



AMT FÜR STADTPLANUNG UND BAUSERVICE

Balingen, 06.07.2020

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

**„Schömberger Straße -  
Art der baulichen Nutzung / Werbeanlagen“**

**in Balingen – Endingen**

**ENTWURF**

**Stand: 06.07.2020**

## **Inhaltsverzeichnis**

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

- 1. Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 2. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen** § 9 Abs. 1 Nr. 10, 24 und Abs. 6 BauGB
- 3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

### **II. Hinweise**

### **Örtliche Bauvorschriften**

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

- 1. Werbeanlagen** § 74 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 7 LBO
- 2. Ausnahmen**
- 3. Sonstige Anlagen**

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

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (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)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.7.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11.02.2020 (GBl. S. 37)

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1. **Mischgebiet 1 (MI 1)** § 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude, § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Geschäfts- und Bürogebäude § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten im Sinne der Balinger Sortimentsliste, die der Grundversorgung Endingens dienen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten im Sinne der Balinger Sortimentsliste § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Sonstige Gewerbebetriebe § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO
- Tankstellen § 6 Abs. 2 Nr. 7 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO
- Vergnügungsstätten aller Art  
§ 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO
- Werbeanlagen für Fremdwerbung  
§ 6 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 1 Abs. 9 u. § 1 Abs. 5 BauNVO

1.2. **Mischgebiet 2 (MI 2)** § 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude, § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Geschäfts- und Bürogebäude § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten im Sinne der Balinger Sortimentsliste, die der Grundversorgung Endingens dienen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten im Sinne der Balinger Sortimentsliste § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Sonstige Gewerbebetriebe § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO
- Gartenbaubetriebe § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten aller Art  
§ 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO
- Tankstellen § 6 Abs. 2 Nr. 7 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO

**1.3. Mischgebiet 3 (MI 3)**

§ 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude, § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Geschäfts- und Bürogebäude § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten im Sinne der Balingener Sortimentsliste, die der Grundversorgung Endingens dienen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten im Sinne der Balingener Sortimentsliste § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Sonstige Gewerbebetriebe § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO
- Gartenbaubetriebe § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO
- Tankstellen § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten aller Art  
§ 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO

**2. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 24 und Abs. 6 BauGB

**2.1. Schutzstreifen entlang der B 27**

Außerhalb des Erschließungsbereiches der Bundesstraße B 27 besteht in einem Abstand bis 20 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen, sowie für Werbeanlagen. Bis 40 m dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden.

Ausnahmen und Befreiungen sind im Einzelfall durch Zustimmung der Straßenbauverwaltung möglich, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen.

**3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

**3.1. Umweltschonende Beleuchtung der Werbeanlagen**

Beleuchtete Werbeanlagen dürfen nur unter Verwendung von natur- und umweltverträglichen, insbesondere insektenverträglichen Leuchtmitteln (z.B. Natriumdampfhochdrucklampen oder LED-Lampen) betrieben werden. Die Beleuchtungsintensität ist auf das funktional unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Des Weiteren sind Leuchten zu verwenden, die abgeschirmt sind und nur die zu beleuchtende Fläche erhellen.

**II. Hinweise / Nachrichtliche Übernahme****1. Denkmalschutz**

Folgende nach § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) eingestufte Objekte sind im Verzeichnis der unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmale des Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: 22.06.2010) enthalten:

**Am Wettbach 1**

Hermesbrunnen, ursprünglich vor der Sparkasse in Balingen aufgestellt, wohl 1950er Jahre

**Schömberger Straße 38**

Bauernhaus, zweigeschossig, verputzt, um 1700

**Schömberger Straße 40**

Bauernhaus, zweigeschossig, verputzt, 17. Jahrhundert (Dachstuhl), 1956 erneuert

**2. Artenschutz**

Vor Abriss oder Umbau von Gebäuden hat zum Ausschluss der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eine artenschutzrechtliche Überprüfung durch den Eigentümer bzw. dem Vorhabenträger zu erfolgen. Das Ergebnis ist zu dokumentieren. Ggf. sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Beachtung sensibler Zeiten) und Ausgleichsmaßnahmen (Angebot geeigneter Ersatzquartiere) zu berücksichtigen und mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt abzustimmen.

**3. Versorgungsleitungen**

Vor Beginn bzw. Anbringung neuer Werbeanlage sind Versorgungsleitungspläne der Stadtwerke Balingen einzuholen. Versorgungsleitungen der Stadtwerke dürfen nicht überbaut werden.

**4. Grenze der Ortsdurchfahrt**

Der straßenrechtliche Außenbereich beginnt an der südlichen Ortsdurchfahrt ab dem Flurstück 706 (siehe Planzeichnung).

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

Balingen, .....

( D S )

Michael Wagner  
BaudezernentHelmut Reitemann  
Oberbürgermeister

# Örtliche Bauvorschriften

## „Schömberger Straße – Art der baulichen Nutzung / Werbeanlagen“

### Balingen – Eendingen

#### I. Gestaltungsregelungen

##### 1. Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 7 LBO

##### 1.1. Allgemeine Anforderungen an die Errichtung von Werbeanlagen

Werbeanlagen haben sich generell in Gestaltung und Maßstab der Architektur der Gebäude unterzuordnen und müssen sich in das Straßenbild einfügen.

##### 1.2. Werbeanlagen an Gebäuden

###### Mischgebiet 1 (MI 1)

- Werbeanlagen und Beschriftungen sind an der Stätte der Leistung zulässig, d. h. an der Stelle an der das Produkt hergestellt bzw. angeboten wird oder die Leistung, für die geworben werden soll, erbracht wird. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf insgesamt 2,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Werbeanlagen sind nur am oder unmittelbar vor dem Gebäude anzubringen bzw. zu errichten. Zu den seitlichen Gebäudekanten ist ein Abstand von mind. 1,0 m einzuhalten.
- Werbeanlagen sind nur zwischen dem Erdgeschoss und der Oberkante Brüstung 1. Obergeschoss zulässig, max. bis zu einer Höhe von 3,50 m über der anschließenden Geländehöhe.
- Werbeanlagen dürfen nicht an Balkonen, Brüstungen und Fensterläden angebracht werden.
- Die Größe der Buchstaben darf 0,40 m nicht übersteigen.

###### Mischgebiet 2 (MI 2)

- Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf insgesamt 4,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Werbeanlagen sind nur am oder unmittelbar vor dem Gebäude anzubringen bzw. zu errichten. Die Anbringung über dem Dach oder der Traufe ist unzulässig. Zu den seitlichen Gebäudekanten ist ein Abstand von mind. 1,0 m einzuhalten.
- Die Größe der Buchstaben darf 0,60 m nicht übersteigen.
- Die Länge der Werbeanlage darf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Beleuchtete Werbeanlagen sind so zu errichten, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.

**Mischgebiet 3 (MI 3)**

- Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf insgesamt 10,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Werbeanlagen sind nur am oder unmittelbar vor dem Gebäude anzubringen bzw. zu errichten. Dabei ist mit diesen Werbeanlagen jedenfalls ein Abstand von mind. 3,0 m zwischen nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Die Anbringung über dem Dach oder der Traufe ist unzulässig. Zu den seitlichen Gebäudekanten ist ein Abstand von mind. 1,0 m einzuhalten.
- Die Größe der Buchstaben darf 0,60 m nicht übersteigen.
- Die Länge der Werbeanlage darf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Beleuchtete Werbeanlagen sind so zu errichten, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.

**1.3. Freistehende Werbeanlagen****Mischgebiet 1 (MI 1)**

Die Errichtung von freistehenden Werbeanlagen und Fahnenmasten ist im Mischgebiet 1 (MI 1) nicht zulässig. Es können je Grundstück – in einem Abstand von mind. 1,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche – zugelassen werden:

- 1 Werbepylon/-säule mit einer Ansichtsfläche von max. 1,0 m<sup>2</sup>, nicht vollflächig selbstleuchtend.

**Mischgebiet 2 (MI 2)**

Die Errichtung von Fahnenmasten ist im Mischgebiet 2 (MI 2) nicht zulässig. Es können je Grundstück – in einem Abstand von mind. 1,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche – zugelassen werden:

- 1 Werbepylon/-säule mit einer Ansichtsfläche von max. 3,0 m<sup>2</sup>, Breite von max. 1,20 m und einer Gesamthöhe von max. 3 m, nicht vollflächig selbstleuchtend.

**Mischgebiet 3 (MI 3)**

Im Mischgebiet 3 (MI 3) können je Grundstück - in einem Abstand von mind. 1,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche - zugelassen werden:

- 1 Werbepylon/-säule mit einer Ansichtsfläche von max. 3,0 m<sup>2</sup>, Breite von max. 1,20 m und einer Gesamthöhe von max. 3 m, nicht vollflächig selbstleuchtend.
- 1 Fahnenmast mit einer Gesamthöhe von max. 8,0 m.

**1.4. Unzulässig sind**

- a) Auskragende Werbeanlagen
- b) Übereckschilder
- c) Farbliche Rahmungen von Schaufensterflächen sowie das Gliedern oder flächige Abdecken von Schaufensterflächen oder Fassadenflächen durch Folienbeklebung, Plakatierung, Anstrich oder Ähnliches
- d) Spanntücher mit Ausnahme solcher an Baugerüsten während der Zeit der Bauausführung
- e) das Anbringen von Werbeanlagen an Einfriedungen und Bäumen
- f) Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel)
- g) Werbeanlagen in den amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün
- h) farbig angestrahlte Werbeanlagen

**2. Ausnahmen**

Von den Örtlichen Bauvorschriften können gemäß § 56 LBO Ausnahmen und Befreiungen zugelassen werden, wenn diese unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen Dritter mit den Zielen der Satzung vereinbar sind.

**3. Sonstige Anlagen**

Die Anforderungen unter Nr. 1 gelten für sonstige Anlagen entsprechend. Bei der Bestimmung der zulässigen Gesamtfläche gelten sonstige Anlagen als Werbeanlagen.

**II. Ordnungswidrigkeiten**

§ 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO

Ordnungswidrig nach § 75 Absatz 3 Nr. 2 LBO handelt, wer entgegen den Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter Werbeanlagen entgegen den getroffenen Festsetzungen errichtet.

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

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

Balingen,

( D S )

Michael Wagner  
BaudezernentHelmut Reitemann  
Oberbürgermeister