



Balingen, 27.01.2020 /
02.03.2020

AMT FÜR STADTPLANUNG UND
BAUSERVICE

Textteil

Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften

Balingen - Zillhausen

„Hochholzstraße“

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

INHALTSVERZEICHNIS

A. Planungsrechtliche Festsetzungen	6
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)	6
1.1. Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. §1 Abs. 5 - 6 und 9 BauNVO)	6
1.2. Zulässig sind:	6
1.3. Nicht zulässig sind:	6
1.4. Ausnahmsweise zulässig sind	7
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 23 BauNVO)	7
2.1. Grundflächenzahl (GRZ § 19 BauNVO)	7
2.2. Erdgeschossfußbodenhöhe (§ 9 (1) i.V.m. § 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)	7
2.3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16, 18, 20 BauNVO)	7
3. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)	7
4. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)	7
5. Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)	8
6. Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)	8
7. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)	8
8. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)	8
8.1. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauer soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind	8
8.2. Straßenverkehrsflächen	8
9. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)	8
9.1. Private Grünfläche „Vorgartenfläche“	8
10. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 (1) 13 BauGB)	8
11. Das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 BauGB)	9
11.1. Pflanzgebot 1 (nicht überbaubare Grundstücksflächen) (§ 9 (1) 25a BauGB)	9
11.2. Pflanzgebot 2 (Straßenbäume) (§ 9 (1) 25a BauGB)	9
11.3. Pflanzgebot 3 (Randeingrünung - Bäume und Sträucher) (§ 9 (1) 25a BauGB)	9
11.4. Pflanzgebot 4 (Begrünung der Stellplätze - Bäume) (§ 9 (1) 25a BauGB)	9
12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB) i. V. m. § 44 BNatSchG)	9
12.1. Dachbegrünung	9
12.2. Dachflächenentwässerung und Entwässerung der unbebauten Grundstücksflächen	9
12.3. Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände (gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG)	10
12.4. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)	10
12.5. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)	11
13. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)	11
13.1. Altlastenverdachtsfläche Möbelfabrik Bühler (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)	11
14. Verpflichtung zur Installation von Photovoltaikanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)	12
B Hinweise	13

C	Örtliche Bauvorschriften	17
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)	17
1.1.	Dachform, Dachneigung und Gestaltung der Dachflächen von Hauptgebäuden	17
1.1.1	Dachform und Dachneigung	17
1.1.2	Dacheindeckungen	17
1.2.	Dachflächen von Garagen und Carports	17
1.3.	Dachaufbauten und Dacheinschnitte bei Satteldächern (SD):	17
2.	Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)	17
3.	Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)	17
4.	Müllbehälterabstellplätze (74 (1) 3 LBO)	17
5.	Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen (74 (1) 5 LBO)	18
6.	Einfriedigungen und Stützmauern	18
7.	Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO i.V.m. § 37 (1) LBO)	18
8.	Kenntnisgabeverfahren (§ 74 Abs.1 Nr.7 LBO)	18
9.	Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) 2 LBO)	18

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501). Das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) ist am 01.03.2015 in Kraft getreten.
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO BW) in der Fassung vom 24. 07. 2000 (GBl. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1).
- Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2016 (BGBl. S. 2258) m.W.v. 01.07.2017



Balingen, 27.01.2020 /
02.03.2020

AMT FÜR STADTPLANUNG UND
BAUSERVICE

Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften

Balingen - Zillhausen

„Hochholzstraße“

- Planungsrechtliche Festsetzungen -

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1. Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. §1 Abs. 5 - 6 und 9 BauNVO)

Mischgebiete (MI) dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2. Zulässig sind:

- Wohngebäude § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Geschäfts- und Bürogebäude § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe, mit nicht zentrenrelevantem Sortiment § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des
- Beherbergungsgewerbes § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- sonstige Gewerbebetriebe § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle,
- soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO

1.3. Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe § 6 Abs. 2 Nr. 6 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO
- Tankstellen § 6 Abs. 2 Nr. 7 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO
- Vergnügungsstätten § 6 Abs. 2 Nr. 8 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, gemäß der Balingen Sortimentsliste aus der Einzelhandelskonzeption für die Stadt Balingen, Stand 2017.

Die sind:

- Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)
- Backwaren / Konditoreiwaren
- Drogeriewaren / Körperpflegeartikel (inkl. Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
- Fleisch- und Metzgereiwaren
- Getränke
- Nahrungs- und Genussmittel
- Schnittblumen
- Zeitungen / Zeitschriften
- Angler-, Jagdartikel und Waffen
- Bastel- und Künstlerartikel, Sammlerbriefmarken und -münzen
- Bekleidung
- Bücher
- Elektrokleingeräte (inkl. Nähmaschinen)
- Elektronik und Multimedia¹
- Erotikartikel
- Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren
- Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle
- Heimtextilien (inkl. Haus- und Tischwäsche, Bettwäsche)/ Gardinen / Dekostoffe
- Kosmetikartikel / Parfümeriewaren
- Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen

- Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
- Medizinische und orthopädische Artikel
- Musikinstrumente und Zubehör
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren
- Reitsportartikel
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel / -kleingeräte
- Sportbekleidung / Sportschuhe
- Uhren / Schmuck
- Wohndekorationsartikel

1.4. Ausnahmsweise zulässig sind

- Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen.

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

2.1. Grundflächenzahl (GRZ § 19 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablonen).

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

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung für die maximalen Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH). Die maßgebliche Höhe der EFH ist die Oberkante des Rohfußbodens. Im begründeten Einzelfall kann von den Eintragungen der EFH um bis zu maximal +/- 0,50 m abgewichen werden.

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

Innerhalb des Mischgebietes sind folgende Höhen der baulichen Anlagen zulässig:

bei Satteldach (SD):

Gebäudehöhe 1 (GH 1 Traufhöhe)	max. 6,50 m
Gebäudehöhe 2 (GH 2 Firsthöhe)	max. 10,50 m
Dachform/ Dachneigung	Satteldach (SD) 35° - 42°

bei Flachdach (FD)

Gebäudehöhe (Attika)	max. 9,30 m
Dachform/ Dachneigung	Flachdach (FD) 0° - 5°

Die maximale Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschossrohfußbodenhöhe und dem höchsten Punkt des Daches.

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

Die in der Planzeichnung eingetragenen Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtungen sind einzuhalten.

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

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablonen).

○ = offene Bauweise

5. Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Sie gelten für alle baulichen Anlagen außer Nebenanlagen.

Dachüberstände sind bis zu 0,5 m über die Baugrenze hinaus allgemein zulässig. Die Bestimmungen des Nachbarrechts bleiben hiervon unberührt.

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

Garagen und Stellplätze sind in einem Abstand von mehr als 5 m zur Gehweghinterkante der Hochholzstraße auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern es sich nicht um ausgewiesene Pflanzgebiete oder Grünflächen handelt.

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

7. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nach § 14 BauNVO, sofern es keine Gebäude sind, außerhalb der ausgewiesenen Grünflächen und Flächen mit Pflanzgebieten allgemein zulässig.

Nebenanlagen als Gebäude bis max. 40 m³ können in einem Abstand von mehr als 5 m zur Gehweghinterkante der Hochholzstraße auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

8. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**8.1. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauer soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind**

Hinterbeton für die Randbefestigungen der Straßen- und Fußgängerbereiche sowie bei den Straßenbaumaßnahmen entstehende Böschungen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern der geplanten Erschließungsanlagen sind auf den Grundstücken zu dulden. Diese können durch Geländeangleichungen auf den Anliegergrundstücken wieder entfallen.

8.2. Straßenverkehrsflächen

Die Gehwegfläche ist entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt.

9. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**9.1. Private Grünfläche „Vorgartenfläche“**

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

10. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 (1) 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.

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

11.1. Pflanzgebot 1 (nicht überbaubare Grundstücksflächen) (§ 9 (1) 25a BauGB)

Je 150 qm der nicht überbaubaren und nicht befestigten Grundstücksflächen sind mit mindestens 1 hochstämmiger, standortgerechter Laub- oder Obstbaum sowie 2 standortgerechten Sträuchern einzeln oder in Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind diese spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

11.2. Pflanzgebot 2 (Straßenbäume) (§ 9 (1) 25a BauGB)

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

11.3. Pflanzgebot 3 (Randeingrünung - Bäume und Sträucher) (§ 9 (1) 25a BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung als PFG 3 gekennzeichneten Flächen sind zur Gebietsingrünung je angefangene 50 m² Pflanzgebotsfläche mindestens 1 standortgerechter Laub- oder Obstbaum und 8 heimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

11.4. Pflanzgebot 4 (Begrünung der Stellplätze - Bäume) (§ 9 (1) 25a BauGB)

Je angefangene 4 Stellplätze bzw. Garagenplätze oder Carportplätze ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind Stellplatz gliedernd anzuordnen.

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

12.1. Dachbegrünung

Dachflächen mit einer Neigung bis zu 10° und einer Größe von mehr als 12 m² sind extensiv zu begrünen.

Die Begrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm auszuführen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht unabhängig von auf dem Dach aufgestellten Solaranlagen. Solaranlagen dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken; es sind entsprechende Kombisysteme einzusetzen.

12.2. Dachflächenentwässerung und Entwässerung der unbebauten Grundstücksflächen

Regenwasser und Schmutzwasser sind bei Neubauten grundsätzlich getrennt zu erfassen.

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

Die Ableitung Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken ist von den jeweiligen Eigentümern in ausreichender Dimensionierung herzustellen. Sie kann über wasserdurchlässige Gräben und Mulden oder in befestigter Bauweise, z.B. Rinnen mittels Naturstein, erfolgen. Ihre Ausführung muss, mit Ausnahme unmittelbar am Gebäude sowie im Bereich der Zufahrten und Terrassen, stets in wasserdurchlässiger Weise erfolgen.

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

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

12.3. Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände

(gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG)

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

Vermeidungsmaßnahme 1: Fledermäuse

Gebäudeabriss im Winterhalbjahr, wenn keine Tiere in möglicherweise genutzten Sommerquartieren anwesend sind. Darüber hinaus ist vorab zu prüfen, ob Kellerbereiche als Winterquartier genutzt werden. Im Falle vorhandener Fledermäuse darf der Abriss erst nach Auszug der Tiere Ende März erfolgen.

Vermeidungsmaßnahme 2: Vögel

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

12.4. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

(vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden durchgeführt, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Maßnahmen müssen zum Zeitpunkt des Eingriffs wirksam sein sowie im funktionalen Zusammenhang mit der vom Eingriff betroffenen Lebensstätte stehen, um die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte der jeweiligen Art erhalten zu können.

CEF 1: Schaffung von Quartierlebensräumen durch Installation von Fledermauskästen

Aufhängen von Fledermauskästen

Zur kurzfristigen Schaffung von Quartierlebensräumen

- Anbringen von Fledermauskästen beispielsweise von Schwegler: Typ 2 FE (Fledermaus-Wandschale), Typ 1FQ (Fledermaus-Fassadenquartier), Typ 1FTH und 2FTH (Fledermaus- Universal-Sommerquartier) oder von Naturschutzbedarf Strobel: Fledermaus-Fassadenflachkasten oder Fledermaus Dachsim- und Giebelröhre.
- Das Anbringen der Kästen ist von fachkundigen Personen durchzuführen. Auf einen freien Ausflug ist zu achten.

CEF 2: Installation von Vogelnistkästen

Aufhängen von Nistkästen für den Haussperling

- Anbringen von 6 Sperlingskoloniekästen zur Erhöhung des Nistplatzangebotes für Sperlinge (Sperlingskolonie 1 SP von Schwegler). Die Kästen bieten Brutraum für jeweils 3 Sperlingspaare und sollten jeweils in 2-er Gruppen an die im Gebiet verbleibenden Gebäude oder im nahen Umfeld angebracht werden.
- Das Anbringen der Kästen ist von fachkundigen Personen durchzuführen. Die Kästen sind im Winterhalbjahr anzubringen.

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

Immissionsschutzmaßnahmen

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

Passiver Lärmschutz

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

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

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

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

Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die Lärmpegelbereiche des Isophonenplanes 1739-03 (Anlage 7 zum Bebauungsplan).

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

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

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

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

13. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)

13.1. Altlastenverdachtsfläche Möbelfabrik Bühler (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche liegen Altlastenverdachtsfälle aufgrund einer vorangegangenen Möbelfabrik vor. (Objekt-Nr. 03607).

14. Verpflichtung zur Installation von Photovoltaikanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Auf Flachdächern und auf der Süd- bzw. Südwestseite von Satteldächern neu errichteter Hauptgebäude, muss auf mindestens 30 % der Dachfläche Photovoltaikanlagen errichtet werden. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung nach 12.1. sind unabhängig hiervon einzuhalten.

B Hinweise

Begrenzung der Bodenversiegelung und Bodenschutz

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sollten innerhalb der Mischgebietsflächen mindestens 40 % als nicht versiegelte Fläche angelegt werden. Es wird empfohlen, die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat im Baugebiet soweit wie möglich zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Es ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder einer landwirtschaftlichen / gärtnerischen Nutzung zuzuführen.

Auch für Mutterboden in Gartenflächen, die für Bauzufahrten/ Baulager/ Baustelleneinrichtungen u.ä. in Anspruch genommen werden, besteht Sicherungspflicht.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten.

Altlastenverdachtsflächen sind gesondert entsprechend den geltenden gesetzlichen Vorgaben zu behandeln.

Auf die §§ 4 und 7 des Bundes-Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Baustoffe, die zu einer Schadstoffbelastung von Wasser und Boden führen können, sind nicht zu verwenden.

Erddeponierung

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

Geotechnik

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

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

Bodendenkmalpflege (§ 20 DSchG)

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

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)

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

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

Erhaltung von Gehölzen

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

Umweltschonende Beleuchtung

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

Archäologische Denkmalpflege (§ 20 DSchG BW)

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

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

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



Balingen, 27.01.2020 /
02.03.2020

AMT FÜR STADTPLANUNG UND
BAUSERVICE

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Balingen - Zillhausen „Hochholzstraße“

- Örtliche Bauvorschriften -

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501). Das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) ist am 01.03.2015 in Kraft getreten.
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. 582, ber. S. 698), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. S. 1)

C Örtliche Bauvorschriften

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

1.1. Dachform, Dachneigung und Gestaltung der Dachflächen von Hauptgebäuden

1.1.1 Dachform und Dachneigung

Die jeweils zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Es bedeuten:

Satteldach (SD) 35° - 42°

Flachdach (FD) 0° - 5°

1.1.2 Dacheindeckungen

Für die Dacheindeckungen von Dächern mit einer Neigung über 10° sind nur unglasierte, nicht reflektierende Dachziegel oder Betonsteine in roter bis rotbrauner / brauner Farbe zulässig.

Flachgeneigte Dächer oder Dachabschnitte bis 10° Neigung sind extensiv zu begrünen.

Für Dachaufbauten können ausnahmsweise auch nicht reflektierende Metalleindeckungen zugelassen werden. Als Metalleindeckungen dürfen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung in das oberirdische Regenwasserableitungssystem erfolgt.

Solaranlagen sind allgemein zulässig.

1.2. Dachflächen von Garagen und Carports

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur mit begrüntem Flachdach auszuführen.

1.3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte bei Satteldächern (SD):

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

2. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen und Beschriftungen sind nur an der Stätte der Leistung und bis max. 4 m² Größe zulässig. Sie dürfen nur an der Fassade errichtet werden. Auf Dächern 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.

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

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

4. Müllbehälterabstellplätze (74 (1) 3 LBO)

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

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

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

6. Einfriedigungen und Stützmauern

Massive Mauern oder Stacheldraht sind nicht zulässig.

Als Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen und Wegen sind Hecken, stehende Holz- oder erdbegrünte Drahtzäune bis maximal 1,30 m Höhe zulässig.

Aus topografischen Gründen erforderlich werdende Stützmauer bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zugelassen werden.

Bei höherem Geländeversatz können mehrere übereinanderliegende Stützmauern mit einem 1,50 m breiten Versatz errichtet werden. Der Versatz ist mit standortgerechter Begrünung herzustellen.

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

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 je Wohneinheit erhöht.

8. Kenntnisgabeverfahren (§ 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 Kenntnisgabeverfahren erkenntlich sein bzw. nachgewiesen werden.

9. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) 2 LBO)

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

- a) als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zur Dacheindeckung und Dachbegrünung (Nr. 1.1.2, 1.2) nicht einhält,
- b) als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter Dachaufbauten oder Dacheinschnitte (Nr. 1.3) entgegen den Festsetzungen errichtet,
- c) als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter Werbeanlagen (Nr. 2) entgegen den Festsetzungen errichtet,
- d) als Bauherr Einfriedigungen erstellt bzw. erstellen lässt, die nicht den Örtlichen Bauvorschriften (Nr. 6) entsprechen,
- e) als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter der erhöhten Stellplatzverpflichtung (Nr. 7) nicht nachkommt.

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

Aufgestellt:

citiplan GmbH

Ausgefertigt:

Balingen, den Oberbürgermeister