

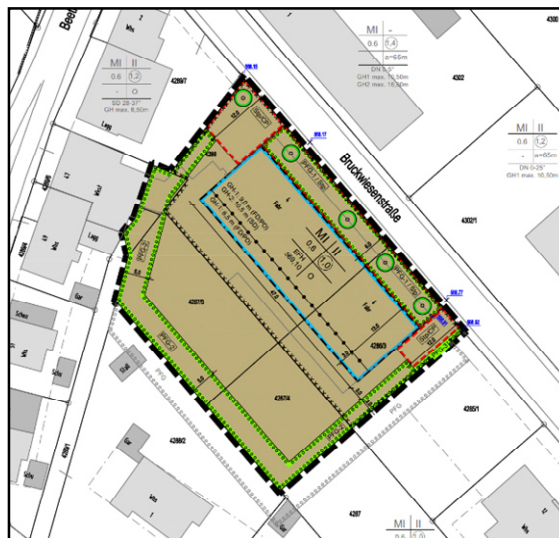
Anlagen 2 und 3 zur Satzung

## Entwurf Textteil

Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften

# Balingen – Dürrwangen

„Änderung Bruckwiesen Flst.Nr.  
4286, 4286/3, 4287/3, 4287/4,  
4289/6, 4289/1“



- A - Planungsrechtliche Festsetzungen
- B - Hinweise
- C - Örtliche Bauvorschriften

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

### INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>3</b>
1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	3
1.1	Mischgebiet (MI) .....	3
2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG .....	4
2.1	Grundflächenzahl (GRZ) .....	4
2.2	Geschossflächenzahl (GFZ) .....	4
2.3	Zahl der Vollgeschosse .....	4
2.4	Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen .....	4
3	BAUWEISE .....	4
4	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN .....	5
5	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, CARPORTS, GARAGEN UND NEBENANLAGEN .....	5
5.1	Stellplätze, Carports und Garagen .....	5
5.2	Nebenanlagen .....	5
6	ANPFLANZUNGEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN .....	5
6.1	Pflanzgebot 1 (PFG-1): Begrünung der Vorgartenzone .....	5
6.2	Pflanzgebot 2 (PFG-2) .....	5
6.3	Pflanzgebot 3 (PFG-3) .....	6
6.4	Ergänzende Bestimmungen zu Pflanzungen .....	6
7	FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT .....	6
7.1	Dachbegrünung .....	6
7.2	Fassadenbegrünung .....	6
7.3	Stellplatzbegrünung .....	6
7.4	Begrünung der sonstigen privaten Grundstücksflächen .....	7
7.5	Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge .....	7
7.6	Außenbeleuchtung .....	7
7.7	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Artenschutz) .....	7
<b>B</b>	<b>HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b> .....	<b>8</b>
1	ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET - HQ100 .....	8
2	DENKMALSCHUTZ .....	9
3	SICHTFELDER AN GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN .....	9
4	BODENSCHUTZ .....	9
5	ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHE .....	10
6	IMMISSIONSSCHUTZ; FEUERWEHRSTANDORT .....	10
7	GEOLOGIE .....	10
8	PFLANZENLISTEN .....	10
9	EMPFEHLUNG ZUR INSTALLATION VON ANLAGEN ZUR SOLAREN ENERGIEGEWINNUNG	11
<b>C</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>12</b>
1	ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN .....	12
1.1	Dachformen, Dachneigung .....	12
1.2	Dacheindeckung .....	12
1.3	Dachaufbauten und Dacheinschnitte .....	13
2	WERBEANLAGEN .....	13
3	EINFRIEDUNGEN .....	13
4	GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER .....	13
5	NACHZUWEISENDE STELLPLÄTZE .....	13
6	RÜCKHALTUNG / ABLEITUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER .....	14
7	ORDNUNGSWIDRIGKEITEN .....	14

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Für die Planungsrechtlichen Festsetzungen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans in Verbindung mit dem schriftlichen Teil maßgeblich. Der räumliche Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen gemäß § 9 Abs. 7 BauGB in der Planzeichnung begrenzt.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen der „Bebauungsplanänderung und -ergänzung „Bruckwiesen“ (rechtskräftig seit 07.03.1998) außer Kraft.

#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) 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) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 40).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

#### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO).

##### 1.1 Mischgebiet (MI)

(§ 6 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5-6 BauNVO)

Die Bauflächen werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten aller Art.

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

### 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO).

#### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Für das Mischgebiet wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil eine Grundflächenzahl - GRZ 0,6 festgesetzt.

#### 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

(§ 20 BauNVO)

Für das Mischgebiet wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil eine Geschossflächenzahl - GFZ 1,0 festgesetzt.

#### 2.3 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 i.V.m § 21a BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß Planeintrag auf maximal zwei (II) Vollgeschosse begrenzt.

#### 2.4 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.§ 9 Abs. 3 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässige **Höhe der baulichen Anlagen** wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) bestimmt. Maßgeblich sind die Einschriebe im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone).

GH-1: max. zulässige Gebäudehöhe bei Flach- und Pultdachbauweise

GH-2: max. zulässige Gebäudehöhe bei Satteldachbauweise

##### Bezugspunkte:

Unterer Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist die Erdgeschossfußbodenhöhe.

Oberer Bezugspunkt ist bei Satteldächern die Oberkante des Dachfirstes, bei Flachdächern der oberste Gebäudeabschluss oder die Attika. Bei Pultdächern ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, gemessen auf der tieferen Seite des Pultdaches (Traufseite) maßgeblich.

Die **Höhenlage der baulichen Anlagen** wird durch die im Plan eingetragenen, maximal zulässigen Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) in m ü. NN (Meter über Normal Null) als Höchstmaß festgesetzt. Maßgeblich ist die Höhe des Rohfußbodens.

##### Nebenbestimmungen:

Untergeordnete Dachaufbauten für technische Einrichtungen dürfen das jeweils festgesetzte Maß um 0,80 m überschreiten.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind bei geneigten Dächern bis zur Höhe des Dachfirstes, bei Flachdächern bis max. 0,80 m über die Dachfläche zulässig.

### 3 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Für das Mischgebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

### **4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

### **5 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, CARPORTS, GARAGEN UND NEBENANLAGEN**

(§ 9 Abs.1 Nr. 4, Nr. 22 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

#### **5.1 Stellplätze, Carports und Garagen**

Garagen einschließlich Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen für Stellplätze (Stp) und Carports (CP) zulässig.

Im Bereich der mit dem Pflanzgebot-1 überlagerten Vorgartenzone sind Stellplätze auf maximal 50 % der Länge dieser Fläche zulässig.

#### **5.2 Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 40 m<sup>2</sup> zulässig.

*Hinweis: Aufgrund der Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet bedarf jede Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage zusätzlich einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz WHG (siehe Hinweise, Kapitel B)*

### **6 ANPFLANZUNGEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

#### **6.1 Pflanzgebot 1 (PFG-1): Begrünung der Vorgartenzone**

Die mit dem Pflanzgebot-1 belegte Vorgartenzone ist zu mindestens 40 % als Pflanzfläche mit Bäumen, Sträuchern und Stauden gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Dabei ist pro angefangene 15 m grundstücksbezogen mindestens ein heimischer, mittelkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste (Kapitel B) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. *Die im Plan symbolhaft eingetragenen Baumstandorte können im Rahmen der Detailplanung der Zufahrten, Zugänge und Stellplätze innerhalb der Vorgartenzone variabel angepasst werden.*

Nicht zulässig sind Schottergärten sowie flächige Stein- und Kiesgartenflächen.

Auf maximal 50 % der Länge dieser Vorgartenzone sind Stellplätze gemäß Ziff. 5.1 zulässig.

Die Nutzung der Vorgartenfläche als Arbeits- oder Lagerfläche ist nicht zulässig.

#### **6.2 Pflanzgebot 2 (PFG-2)**

Zur allgemeinen Durchgrünung der Freiflächen sind die als Pflanzgebot 2 „PFG-2“ gekennzeichneten Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

Je angefangene 150 m<sup>2</sup> ist mindestens 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum oder ein regionaltypischer Obstbaum sowie drei heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bestehende Bäume, die erhalten werden, können angerechnet werden.

### 6.3 Pflanzgebot 3 (PFG-3)

Zur grünordnerischen Einbindung und räumlichen Abschirmung zwischen den Nachbargrundstücken ist im Bereich der als Pflanzgebot 3 „PFG-3“ gekennzeichneten Fläche die Pflanzung einer geschnittenen Hecke festgesetzt.

### 6.4 Ergänzende Bestimmungen zu Pflanzungen

Die Pflanzungen 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.

*Hinweis: Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.*

*Bei den in den Pflanzlisten (Kapitel B) aufgeführten Bäumen und Sträuchern handelt es sich um geeignete, standortgerechte Pflanzen.*

## 7 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, i.V.m. Nr. 25 BauGB)

### 7.1 Dachbegrünung

Dachflächen neu errichteter Gebäude mit einer Neigung bis zu 10° und einer Größe von mehr als 12 m<sup>2</sup> sind extensiv zu begrünen, sofern es sich nicht um Dachterrassen handelt.

Die Begrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 10 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.

### 7.2 Fassadenbegrünung

Fassadenflächen, die auf einer Länge von mehr als 5 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen besitzen, sind pro angefangene 5 m mit mind. zwei Kletterpflanzen zu bepflanzen.

### 7.3 Stellplatzbegrünung

Auf Parkierungsflächen mit mehr als 3 Stellplätzen, ist pro 4 Stellplätze mindestens ein heimischer, mittelkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste (Kapitel B) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Baumpflanzungen nach Ziff. 6.1 werden hierbei im Bereich der Vorgartenzone angerechnet.

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

### 7.4 **Begrünung der sonstigen privaten Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten sowie unbefestigten Freiflächen sind soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden als Freianlagen zu begrünen und zu unterhalten. Nicht zulässig sind Schottergärten sowie flächige Stein- und Kiesgartenflächen.

### 7.5 **Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge**

Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien zulässig. Gleiches gilt für zusammenhängende Parkieranlagen und Stellplatzflächen mit Ausnahme der Zufahrten. Die Flächen sind nach Möglichkeit in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

### 7.6 **Außenbeleuchtung**

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende (z.B. LED-) Leuchtmittel und Lampenträger zu verwenden. Grundsätzlich sind Abstrahlungen in die freie Landschaft und in den Himmel durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Blendrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

### 7.7 **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Artenschutz)**

Der Abbruch von Gebäuden sowie Gehölzrodungen sind lediglich im Zeitraum zwischen 1. Oktober – 28./29. Februar (außerhalb der Brutzeiten von Vögeln) zulässig. Bei Einbeziehung eines Biologen und nach dessen Kontrolle ist der Abbruch sowie Gehölzrodungen auch im Zeitraum März bis September möglich, sofern keine Brutvögel betroffen sind.

Aufgestellt:

Ausgefertigt:

gez.

Balingen .....

gez.

Michael Wagner  
Baudezernent

Helmut Reitemann  
Oberbürgermeister

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### B HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 4 und 6 BauGB)

#### 1 ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET - HQ100

Das Bebauungsplangebiet liegt teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

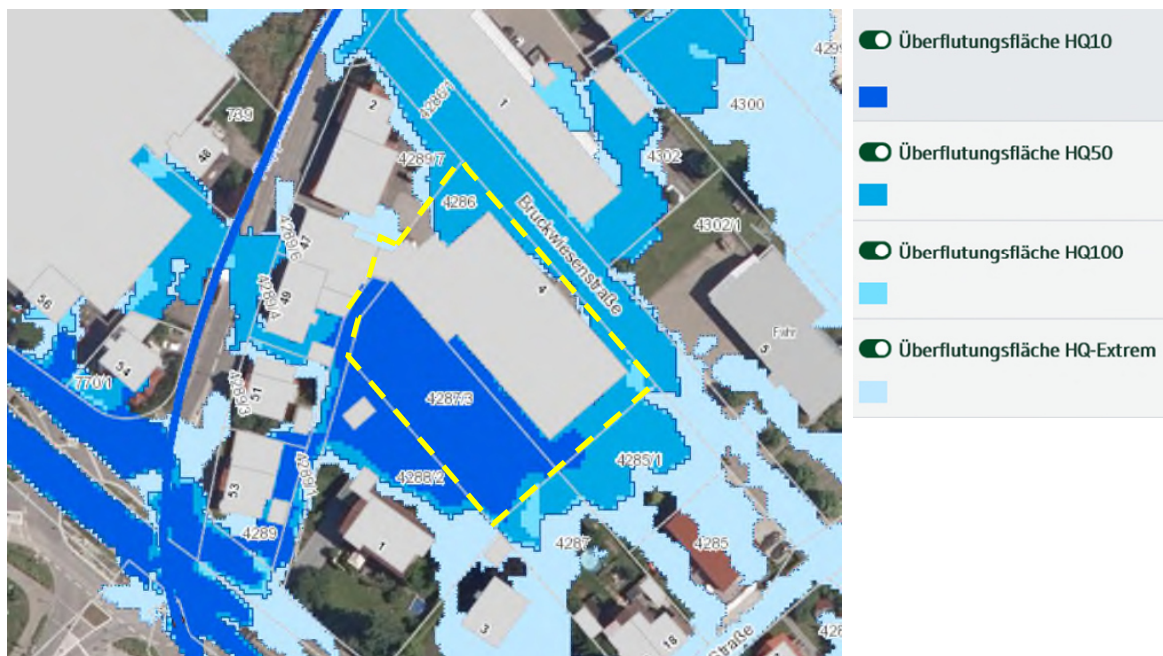


Abb.: Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet, Quelle: LUBW - online

Mit § 65 des Wassergesetzes Baden-Württemberg (WG) gelten kraft Gesetzes seit dem 22.12.2013 (Inkrafttreten der Vorschrift) u. a. die Gebiete als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren (HQ100) zu erwarten ist. Dies gilt sowohl für Flächen im Außen- als auch im Innenbereich.

Für diese festgesetzten Überschwemmungsgebiete gelten die Verbote des § 78ff. des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

Unabhängig vom Bestehen eines Bebauungsplans bedarf jede Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zusätzlich einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG.

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist gemäß § 78a Abs. 1 WHG Folgendes untersagt:

- die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen, die den Wasserabfluss behindern können,
- das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden,
- die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen außerhalb von Anlagen,
- das Ablagern und das nicht nur kurzfristige Lagern von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,
- das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 und § 75 Absatz 2 entgegenstehen,



## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

- die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- die Umwandlung von Auwald in eine andere Nutzungsart.

Die zuständige Behörde kann unter den Voraussetzungen nach § 78a Abs. 2 WHG im Einzelfall Maßnahmen nach Absatz 1 zulassen.

Darüber hinaus sei angemerkt, dass eine Betroffenheit gleichwohl auch bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) besteht und entsprechende Schritte (wie z.B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung, Gebäude hochwasserangepasst geplant und gebaut werden etc.) ergriffen werden müssen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 78b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (=u.a. extreme Hochwasserereignisse) und die dort genannten Vorgaben verwiesen.

### 2 DENKMALSCHUTZ

Sollten bei der Durchführung der Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (e-mail: abteilung8@-rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei einer Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### 3 SICHTFELDER AN GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN

Grundstückszufahrten sind so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind. 3 m tiefe Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen von 80 cm bis 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

### 4 BODENSCHUTZ

(§ 4 Abs. 2 BschG)

Im Plangebiet ist ein Massenausgleich der anfallenden Erdaushübe anzustreben, für überschüssige Erdmassen ist ein Verwendungsnachweis zu führen. Belastete Böden sind geordnet zu entsorgen.

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Deshalb sollte unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen vermieden werden.

Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen, die das Wachstum der späteren Bepflanzung erschweren, sind Bodenarbeiten möglichst nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung durchzuführen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleiches, der Geländemodellierung usw. darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgräben usw. benutzt werden.

### 5 **ALTLASTENKATASTER**

Die Flst.Nr. 4286 und 4286/3 sind im Altlastenkataster als Altstandort „AS Möbelfabrik Haigis“ mit dem Handlungsbedarf „B-belassen“ mit dem Zusatz ‚Entsorgungsrelevanz‘ geführt. Das bedeutet, dass bei Tiefbaumaßnahmen auf dem besagten Flurstück mit einem erhöhten Entsorgungsaufwand zu rechnen ist. Sollte das Gelände entsiegelt werden, ist sicher zu stellen, dass potentiell kontaminiertes Auffüllmaterial ausgekoffert wird.

Nach den vorliegenden Informationen liegt keine Schutzgutgefährdung vor. Die Fläche ist vollständig befestigt. Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass es im Bereich der Spritzlackiererei zu Verunreinigungen kam, was im Fall von Abbruch- bzw. Aushubmaßnahmen zu erhöhten Entsorgungskosten führen könnte. Von Seiten des Gutachters (PBU) wird vorgeschlagen, die Fläche im Rahmen der Ermittlung des Handlungsbedarfs mit "B" auf BN0 einzustufen ("keine Hinweise für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung/Altlast; Einzelfallprüfung ergibt Kriterien für die Einstufung in "B").

### 6 **IMMISSIONSSCHUTZ; FEUERWEHRSTANDORT**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich auf dem Grundstück Bruckwiesenstraße 5, Flst. Nr. 4302/1 das Feuerwehrgerätehaus der Feuerwehr Frommern. Die mit Feuerwehreinsätzen verbundenen erhöhten Lärmimmissionen sind auch innerhalb des Mischgebietes zu dulden.

### 7 **GEOLOGIE**

Neben oberflächennahem lehmigem Niederterassenschotter bilden Gesteine des untersten Opalinuston, der bereits in Grenznähe des Lias epsilon liegt, in unbekannter Mächtigkeit den Baugrund. Eine objektbezogene Baugrunderkundung und eine Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

### 8 **PFLANZENLISTEN**

#### **Standortgerechte 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

#### **Standortgerechte Sträucher**

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggrifflige 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
Taxus	Eibe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

### 9 EMPFEHLUNG ZUR INSTALLATION VON ANLAGEN ZUR SOLAREN ENERGIEGEWINNUNG

Auf Flachdächern und auf Südost bis Südwest geneigten Dächern wird die Errichtung von Anlagen zur solaren Energiegewinnung empfohlen.

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung sind unabhängig hiervon einzuhalten.

Begründung:

Die Zunahme von Treibhausgasen in der Erdatmosphäre wird als wichtigste Ursache für die Erwärmung des Klimas und die Zunahme von extremen Wetterereignissen gesehen.

Dabei gilt der kontinuierliche Anstieg der Kohlendioxidkonzentration in der Atmosphäre durch die Verbrennung fossiler Energieträger wie Kohle, Erdöl und Erdgas als wesentliche Ursache.

Durch die Nutzung solarer Strahlungsenergie bei der Energieversorgung von Gebäuden können die Emissionen von CO<sub>2</sub> spürbar reduziert werden, wenn im Gegenzug der Ersatz fossiler Energieträger reduziert wird.

Dies kann durch thermische Solaranlagen zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung bei optimaler Wärmedämmung oder mit Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung geschehen.

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

### C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Für die Örtlichen Bauvorschriften ist der zeichnerische Teil in Verbindung mit dem schriftlichen Teil maßgeblich. Der räumliche Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen gemäß § 9 Abs. 7 BauGB in der Planzeichnung begrenzt.

Mit Inkrafttreten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Örtlichen Bauvorschriften zur „Bebauungsplanänderung und -ergänzung „Bruckwiesen“ (rechtskräftig seit 07.03.1998) außer Kraft.

#### Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 40).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

#### 1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

##### 1.1 Dachformen, Dachneigung

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung sind für die Hauptgebäude folgende Dachformen zulässig:

- Flachdach- (FD) und Pultdachformen (PD) mit einer Dachneigung von 0° bis 5°
- Satteldachformen (SD) mit einer Dachneigungen von 28° bis 37°

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mit Flachdach oder Pultdach bis maximal 10° Dachneigung zu errichten. Aneinandergebaute Grenzgaragen/Carports sind in Traufhöhe, Dachform und Dachneigung aufeinander abzustimmen.

##### 1.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung von Dächern mit einer Dachfläche von mehr als 12 m<sup>2</sup> werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Geneigte Dächer oder Dachabschnitte über 15° Neigung sind mit unglasierten, nichtreflektierenden Dachziegeln oder Betonsteinen in roter bis rotbrauner Farbe einzudecken.
- Dachflächen neu errichteter Gebäude mit einer Neigung bis zu 10° und einer Größe von mehr als 12 m<sup>2</sup> sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 10 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.
- In begründeten Einzelfällen können auch andere Materialien zur Dacheindeckung zugelassen werden.

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

### 1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- Auf Dächern mit Neigungen > 28° sind ausschließlich Schleppegauben mit mind. 12° Dachneigung zulässig.
- Die Länge der Dachaufbauten und -einschnitte darf in der Summe 1/3 der Länge des zugehörigen Dachabschnittes nicht überschreiten. Dabei dürfen sie nicht mehr als bis auf 1,50 m an die Giebelwände herangeführt werden.
- Der Ansatz der Dachgauben darf erst nach 1/4 der Sparrenlänge gemessen ab dem First beginnen.

### 2 WERBEANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Fassade der Gebäude zulässig. Sie dürfen nicht auf dem Dach oder auf freistehenden Werbeträgern errichtet werden.

Zulässig sind ausschließlich (Werbe-) Schilder mit einer maximalen Größe von 4,0 m<sup>2</sup> je Fassadenfläche als unbeleuchtete oder angestrahlte Anlagen. Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

### 3 EINFRIEDUNGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind Hecken, stehende Holz- oder begrünte Drahtzäune bis max. 0,8 m Höhe zulässig. Sockel an Einfriedungen (durchlaufende Fundamente) sind nicht zulässig.

### 4 GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Auf dem Grundstück sind Standplätze für Abfallbehälter nachzuweisen. Sie sind, soweit sie nicht in Gebäuden untergebracht werden durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen.

### 5 NACHZUWEISENDE STELLPLÄTZE

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

Im Mischgebiet sind pro Wohneinheit mindestens herzustellen:

- für Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 1 Stellplatz /WE
- für Wohnungen über 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 1,5 Stellplätze /WE
- für Wohnungen über 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 2 Stellplätze / WE

Die Zufahrten zu Garagen oder Carports werden nicht als notwendige Stellplätze anerkannt.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

**6 RÜCKHALTUNG / ABLEITUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2)

Die Entwässerung der Baugrundstücke ist an den Mischwasserkanal in der Bruckwiesenstraße anzuschließen.

Bei neu errichteten Gebäuden ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Freiflächen soweit es nicht auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht wird, zurückzuhalten und gedrosselt am öffentlichen Mischwasserkanal anzuschließen. Zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers ist auf den Baugrundstücken eine Regenwasserretention durch geeignete Anlagen in hinreichender Dimensionierung vorzusehen (Retentionszisterne mit Drosselablauf o. Ä.). Der Drosselabfluss ist für das Baugebiet auf eine maximale Einleitmenge von 18,0 l/s (Liter pro Sekunde) zu begrenzen.

*Die Retentionsanlagen sind in den Bauvorlagen darzustellen.*

**7 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Absatz 3 Nr. 2 LBO handelt, wer als Bauherr oder Unternehmer den Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

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

Aufgestellt:

Ausgefertigt:

gez.

Balingen .....

gez.

Michael Wagner  
Baudezernent

Helmut Reitemann  
Oberbürgermeister