

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

”

„Hölderlinstraße, 1. Änderung“

in Balingen

ENTWURF

Stand: 07.07.2020

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGB. I S. 3786)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16, S. 313 in Kraft getreten am 01.08.2019)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO BW) in der Fassung vom 24. 07. 2000 (GBl. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186).
- Wasserhaushaltsgesetz (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254) m.W.v. 11.06.2019
- Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), in Kraft getreten am 22.12.2013 bzw. 01.01.2014, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

INHALTSVERZEICHNIS

Bebauungsplan

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB	4
1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO	4
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO	4
2.1 Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO	4
2.2 Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO	4
2.3 Geschossflächenzahl (GFZ), Dezimalzahl im Kreis § 20 BauNVO	4
2.4 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) § 9 Abs.1 i.V.m. § 9 Abs.3 BauGB u. § 18 BauNVO ...	4
2.5 Höhe der baulichen Anlagen § 16, § 18, § 20 BauNVO	4
2.6 Haustypen	5
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO	5
3.1 Bauweise § 22 BauNVO	5
3.2 Baugrenzen § 23 BauNVO	5
4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	5
4.1 Garagen und überdachte Stellplätze § 23 Abs.5 BauNVO	5
4.2 Stellplätze und Nebenanlagen § 23 Abs. 5 BauNVO	5
5. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	5
5.1 Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO	5
5.2 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB	5
6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen § 9 Abs.1 Nrn.12, 13, 20, 21 und Abs.6 BauGB	6
6.1 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen § 9 Abs.1 Nr.13 BauGB	6
7. Öffentliche und private Grünflächen sowie Pflanzgebote	6
7.1 Straßenverkehrsgrünflächen (V) § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB	6
7.2 Nicht überbaute Grundstücksfläche § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB	6
7.3 Pflanzgebote § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB	6
8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB	7
8.1 Dachflächenentwässerung	7
8.2 Dachbegrünung	7
8.3 Dachmaterialien	7
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs.1 Nr.1 LBO	1
1.1 Haustypen	1
1.2 Dachvorschriften § 74 Abs.1 Nr.1 LBO	2
2. Werbeanlagen § 74 Abs.1 Nr.2 und Nr.7 LBO	3
3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO	3
3.1 Einfriedungen	3
3.2 Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen	3
3.3 Vorgartenzone	3
4. Satellitenempfangsanlagen, sonstige Außenantennen § 74 Abs.1 Nr.4 LBO	3
5. Freileitungen § 74 Abs.1 Nr.5 LBO	3
6. Kenntnisgabeverfahren § 74 Abs.1 Nr.7 LBO	3

Bebauungsplan

„Hölderlinstraße - 1. Änderung“

§ 10 BauGB

Textteil

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)** § 4 BauNVO
- Zulässig sind:**
die in § 4 Abs.2 BauNVO ausgewiesenen Nutzungen.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:**
- | | |
|--|-----------------------|
| Betriebe des Beherbergungsgewerbes | § 4 Abs.3 Nr.1 BauNVO |
| sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe | § 4 Abs.3 Nr.2 BauNVO |
| Anlagen für Verwaltungen | § 4 Abs.3 Nr.3 BauNVO |
- Nicht zugelassen werden dürfen:**
- | | |
|-------------------|--|
| Gartenbaubetriebe | § 4 Abs.3 Nr.4 i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO |
| Tankstellen | § 4 Abs.3 Nr.5 i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO |
- 2. Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO
- 2.1 Zahl der Vollgeschosse** § 20 BauNVO
Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.
- 2.2 Grundflächenzahl (GRZ)** § 19 BauNVO
Die Grundflächenzahl wird entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung festgesetzt.
- 2.3 Geschossflächenzahl (GFZ), Dezimalzahl im Kreis** § 20 BauNVO
Es gilt die in der Planzeichnung eingetragene Geschossflächenzahl.
Bei der Berechnung der Geschossflächen sind die Grundflächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich deren Zugänge, jeweils mit Umfassungswänden, anzurechnen. § 20 Abs.3 BauNVO
- 2.4 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)** § 9 Abs.1 i.V.m. § 9 Abs.3 BauGB u. § 18 BauNVO
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf maximal auf dem den Haustypen zugeordneten Wert über dem höchsten Punkt des mit dem Hauptgebäude überbauten, natürlich gewachsenen Geländes liegen. Ausnahmsweise kann die EFH bis maximal auf die Höhe der Straßenachse - gemessen von der Gebäudemitte senkrecht zur Straßenachse - zugelassen werden.
Die maßgebliche Höhe der EFH ist die Oberkante des Rohfußbodens.
- 2.5 Höhe der baulichen Anlagen** § 16, § 18, § 20 BauNVO
Die maximalen Gebäudehöhen dürfen das den Haustypen zugeordnete Maß nicht überschreiten.

Maximale Gebäudehöhe 1 (GH 1)

Die maximale Gebäudehöhe 1 (GH1) ist das Maß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der senkrechten, traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut, bei Flachdächern dem oberen Wandabschluss (Oberkante Attika).

Maximale Gebäudehöhe 2 (GH 2)

Die maximale Gebäudehöhe 2 (GH2) ist das Maß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und dem höchsten Punkt der baulichen Anlage (Dachfirst).

2.6 Haustypen

Innerhalb des Baugebietes sind unterschiedliche Haustypen festgesetzt. Siehe hierzu unter den Örtlichen Bauvorschriften Ziff. 1.1.

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 festgesetzt.

4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

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

4.1 Garagen und überdachte Stellplätze § 23 Abs.5 BauNVO

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Darüber hinaus ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen einseitig im seitlichen Grenzabstand die Errichtung einer Doppelgarage oder zweier überdachter Stellplätze zulässig.

Mit Garagen ist bei senkrechter Anordnung von den Öffentlichen Straßen, Geh-, Fuß- und Radwegen ein Abstand von mind. 1,0 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.

Die Länge der Garagen oder der überdachten Stellplätze ist auf max. 8,0 m begrenzt.

4.2 Stellplätze und Nebenanlagen § 23 Abs. 5 BauNVO

Stellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, sofern sie keine Gebäude sind, können von der Baurechtsbehörde in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Dies gilt nicht innerhalb der Pflanzgebotsflächen.

Nebenanlagen als Gebäude können mit Ausnahme der Vorgartenfläche (Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche) und der Pflanzgebotsflächen im allgemeinen Wohngebiet (WA) bis max. 25 m³ umbautem Raum zugelassen werden.

5. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

5.1 Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO

Die Straßenverkehrsflächen mit begleitenden Fußwegen und Sicherheitsstreifen sind entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

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 § 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 und private Grünflächen sowie Pflanzgebote

§ 9 Abs.1 Nr.15 und Nr.25 BauGB

7.1 Straßenverkehrsgrünflächen (V) § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Die Straßenverkehrsgrünflächen sind Bestandteil der Verkehrsflächen und gemäß ihrer Zweckbestimmung zu gestalten und extensiv zu pflegen.

7.2 Nicht überbaute Grundstücksfläche § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind gemäß § 74 Abs.1 Nr.3 LBO mindestens 60 % der gesamten Grundstücksfläche als nicht versiegelte Fläche anzulegen.

Mindestens 2/3 der nicht überbauten Grundstücksfläche ist als private Grünfläche oder Hausgarten anzulegen und zu unterhalten.

Je 150 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche sind mindestens hochstämmiger, heimischer Laub- oder Obstbaum und zwei Sträucher der Pflanzenliste 3 auf dem Baugrundstück einzeln oder in Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die im Rahmen des Pflanzgebotes zum Anpflanzen von Einzelbäumen auf dem Grundstück zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden auf die o.a. Mindestzahl an Bäumen und Sträucher angerechnet.

Die Flächen der Baugrundstücke zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgärten) sind zu begrünen, sofern sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

7.3 Pflanzgebote § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Pflanzgebot 1 (PFG 1) - Gebietseingrünung

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche „PFG 1“ ist eine durchgehend hohe, heckenartige, mindestens 2-3-reihige Gehölzpflanzung aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je angefangene 15 lfm ist ein Baum zu pflanzen.

Die Pflanzung hat unter Verwendung der nachfolgenden Pflanzqualität zu erfolgen:

Sträucher: 100 - 150, 2 x verpflanzt, Pflanzabstand der Sträucher ca. 1,00 x 1,50 m

Laubbäume: Mindeststammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Hochstamm.

Stellplatzbegrünung

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB i.V.m. § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Auf Parkierungsflächen ist je 4 Stellplätze ein heimischer, hochstämmiger Laubbaum entsprechend der Pflanzenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zusammenhängende Parkierungsanlagen und Stellplätze sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Porenpflaster, Schotterrasen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.

Begrünung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB i.V.m. § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter und Containerstandorte sind durch eine begrünte Pergola abzutrennen und zu gestalten. Die Begrünung der Pergola ist mit ausdauernden Kletter- und Rankpflanzen auszuführen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzperiode / Erhaltung der Bepflanzungen

Die unter 7.3 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.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB

8.1 Dachflächenentwässerung

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser neu errichteter Gebäude ist getrennt zu sammeln und über separate Leitungen dem zentralen Hausanschluss zuzuführen. Die Ableitung ist auf den privaten Grundstücken von den jeweiligen Eigentümern in ausreichender Dimensionierung herzustellen. Ableitungen über fremde Grundstücke sind durch Grunddienstbarkeiten zu sichern. Die Dachentwässerung ist in den Bauplänen darzustellen. Werden Zisternen zur Regenwassernutzung eingebaut, so ist deren Überlauf an das im Bereich der öffentlichen Erschließungsanlagen vorhandene Entwässerungssystem anzuschließen. Eine zusätzliche Nutzung des Regenwassers über Zisternen ist wünschenswert

8.2 Dachbegrünung

Dachflächen von Flachdächern und geneigten Dächern bis 20° Neigung sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit mindestens 10 cm Stärke eines kulturfähigen Substrates zu versehen und mit standortgerechten Gräsern, Wildkräutern und Sedum so zu bepflanzen, dass eine dauerhafte Begrünung gewährleistet ist. Dabei sind mindestens 80% - ausgenommen Flächen für technische Aufbauten, Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie u.ä. – der begrünbaren Dachflächen zu begrünen.

8.3 Dachmaterialien

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

II. Pflanzlisten

Pflanzliste 1:

Straßenbäume

Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeerbaum	Pyrus calleryana „Chanticleer“	Chinesische Wildbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn

Pflanzliste 2:

Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Wildkirsche
Acer platanoides	Spitzahorn	Prunus padus	Traubenkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Pyrus pyraister	Holzbirne
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	Quercus petraea	Traubeneiche
Betula pendula	Birke	Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia cordata	Winterlinde
Fragus sylvatica	Buche	Ulmus glabra	Bergulme
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche		

Obstbäume

Äpfel: in den Sorten Boiken Bohnapfel Brettacher Grahams Jubiläumspfel Hauxapfel Jakob Fischer Kaiser Wilhelm Krügers Dickstiel Schöner aus Nordhausen Schöner von Herrenhut Sonnenwirtpfel Rote Sternrenette Roter Bellefleur Welschisner Wiltshire Winterrambour	Birnen: in den Sorten Doppelte Phillips Fäßlesbirne Gelbmöstler Oberösterreich Palmischbirne Schweizer Wasserbirne Kirchensaller Mostbirne	Steinobst: Ontariopflaume Königin Viktoria Ersinger Frühzwetschge Wangenheims Frühzwetschge Dt. Hauszwetschge Mirabelle von Nancy Oullins Reneklude Graf Althans Reneklude Süßkirsch: Burlat Dolleseppler Unterländer Große Schwarze Knorpel Büttners Rote Knorpel Adlerkirsche von Bärtschi Regina Sauerkirsch: Russische Wurzelausläufer
---	--	--

Pflanzliste 3:

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rhamnus frangula	Faulbaum
Corylus avellana	Haselnuß	Ribes alpinum	Alpenbeere
Crataegus monogyna	Weißdorn	Salix caprea	Salweide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	Sambucus rasemosa	Traubenholunder
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	Viburnum latana	Wolliger Schneeball
Prunus spinosa	Schlehe	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 4:

Niedere Sträucher

Clematis vitalba	Waldrebe	Salix rosmarinifolia	Lavendelweide
Salix purpurea	'Purpurweide	Rubus idaeus	Himbeere
Rosa multiflora	Hundsrose		

III. Füllschema der Nutzungsschablone

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

Haustypen nach Nr. 1.1

IV. Hinweise

Begrenzung der Bodenversiegelung und Bodenschutz

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.

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

Bodendenkmalpflege (§ 20 DSchG)

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

Altablagerungen

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

Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Pleistozänem Schwemmsediment. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich Gesteine der Arietenkalk- und der Obtususton-Formation an. 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.

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.

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.

Solare Energiegewinnung

Auf Flachdächern und nach Südost bis Südwest geneigten Dachflächen wird die Errichtung von Anlagen zur solaren Energiegewinnung empfohlen. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung sind unabhängig davon einzuhalten.

Artenschutz

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan „Siecheneschle-West“ (Büro Dr. Grossmann (2017), wurden im Jahr 2016 Erhebungen zu den Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien durchgeführt. Der Untersuchungsraum zu den betreffenden Artengruppen erstreckte sich auch auf den Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets „Hölderlinstraße“ sowie auf den nördlich gelegenen Streuobstbestand. Aufgrund der räumlichen Nähe sowie der vergleichbaren Wirkungsprognose können die Aussagen der saP zum Bebauungsplangebiet „Siecheneschle-West“ auf das unmittelbar östlich angrenzende Bebauungsplangebiet „Hölderlinstraße“ übertragen werden. Dies betrifft insbesondere eine funktionserhaltende Maßnahme für den Wendehals, der im nördlich gelegenen Streuobstbestand seinen Niststandort hat. Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten wurden populationsstützende Maßnahmen wie die Pflege und Entwicklung von Streuobstwiesen, die Optimierung der Bewirtschaftung von Mähwiesen/Brachen sowie das Anbringen von künstlichen Nisthilfen durchgeführt. Die Maßnahmenflächen befinden sich in ca. 1 km Entfernung östlich des Bebauungsplangebiets in den Gewannen Gauchhalde und Hangenrain. Zudem müssen zur Vermeidung von Tötungen (§ 44 (1) 1 BNatSchG) von Vogelindividuen sowie deren Entwicklungsstadien die Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen.

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

Vermeidungsmaßnahmen Vögel

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

Vermeidungsmaßnahmen Fledermäuse

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

Erhaltung von Gehölzen

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

Umweltschonende Beleuchtung

Bei der Auswahl der Beleuchtung ist bei der Dimensionierung der Höhe und Anzahl der Leuchten sowie bei der Wahl des Leuchtmittels zu berücksichtigen, dass eine Störung für Tier- und Pflanzenwelt sowie des Wohnumfeldes und des Straßenverkehrs minimiert oder ausgeschlossen wird. Geeignet sind hierzu Lampen mit einem niedrigeren Blau- und Ultraviolettpektrum (z.B. LED). Des Weiteren sind Leuchten zu verwenden, die abgeschirmt sind und nur gewünschte Bereiche erhellen.

Aufgestellt:

(D S)

Michael Wagner
Baudezernent

Ausgefertigt:

Balingen,

Helmut Reitemann
Oberbürgermeister

Örtliche Bauvorschriften „Hölderlinstraße - 1. Änderung“

§ 74 LBO-BW

I. Gestaltungsregelungen

§ 74 Abs.1 LBO

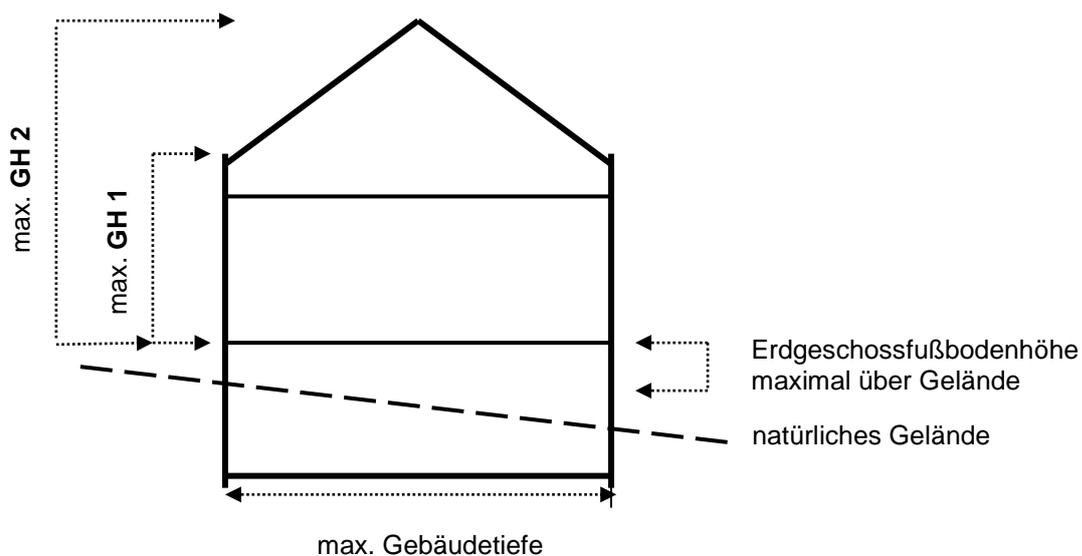
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

1.1 Haustypen

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

Schemazeichnung für die Haustypen:



Haustyp I: Wohngebäude Typ 1

Gebäudetiefe	max. 10,5 m
Gebäudehöhe 1 (GH 1)	max. 4,25 m
Gebäudehöhe 2 (GH 2)	max. 9,0 m
EFH über Bezugspunkt	max. 0,7 m
Dachform / Dachneigung	Satteldach (SD) 30° - 38°

Haustyp II: Wohngebäude Typ 2

Gebäudetiefe	max. 8,75 m
Gebäudehöhe 1 (GH 1)	min. 5,5 m max. 6,2 m
Gebäudehöhe 2 (GH 2)	max. 8,75 m
EFH über Bezugspunkt	max. 0,3 m
Dachform / Dachneigung	Flachdach (FD) / Pultdach (PD) 0° – 5°

1.2 Dachvorschriften

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

Dachform und Dachneigung

Die jeweils zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind in der Planzeichnung, durch Eintrag in die Nutzungsschablone, festgesetzt bzw. den Haustypen zugeordnet. Für die Hauptgebäude sind nur diese Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Es bedeuten:

SD Satteldach

PD Pultdach

FD Flachdach

Als Satteldach entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten auch gegenläufige Pultdächer, deren Höhendifferenz im First nicht mehr als 1,3 m beträgt (versetztes Satteldach).

Im begründeten Einzelfall dürfen von der Baurechtsbehörde Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen bis zu +/- 2° sowie von der Dachform für untergeordnete Dachflächen bis 25 m² zulassen werden.

Garagen, Carports und Nebenanlagen über 12 m² Grundfläche sind mit begrüntem Dächern bis maximal 18° Dachneigung zu errichten. Ausnahmsweise können auf diesen Terrassen bis max. 20 m² Grundfläche zugelassen werden. Aneinandergebaute Grenzgaragen/Carports sind in Traufhöhe, Dachform und Dachneigung aufeinander abzustimmen.

Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung von Dächern über 20° Neigung sind nur Ziegelmaterial oder Betonsteine in roter bis rotbrauner Farbe zulässig. Für Dachaufbauten kann ausnahmsweise eine Eindeckung mit Zink- oder Kupferblechen zugelassen werden. Pult- und Flachdächer unter 20° Neigung sind entsprechend den Festsetzungen der Nr. 7.4.3 mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Auf bis zu 1/3 der einzelnen Dachflächen sind darüber hinaus Anlagen zur solaren Energiegewinnung zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind mit folgenden Einschränkungen zulässig:

- Die Länge darf die halbe Länge des zugehörigen Dachabschnittes nicht überschreiten. Dabei dürfen sie nicht mehr als bis auf 1,2 m an die Giebelwände herangeführt werden.
- Die Höhe der Gauben darf von der Dachfläche des Hauptdaches bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Gaubenaußenwand mit der Gaubendachhaut nicht höher als 1,3 m sein.
- Umwehrungen von Dacheinschnitten und Dachbalkonen dürfen nicht über die Dachfläche hinausragen.
- Der Ansatz der Dachgauben darf erst nach 1/3 der Sparrenlänge gemessen ab dem First beginnen.
- Die Dachneigung von Gauben und Zwerchgiebeln ist in der Neigung des Hauptdaches auszuführen; bei Schleppegauben mit einer Neigung von mindestens 20°

- 2. Werbeanlagen** § 74 Abs.1 Nr.2 und Nr.7 LBO
Werbeanlagen und Beschriftungen sind generell nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nicht auf dem Dach oder auf freistehenden Werbeträgern errichtet werden. Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.
Werbeanlagen dürfen auf jeder Fassadenfläche die Größe von 2,0 m² nicht überschreiten.
- 3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen** § 74 Abs.1 Nr.3 LBO
- 3.1 Einfriedungen**
Die Errichtung von Einfriedungen ist genehmigungspflichtig.
Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen und Wegen sind Hecken stehende Holz- oder begrünte Drahtzäune bis max. 0,8 m Höhe zulässig. Die Einfriedungen müssen entlang der öffentlichen Flächen um 0,5 m zurückgesetzt werden. Sockel an Einfriedungen (durchlaufende Fundamente) sind nicht zulässig.
- 3.2 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. Porenpflaster darf nicht zugelassen werden.
Zusammenhängende Parkieranlagen und Stellplatzflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten, ausschließlich aus wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.
- 3.3 Vorgartenzone**
Die Flächen der Baugrundstücke zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgärten) sind zu begrünen, sofern sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.
- 4. Satellitenempfangsanlagen, sonstige Außenantennen** § 74 Abs.1 Nr.4 LBO
Pro Gebäude ist nur eine Satellitenempfangs- bzw. Antennenanlage zulässig. Die Satellitenempfangsanlagen sind ohne Werbeaufdrucke in der Farbe des Daches/der Fassade auszuführen. Sonstige Antennen sind nur innerhalb der Gebäude zulässig.
- 5. Freileitungen** § 74 Abs.1 Nr.5 LBO
Stark- oder Schwachstromfreileitungen sind nicht zulässig.
- 6. 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.
Werbeanlagen sind im Baugenehmigungs- oder Kenntnissgabeverfahren für die Gebäude in den Bauplänen darzustellen. Für eine separate Errichtung von Werbeanlagen ist ein Kenntnissgabeverfahren nach § 51 LBO durchzuführen.

II. Stellplatzerhöhung

§ 37 Abs.1 LBO i.V.m. § 74 Abs.2 LBO

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird wie folgt erhöht:

- für Wohnungen über 40 m² Wohnfläche: 1,5 Stellplätze
- für Wohnungen über 75 m² Wohnfläche: 2,0 Stellplätze

III. Ordnungswidrigkeiten

§ 75 Abs.3 Nr.2 und Abs.4 LBO

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

- a) als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zur Dacheindeckung und Dachbegrünung (Nr.1.2) nicht einhält,
- b) als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter Dachaufbauten (Nr. 1.2) 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. 3.1) entsprechen,
- e) als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter die Festsetzungen zur Erstellung von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen aus wasserdurchlässigen Materialien (Nr. 3.2) nicht beachtet,
- f) als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter der erhöhten Stellplatzverpflichtung (Nr. II) nicht nachkommt.

Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 75 Absatz 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 EURO geahndet werden.

Aufgestellt:

Ausgefertigt:

(D S)

Balingen,

Michael Wagner
Baudezernent

Helmut Reitemann
Oberbürgermeister