

Textteile

zum

Bebauungsplan

sowie den

Örtlichen Bauvorschriften

„Reumorgenweg - Teil 2“

in Balingen - Endigen

Inhaltsverzeichnis

Bebauungsplan

„Reumorgenweg - Teil 2“

Balingen - Endingen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen
4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
5. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen § 9 Abs.1 Nrn.12, 13, 20, 21 und Abs.6 BauGB
7. Öffentliche Grünflächen sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen
8. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

II. Füllschema der Nutzungsschablone

III. Hinweise

Bodenschutz
Geologie
Altablagerungen
Baugrundrisiken
Wasserschutz
Bodendenkmalpflege

Örtliche Bauvorschriften

„Reumorgenweg - Teil 2“

Balingen - Endingen

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. Sonstige Freileitungen § 74 Abs.1 Nr.5 LBO
4. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen
5. Ordnungswidrigkeiten § 75 Abs.3 Nr.2, 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

„Reumorgenweg - Teil 2“

Balingen - Endingen

§ 10 BauGB

Textteil

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Es gelten die Bestimmungen von § 4 Baunutzungsverordnung.

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

- 2.1 Höhe der baulichen Anlagen** § 18 BauNVO

Gebäudehöhe über Erdgeschossfußbodenhöhe

Die minimalen bzw. maximalen Gebäudehöhen dürfen das den Haustypen zugeordnete Maß nicht unter- bzw. überschreiten.

Maximale Gebäudehöhe 1 (GH 1)

Die minimale bzw. maximale Gebäudehöhe 1 (GH 1) ist das Maß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der senkrechten, traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut, bei Flachdächern dem oberen Wandabschluss.

Maximale Gebäudehöhe 2 (GH 2)

Die maximale Gebäudehöhe 2 (GH 2) ist das Maß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und dem höchsten Punkt des Daches (First).

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf maximal auf der dem Haustyp zugeordneten Höhe über dem höchsten Punkt des mit dem Hauptgebäude überbauten, natürlich gewachsenen Geländes liegen. Die maßgebliche Höhe der EFH ist die Oberkante des Rohfußbodens.

- 2.2 Grundflächenzahl (GRZ)** § 19 BauNVO
Es gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen.

- 2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze** § 20 BauNVO
Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.

2.4 Geschossflächenzahl (GFZ), Dezimalzahl im Kreis

§ 20 BauNVO

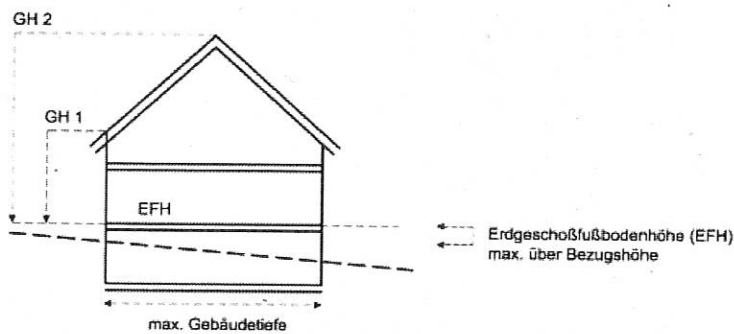
Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl sind die Grundflächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschl. deren Zugänge, jeweils mit Umfassungswänden anzurechnen.

§ 20 Abs.3 BauNVO

2.5 Haustypen

Es sind folgende Haustypen zulässig:

Schemazeichnung zur Gebäudetypologie:

**Haustyp 1 Normales Wohngebäude:**

Gebäudetiefe:	max. 12,50 m
EFH	max. 0,30 m über Gelände
Gebäudehöhe: GH1	max. 4,25 m
Gebäudehöhe: GH2	max. 9,00 m
Dachform / Dachneigung:	SD 38 ° - 45 °

Haustyp 2 Schmales Wohngebäude:

Gebäudetiefe:	max. 8,75 m
EFH	max. 0,30 m über Gelände
Gebäudehöhe: GH1	min. 5,50 m
	max. 6,00 m
Gebäudehöhe: GH2	max. 8,50 m
Dachform / Dachneigung:	SD 22° - 28°
	PD / FD 0° - 10 °

2.6 Gebäudetiefe

Die dem Haustyp 2 zugeordnete maximale Gebäudetiefe ist in einem Abstand von jeweils 1,2 m zu den Giebelwänden zwingend einzuhalten.

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 den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
- 3.3 Stellung der baulichen Anlagen** § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
Die in der Planzeichnung eingetragenen Gebäudehaupt- bzw. Firststrichtungen sind zwingend einzuhalten.
- 4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze** § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §§ 12 – 14 und § 23 Abs.5 BauNVO
- 4.1 Garagen und überdachte Stellplätze** § 23 Abs.5 BauNVO
Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den eigens dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 4.2 Stellplätze und Nebenanlagen** § 23 BauNVO
Stellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, sofern sie keine Gebäude sind, sind mit Ausnahme der Pflanzbindungsflächen 1 und 2 allgemein zulässig. § 23 Abs.5 BauNVO
Nebenanlagen als Gebäude können, mit Ausnahme der Vorgartenfläche (Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche), bis zu einer Größe von max. 25 m³ umbauten Raum zugelassen werden. § 23 Abs.5 BauNVO
- 5. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
- 5.1 Straßenflächen und Wegeflächen**
Die Straßenflächen sowie die Flächen für Gehwege sind entsprechend den Ausweisungen in der Planzeichnung herzustellen und zu unterhalten.
- 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 zu dulden. Diese können durch Geländeangleichungen auf den Anliegergrundstücken wieder entfallen.
- 6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen** § 9 Abs.1 Nrn.12, 13, 20, 21 und Abs.6 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 sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen**
- 7.1 Pflanzgebote** § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
Einzelpflanzgebot - Anpflanzen von Einzelbäumen
Auf den in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorten entlang des Reumorgenweges sind, zur Ausbildung einer Baumreihe heimische, mittelkronige Laubbäume (2. Ordnung), Mindeststammumfang 16-18, Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt mit Ballen, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Von den eingetragenen Standorten kann um bis zu 3 m abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder anderen zwingenden Gründen erforderlich ist.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Je 150 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche ist mindestens 1 heimischer, mittelkroniger Laubbaum oder Obsthochstamm sowie 2 standortgerechte Sträucher einzeln oder in Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Dachbegrünung

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

Pflanzperiode

Alle unter „7.1 Pflanzgebote“ beschriebenen Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in der gleichen Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

7.2 Pflanzbindung / Erhaltungsgebot**§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB****Pflanzbindungsfläche 1 - Erhalt der Feldhecke (PFB 1)**

Der Gehölzbestand innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Pflanzbindungsfläche 1 sind zu erhalten und durch eine sachgerechte Pflege dauerhaft zu sichern. Tiefbauarbeiten und das Lagern von Stoffen innerhalb des Wurzelbereiches der Gehölze sind nicht zulässig. Bei Baumaßnahmen in der Nähe der Bäume und Sträucher ist ein entsprechender Baumschutz nach DIN 18920 vorzunehmen. Der Wurzelbereich darf nicht beeinträchtigt werden. Abgehende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzbindungsfläche 2 - Erhalt der Gehölze (PFB 2)

Der Gehölzbestand innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Pflanzbindungsfläche 2 sind zu erhalten und durch eine sachgerechte Pflege dauerhaft zu sichern. Tiefbauarbeiten und das Lagern von Stoffen innerhalb des Wurzelbereiches der Gehölze sind nicht zulässig. Bei Baumaßnahmen in der Nähe der Bäume und Sträucher ist ein entsprechender Baumschutz nach DIN 18920 vorzunehmen. Der Wurzelbereich darf nicht beeinträchtigt werden. Abgehende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

8. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen**§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB****8.1 Maßnahmen und Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans****Zeitraum für Rodungen**

Notwendige Gehölzbeseitigungen sind im Winterhalbjahr durchzuführen (Oktober bis Februar) um Beeinträchtigungen von Vögelnistandorten sowie Fledermäusen in ihren Quartierlebensräumen zu vermeiden. Der Zeitraum liegt außerhalb der Brut- und Aktivitätsperiode.

Dachflächenentwässerung

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist getrennt zu sammeln und in den im öffentlichen Straßenraum zu verlegenden Regenwassersammler zuzuführen.

Die Ableitung auf den privaten Grundstücken ist von den jeweiligen Eigentümern in ausreichender Dimensionierung herzustellen. Die Anlage von Zisternen mit mindestens 1,0 m³ Fassungsvermögen zur Regenwasserspeicherung und -nutzung wird empfohlen.

Werden Zisternen zur Regenwassernutzung eingebaut, so ist deren Überlauf in einen im öffentlichen Straßenraum zu verlegenden Regenwassersammler einzuleiten.

Die Dachentwässerung ist in den Bauplänen darzustellen. Die natürliche Versickerung von Oberflächenwasser ist zu gewährleisten.

8.2 Maßnahmen und Flächen an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs – Teilbereich 2

§ 1 a Abs. 3 Satz 2 BauGB

Ausgleichsmaßnahme A 1 – Obstbaumreihe

Neupflanzung von 14 regionaltypischen Obstbaumhochstämmen im Bereich des Flurstücks Nr. 334 sowie abschnittsweise Pflanzung einer Feldhecke mit heimischen, standortgerechten Sträuchern innerhalb der südwestlich gelegenen Teilfläche desselben Flurstücks.

Ausgleichsmaßnahme A 2 – Nistkästen

Anbringen von 5 Fledermauskästen an bestehende Gehölze in der Nähe des Eingriffsortes (beispielsweise am Gehölzbestand des angrenzenden Friedhofs und der Schule). Hierbei sind Fledermaushöhlen für Kleinfledermäuse, speziell für Zwergfledermäuse zu verwenden.

Anbringen von 5 Nistkästen im nahen Umfeld des Planungsgebietes (beispielsweise am Gehölzbestand des angrenzenden Friedhofs und der Schule). Dabei sind verschiedene Nistkastentypen (Starenhöhle, Nisthöhle, Halbhöhle und Koloniebrüterkästen für Sperlinge) zu verwenden.

8.3 Zuordnung von Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

§ 9 Abs.1a BauGB

Ausgleichsflächen und -maßnahmen, die allen neugebildeten privaten Baugrundstücken zugeordnet werden

Die umzusetzenden vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (A 1 und A 2) werden gemeinsam mit den jeweiligen Grundstücksflächen den Eingriffen durch die neu zu bildenden privaten Baugrundstücken im Bereich des heutigen Flst. Nr. 237 zugeordnet. Die Abrechnung erfolgt über die Bauplatzpreiskalkulation.

Ausgleichsflächen und -maßnahmen, die den Eingriffen der jeweiligen Grundstücken direkt zugeordnet werden

Die entsprechend den Festsetzungen zum Bebauungsplan auf den Baugrundstücken durchzuführenden Pflanz-, Erhaltungs- und Begrünungsmaßnahmen, die Maßnahmen zur Dach- und Stellplatzbegrünung sowie die Maßnahmen zur Regenwasserableitung auf den jeweiligen Grundstücken werden den jeweiligen Grundstücke direkt zugeordnet. Die Herstellung, Kostentragung und Unterhaltung hat durch den Eigentümer selbst zu erfolgen.

II. Füllschema der Nutzungsschablone

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

Haustyp

III. Hinweise

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 den Mutterboden der Gartenflächen, die für Bauzufahrten / Baulager / Baustelleneinrichtungen u.ä. in Anspruch genommen werden, besteht Sicherungspflicht.

Verdichtungen des Bodens sollten sich auf das mindestmögliche Maß beschränken. Der Bodenaushub sollte nach Möglichkeit auf dem Grundstück bzw. im Baugebiet verbleiben.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18195 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrages und der Oberbodenlagerung.

Geologie

Im Plangebiet bildet Niederterrassenschotter den oberflächennahen Baugrund, die in unbekannter Gesamtmächtigkeit die Gesteine des Unterjura verhüllen. Der oberste Profilabschnitt erhält erfahrungsgemäß einige Ölschieferlagen, die bis in den Dezimeter-Bereich mächtig werden. Bei den Ölschieferlagen ist zu beachten, dass diese nach Überbauung bzw. Austrocknung zu Baugrundhebung führen können, so dass es sich empfiehlt, ggf. solche Ölschieferlagen durch entsprechenden Mehraushub zu entfernen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge von Bauarbeiten (z.B. bodenphysikalischen Kennwerten, Wahl des Gründungshorizonts, Baugrubengestaltung und dergleichen) oder bei Antreffen von Ölschiefer in der Baugrubensohle wird empfohlen, frühzeitig eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro in Anspruch zu nehmen.

Altablagerungen

Werden bei Erdarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt des Zollernalbkreises unverzüglich zu verständigen. Verunreinigter Boden ist ordnungsgemäß zu beseitigen.

Baugrundrisiken

Aufgrund von Baugrundrisiken im Ölschiefer (Gefahr der Sohlhebung) wird für das gesamte Plangebiet eine objektbezogene Baugrunderkundung bzw. Gründungsberatung empfohlen.

Wasserschutz

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gemäß den Vorschriften des Wassergesetzes (WG) für Baden-Württemberg zu verfahren.

Bodendenkmalpflege

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Amt für Stadtplanung und Bauservice der Stadt Balingen anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit Verkürzung der Frist einverstanden ist § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 33 DSchG) wird hingewiesen.

Aufgestellt:

Balingen,

Ausgefertigt:

Balingen,

(D S)

Ernst Steidle
Baudezernent

Helmut Reitemann
Oberbürgermeister