

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

zum

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

sowie den

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

**„Heinzlenstraße / Im Rossnägele“**

**in Balingen**

25.06.2019 / 24.10.2019

## **Inhaltsverzeichnis**

### **Bebauungsplan**

### **„Heinzlenstraße / Im Rossnägele“, Balingen**

#### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 1,2 und 4 BauGB, §§ 12 – 14 und
5. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB  
Verkehrsflächen
6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen § 9 Abs.1 Nrn.12, 13, 20, 21 und Abs.6 BauGB  
und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, belastete Flächen
7. Grünflächen sowie Pflanzgebote § 9 Abs.1 Nr.15 und Nr.25 BauGB
8. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen
9. Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB

#### **II. Hinweise**

1. Boden- und Wasserschutz
2. Bodendenkmalpflege (§ 20 DSchG)
3. Archäologische Denkmalpflege
4. Geotechnik
5. Erdbebengefährdung
6. Artenschutz - Zeitliche Beschränkung für Fäll-, Rodungs- und Schnitarbeiten sowie Abriss von  
Gebäuden oder Arbeiten an Gebäuden und Gelände (§ 39 Abs.5 BNatSchG und § 44 BNatSchG)
7. Erhaltung von Gehölzen
8. Umweltschonende Beleuchtung
9. Retentionszisternen
10. Umgang mit dem Grundwasser
11. Flächen für die Wasserwirtschaft - Gewässerrandstreifen

### **Örtliche Bauvorschriften**

### **„Heinzlenstraße / Im Rossnägele“, Balingen**

#### **I. Gestaltungsregelungen § 74 Abs. 1 LBO**

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs.1 Nr.1 LBO
2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr .2 LBO i.V.m. § 11 Abs. 4 LBO
3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
4. Niederspannungsfreileitungen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO
5. Kenntnissgabeverfahren § 74 Abs.1 Nr.7 LBO
6. Stellplatzerhöhung § 37 Abs. 1 LBO i.V.m. § 74 Abs. 2 LBO
7. Ordnungswidrigkeiten § 75 Abs. 3 Nr.2, Abs. 4 LBO

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Eyach-Arkaden“ mit Rechtskraft vom 20.12.2012 werden in Teilen aufgehoben und durch den Bebauungsplan „Heinzlenstraße/ Im Roßnägele ersetzt.

# **Bebauungsplan**

## **„Heinzlenstraße / Im Rossnägele“**

### **Balingen**

§ 10 BauGB

## **Textteil**

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

- 1. Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 1.1 Urbanes Gebiet** § 6a BauNVO
- Es wird ein Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauGB festgesetzt.
- Zulässig sind: § 6a Abs. 2 BauNVO
- die in § 6a Abs. 2 BauNVO ausgewiesenen Nutzungen: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsbetriebes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- In Gebäuden nach § 6a Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind § 6a Abs. 4 Satz 2 BauNVO  
ab dem 1. OG nur Wohnnutzungen zulässig.
- Nicht zulässig sind: § 6a Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO
- Die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise  
zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO
- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)** § 19 BauNVO
- Die Grundflächenzahl wird entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung festgesetzt.
- Ausnahmsweise kann die zulässige Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird überschritten werden, wenn der Bodenauftrag durchschnittlich mindestens 50 cm beträgt.
- 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)** § 20 BauNVO
- Es gelten die in der Planzeichnung eingetragenen § 20 Abs. 2 und 3 BauNVO  
Geschossflächenzahlen. Bei der Berechnung der  
Geschossflächen sind die Grundflächen von Aufenthaltsräumen  
in Nichtvollgeschossen, einschließlich deren Zugänge jeweils mit  
Umfassungswänden, anzurechnen.

- 2.3 Zahl der Vollgeschosse** § 20 BauNVO  
Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.  
Der Planeintrag +(I) ermöglicht ein zusätzliches Geschoss als Nicht-Vollgeschoss, Staffelgeschoss, welches höchstens 75 % der Geschossfläche des darunter liegenden voll sichtbaren Geschosses einnimmt.
- 2.4 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)** § 18 BauNVO  
Für die an die Straßen „Im Roßnägle“ und „Heinzenstraße“ angrenzenden Gebäude gilt:  
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 0,20 m über der Höhe der Straßenachse - gemessen von der Gebäudemitte senkrecht zur Straßenachse liegen.  
Die maßgebliche Höhe der EFH ist die Oberkante des Rohfußbodens.  
Für die an den Fuß- und Radweg entlang der Eyach angrenzenden Gebäude gilt:  
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt. Abweichungen von +/- 0,20 m können zugelassen werden.  
Maßgeblich ist der nach den Erschließungsarbeiten hergestellte Geländeverlauf des Fuß- und Radweges.  
Die maßgebliche Höhe der EFH ist die Oberkante des Rohfußbodens.
- 2.5 Höhe der baulichen Anlagen**  
Die maximale Gebäudehöhe darf das in der Planzeichnung enthaltene Maß nicht überschreiten.  
Die maximale Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und dem höchstgelegenen Abschluss der Außenwand (Attika).
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche,** § 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 und Baulinien festgesetzt.  
Balkone sind ausnahmsweise außerhalb der Baugrenzen zulässig, dürfen aber nicht über öffentliche Verkehrsflächen ragen.
- 4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze** § 9 Abs. 1 Nr. 1,2 und 4 BauGB, §§ 12 – 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO
- 4.1 Nebenanlagen**  
Nebenanlagen als Gebäude können, mit Ausnahme der Vorgartenzone (Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche, Pfg 2) und der Pflanzgebotsflächen Pfg 3 und Pfg 4, bis zu einer Größe von max. 25 m<sup>3</sup> umbauten Raum zugelassen werden.
- 4.2 Garagen, überdachte Stellplätze, Tiefgarage** § 23 Abs. 5 BauNVO  
Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind sie unzulässig.  
Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zusätzlich sind sie entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen „Tg“ zulässig (Ziff. 2.1 ist zu beachten).
- 4.3 ebenerdige Stellplätze** § 23 Abs. 5 BauNVO  
Ebenerdige, nicht überdeckte Stellplätze nach § 12 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für ebenerdige Stellplätze „St“ zulässig.  
In der ausgewiesenen Fläche für Stellplätze („St“) sind auch Grundstücks- und Tiefgaragenzufahrten zulässig.

- 5. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
- 5.1 Flächen zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich** § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB  
Hinterbeton für die Randbefestigungen der Straßen- und Fußgängerbereiche sind auf den Grundstücken zu dulden.
- 5.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** § 9 Abs. 1 Nr. 11  
Der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ist entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt.
- 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.
- 6.2 Leitungsrecht LR**  
Das Leitungsrecht wird entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung zugunsten der Stadt Balingen festgelegt.
- 7. Grünflächen sowie Pflanzgebote** § 9 Abs.1 Nr.15 und Nr.25 BauGB
- 7.1 Pflanzgebote** § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
- Pflanzgebot Pfg1 – straßenbegleitende Bäume (Einzelpflanzgebot)**  
An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind auf privaten Grünflächen Pflanzungen von heimischen, mittelkronigen Laubbäumen (Acer platanoides „Cleveland“, „Olmsted“ und „Columnare Typ Ley III“, Mindestqualität Hochstamm, 3xv, m.Db. 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 und im Bereich der Tiefgaragenzu- und ausfahrt ausnahmsweise bis zu 10,00 m abgewichen werden.
- Pflanzgebot Pfg2 – Vorgartenzone**  
Die Flächen der Baugrundstücke zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgärten) sind zu begrünen. Maximal 50% der Fläche dürfen für die Gebäudeerschließung oder Zufahrten genutzt werden. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind zur Grüngestaltung entlang der Verkehrsfläche in einer Tiefe von mind. 2,00 m zu begrünen und mit einer Bepflanzung aus Sträuchern, Stauden und max. 50 % Rasenfläche zu versehen, sofern sie nicht zur Grundstückerschließung benötigt werden. Optisch geschlossen wirkende Schnitthecken sind nicht zulässig. Die Nutzung von Vorgärten als Arbeits- oder Lagerflächen sowie Steingärten ist nicht zulässig. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind diese spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.
- Pflanzgebot Pfg3 – Grünbegleitende Promenade**  
Ausgehend von der westlichen Grundstücksgrenze ist auf der parallel verlaufenden Fläche von 1,80 m Breite flächenhaft Schnittgehölz mit einer Wuchshöhe von mind. 1,50 m auf eine Geländehöhe von 513,45 m üNN zu begrünen. Innerhalb der Pflanzgebotsfläche sind ausnahmsweise Fußwege zur Grundstückerschließung zulässig.
- Pflanzgebot Pfg4 - Gebietseingrünung**  
Innerhalb der Pflanzgebotsfläche ist eine Begrünung als Gehölzpflanzung mit Einzelgehölzen, die mindestens 2,0 m breit und mind. 1,40 m hoch sind herzustellen. Je angefangene 100 m<sup>2</sup> Pflanzgebotsfläche sind mindestens 8 Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausnahmsweise sind begrünte Drahtzäune innerhalb der Pflanzgebotsfläche zulässig.  
Innerhalb der Pflanzgebotsfläche sind ausnahmsweise Fußwege zur Grundstückerschließung zulässig.

**Pflanzgebot Pfg5 – nicht überbaute Grundstücksfläche**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Je angefangene 150 m<sup>2</sup> der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche sind mindestens 1 heimischer, Laubbaum oder Obsthochstamm sowie 2 standortgerechte Sträucher einzeln oder in Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

## **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 Dachbegrünung**

Flachdächer sind dauerhaft 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 Kombi-Systeme einzusetzen.

**8.2 Dachflächenentwässerung**

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser neu errichteter Gebäude auf Grundstücken, die an eine Regenwasserableitung angeschlossen 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 Mulden-Rigolen-Systeme 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.

## **8.1 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches – CEF1 Anbringen von Sperlingshotels** § 44 Abs.5 BNatSchG

Der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für den Haussperling durch Beschädigung oder Zerstörung ist auszugleichen.

- Anbringen von 10 Nistkästen für Haussperlinge am Gebäuden nahe dem Eingriffsort

## **9. Nachrichtliche Übernahme** § 9 Abs. 6 BauGB

**Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten – HQ<sub>extrem</sub>**

Das Plangebiet ist bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ<sub>extrem</sub>) betroffen. Bei einem Extremhochwasser (HQ<sub>extrem</sub>) wird großer Bereich flächendeckend überflutet. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 WHG (i.d.R. Flächenausdehnung HQ<sub>extrem</sub> der HWGK) sind nachrichtlich (BauGB §9 Abs. 6a) im Bebauungsplan darzustellen.

Zum Schutz des Eigentums sind geeignete Maßnahmen (Bau- und Verhaltensvorsorge) vorzusehen. Siehe dazu: Wassergesetz (WHG), Informationsblatt „Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge auch bezüglich des Umgangs mit Wassergefährdenden Stoffen des Landratsamtes sowie z.B. Hochwasserschutzfibel, Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2013): Bauen bei Hochwasserrisiken und in Überschwemmungsgebieten und Pflicht und Möglichkeiten der Eigenvorsorge für den Hochwasserfall, Ministerium für Umwelt, Klima, Energiewirtschaft des Landes Baden-Württemberg und anderen Publikationen des Umweltministeriums Landes Baden-Württemberg.

## II. Hinweise

### 1. Boden- und Wasserschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist entsprechend §1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) nachhaltig die Funktion des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind insbesondere schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Um den Grundsatz des Bodenschutzes ausreichend Rechnung zu tragen, sollte folgendes beachtet werden:

- Es ist nur so viel Mutterboden abzuschleppen, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.
- Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein Überschuss an Mutterboden soll sinnvoll an anderer Stelle wiederverwendet werden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen).
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

### 2. Bodendenkmalpflege (§ 20 DSchG)

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

### 3. Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) nach § 20 DSchG entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) 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.

### 4. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm, welcher die Gesteine der Arietenkalks-Formation überlagert. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Mit Ölschiefergesteinen ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Darüber hinaus werden auch 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) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### 5. Erdbebengefährdung

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 gemäß der Karte der Erdbebenzonen der Bundesrepublik Deutschland. D.h. das Plangebiet liegt in einer der am stärksten erdbebengefährdeten Zonen Deutschlands.



Im Hinblick auf die weitere Planung, insbesondere die Statik der Gebäude, wird auf die DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastnahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“, in der Fassung von April 2005, verwiesen.

Die DIN 4149 ist in der Liste der Technischen Baubestimmungen gelistet und ist damit allgemein eingeführt.

## **6. 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 einen geeigneten Fachplaner 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.

## **7. 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.

## **8. 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.

## **9. Retentionszisternen**

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

## **10. Umgang mit dem Grundwasser**

Wird bei Erdarbeiten Grundwasser erschlossen, so ist dies unverzüglich beim Landratsamt Zollernalbkreis anzuzeigen.

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

## **11. Flächen für die Wasserwirtschaft - Gewässerrandstreifen**

Die außerhalb des Geltungsbereiches liegende Eyach ist ein Gewässer 1. Ordnung.

Der außerhalb des Geltungsbereiches liegende Gewässerrandstreifen, im Innenbereich 5 m ab Böschungsoberkante, wird nachrichtlich übernommen. Innerhalb der Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen entlang des Etzelbachs dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden, noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden, die nicht der Gewässerrandsicherung dienen. Einfriedungen jeglicher Art sind unzulässig. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z. B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

Die Gesetzesgrundlagen des Wasserhaushaltsgesetzes § 38 WHG und des Wassergesetzes § 29 WG sind zu beachten.

**Aufgestellt:**

Balingen,

( D S )

Michael Wagner  
Baudezernent

**Ausgefertigt:**

Balingen,

Helmut Reitemann  
Oberbürgermeister

# Örtliche Bauvorschriften

## „Heinzlenstraße / Im Rossnägele“

### Balingen

§ 74 LBO-BW

## Textteil

- I. Gestaltungsregelungen** § 74 Abs. 1 LBO
- 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen** § 74 Abs.1 Nr.1 LBO
- 1.1 Dachform und Dachneigung**  
Zulässig sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° – 7°.
- 1.2 Dacheindeckung**  
Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind extensiv mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm zu begrünen.  
In begründeten Einzelfällen können auch andere Materialien zur Dacheindeckung zugelassen werden.
- 2. Werbeanlagen** § 74 Abs. 1 Nr .2 LBO i.V.m. § 11 Abs. 4 LBO  
Es gilt die Werbeanlagen- und Automatenatzung der Stadt Balingen vom 16.07.2008.
- 3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen** § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
- 3.1 Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen**  
Stellplätze, Zufahrten 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.
- 3.2 Vorgartenzone (Pfg2)**  
Die Flächen der Baugrundstücke zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgärten) sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Steingartenanlagen sind unzulässig.
- 3.3 Einfriedungen**  
Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind Hecken sowie stehende Holz- oder begrünte Drahtzäune bis max. 1,30 m Höhe und Mauern bis maximal 0,80 m Höhe sind zulässig. Sockel an Einfriedungen (durchlaufende Fundamente) sind nicht 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 und die Gestaltung der Freiflächen müssen im Bauantrag bzw. Kenntnisgabeverfahren aufgeführt sein bzw. nachgewiesen werden. Werbeanlagen sind im Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren für die Gebäude in den Bauplänen darzustellen.

Für eine separate Errichtung von Werbeanlagen ist ein Kenntnisgabeverfahren nach § 51 LBO durchzuführen.

**6. Stellplatzerhöhung**

§ 37 Abs. 1 LBO i.V.m. § 74 Abs. 2 LBO

Pro Wohneinheit werden 1,5 Stellplätze festgesetzt.

**7. Ordnungswidrigkeiten**

§ 75 Abs. 3 Nr.2, 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 Dachbegrünung (Nr. 1.2) nicht einhält,
- b) als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter Werbeanlagen (Nr. 2) entgegen den Festsetzungen errichtet,
- c) als Bauherr Außenanlagen entgegen den Vorschriften für nicht überbaute Grundstücksflächen (Nrn. 3.1 und 3.2) herstellt,
- d) als Bauherr Einfriedungen erstellt bzw. erstellen lässt, die nicht den Örtlichen Bauvorschriften (Nr. 3.3) entsprechen,
- e) als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter der Stellplatzverpflichtung (Nr. 6) nicht nachkommt.

Ordnungswidrigkeiten können nach § 75 Absatz 4 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

**Aufgestellt:****Ausgefertigt:**

Balingen,

Balingen,

( D S )

Michael Wagner  
BaudezernentHelmut Reitemann  
Oberbürgermeister