

Balingen, 30.10.2018

**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**

**„Pfarrstraße / Hochholzstraße“**

**in Balingen - Zillhausen**

## INHALTSVERZEICHNIS

### Bebauungsplan

<b>A Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>5</b>
<b>1. Art der Nutzung</b> (§ 9 (1) 1 BauGB).....	<b>5</b>
<b>1.1. Allgemeines Wohngebiet, WA</b> (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO) .....	<b>5</b>
<b>1.2. Zulässig sind:</b> .....	<b>5</b>
<b>1.3. Ausnahmsweise zulässig sind:</b> .....	<b>6</b>
<b>1.4. Nicht zulässig sind:</b> .....	<b>6</b>
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 23 BauNVO).....	<b>6</b>
<b>2.1. Grundflächenzahl (GRZ, § 19 BauNVO)</b> .....	<b>6</b>
<b>2.2. Geschossflächenzahl Dezimalzahl im Kreis (GFZ § 20 BauNVO)</b> .....	<b>6</b>
<b>2.3. Erdgeschossfußbodenhöhe</b> (§ 9 (1) i.V.m. § 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO) .....	<b>6</b>
<b>2.4. Zahl der Vollgeschosse</b> § 20 (1) BauNVO .....	<b>6</b>
<b>2.5. Höhe der baulichen Anlagen</b> (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16, 18, 20 BauNVO) .....	<b>6</b>
<b>2.6. Haustypen</b> .....	<b>7</b>
<b>3. Stellung baulicher Anlagen</b> (§ 9 (1) 2 BauGB) .....	<b>7</b>
<b>4. Bauweise</b> (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO).....	<b>7</b>
<b>4.1. Offene Bauweise: (o)</b> .....	<b>7</b>
<b>5. Überbaubare Grundstücksfläche</b> (§ 9 (1) 2 BauGB § 23 BauNVO).....	<b>7</b>
<b>6. Garagen und Stellplätze</b> (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO) .....	<b>7</b>
<b>7. Nebenanlagen</b> (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO, § 23 (5) BauNVO) .....	<b>8</b>
<b>8. Verkehrsflächen</b> (§ 9 (1) 11 BauGB).....	<b>8</b>
<b>8.1. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauer soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind</b> .....	<b>8</b>
<b>8.2. Straßenverkehrsflächen</b> .....	<b>8</b>
<b>8.3. Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung</b> .....	<b>8</b>
<b>9. Grünflächen</b> (§ 9 (1) 15 BauGB) .....	<b>8</b>
<b>9.1. Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“</b> .....	<b>8</b>
<b>9.2. Private Grünfläche „Vorgartenzone“</b> .....	<b>8</b>
<b>9.3. Private Grünfläche an Wendeanlage / Garagenflächen</b> .....	<b>9</b>
<b>10. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen</b> (§ 9 (1) 12, 13 BauGB).....	<b>9</b>
<b>10.1. Versorgungsleitungen, Verteileranlagen</b> (§ 9 (1) 13 BauGB).....	<b>9</b>
<b>10.2. Flächen für Versorgungsanlagen</b> (§ 9 (1) 12 BauGB).....	<b>9</b>
<b>11. Das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern</b> (§ 9 (1) 25 BauGB) .....	<b>9</b>
<b>12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> (§ 9 (1) 20 BauGB) i. V. m. § 44 BNatSchG).....	<b>9</b>
<b>12.1. Dachbegrünung</b> .....	<b>9</b>
<b>12.2. Dachflächenentwässerung und Entwässerung der unbebauten Grundstücksflächen</b> .....	<b>10</b>

<b>12.3. Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände (gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG)</b>	
<b>10</b>	
<b>12.4. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität i.S.v. § 44 Abs.5 BNatSchG</b>	<b>10</b>
<b>13. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)</b>	<b>11</b>
<b>14. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</b>	<b>11</b>
<b>15. Kennzeichnung (§ 9 (5) BauGB)</b>	<b>12</b>
<b>15.1. Altlastenverdachtsfläche Schlosserei mit Tankstelle Schneider</b>	<b>12</b>
<b>B Hinweise</b>	<b>13</b>
<b>1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)</b>	<b>17</b>
<b>1.1. Dachform, Dachneigung und Gestaltung der Dachflächen von Hauptgebäuden</b>	<b>17</b>
<b>1.1.1 Einheitliche Gestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)</b>	<b>17</b>
<b>1.1.2 Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)</b>	<b>17</b>
<b>1.1.3 Dacheindeckungen, Dachbegrünung (§ 74 (1) 1 LBO)</b>	<b>17</b>
<b>1.2. Dachflächen von Garagen und Carports (§ 74 (1) 1 LBO)</b>	<b>17</b>
<b>1.3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte bei Satteldächern (SD) (§ 74 (1) 1 LBO)</b>	<b>17</b>
<b>1.4. Fassadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)</b>	<b>18</b>
<b>2. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)</b>	<b>18</b>
<b>3. Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)</b>	<b>18</b>
<b>4. Müllbehälterabstellplätze (74 (1) 3 LBO)</b>	<b>18</b>
<b>5. Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen (74 (1) 5 LBO)</b>	<b>18</b>
<b>6. Einfriedigungen und Stützmauern</b>	<b>18</b>
<b>7. Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO i.V.m. § 37 (1) LBO)</b>	<b>18</b>
<b>8. Kenntnissgabeverfahren § 74 Abs.1 Nr.7 LBO</b>	<b>19</b>
<b>9. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) 2 LBO)</b>	<b>19</b>

## **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl., S. 358, ber. 416) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Inhaltsübersicht sowie §§ 26, 27 und 65 geändert, § 31a neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)
- Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Zulezt geändert durch Art. 1 des Gesetzte vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

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

### „Pfarrstraße / Hochholzstraße“ in Balingen-Zillhausen

#### T e x t t e i l

#### A Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

##### 1. Art der Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

##### 1.1. Allgemeines Wohngebiet, WA (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

##### 1.2. Zulässig sind:

- Wohngebäude § 4 (2) 1 BauNVO
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,  
Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende  
Handwerksbetriebe § 4 (2) 2 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche  
und sportliche Zwecke § 4 (2) 3 BauNVO
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe § 4 (3) 2 i.V.m. § 1 (6) BauNVO
- Anlagen für Verwaltung § 4 (3) 3 i.V.m. § 1 (6) BauNVO
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die  
ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (§ 13 BauNVO) und die mit der allgemeinen  
Zweckbestimmung eines WA (allgemeinen Wohngebietes) verträglich sind.

**1.3. Ausnahmsweise zulässig sind:**

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes § 4 (3) 1 BauNVO

**1.4. Nicht zulässig sind:**

- Gartenbaubetriebe § 4 (3) 4 i.V.m. § 1 (6) BauNVO
- Tankstellen § 4 (3) 5 i.V.m. § 1 (6) BauNVO

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 23 BauNVO)**

**2.1. Grundflächenzahl (GRZ, § 19 BauNVO)**

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablonen)

**2.2. Geschossflächenzahl Dezimalzahl im Kreis (GFZ § 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.

**2.3. Erdgeschossfußbodenhöhe (§ 9 (1) i.V.m. § 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)**

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung für die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH). Maßgebend für die EFH ist die Rohfußbodenhöhe im Erdgeschoss über NN. Von den Erdgeschossfußbodenhöhen kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten um +/- 0,5 m abgewichen werden.

**2.4. Zahl der Vollgeschosse § 20 (1) BauNVO**

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt, maximal zulässig sind 2 Vollgeschosse.

**2.5. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16, 18, 20 BauNVO)**

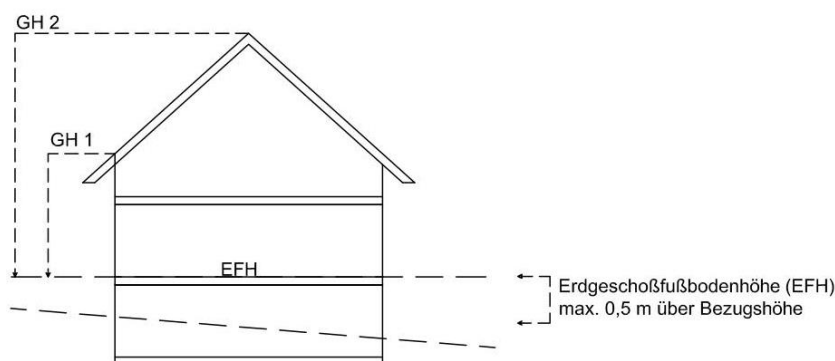
Als maximale Höhen gelten die Eintragungen in der Planzeichnung:

Maximal Gebäudehöhe 1 (GH 1):

Die maximale Gebäudehöhe 1 (GH 1) ist das Maß zwischen der erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der senkrechten, traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Bei Flachdächern gilt der obere 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).

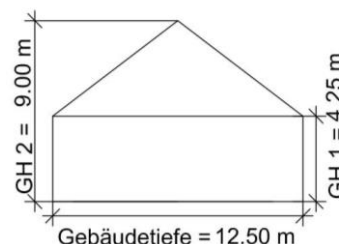


## 2.6. Haustypen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind entsprechend den Eintragungen in die Nutzungsschablone folgende Haustypen zulässig:

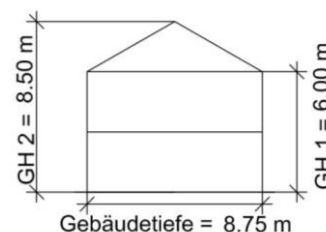
### Haustyp 1:

Gebäudetiefe	max. 12,50 m
Gebäudehöhe 1 (GH1)	max. 4,25 m
Gebäudehöhe 2 (GH2)	max. 9,00 m
Dachform / Dachneigung	Satteldach (SD) 35° - 42°



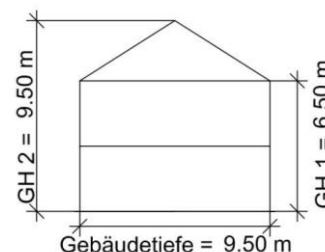
### Haustyp 2:

Gebäudetiefe	max. 8,75 m
Gebäudehöhe 1 (GH1)	max. 6,00 m
Gebäudehöhe 2 (GH2)	max. 8,50 m
Dachform / Dachneigung	Satteldach (SD) 18° - 28° Flachdach/Pulldach (FD/PD) 0° - 5°



### Haustyp 3:

Gebäudetiefe	max. 9,50 m
Gebäudehöhe 1 (GH1)	max. 6,50 m
Gebäudehöhe 2 (GH2)	max. 9,50 m
Dachform / Dachneigung	Satteldach (SD) 25° - 38° Flachdach/Pulldach (FD/PD) 0° - 5°



## 3. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung.

Die in der Planzeichnung eingetragenen Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtungen sind einzuhalten. Zum Zwecke einer Optimierung bei der Energiegewinnung mittels Solaranlagen können hiervon abweichende Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtungen zugelassen werden.

## 4. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablonen).

### 4.1. Offene Bauweise: (o)

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise.

## 5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB § 23 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan sind Gebäude nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Die Baugrenze kann durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 (6) LBO überschritten werden, eine Einzelfallprüfung ist hierfür erforderlich.

## 6. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Sind auf einem Grundstück Flächen für Garagen, Stellplätze oder überdachte Stellplätze vorgesehen, so sind diese nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Entlang der Hauptverkehrsfläche „Hochholzstraße“ im Osten des Plangebietes sind Garagen, Stellplätze oder überdachte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Im westlichen Bereich des Plangebietes sind Garagen, Stellplätze oder überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Errichtung einer Doppelgarage oder zweier überdachter Stellplätze sind lediglich einseitig im seitlichen Grenzabstand zulässig.

Mit Garagen ist bei senkrechter Anordnung von öffentlichen Straßen, Gehwegen und verkehrsberuhigten Bereichen ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten. Bei paralleler Anordnung ist zwischen öffentlicher Fläche und Garage oder Stellplatz ein mind. 1,0 m breites Pflanzbeet zum Anpflanzen von Hecken, Sträuchern oder einer Fassadenbegrünung anzulegen.

#### Offene Stellplätze

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

Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen auf Baugrundstücken sind wasserdurchlässig herzustellen z.B. Rasengitter, Rasen- oder Fugenpflaster, wassergebundene Decke). Die Durchlässigkeit des Schichtaufbaus ist sicherzustellen.

### **7. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO, § 23 (5) BauNVO)**

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, sofern es keine Gebäude sind, sind allgemein zulässig.

Nebenanlagen als Gebäude können, mit Ausnahmen der Vorgartenfläche (Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche), bis zu einer Größe von max. 25 m<sup>2</sup> umbauten Raum zugelassen werden.

### **8. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**

#### **8.1. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauer soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind**

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.

#### **8.2. Straßenverkehrsflächen**

Die Straßenverkehrsflächen und Gehwegflächen sind entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

#### **8.3. Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung**

Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ ist entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

### **9. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**

#### **9.1. Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“**

Die öffentliche Grünfläche ist entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als „Parkanlage“ festgesetzt.

#### **9.2. Private Grünfläche „Vorgartenzone“**

Die Flächen der Baugrundstücke zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßengrenzungsline (Vorgärten) sind zu begrünen. Maximal 50 % der Vorgartenfläche dürfen für die Gebäudeerschließung oder Zufahren genutzt werden. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind zur Grüngestaltung der Hauptverkehrsstraße in einer Tiefe von bis zu 3,0 m ortstypisch mit Stauden und Sträuchern zu begrünen. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.



**9.3. Private Grünfläche an Wendeanlage / Garagenflächen**

Die private Grünfläche ist entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als private Grünfläche festgesetzt. Sie ist entsprechend ihrer Nutzung gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

**10. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 (1) 12, 13 BauGB)**

**10.1. Versorgungsleitungen, Verteileranlagen (§ 9 (1) 13 BauGB)**

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

**10.2. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)**

Auf der privaten Grünfläche an der Wendeanlage/ Garagenfläche ist eine Trafostation zur Versorgung des Gebietes zulässig.

**11. Das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 BauGB)**

**Einzelpflanzgebot Pfg1 – straßenbegleitende Bäume (§ 9 (1) 25a BauGB)**

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind Pflanzungen von einheimischen, min. mittelkronigen Laubbäumen (Acer platanoides ‚Columnare‘, Mindestqualität Hochstamm, 3 xv, m.B., StU 16 – 18) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Von den eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten bis zu 5,00 m abgewichen werden.

**Pflanzgebot Pfg2 (nicht überbaubare Grundstücksflächen) (§ 9 (1) 25a BauGB)**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Je 100 qm der nicht überbaubaren und nicht befestigten Grundstücksflächen sind mit mindestens 1 hochstämmiger, standortgerechter Laub- oder Obstbaum sowie 2 standortgerechten Sträuchern einzeln oder in Gruppen zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind diese spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen (siehe Pflanzliste 1 und 2).

**Pflanzgebot Pfg3 (Randeingrünung - Sträucher) (§ 9 (1) 25a BauGB)**

Die im Lageplan dargestellte Fläche ist mit einem Gehölzsaum aus standortheimischen Sträuchern und Gehölzen vollständig zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen (siehe Pflanzliste 2).

**Pflanzbindung (Bestandsbaum) (§ 9 (1) 25b BauGB)**

Dauerhafter Erhalt des in der Planzeichnung gekennzeichneten Baumbestandes mit Bedeutung für das Landschaftsbild und wirksamer Schutz vor Beeinträchtigungen. Bei Abgang ist der Baum gleichwertig zu ersetzen.

**12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) i. V. m. § 44 BNatSchG)**

**12.1. Dachbegrünung**

Dachflächen mit einer Größe von mehr als 12 m<sup>2</sup> sind extensiv 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 unabhängig von auf dem Dach aufgestellten Solaranlagen. Solaranlagen dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken; es sind entsprechende Kombisysteme einzusetzen.

#### **12.2. Dachflächenentwässerung und Entwässerung der unbebauten Grundstücksflächen**

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser neu errichteter Gebäude auf Grundstücken, die an eine Regenwasserableitung abgeschlossen sind, ist getrennt zu sammeln und auf den jeweiligen Grundstücken dem im Straßenraum zu verlegenden Regenwasserkanälen zuzuführen.

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 Naturstein, erfolgen. Ihre Ausführung muss, mit Ausnahme unmittelbar am Gebäude sowie im Bereich der Zufahrten und Terrassen, stets in wasserdurchlässiger Weise erfolgen.

Werden Zisternen zur Regenwassernutzung eingebaut, so ist deren Überlauf in die Regenwasserkanäle einzuleiten. Eine zusätzliche Nutzung des Regenwassers über Zisternen ist wünschenswert.

Die Dachentwässerung ist in den Bauplänen darzustellen.

Ist der Anschluss an eine öffentliche Regenwasserableitung nicht möglich, muss das anfallende Niederschlagswasser mit einer gesonderten Leitung in den Hausanschlussschacht eingeleitet werden. Sobald der Anschluss an eine öffentliche Regenwasserableitung möglich ist, muss dieser hergestellt werden.

#### **12.3. Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände (gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG)**

*Siehe Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, (saP) zum Bebauungsplan „Pfarrstraße / Hochholzstraße“ in Zillhausen, vom Büro Dr. Grossmann, Stand 16.02.2017.*

Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

##### **Vermeidungsmaßnahme 1: (Fledermäuse)**

Baufeldfreimachung einschließlich der Rodungsarbeiten im Winterhalbjahr (November bis Mitte März) zur Vermeidung von Beeinträchtigungen gegebenenfalls vorhandener Fledermäuse in ihren Quartierlebensräumen.

##### **Vermeidungsmaßnahme 2: (Fledermäuse)**

Gebäudeabriss ebenfalls im Winterhalbjahr, wenn keine Tiere im möglicherweise genutzten Sommerquartieren anwesend sind. Darüber hinaus ist vorab durch fachkundige Personen zu prüfen, ob Kellerbereiche als Winterquartier genutzt werden. Dann darf der Abriss erst nach Auszug der Tiere Ende März erfolgen.

##### **Vermeidungsmaßnahme 3: (Vögel)**

Rodungsarbeiten und Gebäudeabriss werden außerhalb der Brutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt, zur Umgehung einer vermeidbaren Tötung von Vogelindividuen bzw. einer Zerstörung von Gelegen.

#### **12.4. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität i.S.v. § 44 Abs.5 BNatSchG**

*Siehe Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, (saP) zum Bebauungsplan „Pfarrstraße / Hochholzstraße“ in Zillhausen, vom Büro Dr. Grossmann, Stand 16.02.2017.*

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden durchgeführt, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden.

Die Maßnahmen müssen zum Zeitpunkt des Eingriffs wirksam sein sowie im funktionalen Zusammenhang mit der vom Eingriff betroffenen Lebensstätte stehen, um die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte der jeweiligen Art erhalten zu können.

**CEF 1: Schaffung von Quartierlebensräumen durch Installation von Fledermauskästen bzw. einem Spaltenquartier am Friedhofsgebäude**

Aufhängen von 5 Nistkästen zur kurzfristigen Schaffung von Quartierlebensräumen:

- Anbringen von 3 Fledermauskästen Typ 1 FD im alten Baumbestand im Bereich des Rathauses, des Spielplatzes und an den zu erhaltenden Walnussbaum im Bereich des Bebauungsplangebietes. Dabei ist auf einen freien Ausflug zu achten.
- Anbringen von 2 Fassadenquartieren (doppelwandige Fledermausbretter<sup>1</sup>) an der Südwestseite des Friedhofgebäudes oder alternativ Anbringen eines Spaltenquartiers durch Verblendung<sup>1</sup> der Südwestseite des Friedhofgebäudes

**CEF 2: Installation von 6 Vogelnistkästen**

Aufhängen von Nistkästen für Höhlenbrüter:

- Aufhängen von 6 Nistkästen an bestehende Bäume im Bereich des Rathauses, des Spielplatzes und des zu erhaltenden Walnussbaums innerhalb des Bebauungsplangebietes. Von jedem Nistkastentyp sind 3 Stück aufzuhängen.
- Die Kästen sind im Winterhalbjahr anzubringen und regelmäßig im Spätherbst zu reinigen, auf ihre Funktionalität hin zu überprüfen und gegebenenfalls zu ersetzen.

**13. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)**

LR = Leitungsrecht auf privaten Grundstücken zugunsten der Stadt Balingen zur Führung und Unterhaltung von Regen- und Abwasserkanälen. Eine Bepflanzung der Flächen, die die Unterhaltung der Kanäle erschwert (z.B. Hecken, Sträucher, Bäume) ist nicht zulässig.

**14. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)**

Immissionsschutzmaßnahmen

Nach der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom Juli 2017 sind zum Schutz Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) vorzusehen und nachzuweisen. Es wird maximal der Lärmpegelbereich IV erreicht.

Passiver Lärmschutz

Die in der Planzeichnung mit L gekennzeichneten Baufenster liegen im Lärmpegelbereich IV bis III gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß (erf.  $R'_{w,res}$ ) entsprechend dem Lärmpegelbereich III oder IV nach Tabelle 8, DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) zu erfüllen (Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm).

Nach der Tabelle 8 der DIN 4109 — Schallschutz im Hochbau — sind folgende Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils (erf.  $R'_{w,res}$ ) nachzuweisen:

Raumart	erf. R´w,res des Außenbauteils	
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	LBP III	LPB IV
	35 dB	40 dB
Bürräume und ähnliches	30 dB	35 dB
An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.		

Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die Lärmpegelbereiche des Isophonenplanes 1739a-03.

In den dargestellten Bereichen ist in überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen.

Im Einzelfall darf bei der Bemessung des resultierenden Schalldämm-Maßes ein geringerer als der genannte Lärmpegelbereich zugrunde gelegt werden, wenn dies durch eine schalltechnische Untersuchung begründet wird.

Der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Hinweis: Die DIN 4109 samt Beiblatt 1 ist in Baden-Württemberg als technische Baubestimmung nach § 3 (3) LBO eingeführt und durch Abdruck im Gemeinsamen Amtsblatt öffentlich zugänglich (vgl. Bekanntmachung vom 06.12.1990 - Az.: 5-7115/342 – mit Text in GABl. 1990, 829 – 919)

## **15. Kennzeichnung (§ 9 (5) BauGB)**

### **15.1. Altlastenverdachtsfläche Schlosserei mit Tankstelle Schneider**

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche liegen Altlastenverdachtsfälle aufgrund einer vorangegangenen Schlosserei mit Tankstellennutzung vor (Objekt-Nr. 03608).

## **B Hinweise**

### **Begrenzung der Bodenversiegelung und Bodenschutz**

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sollten innerhalb der Wohnbauflächen mindestens 60 % als nicht versiegelte Fläche angelegt werden. Es wird empfohlen, die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

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

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.

### **Bodendenkmalpflege (§ 20 DSchG)**

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

### **Geotechnik**

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten besteht der Baugrund im Planungsgebiet aus Gesteinen des Mittleren Juras (Opalinuston-Formation, Achdorf-Formation). Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

### **Artenschutz - Zeitliche Beschränkung für Fäll-, Rodungs- und Schnitтарbeiten sowie Abriss von Gebäuden oder Arbeiten an Gebäuden und Gelände (§ 39 Abs.5 BNatSchG und § 44 BNatSchG)**

Notwendige Fäll-, Rodungs-, und Schnitтарbeiten sowie der Abriss von Gebäuden 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).

Bei Abriss von Gebäuden sind zuvor eine Inspektion und ggf. eine Ausflugskontrolle durch eine fachkundige Person erforderlich, um zu prüfen und zu dokumentieren, ob das Gebäude eventuell von Fledermäusen bewohnt wird. Ggf. sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Beachtung sensibler Zeiten) und Ausgleichsmaßnahmen (Angebot geeigneter Ersatzquartiere) zu berücksichtigen und mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt abzustimmen.

### **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 vorzunehmen. Der Wurzelbereich darf nicht versiegelt, aufgefüllt, befahren oder beeinträchtigt werden. Die DIN 18920 und RAS-LP 4 sind zu beachten.

### **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.

### **Retentionszisternen**

Falls eine Regenwasserzisterne der Gewinnung von Brauchwasser dienen soll, wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen.

### **Archäologische Denkmalpflege (§ 20 DSchG BW)**

Ein Teil des Planungsgebiets - der Bereich unmittelbar entlang der Hochholzstraße sowie der nördliche Teil des Flurstücks 116/1 - umfasst einen Teil des Prüffallgebiets "historischer Ortskern". Hier können sich in unbebauten bzw. nicht unterkellerten Bereichen im Boden archäologische Relikte der mittelalterlichen und früh-neuzeitlichen Siedlung erhalten haben, bei denen es sich ggf. um Kulturdenkmale gemäß §2 DSchG handelt. Die Erhaltung solcher Kulturdenkmale aus heimat-geschichtlichen und wissenschaftlichen Gründen liegt im öffentlichen Interesse, ihre undokumentierte Zerstörung wäre unzulässig.

Aufgrund der bestehenden Bebauung entlang der Hochholzstraße ist dort lediglich nachdrücklich auf die §§ 20 und 27 DSchG hinzuweisen:

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Im Nordteil des Flurstückes 116/1 ist mit der Erhaltung archäologischer Befunde zu rechnen. Für diese Bereich sollte frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen auf Kosten des Planungsträgers der Humusabtrag / Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchgeführt werden. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen, ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen. Im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Ref. 84.2 muss

die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden.

### **Deponierung**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage mit teilweiser Vornutzung. Hierdurch entsteht ein erhöhter Aufwand bei der Entsorgung von an-fallendem Erdaushub. Die Deponierung ist grundsätzlich nur nach vorheriger Haufwerksbeprobung gemäß DepV möglich. Bei einer möglichen Wiederverwertung ist die VwV Boden BW zu beachten.

### **Pflanzliste 1 – heimische Laubbäume**

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

### **Pflanzliste 2 – heimische Sträucher**

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

Balingen, 30.10.2018

## Örtliche Bauvorschriften

### „Pfarrstraße / Hochholzstraße“ in Balingen-Zillhausen

#### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl., S. 358, ber. 416) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Inhaltsübersicht sowie §§ 26, 27 und 65 geändert, § 31a neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)



## C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

#### 1.1. Dachform, Dachneigung und Gestaltung der Dachflächen von Hauptgebäuden

##### 1.1.1 Einheitliche Gestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

Innerhalb einer Hausgruppe (Doppelhäuser, Reihenhäuser) sind nur einheitliche Dachformen und Dachneigungen zulässig. Die Gebäudehöhen sind aufeinander abzustimmen.

##### 1.1.2 Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Haupt- bzw. Wohngebäude werden durch Haustypen definiert. In der Planzeichnung werden diese durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt. Die Definition der Haustypen erfolgt in den Planungsrechtlichen Festsetzungen. Untergeordnete Dachflächen bis 25 m<sup>2</sup> dürfen auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen ausgeführt werden.

Es bedeuten:

SD Satteldach

FD Flachdach

Als Satteldach entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten auch gegenläufige Pultdächer, deren Höhendifferenz im First (bzw. Gebäudehöhe 2) nicht mehr als 1,30 beträgt (versetztes Satteldach).

##### 1.1.3 Dacheindeckungen, Dachbegrünung (§ 74 (1) 1 LBO)

Für die Dacheindeckungen von Dächern mit mehr als 12 m<sup>2</sup> und einer Neigung über 15° sind nur unglasierte, nicht reflektierende Dachziegel oder Betonsteine in roter bis rotbrauner / brauner Farbe zulässig.

Flach geneigte Dächer oder Dachabschnitte bis 15° Neigung sowie Flachdächer sind zu begrünen.

Für Dachaufbauten bis 15° Neigung sind auch nicht reflektierende Metalleindeckungen zulässig. Als Metalleindeckungen dürfen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das oberirdische Regenwasserableitungssystem erfolgt.

Solaranlagen sind allgemein zulässig. Bei Dachbegrünung und Kombisystemen können in begründeten Einzelfällen auch andere Materialien zur Dacheindeckung zugelassen werden.

#### 1.2. Dachflächen von Garagen und Carports (§ 74 (1) 1 LBO)

Garagen und überdachten Stellplätze (Carports) sind mit begrüntem Flachdach auszubilden.

Garagen, Carports und Nebenanlagen über 12 m<sup>2</sup> Grundfläche sind mit begrünten Dächern bis maximal 18° Dachneigung zu errichten. Ausnahmsweise können auf diesen Terrassen bis max. 20 m<sup>2</sup> Grundfläche zugelassen werden. Aneinandergebaute Grenzgaragen/ Carports sind in Traufhöhe, Dachform und Dachneigung aufeinander abzustimmen.

#### 1.3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte bei Satteldächern (SD) (§ 74 (1) 1 LBO)

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei Satteldächern ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Die Länge darf 50 % des Abschnitts der Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand zur Giebelwand muss mind. 1,20 m betragen. Der Abstand zum First muss mind. 0,8 m betragen.

**1.4. Fassadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)**

Die Fassaden von Doppel- und Reihenhäuser sind in Material und Farbe aufeinander abzustimmen. Fassadenverkleidungen aus reflektierenden Materialien sind nicht zulässig.

**2. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)**

Werbeanlagen und Beschriftungen sind nur an der Stätte der Leistung und bis zu max. 2 m<sup>2</sup> Größe zulässig. Sie dürfen nicht auf dem Dach oder auf freistehenden Werbeträger errichtet werden. Lichtwerbung mit bewegtem, wechselndem oder laufendem Licht sowie Lichtwerbung am Himmel (Booster) sind nicht zulässig.

**3. Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Die nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

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

**4. Müllbehälterabstellplätze (74 (1) 3 LBO)**

Müllbehälterabstellplätze außerhalb von Gebäuden sind gegen Einsicht vom öffentlichen Straßenraum z.B. durch Eingrünung oder Einhausung abzuschirmen.

**5. Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen (74 (1) 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

**6. Einfriedigungen und Stützmauern**

Massive Mauern oder Stacheldraht sind nicht zulässig.

Aus topografischen Gründen erforderlich werdende Stützmauer gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen zur Überwindung von Höhenunterschieden, sind bis zu einer Höhe von maximal 0,8m zulässig.

Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen und Wegen sind Hecken, stehende Holz- oder begründete Drahtzäune bis maximal 0,80m Höhe zulässig. Sockel an Einfriedungen (durchlaufende Fundamente) sind nicht zulässig.

Die Einfriedigung von privaten Erschließungsstraßen ist nicht zulässig. Es sind lediglich Stützmauern zu öffentlicher Verkehrsflächen sowie zu Flächen mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten zulässig.

Einfriedigungen von Doppelhäusern und Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten.

Sichtschutzzäune und -einrichtungen sind, außer in den Vorgartenbereichen, in den Vorgartenbereichen, in Holz (auch begrünt) bis 2,00m Höhe über Gelände/ Sitzplatz zulässig. Die Länge darf maximal 5,00m betragen.

Die Notwendigkeit von Mauern und Stützmauern muss im Einzelfall geprüft werden. Die Prüfung muss durch ein fachkundiges Ingenieurbüro erfolgen.

**7. Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO i.V.m. § 37 (1) LBO)**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohneinheit wird wie folgt erhöht:

Wohneinheiten bis	40 m <sup>2</sup> Wohnfläche :	1,0 Stellplätze
Wohneinheiten ab	40 m <sup>2</sup> Wohnfläche :	1,5 Stellplätze
Wohneinheiten ab	70 m <sup>2</sup> Wohnfläche :	2,0 Stellplätze

**8. Kenntnissgabeverfahren § 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 Kenntnissgabeverfahren erkenntlich sein bzw. nachgewiesen werden.

**9. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) 2 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. 1.1.3) nicht einhält,
- b) als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter Dachaufbauten oder Dacheinschnitte (Nr. 1.3) entgegen den Festsetzungen errichtet,
- c) als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter Werbeanlagen (Nr. 2) entgegen den Festsetzungen errichtet,
- d) als Bauherr Einfriedungen erstellt bzw. erstellen lässt, die nicht den Örtlichen Bauvorschriften (Nr. 6) entsprechen,
- e) als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter die Festsetzungen zur Erstellung von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen aus wasserdurchlässigen Materialien (Nr. 3) nicht beachtet,
- f) als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter der erhöhten Stellplatzverpflichtung (Nr. 7) nicht nachkommt.

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

Aufgestellt: Pfullingen / Balingen, den 30.10.2018

citiplan GmbH / Stadtverwaltung Balingen

Ausgefertigt:

Balingen, den .....  
Bürgermeister