUNG AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Balingen, 14.03.2017

T e x t t e i l e

B e b a u u n g s p l a n

u n d

Ö r t l i c h e B a u v o r s c h r i f t e n

„Gewerbegebiet Siecheneschle - West“

in Balingen

ENTWURF

INHALTSVERZEICHNIS**Bebauungsplan**

I. Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB.....	3
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO.....	4
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO.....	5
4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze.....	5
5. Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB.....	5
6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen § 9 Abs.1 Nrn.12, 13 BauGB.....	5
7. Öffentliche Grünflächen § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB.....	6
8. Pflanzgebote § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB.....	6
9. Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m § 1a Abs.3 BauGB.....	7
10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB 8	
11. Kennzeichnungen § 9 Abs.5 Nr.3 BauGB.....	8
II. Pflanzlisten	9
III. Hinweise	10
I. Gestaltungsregelungen § 74 Abs.1 LBO	12
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs.1 Nr.1 LBO.....	12
2. Werbeanlagen § 11 Abs.3 LBO i.V.m § 74 Abs.1 Nr.2 LBO.....	13
3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO.....	13
4. Niederspannungsfreileitungen § 74 Abs.1 Nr.5 LBO.....	13
5. Kenntnissgabeverfahren § 74 Abs.1 Nr.7 LBO.....	13
II. Ordnungswidrigkeiten § 75 Abs.3 Nr.2 und Abs.4 LBO	14

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501). Das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) ist am 01.03.2015 in Kraft getreten.
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO BW) in der Fassung vom 24. 07. 2000 (GBl. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1).

B e b a u u n g s p l a n

„Gewerbegebiet Siecheneschle - West“

in Balingen

T e x t t e i l

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

1.1 **Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe 1, 2, 3)** § 8 BauNVO

Es wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind im GEe:

- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe unter Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben § 8 Abs.2 Nr.1 i.V.m. Abs.4 Nr.2, Abs.5 BauNVO
- nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe § 8 Abs.2 Nr.1 i.V.m. Abs.4 Nr.2 BauNVO
- Lagerhäuser, nicht wesentlich störende Lagerplätze § 8 Abs.2 Nr.1
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude § 8 Abs.2 Nr.2 BauNVO
- nicht zentrenrelevante Sortimente Einzelhandelsbetriebe für folgende Branchen bzw. Sortimente

Positivkatalog für nicht zentrenrelevante Sortimente:

- Möbel, Küchen, Büromöbel, einschließlich ergänzende Sortimente,
- Teppiche und Bodenbeläge,
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör,
- Baustoffe, Bauelemente, Dämmstoffe, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren, Badeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär (Keramik, Stahl, Installation), Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen,
- Holz, Holzbaulemente (z.B. Fenster, Türen), Holzmaterialien, Platten, Kork, Korkplatten,
- Farben, Lacke, Malereibedarf, Tapeten einschließlich Zubehör,
- Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf, Antennen und Satellitenanlagen,
- Elektrogroßgeräte (z.B. Haushaltsgeräte), Herde, Öfen,
- Heimcomputer,
- Pflanzen (einschl. Hydrokultur) und Zubehör, Pflege und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge und -maschinen, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer u.ä.,
- Campingartikel,

- Kraftfahrzeuge, Motorräder, Mopeds, Kfz- und Motorradzubehör (z.B. Ersatzteile, Einbauprodukte, Ausstattungsartikel), Rasenmäher, Landmaschinen,
- Sportgroßgeräte, Surfboards, Fahrräder und Zubehör,
- Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse,
- Serviceleistungen (z.B. Schlüsseldienst, Schärf- und Glasschneidedienste),
- Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung.

Die Geschossfläche von Verkaufs- und Ausstellungsflächen in Nichtvollgeschossen ist auf die Flächenbegrenzung nach § 11 BauNVO anzurechnen.

Innenstadtbedeutsame Randsortimente können ausnahmsweise bis maximal 5 % der Verkaufsgeschossfläche zugelassen werden. § 8 Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 1 Abs.5, Abs.9 BauNVO

Ausnahmsweise können im **GEE** zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke § 8 Abs.3 Nr.2 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke § 8 Abs.2 Nr.4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO
- Für Produktionsbetriebe, der Verkauf eigener Produkte in der Form des Fabrikverkaufs auf einer untergeordneten Betriebsfläche. Der Fabrikverkauf darf 5% der Gesamtbetriebsfläche nicht überschreiten und maximal 100 m² Geschossfläche betragen. Ein Fabrikverkauf für Betriebe des produzierenden Gewerbes im Lebensmittelbereich darf nicht zugelassen werden.
§ 8 Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 1 Abs.5 und Abs.9 BauNVO

Unzulässig sind im **GEE**:

- Einzelhandelsbetriebe aller Art mit zentrenrelevanten Sortimenten
§ 8 Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 1 Abs.5, Abs.9 BauNVO
- Tankstellen § 8 Abs.2 Nr.3 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO
- Vergnügungsstätten § 8 Abs.3 Nr.3 i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO
- nach § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (im **GEE 1** und **GEE 2**)
§ 8 Abs.3 Nr.1 i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO

Ausnahmsweise können im **GEE 3** zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
§ 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ), Dezimalzahl im Kreis § 20 BauNVO

Es gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Geschossflächenzahlen. Bei der Berechnung der Geschossflächen sind die Grundflächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich deren Zugänge jeweils mit Umfassungswänden anzurechnen. § 20 Abs. 3 BauNVO

2.3 Höhenlage der baulichen Anlage – Erdgeschossfußboden § 9 Abs.1 i.V.m. § 9 Abs.3 BauGB u. § 18 BauNVO

Die für die Ermittlung der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) maßgeblichen Bezugspunkte sind die Geländehöhen des Baugrundstückes an den Grundstückseckpunkten zu den öffentlichen Erschließungsstraßen. Aus diesen Höhen ist das arithmetische Mittel zu bilden.

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe darf max. 0,3 m unter und max. 0,3 m über dem arithmetischen Mittel liegen.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen §§ 16, 18 BauNVO

Die maximalen Gebäudehöhen GH soll das in der Planzeichnung enthaltene Maß nicht überschreiten. Es gelten die jeweiligen Eintragungen der Nutzungsschablone.

Ausnahmsweise sind auf maximal 10 % der Gebäudegrundfläche Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe (GH) bis maximal 2,0 m durch technische Anlagen zulässig.

Technische Anlagen sind mindestens 3,0 m vom oberen Wandabschluss (Attika) abzurücken und einzuhausen. Weitergehende Überschreitungen, auch für die Nutzung von Sonnenenergieanlagen, können ausnahmsweise zugelassen werden.

Maximale Gebäudehöhe (GH)

Die maximale Gebäudehöhe (GH) ist das Maß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der senkrechten, traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut, bei Flachdächern der obere Wandabschluss (Attika).

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

3.1 Bauweise

§ 22 BauNVO

Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als:

- o offene Bauweise

3.2 Baugrenzen

§ 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend Planeintrag durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

§ 9 Abs.1 Nr.1, 2, 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO, § 23 Abs.5 BauNVO

4.1 Nebenanlagen und Garagen

§ 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Nr.1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Tiefgaragen sind allgemein zulässig.

4.2 Offene Stellplätze

§ 23 Abs. 5 BauNVO

Offene, nicht überdeckte Stellplätze nach § 12 BauNVO sind allgemein zulässig.

5. Verkehrsflächen

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

5.1 Straßenverkehrsflächen

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Die Straßenverkehrsflächen mit begleitenden Fußwegen und Sicherheitsstreifen, begleitenden Stellplätzen sind entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung herzustellen.

5.2 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind

§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB

Hinterbeton für die Randbefestigungen der Straßen- und Fußgängerbereiche sowie bei den Straßenbaumaßnahmen entstehende Böschungen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern der geplanten Erschließungsanlagen sind auf den Grundstücken erforderlich. Diese können durch Geländeangleichungen auf den Anliegergrundstücken wieder entfallen.

6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

§ 9 Abs.1 Nrn.12, 13 BauGB

6.1 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB

Die Gemeinde ist gem. § 126 Abs.1 BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen hinter der Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

- 7. Öffentliche Grünflächen** § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
Die öffentliche Grünfläche ÖG ist entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt. Sie ist als blütenreicher, extensiver Krautsaum zu entwickeln und zu unterhalten. Hierfür ist die Fläche mit geeignetem standortgerechtem Saatgut einzusäen und durch max. einschürige Mahd zu pflegen. Das Mähgut ist abzufahren.
- 8. Pflanzgebote** § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB
Es werden die in der Pflanzliste unter Kapitel II aufgeführten Arten empfohlen.
- 8.1 Pflanzgebot 1 (Pfg 1) – Nördliche Gebietseingrünung** § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche Pfg1 ist ein dichter Gehölzgürtel als min. 5-reihige Wildhecke (freiwachsend) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Je angefangene 12 lfm Pflanzgebotsfläche ein großkroniger, hochstämmiger Laubbaum, Mindeststammumfang 18-20, 4 x verpflanzt mit Ballen in der Mittelreihe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Zusätzlich ist der Pflanzgebotsstreifen auf min. 80 % der Fläche durchgängig mit heimischen Gehölzen min. als Heister, 2 x verpflanzt, Mindestgröße 100-150 cm, in Reihen in einem Pflanzabstand von maximal 1,00 x 1,50 m zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Ausbildung als Formschnitthecke sowie Nadelgehölze sind nicht zulässig.
- 8.2 Pflanzgebot 2 (Pfg 2) – Östliche Gebietseingrünung** § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche Pfg2 ist eine durchgehend hohe, heckenartige, mindestens 2-3-reihige Gehölzpflanzung aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je angefangene 15 lfm ist ein Laubbaum zu pflanzen.
Die Pflanzung hat unter Verwendung der nachfolgenden Pflanzqualität zu erfolgen:
Sträucher: 100 - 150, 2 x verpflanzt, Pflanzabstand der Sträucher ca. 1,00 x 1,50 m
Laubbäume: Mindeststammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Hochstamm.
- 8.3 Einzelpflanzgebot – straßenbegleitende Baumpflanzung auf privatem Grundstück** § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume der Art Spitzahorn (*Acer platanoides*) mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (16/18) anzupflanzen. Die Anzahl der Bäume ist einzuhalten. Die Pflanzstandorte können von der Plandarstellung um bis zu 5,0 m abweichen.
Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind diese spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.
- 8.4 Pflanzgebote – nicht überbaute Grundstücksfläche** § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
Je 500 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche sind mindestens 1 (Qualität: Mindeststammumfang 16 - 18 cm, 3 x verpflanzt) sowie 4 Sträucher (Qualität: 100 - 150, 2 x verpflanzt) in dauerhaften Pflanzflächen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 8.5 Fassadenbegrünung**
Fassadenflächen, die auf einer Länge von mehr als 5,0 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen besitzen, sind pro angefangene 5,0 m mit mindestens zwei standortgerechten, heimischen Schling- oder Kletterpflanzen dauerhaft zu bepflanzen. Es ist eine Durchgrünungshöhe von min. $\frac{3}{4}$ der sichtbaren Fassadenfläche zu erreichen und dauerhaft zu sichern.
- 8.6 Stellplatzbegrünung**
Je angefangene 6 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum (Mindeststammumfang 16-18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9. Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m § 1a Abs.3 BauGB

9.1 Dachbegrünung im Gewerbegebiet

Die Dachflächen der Dächer sind flächendeckend zu begrünen.

Die Dachflächen von Nebenanlagen ab einer Grundfläche von 12 m² sind zu begrünen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu begrünen.

Die Dachflächen von überdachten Stellplätzen und Garagen sind zu begrünen.

Die Begrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm auszuführen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht auch unabhängig von auf dem Dach aufgestellten Solaranlagen. Solaranlagen dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken; es sind entsprechende Kombi-Systeme einzusetzen.

9.2 Dachflächenentwässerung

Das auf den Dachflächen neu errichteter Gebäude sowie das auf nicht belasteten Hofflächen, Stellplätzen und deren Zufahren anfallende Regenwasser ist soweit möglich getrennt zu sammeln und auf den jeweiligen Grundstücken über offene Mulden zu versickern.

Die Ableitung auf den privaten Grundstücken ist von den jeweiligen Eigentümern in ausreichender Dimensionierung herzustellen. Sie kann über wasserdurchlässige Gräben und Mulden oder in befestigter Bauweise (z.B. Rinnen mittels Natursteinen) erfolgen. Ihre Ausführung muss, mit Ausnahme unmittelbar am Hausgrund sowie im Bereich der Zufahrten, in wasserdurchlässiger Weise erfolgen.

Eine zusätzliche Nutzung des Regenwassers über Zisternen ist wünschenswert.

Die Dachentwässerung ist in den Bauplänen darzustellen.

Überschüssiges Dachflächenwasser, welches nicht auf den Grundstücken versickert werden kann, ist an dem örtlichen Mischkanalsystem in der Heselwanger Strasse anzuschließen.

9.3 Dachmaterialien

Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dachmaterialien sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind und nachweislich keine negativen Umweltauswirkungen hervorrufen.

9.4 Stellplätze und deren Zufahrten

Stellplätze und deren Zufahrten auf den privaten Grundstücksflächen sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrassen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.

Textteil Ziff. 8.6 Pflanzgebote bei offenen Stellplatzanlagen ist zu beachten.

9.5 Artenschutzbezogene Maßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung sowie zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG (auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan wird verwiesen):

Maßnahmen für Fledermäuse:

- Baufeldfreimachung einschließlich der Rodungsarbeiten im Winterhalbjahr außerhalb der Aktivitätsperiode der Fledermäuse (November bis Mitte März) zur Vermeidung von Beeinträchtigungen.

Maßnahmen für Vögel:

- Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zur Umgehung einer Tötung von Vogelindividuen bzw. einer Zerstörung von Gelegen.
- Aufhängen von fünf Nistkästen für Höhlenbrüter im nahen Umfeld des Plangebietes (Flurstück 4835, Gemarkung Balingen) sowie Anbringen von fünf Nistkästen im Bereich der Obstbaumbestände des Flurstücks 4713, Gemarkung Balingen.
- Pflanzung von hochstämmigen, regionaltypischen Obstbäumen zur Bestandsergänzung auf Flurstück 1385, 1395 sowie 4713, Gemarkung Balingen.
- Extensivierung der Grünlandbewirtschaftung und Förderung magerer Saumstrukturen durch eine späte Mahd ab September im 2-jährigen Turnus und Entfernen des Mähgutes auf Flurstück 1385 und 1395, Gemarkung Balingen.

- Pflege verbrachter Wiesenflächen unter Rücknahme einsetzender Verbuschung und regelmäßigem Mulchen des Grünlands im 2-jährigen Turnus auf Flurstück 4721, Gemarkung Balingen.

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen liegen im Immissionsbereich (Schalleinwirkungsbereich) der B 27 und der Heselwanger Straße. Maßgeblich ist die schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Heine + Jud, Stuttgart vom März 2017.

Passiver Lärmschutz

Die in der Planzeichnung mit L gekennzeichneten Baufenster liegen im Lärmpegelbereich V bis III gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau –. Betroffen sind insbesondere die nach Westen (zur B27) zugewandten Fassaden. Entsprechend der DIN 4109 als Bestandteil der Landesbauordnung Baden-Württemberg, ist in den gekennzeichneten Bereichen für Büroräume und für Aufenthaltsräume sowie bei einer ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung (GEe3) ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen vorzunehmen.

Zum Schutz der Büroräume muss das resultierende Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ für Außenbauteile (z.B. Fenster) im Lärmpegelbereich V mindestens 40 dB, im Lärmpegelbereich IV mindestens 35 dB und im Lärmpegelbereich III mindestens 30 dB, für Aufenthaltsräume in ausnahmsweise zulässigen Wohnräumen (im GEe3) mindestens 30 dB betragen. Die Einhaltung dieser Mindestanforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren nachzuweisen.

Hinweis: Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ kann bei der Stadt Balingen bei der Stelle eingesehen werden, bei der gem. § 10 (3) Satz 3 BauGB der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann.

11. Kennzeichnungen

§ 9 Abs.5 Nr.3 BauGB

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche liegen Altlastenverdachtsfälle für folgenden Bereich vor:

Verdachtsfläche AS Fa. H. Vesper, Lederhandschuhfabrik - Stammbblatt Flächen-Nr. 03442

Art, Lage und Umfang der Verunreinigungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan (unter Ziff. 8) dargelegt.

II. Pflanzlisten

Laubbäume:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme

Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigfellige Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

III. Hinweise

Bodenschutz

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat im Baugebiet soweit wie möglich zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen oder einer gärtnerischen / landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Es ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten.

Altlastenverdachtsflächen sind gesondert entsprechend den geltenden gesetzlichen Vorgaben zu behandeln.

Auf die §§ 4 und 7 des Bundes-Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Baustoffe, die zu einer Schadstoffbelastung von Wasser und Boden führen können, sind nicht zu verwenden.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder einer landwirtschaftlichen / gärtnerischen Nutzung zuzuführen.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

Denkmalschutz, Bodenfunde

Werden bei Erdarbeiten archäologische Funde gemacht, so ist die Untere Denkmalschutzbehörde beim Bauverwaltungsamt der Stadt Balingen unverzüglich zu benachrichtigen.

Auf die Regelungen des § 20 DSchG B.-W. wird verwiesen.

Grundwasserschutz, Gewässerschutz, Gründungsmaßnahmen

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind nur im Sinne der "Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit Wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VAwS)" in der jeweils geltenden Fassung zulässig.

Ständige Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig.

Sollte bei den Erschließungs- und Gründungsmaßnahmen Grundwasser angeschnitten werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Landratsamt (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu benachrichtigen.

Gestaltung von Niveauunterschieden

Grundsätzlich sind die Überbrückungen von Höhenunterschieden als bepflanzte Böschungen im Verhältnis 1:2 oder flacher auszuführen. Ein Ausbau mit toten Materialien (v.a. mit Beton) sind zu vermeiden.

Artenschutz - Zeitliche Beschränkung für Fäll-, Rodungs- und Schnitarbeiten sowie Abriss von Gebäuden oder Umbauarbeiten an Gebäuden (§ 39 Abs.5 BNatSchG und § 44 BNatSchG)

Vermeidungsmaßnahmen Vögel

Notwendige Fäll-, Rodungs-, und Schnitarbeiten sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Der zulässige Zeitraum für die Gehölzentnahme ist auf Anfang Oktober bis Ende Februar beschränkt (Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG).

Vermeidungsmaßnahmen Fledermäuse

Baufeldfreimachungen einschließlich der Rodungsarbeiten sind aus artenschutzrechtlichen Gründen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ggf. vorhandener Fledermäuse in ihren Quartierslebensräumen nur im Winterhalbjahr von Anfang November bis Mitte März zulässig.

Erhaltung von Gehölzen

Tiefbauarbeiten und das Lagern von Stoffen innerhalb des Wurzelbereiches von zu erhaltenden Bäumen sind nicht zulässig. Bei Baumaßnahmen ist ein entsprechender Baumschutz nach DIN 18920 und RAS-LP 4 vorzunehmen. Der Wurzelbereich darf nicht versiegelt werden.

Umweltschonende Beleuchtung

Bei der Auswahl der Beleuchtung ist bei der Dimensionierung der Höhe und Anzahl der Leuchten sowie bei der Wahl des Leuchtmittels zu berücksichtigen, dass eine Störung für Tier- und Pflanzenwelt

sowie des Wohnumfeldes und des Straßenverkehrs minimiert oder ausgeschlossen wird. Geeignet sind hierzu Lampen mit einem niedrigeren Blau- und Ultraviolettpektrum (z.B. LED). Des Weiteren sind Leuchten zu verwenden, die abgeschirmt sind und nur gewünschte Bereiche erhellen.

Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (zum Beispiel Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Zollernalbkreis sofort zu benachrichtigen.

Elektrische Versorgung

Soweit der Leistungsbedarf einzelner Betriebe nicht aus bestehenden Umspannstationen (Stadtwerke Balingen) gedeckt werden kann, müssen betriebseigene Stationen errichtet werden.

Freiflächengestaltungsplan

Mit der Vorlage von Bauanträgen sind vom Antragsteller fachlich qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der freiraumgestalterischen Maßnahmen der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen, die nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung werden.

Aufgestellt:

Michael Wagner
Baudezernent

Ausgefertigt:

Balingen,

Helmut Reitemann
Oberbürgermeister

Örtliche Bauvorschriften

„Gewerbegebiet Siecheneschle - West“

in Balingen

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501). Das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) ist am 01.03.2015 in Kraft getreten.
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. 582, ber. S. 698), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. S. 1)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 BGBl. I S. 1509)

I. Gestaltungsregelungen

§ 74 Abs.1 LBO

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

1.1 Dachform und Dachneigung

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

In den Baufeldern sind gemäß Planeintrag Flachdächer und Pultdächer von 0° bis maximal 5° zulässig.

1.2 Dacheindeckung

Die Dachflächen sind entsprechend Textteil Ziff. I. 9.1 zu begrünen.

Grelle, glänzende und lichtreflektierende Materialien und Farben sind nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

Textteil Ziff. I. 9.3 Dachmaterialien ist zu beachten.

1.3 Dachaufbauten

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

Mit Ausnahme von Solaranlagen sind technische Anlagen einzuhausen.

1.4 Fassadengestaltung im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

Fassaden von Gebäuden mit einer Gebäudelänge von über 50,0 m Länge sind mit mindestens zwei Materialien auszuführen. Der Maximalanteil eines Materials an der Gesamtfassade beträgt hierbei 70%.

Die Gebäude haben jeweils nach 30,0 m Wandlänge eine vertikale Gliederung aufzuweisen. Die Gliederung muss sich über 90 % der Höhe der Fassade erstrecken. Die Gliederung kann durch Materialwechsel oder Vor- und Rücksprünge ausgeführt werden.

Textteil Ziff. I. 8.5 Fassadenbegrünung ist zu beachten.

2. Werbeanlagen § 11 Abs.3 LBO i.V.m § 74 Abs.1 Nr.2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen und Automaten sind innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen unzulässig.

2.1 Werbeanlagen am Gebäude

Werbeanlagen und Beschriftungen dürfen nur an der Fassade der Gebäude angebracht werden und nicht auf dem Dach. Sie dürfen nicht über den oberen Wandabschluss überstehen.

Werbeanlagen dürfen eine Größe von 8,0 m² auf jeder Fassadenfläche nicht überschreiten. Leuchtkästen und Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone sind nicht zulässig.

2.2 Freistehende Werbeanlagen

Von der Baurechtsbehörde können im Einzelfall zugelassen werden:

- Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 8,0 m über Gelände. Je Gebäudeseite dürfen maximal vier Fahnenmasten errichtet werden.
- Werbepylone mit einer maximalen Höhe von 4,0 m über Gelände. Werbepylone dürfen nicht als vollflächig beleuchtet ausgeführt werden.

3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

3.1 Einfriedungen

Die Errichtung von Einfriedungen ist genehmigungspflichtig.

Einfriedungen in geschlossener Bauweise (wie z.B. Mauern, Stützmauern und Wände etc.) sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.

Einfriedungen in transparenter Bauweise – Schließungsgrad maximal 50% (wie z.B. Gitterstabkonstruktionen u.ä) sind nur bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Sie sind dauerhaft pro angefangene 5,0 m mit min. zwei Rankgewächsen zu begrünen.

Ist ein Pflanzgebot Pfg1 bzw. Pfg2 festgesetzt, so ist die Einfriedung um die Breite des Pflanzgebotes von der Grundstücksgrenze abzurücken.

3.2 Stellplätze und deren Zufahrten

Stellplätze und deren Zufahrten auf den privaten Grundstücksflächen sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.

4. Niederspannungsfreileitungen § 74 Abs.1 Nr.5 LBO

Stark- oder Schwachstromfreileitungen sind nicht zulässig.

5. Kenntnisgabeverfahren § 74 Abs.1 Nr.7 LBO

Die zur Verwendung kommenden Materialien der Dächer und die Gestaltung und Begrünung der Freiflächen müssen im Bauantrag bzw. im Kenntnisgabeverfahren erkenntlich sein bzw. nachgewiesen werden.

II. Ordnungswidrigkeiten

§ 75 Abs.3 Nr.2 und Abs.4 LBO

Ordnungswidrig nach § 75 Absatz 3 Nr. 2 LBO handelt, wer entgegen den Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig

- a) als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zur Dacheindeckung und Dachbegrünung (Nr. 1.2) nicht einhält,
- b) als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter Dachaufbauten (Nr. 1.3) entgegen den Festsetzungen errichtet,
- c) als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter Fassaden (Nr. 1.4) entgegen den Festsetzungen errichtet,
- d) als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter Werbeanlagen (Nr. 2) entgegen den Festsetzungen errichtet,
- e) als Bauherr Einfriedungen erstellt bzw. erstellen lässt, die nicht den Örtlichen Bauvorschriften (Nr. 3.1) entsprechen,
- f) als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter die Festsetzungen zur Erstellung von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen aus wasserdurchlässigen Materialien (Nr. 3.2) nicht beachtet,

Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 75 Absatz 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 100.000 EURO geahndet werden.

Aufgestellt:

Ausgefertigt:

Balingen,

(D S)

Michael Wagner
Baudezernent

Helmut Reitemann
Oberbürgermeister