



Aufgrund § 10 BauGB (Baugesetzbuch) i. V. m. §§ 13, 13 a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) und aufgrund § 74 LBO Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389) i. V. m. § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg i. d. F. der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) hat der Gemeinderat am folgende Satzung beschlossen:

Bebauungsplan sowie Örtliche Bauvorschriften

„Hermann-Hesse-Straße / Jakob-Beutter-Straße“

in Balingen

Artikel I

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie der Örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem Zeichnerischen Teil der Abteilung für Vermessung und Geoinformation, Balingen vom 17.12.2014 im Maßstab 1:250 - Anlage 1 -

Artikel II

Bebauungsplan (§ 10 BauGB, § 13a BauGB)

§ 1

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus

1. dem Zeichnerischen Teil des Amtes für Stadtplanung und Bauservice, Balingen vom 17.12.2014 im Maßstab 1:250 - Anlage 1 -
2. den Planungsrechtlichen Festsetzungen (Textteil) vom 17.12.2014 - Anlage 2 -

§ 2

Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen ergeben sich direkt aus den im Textteil vom 17.12.2014 enthaltenen Festsetzungen - Anlage 2 -
in Verbindung mit dem Zeichnerischen Teil. - Anlage 1 -

§ 3
Begründung

Es gilt die gemeinsame Begründung vom 17.12.2014.

- Anlage 4 -

Artikel III
Örtliche Bauvorschriften
(§ 74 LBO)

§ 1
Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften ergeben sich direkt aus den im Textteil vom 17.12.2014 enthaltenen Festsetzungen in Verbindung mit dem Zeichnerischen Teil.

- Anlage 3 -

- Anlage 1 -

§ 2
Ordnungswidrigkeiten

Die Tatbestände der Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 75 Abs. 3 LBO ergeben sich direkt aus den Örtlichen Bauvorschriften vom 17.12.2014.

- Anlage 3 -

§ 3
Begründung

Es gilt die gemeinsame Begründung vom 17.12.2014.

- Anlage 4 -

Artikel IV
In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan sowie die Örtlichen Bauvorschriften treten mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

ausgefertigt:

Balingen,

Helmut Reitemann
Oberbürgermeister

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
MI	Mischgebiete (MI)
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,6	Grundflächenzahl (GRZ)
(1,2)	Geschossflächenzahl (GFZ), Dezimalzahl im Kreis
GH = 15,0 m	Höhe baulicher Anlagen
BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	
o	offene Bauweise
SD / PD / FD	Dachformen: Satteldach / Pultdach / Flachdach
38° - 45°	Dachneigung
	Baugrenze
	Stellung der baulichen Anlagen
FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	
	Flächen für den Gemeinbedarf
	Gemeinbedarfsfläche besondere Zweckbestimmung Schule
MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHEN	
	Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche
FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN	
	Flächen für passive Schallschutzmaßnahmen
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG ÜBERNOMMEN AUS DER HOCHWASSERGEFAHRENKARTE BADEN-WÜRTTEMBERG STAND: 12.03.2014	
	HQ _{extrem} - statistisch Extremhochwasserereignis
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG	
	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Bestehende Gebäude

NUTZUNGSSCHABLONEN

1		2		3	
MI	III	MI	IV	MI	II
0,6	(1,2)	0,8	(1,8)	0,2	(0,4)
-	o	-	o	-	o
GH1 = 6,5 m - 9,3 m GH2 = 15,0 m SD 38° - 45°		GH1 = 9,3 m - 12,5 m FD / PD 0° - 7°		GH1 = 4,2 m GH2 = 9,0 m SD 40° - 47°	

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
	Bauweise

Max. Gebäudehöhen 1 und 2
Dachform / Dachneigung

Zollernalbkreis

Amt für Stadtplanung und Bauservice
Neue Straße 31, 72336 Balingen

Stadtteil: Balingen

Maßstab: 1:250

Anlage 1

Zeichnerischer Teil

Bebauungsplan

und Örtliche Bauvorschriften

Hermann-Hesse-Straße / Jakob-Beutter-Straße

Gefertigt: Balingen, 17.12.2014	Ausgefertigt: Balingen,
Ernst Steidle Baudezernent	Helmut Reitemann Oberbürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)

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)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

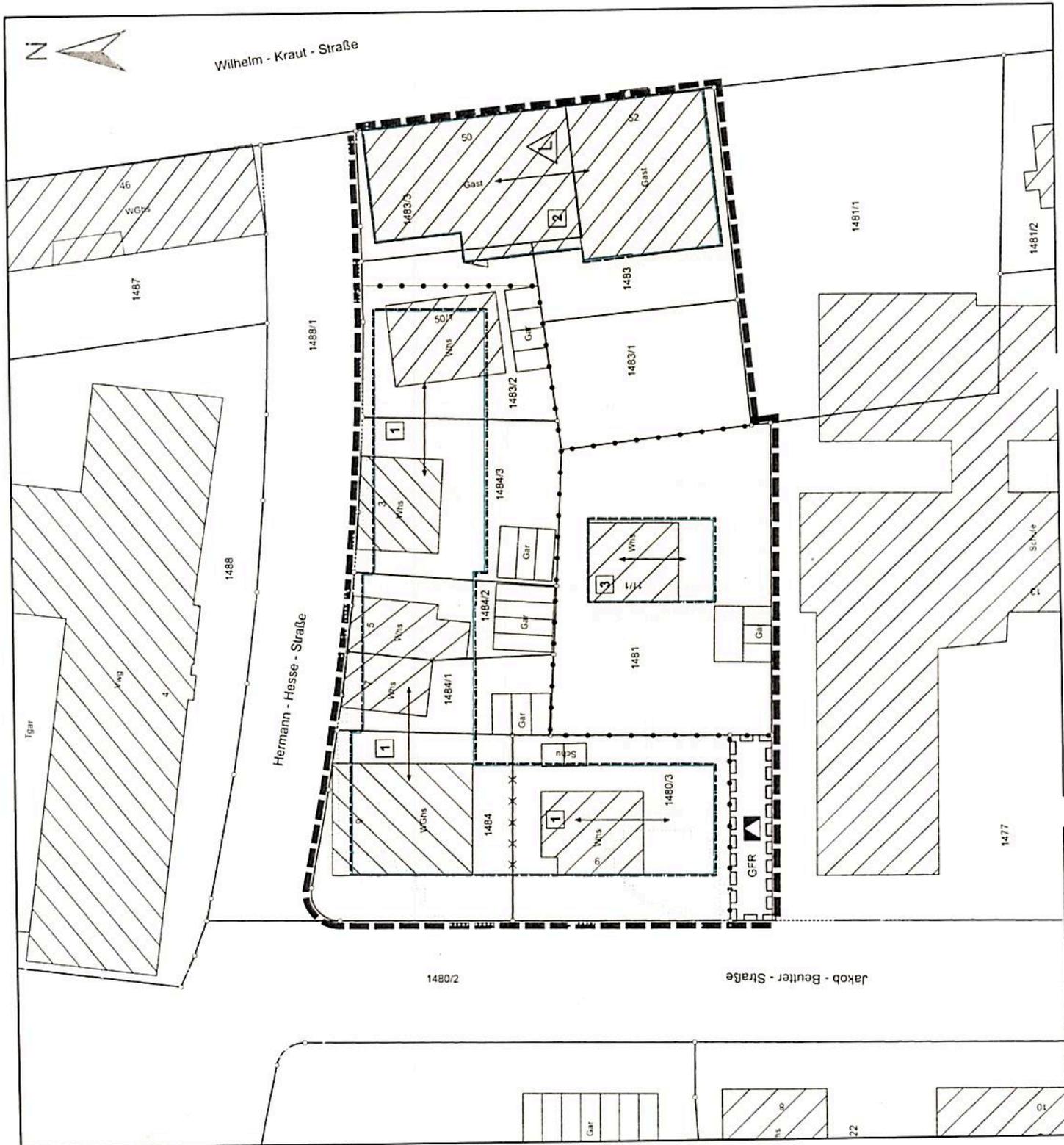
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

Hinweise:

Satzungsbeschluss vom
Rechtskräftig seit



Wilhelm - Kraut - Straße



Jakob - Beutler - Straße

1480/1

Hermann - Hesse - Straße

1488

1487

1481/1

1481/2

1477

1481

1483/1

1483

1484

1484/1

1484/2

1484/3

1483/2

1483/3

46

Wohn



AMT FÜR STADTPLANUNG UND BAUSERVICE
Stadt- und Umweltplanung

Anlagen 2 und 3

Dst. 30 / Ske

T e x t t e i l e

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

und

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

**„Hermann-Hesse-Straße /
Jakob-Beutter-Straße“**

i n B a l i n g e n

Inhaltsverzeichnis

Bebauungsplan

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB
3. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO
4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen
5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen als Gebäude
6. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
7. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen § 9 Abs.1 Nrn.12, 13, 14, 20, 21 und Abs.6 BauGB
8. Öffentliche und private Grünflächen sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen
9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

II. Füllschema der Nutzungsschablone

III. Hinweise

Örtliche Bauvorschriften

„Hermann-Hesse-Straße / Jakob-Beutter-Straße“

I. Gestaltungsregelungen § 74 Abs.1 LBO

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs.1 Nr.1 LBO
2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO
3. Werbeanlagen
4. Kennznisgabeverfahren § 74 Abs.1 Nr.7 LBO, § 51 ff LBO

II. Ordnungswidrigkeiten § 75 Abs.3 Nr.2 und Abs.4 LBO

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)
- 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)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

Bebauungsplan

„Hermann-Hesse-Straße / Jakob-Beutter-Straße“

Textteil

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

1.1 Mischgebiet (MI)

§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe für folgende Branchen bzw. Sortimente:
 - Positivkatalog** (nicht zentrenrelevante Sortimente): § 6 i.V.m. § 1 Abs.5, 9 BauNVO
 - 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, Holzbauelemente (z.B. Fenster, Türen), Holzmaterialien, Platten, Kork, Korkplatten,
 - Farben, Lacke, Malereibedarf, Tapeten einschließlich Zubehör,
 - Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf, Antennen und Satellitenanlagen,
 - Weiße Ware (z.B. Haus- und Küchengeräte), Herde, Öfen,
 - Heimcomputer,
 - Pflanzen (einschl. Hydrokultur) und Zubehör, Pflege und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzengefäße, 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.

Innenstadtbedeutsame Randsortimente (Sortimentsabgrenzung 2003) können ausnahmsweise bis maximal 5 % der Verkaufsgeschossfläche zugelassen werden.

Nicht zulässig sind: § 6 Abs.2, Abs. 3, § 1 Abs.5, Abs.6 BauNVO

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten aller Art.

2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche ist mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt.

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

3.1 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag als Höchstmaß in der Nutzungsschablone (Planzeichnung) festgesetzt.

3.2 Minimale bzw. maximale Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch Eintrag der Gebäudehöhen GH 1 und GH 2 in der Nutzungsschablone (Planzeichnung) als Mindest- bzw. Höchstmaß festgesetzt. Bezugshöhe ist die Gehweghinterkante in der Mitte des Baugrundstücks Insofern kein Gehweg vorhanden ist, ist die Bezugshöhe der höchste Punkt des mit dem Hauptgebäude überbauten natürlich gewachsenen Geländes.

Minimale bzw. Maximale Gebäudehöhe 1 (GH 1)

Als GH 1 wird das senkrecht gemessene Maß zwischen Bezugshöhe und Schnittpunkt der Dachhaut mit der traufseitigen Außenwand definiert.

Maximale Gebäudehöhe 2 (GH 2)

Die GH 2 ist das Maß zwischen Bezugshöhe und dem höchsten Punkt des Daches (First).

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

4.1 Bauweise § 22 BauNVO

Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt.

o = offene Bauweise:

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

In geringfügigem Ausmaß kann ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenzen zugelassen werden (§ 23 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

4.3 Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Die in der Planzeichnung eingetragenen Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtungen sind einzuhalten.

5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen als Gebäude

§ 9 Abs.1 Nr.4 und Nr. 22 BauGB, §§ 12 – 14 BauNVO

Zwischen der vorderen Baugrenze und den öffentlichen Verkehrsflächen sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen als Gebäude nicht zulässig.

Tiefgaragen sind in den als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen allgemein zulässig.

6. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

§ 9 Abs.1 Nr.4 und 11 BauGB

6.1 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 zu dulden. Diese können durch Geländeangleichungen auf den Anliegergrundstücken wieder entfallen.

7. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen

§ 9 Abs.1 Nrn.12, 13, 14, 20, 21 und Abs.6 BauGB

7.1 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

i.V.m. § 126 Abs. 1 BauGB und § 14 Abs. 2 BauNVO § 9 Abs.1 Nr.13 BauGB

Die Stadt ist berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Anlagen für die Straßenbeleuchtung, sowie Verteilerkästen von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen und deren Versorgungsleitungen hinter der Gehweghinterkante zu erstellen bzw. zu unterhalten.

7.2 Mit Geh- und, Fahrrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs.1 Nr. 21 Abs. 6 BauGB

Das in der Planzeichnung eingetragene Geh- und Fahrrecht dient der Erschließung des Flurstücks Nr. 1481.

8. Öffentliche und private Grünflächen sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen

§ 9 Abs.1 Nr.15 und Nr.25 BauGB

8.1 Pflanzgebot Dachbegrünung

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Dachflächen unter 18° Neigung, deren Grundfläche mehr als 12 m² beträgt, sind dauerhaft extensiv zu begrünen.

8.2 Pflanzgebot Stellplatzbegrünung

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Je angefangen 4 Stellplätzen ist mind. ein mittelkroniger Laubbaum innerhalb der Stellplatzanlage zu dessen räumlicher Gliederung anzulegen. Für die Baumpflanzung sind Baumquartiere mit mind. 10 m² anzulegen.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des im Bebauungsplan als „Flächen für passive Schallschutzmaßnahmen“ ausgewiesenen Bereiches ist zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor rechtlich unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenlärm die Durchführung passiver Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 vorzusehen und nachzuweisen. In diesem Bereich sind Beurteilungspegel tags von über 60 dB(A) und nachts von über 50 dB(A) zu erwarten, so dass in Schlafräumen und Kinderzimmern der Verzicht auf die Fensterlüftung geboten ist.

Zur Reduzierung passiver Lärmschutzmaßnahmen kommt die Orientierung von schutzbedürftigen Räumen an die vom Lärm abgewandten Gebäudeseiten in Betracht. Gegebenenfalls ist der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung zur Bewerkstelligung des notwendigen Luftwechsels in Wohn- und Schlafräumen zu prüfen.

II. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)/ Geschossfläche
--	Bauweise

Max. Gebäudehöhen 1 und Gebäudehöhen 2
Dachform / Dachneigung

III. Hinweise

Altablagerungen

Sollte belastetes Material vorgefunden werden, ist unverzüglich das Landratsamt Zollernalbkreis zu informieren.

Archäologische Denkmalpflege

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar an der historischen "Alten Balinger Straße" ("Heerstraße") und enthält den südlichen Ausläufer der historischen Vorstadt (Prüffallgebiet). Da gerade dieser Teilbereich aber bisher schon großflächig überbaut war, wird lediglich nachdrücklich auf die §§ 20 und 27 Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Bodenschutz

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. Auch für Mutterboden in Gartenflächen, die für Bauzufahrten/Baulager/ Baustelleneinrichtungen u.ä. in Anspruch genommen werden, besteht Sicherungspflicht. Verdichtungen des Bodens sollten sich auf das geringst mögliche Maß beschränken. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

Geologie

Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Flussablagerungen der Eyach und Steinlach, die von bindigen Deckschichten überlagert sein können. Die Mächtigkeiten der quartären Einheiten sind nicht im Detail bekannt. Im tieferen Baugrund stehen Gesteine des Unterjuras (Arietenkalk - bzw. Obtususton - Formation) an. Auffüllungen vorangegangener Nutzungen sind im Plangebiet sehr wahrscheinlich.

Ggf. ist im Eyachtal mit bauwerksrelevanten Grundwasserständen zu rechnen. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.

Die Flussablagerungen (Sande und Kiese) stellen zumeist einen gut tragfähigen und die bindigen Deckschichten sowie ggf. auch die Auffüllungen einen stark setzungsfähigen Baugrund dar. Im obersten Profilabschnitt der Arietenkalk - Formation (Grenzbereich zur Obtususton - Formation) ist mit

der Einschaltung von geringmächtigen, bituminösen Mergelsteinen (Ölschiefen) zu rechnen. Falls Ölschieferlagen in der Baugrubensohle angetroffen werden, sollten diese aufgrund des bekannten Baugrundrisikos (u. U. Baugrundhebung nach Austrocknen des Ölschiefers) durch entsprechenden Mehraushub entfernt werden. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Geotopschutz

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse [http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/geotourismus uebersicht](http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/geotourismus_uebersicht) (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Artenschutz

Vor der Durchführung baulicher oder Abbruchmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ist entsprechend § 44 Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. § 41 Naturschutzgesetz für die Baumaßnahme eine fachlich belegbare Einschätzung zum Vorkommen streng geschützter oder besonders geschützter Arten zu erstellen.

Sollten einzelne Gebäude von gesetzlich geschützten Tierarten, z.B. Fledermäusen (evtl. als Wochenstubenquartier) genutzt werden ist das Landratsamt Zollernalbkreis, Untere Naturschutzbehörde sofort zu benachrichtigen. dabei muss damit gerechnet werden, dass ein Gebäudeabriss auf die Wintermonate (Oktober bis März) zu legen ist. In jedem Fall ist ein Abriss zu vermeiden, solange noch nicht flugfähige Jungtiere vorhanden sind.

Aufgestellt:

Ausgefertigt:

Balingen,

(D S)

Ernst Steidle
Baudezernent

Helmut Reitemann
Oberbürgermeister

Örtliche Bauvorschriften

„Hermann-Hesse-Straße / Jakob-Beutter-Straße“

§ 74 LBO-BW

Textteil

I. Gestaltungsregelungen § 74 Abs.1 LBO

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

1.1 Dachvorschriften § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

Dachform und Dachneigung

Für die Hauptgebäude sind nur die in der Planzeichnung durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzten Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mit Flachdach zu errichten. Sofern deren Dachflächen nicht als Terrasse genutzt werden, sind diese extensiv zu begrünen. Aneinander gebaute Grenzgaragen sind in der Gebäudehöhe aufeinander abzustimmen.

Es bedeutet:

SD Satteldach

PD Pultdach

FD Flachdach

Dacheindeckung (Hauptgebäude)

Für die Dacheindeckung von geneigten Dächern sind nur nicht glasierte oder nicht reflektierende Dachziegel oder Betonsteine in roter bis rotbrauner Farbe zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind nur als Einzelgauben mit folgenden Einschränkungen zulässig:

- a) Die Länge der Dachaufbauten darf insgesamt maximal 50 % der Länge des zugehörigen Dachabschnittes betragen. Dabei dürfen sie nicht mehr als 1,2 m an die Giebelwände und den Ortgang herangeführt werden.
- b) Die Höhe der Gauben darf von der Dachfläche des Hauptdaches bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Gaubenaußenwand mit der Gaubendachhaut nicht höher als 1,4 m sein.
- c) Die Dachneigung von Gauben und Zwerchgiebeln ist, mit Ausnahme der SchlepPGAuben, in der Neigung des Hauptdaches auszuführen.
- d) Der Ansatz der Dachgauben darf erst nach $\frac{1}{4}$ der Sparrenlänge gemessen ab dem Dachfirst beginnen.

- e) Unzulässig sind Schleppegauben mit seitlichen Abwalmungen zur Dachfläche

Dacheinschnitte sind nur an der vom öffentlichen Straßenraum abgewandten Dachseite zulässig. Umwehrungen von Dacheinschnitten dürfen generell nicht über die Dachfläche hinausragen.

1.2 Quergiebel / Zwerchgiebel

Quergiebel können im Einzelfall von der Baurechtsbehörde unter folgenden Einschränkungen ausnahmsweise zugelassen werden:

- a) Die Traufe der Hauptdachfläche ist als Dachüberstand auf der gesamten Länge der Gebäudeseite, also auch vor dem Quergiebel auszubilden.
- b) Die Quergiebelfront darf 25% der Länge des zugehörigen Dachabschnittes nicht überschreiten. Dabei darf der Quergiebel nicht mehr als bis auf 1,2 m an die Giebelwände herangeführt werden.
- c) Die Höhe des Quergiebels darf die ausgeführte GH 1 des Hauptdaches im Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand des Quergiebels mit der Giebeldachhaut nicht mehr als 2,0 m überschreiten.
- d) Der Ansatz des Quergiebels darf erst nach 1/3 der Sparrenlänge gemessen ab dem First beginnen.
- e) Die Dachneigung von Quergiebeln ist in der Neigung des Hauptdaches auszuführen.

2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

2.1 Stellplätze

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

2.2 Müllstandorte

Müllstandorte sind nur in Gebäuden oder nur an nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren, eingehausten Standorten zulässig.

2.3 Freiflächen, unbebaute Grundstücksflächen

Die Teile der Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude oder notwendige Befestigungen für Erschließungs-, Wege- oder Terrassenflächen belegt sind, sind als Grün- oder Pflanzflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.

3. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Für die Flurstücke 1483, 1483/2, 1483/3, 1484, 1484/1, 1484/2, 1484/3 gilt die Werbeanlagensatzung („Satzung für Werbeanlagen und Automaten in der Innenstadt Balingen“) in der Fassung der Änderung vom 16.07.2008, rechtskräftig seit 07.05.2009.

Für die Flurstücke 1480/3, 1481, 1483/1, die außerhalb des Geltungsbereichs der Werbeanlagensatzung liegen gelten folgende Bestimmungen:

- Die Errichtung und Anbringung von Werbeanlagen ist nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Je Betriebsstätte ist nur eine Werbeanlage an jeder straßenseitigen Gebäudefassade zulässig.
- Werbeanlagen dürfen ausschließlich an der Gebäudefassade zwischen Oberkante des Geländes bis zur Unterkante der Fensterbrüstung im 1. OG und mit einem Abstand von 0,5 m zu den Gebäudeecken angebracht werden
- Werbeanlagen dürfen maximal 0,4 m hoch und nicht länger als 5,0 m sein.
- Unzulässig sind a) Leuchtkästen, die als Gesamtkörper ausgeleuchtet sind, b) Werbeanlage mit bewegtem, wechselndem oder blinkendem Licht sowie Booster oder Lichtprojektionen, c) Luftballons, Fahnen oder Banner und mobile Werbefahnen.

4. Kenntnisgabeverfahren

§ 74 Abs.1 Nr.7 LBO, § 51 ff LBO

(§ 74 (1) Nr. 7 LBO)

Die nach § 50 der Landesbauordnung verfahrensfreien Vorhaben sind der Unteren Baurechtsbehörde zur Kenntnis zu geben.

Die zur Verwendung kommenden Materialien der Dächer und die Gestaltung und Begrünung der Freiflächen sowie Werbeanlagen müssen im Baugenehmigungs- bzw. im Kenntnisgabeverfahren ersichtlich sein.

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 nicht einhält,
- b) als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter Dachaufbauten und Quer- / Zwerchgiebel entgegen den Festsetzungen errichtet,
- c) als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter Werbeanlagen entgegen den Festsetzungen errichtet,
- d) als Bauherr Außenanlagen entgegen den Vorschriften für nicht überbaute Grundstücksflächen herstellt,
- e) als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter der erhöhten Stellplatzverpflichtung nicht nachkommt.

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

Aufgestellt:

Ausgefertigt:

Balingen,

(D S)

Ernst Steidle

Helmut Reitemann
Oberbürgermeister