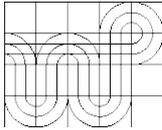




Bearbeitung:



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
www.wick-partner.de
info@wick-partner.de

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

**„Karlstraße /
Mörikestraße“**

in Balingen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)
- 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)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

02.03.2015

Bebauungsplan

„Karlstraße / Mörikestraße“

Textteil

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

1.1 Kerngebiet (MK)

§ 7 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen aller Art ab dem 1. Obergeschoss

Nicht zulässig sind:

§ 7 Abs. 2 und 3, § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr.1, Abs 7 BauNVO

- Wohnungen aller Art im Erdgeschoss,
- Tankstellen aller Art,
- Vergnügungsstätten.
- Garagen und Stellplätze im Erdgeschoss.

Außerhalb der Erdgeschosse sind Garagen innerhalb der Gebäude zulässig, sofern ihre Erschließung nicht über die straßenseitige Fassade erfolgt. § 12 Abs.6 BauNVO

1.2 Mischgebiet (MI)

§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

§ 6 Abs.2, Abs.3, § 1 Abs.5, Abs.6 BauNVO

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten aller Art.

- 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 den Eintragungen in der Planzeichnung als Höchstgrenze oder als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.
- 2.2 Grundflächenzahl (GRZ)** § 19 BauNVO
Es gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen.
- 2.3 Geschossflächenzahl (GFZ), Dezimalzahl im Kreis** § 20 BauNVO
Es gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Geschossflächenzahlen. § 20 Abs.3 BauNVO
- 2.4 Bezugshöhe und Höhenlage der baulichen Anlagen** § 18 Abs. 1 BauNVO
Bezugshöhe ist die Gehweghinterkante bzw. die Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte des Baugrundstücks. Sofern kein Gehweg vorhanden ist, ist die Bezugshöhe der höchste Punkt des mit dem Hauptgebäude überbauten, natürlich gewachsenen Geländes.
Im Teilgebiet 5 gilt als Bezugshöhe 511,00 m ü. NN.
Im Teilgebiet 7 gilt als Bezugshöhe 514,10 m ü. NN.
- 2.5 Höhe baulicher Anlagen** § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
Die maximalen Gebäudehöhen GH1 und GH2 dürfen das in der Planzeichnung enthaltene Maß nicht überschreiten.
Gebäudehöhe 1 (GH1): Die Gebäudehöhe 1 (GH1) ist das Maß zwischen der Bezugshöhe nach Nr. 2.4 und dem Schnittpunkt der senkrechten traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut, bei Flachdächern mit dem oberen Wandabschluss.
Bei Wohngebäuden mit Flachdach kann die GH1 auf bis zu maximal 75 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses um max. 3,0 m überschritten werden (Staffelgeschoss). Staffelgeschosse sind dabei auf den topographisch höher gelegenen Gebäudeteilen anzuordnen.
Gebäudehöhe 2 (GH2): Die Gebäudehöhe 2 (GH2) ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchsten Punkt des Daches (First).
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen** § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- 3.1 Bauweise** § 22 BauNVO
Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt.
o offene Bauweise
a1 Wie geschlossene Bauweise. Hauptgebäude über 25 m Gebäudelänge sind durch Zwischengebäude mit geringerer Gebäudehöhe wie das Hauptgebäude und/ oder von der Baulinie zurückgesetzt zu gliedern. Anstatt über Zwischengebäude ist eine Gliederung auch durch den minimal zulässigen Gebäudeabstand (Bauwich) zulässig.
a2 Wie offene Bauweise. Es ist eine Gebäudelänge von maximal 25 m zulässig.
a3 Wie offene Bauweise. Es ist eine Gebäudelänge von maximal 30 m zulässig.
- 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche** § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
- 3.3 Stellung der baulicher Anlagen** § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
Die Gebäudehauptrichtung ist nach der in der Planzeichnung dargestellten Pfeilrichtung auszurichten.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §§ 12 – 14 BauNVO

4.1 Flächen für Garagen, Stellplätze, Carports

§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.15 und Nr.25a BauGB, § 12 BauNVO

Garagen, Carports und Nebenanlagen als Gebäude sind - unter Berücksichtigung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nach Nr. 1.1 „Kerngebiet (MK)“ nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Offene, nicht überdeckte Stellplätze sind, mit Ausnahme in ausgewiesenen Grünflächen, im gesamten Baugebiet allgemein zulässig.

Innerhalb der in der Planzeichnung auf dem Grundstück, Flst.Nr.3347/1 ausgewiesenen Flächen für Stellplätze sind diese nur zulässig, sofern sie unterhalb eines Geländeniveaus von max. 511,50 m ü NN hergestellt werden.

Tiefgaragen sind im gesamten Baugebiet allgemein zulässig.

5. Öffentliche und private Grünflächen sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

5.1 Private Grünflächen

§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.4 und Nr.25a BauGB

Die im Bebauungsplan ausgewiesene, private Grünfläche ist im Bereich der bereits bestehenden Grünflächen zur Erhaltung der Wohn- und Aufenthaltsqualität innerhalb des Plangebietes dauerhaft als Grünfläche zu erhalten.

Innerhalb der ausgewiesenen, privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen, mit Ausnahme wassergebundener Fußwege, nicht zulässig

6. Flächen für das Anpflanzen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

6.1 Pflanzgebot 1 – Private Grünfläche

Innerhalb der in der Planzeichnung mit PFG 1 gekennzeichneten Fläche sind mind. 5 zumindest mittelkronige Laubbäume (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, m.B., StU 16-18) sowie mind. 6 heimische, standortgerechte Sträucher dauerhaft anzupflanzen.

6.2 Einzelbaumpflanzung

An den im Plan gekennzeichneten Stellen zum Anpflanzen von Einzelbäumen sind Pflanzungen von heimischen, mind. mittelkronigen Laubbäumen (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, m.B., StU 16-18) in dauerhaften Pflanzflächen oder überfahrbaren Baumquartieren (Mindestvolumen 12 m³) vorzunehmen.

6.3 Allgemeines Pflanzgebot

Je angefangene 150 m², der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche, ist mind. 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum oder 1 regionaltypischer Obstbaum sowie 4 heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die eingetragenen Baumstandorte können auf das Pflanzgebot angerechnet werden. Die erforderlichen Baumpflanzungen nach Nr. 6.1 und Nr. 6.2 können auf die zu pflanzende Anzahl an Bäumen und Sträuchern angerechnet werden.

6.4 Stellplatzbegrünung

Auf zusammenhängenden, nicht überdachten Parkierungsflächen mit mehr als 3 Stellplätzen, ist je angefangene 4 Stellplätze ein heimischer, mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

6.5 Dachbegrünung

Dächer mit einer Neigung bis 18° sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht sollte eine dauerhafte Vegetation von wenigstens Wildkräutern und Gräsern gewährleisten. Die Substratstärke hat dabei mindestens 10 cm zu betragen.

Bei Nutzung der Dachflächen für Photovoltaik-Anlagen sind entsprechend geeignete Systeme zur Ausführung zu bringen, welche die Funktionalität der Dachbegrünung nicht wesentlich einschränken.

6.6 Pflanzbindung – Einzelbäume

Die im Plan dargestellten Einzelbäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind zeitnah zu ersetzen.

Tiefbauarbeiten und das Lagern von Stoffen innerhalb des Wurzelbereiches der Bäume sind nicht zulässig.

Bei Baumaßnahmen in der Nähe der Bäume ist ein entsprechender Baumschutz nach DIN 18920 vorzunehmen. Der Wurzelbereich darf nicht versiegelt werden. Abgehende Bäume sind durch heimische, hochstämmige Laubbäume, Mindeststammumfang 16 – 18, 3 x verpflanzt mit Ballen zu ersetzen.

6.7 Pflanzperiode

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durchzuführen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

7.1 Ökologische Baubegleitung – Schutz von Fledermäusen und Vögeln

Werden Gebäude abgerissen oder an ihnen gravierende Gebäudesanierungen durchgeführt (wie z.B. Ausbau Dachgeschoß, Fassadendämmung), sind diese vorab durch einen Fachkundigen auf Quartiere von Fledermäusen und Vogelbrutstätten zu untersuchen. Sind Vorkommen vorhanden, sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG mit der Unteren Naturschutzbehörde beim LRA Zollernalbkreis abzustimmen.

7.2 Umweltschonende Beleuchtung im Außenbereich

Bei der Auswahl der Beleuchtung ist die Dimensionierung in 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 Natriumdampflampen oder Lampen mit einem niedrigeren Blau- und Ultraviolettpektrum als diese (z. B. LED).

Des Weiteren sollten Leuchten zur Anwendung kommen, die abgeschirmt sind und nur die gewünschten Bereiche erhellen.

8. Verkehrsflächen

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

8.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich

Bei der in der Planzeichnung ausgewiesenen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung handelt es sich um einen Verkehrsberuhigten Bereich entsprechend Zeichen 325/326 StVO.

9. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen

§ 9 Abs.1 Nrn.12, 13, 14, 20, 21 und Abs.6 BauGB

9.1 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

i.V.m. § 126 Abs. 1 BauGB und § 14 Abs. 2 BauNVO § 9 Abs.1 Nr.13 BauGB

Die Stadt ist berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Anlagen für die Straßenbeleuchtung, sowie Verteilerkästen von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen und deren Versorgungsleitungen hinter der Gehweghinterkante zu erstellen bzw. zu unterhalten.

9.2 Fahr- und Leitungsrecht - FLR

§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des zurückliegenden Grundstücks, Flst.Nrn. 3399/4 sowie über dieses zugunsten der weiteren Grundstücke, Flst.Nrn. 3399/1, 3399/2 und 3399/3.

Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche ist mit Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der oben genannten Parzellen zu belasten (dingliche Sicherung im Grundbuch). Es dient zur Erschließung für eine mögliche Tiefgarage zum Wenden von Fahrzeugen im Rahmen der Erschließung des Gebietes.

II. Nutzungsschablonen

Füllschema

Nummerierung Teilbereich

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

Max. Gebäudehöhen 1 und 2
Dachform / Dachneigung

III. Hinweise

Werbeanlagen

Es gilt die Werbeanlagensatzung („Satzung für Werbeanlagen und Automaten in der Innenstadt Balingen“), rechtskräftig seit 07.05.2009, in der jeweils gültigen Fassung.

Sanierungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt teilweise (Flst.Nrn. 3399/1-4, 3343, 3343/1-2 sowie teilweise 3341) im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ergänzungsbereich Innenstadt II“, rechtskräftig seit 30.09.2014.

Denkmäler

Im Plangebiet befindet sich ein in der Denkmalliste eingetragenes Kulturdenkmal nach DSchG § 2:

Karlstraße 2: Wohngebäude, zweigeschossig mit Kniestock, Eckerker und Mittelrisaliten an den Straßenfassaden, Bossenquadersockel, Erdgeschoss mit hellen Ziegeln, Obergeschoss verschindelt, auf der Rückseite offene Loggia, im Kniestock Fachwerk, Walmdach, mit Garten und Einfriedung, 1898/99 für den Fabrikbesitzer Gottfried Reiber

Archäologische Denkmalpflege

Teile des Planungsgebietes sind als Teil des historischen Stadtkerns als Prüffallgebiet ausgewiesen. In unbebauten bzw. nicht unterkellerten Bereichen (wie z. B. den Freiflächen des Viehmarktplatzes) ist davon auszugehen, dass sich mittelalterliche bis frühneuzeitliche Bebauungsstrukturen - also aus der Zeit vor dem Stadtbrand von 1809 - im Boden erhalten haben (KD § 2 DSchG).

Vor Baubeginn muss dies mittels archäologischer Sondagen überprüft werden. Auf dieser Basis lassen sich die Notwendigkeit sowie der zeitliche und finanzielle Rahmen einer nachfolgenden archäologischen Dokumentation ermitteln. Die Kosten von Sondagen und archäologischer Ausgrabung unter Leitung der Archäologischen Denkmalpflege hat im Rahmen der Zumutbarkeit der Veranlasser/Vorhabenträger zu übernehmen. Hierüber wird eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung geschlossen.

„Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.“

Artenschutz

Vor baulichen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ist entsprechend § 42 Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. § 10 Bundesnaturschutzgesetz für die Baumaßnahme eine fachlich belegbare Einschätzung zum Vorkommen streng geschützter oder besonders geschützter Arten zu erstellen.

In kritischen Fällen – wenn solche Arten zu vermuten sind (wie z.B. Fledermäuse) – ist ein spezieller vertiefter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (SaP) notwendig.

Bodenschutz

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.

Verdichtungen des Bodens sollten sich auf das geringstmögliche Maß beschränken.

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

Bodendenkmalpflege

Werden bei Erdarbeiten archäologische Fundstellen (Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) gemacht, ist die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Balingen unverzüglich zu benachrichtigen.

Geotopschutz

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/geotourismus_uebersicht

(Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Geologie

Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von oberflächennah verwitterten Gesteinen des Unterjuras (Arietenkalk-Formation). Mit lokalen Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung ist zu rechnen. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird wegen der vermutlich geringen Durchlässigkeit die Erstellung eines Versickerungsgutachtens empfohlen. Die bindigen Deckschichten neigen zu saisonalen Volumenänderungen (Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen nach Wiederbefeuchtung). Auf eine ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten. Im obersten Profilabschnitt der Arietenkalke (Grenzbereich zum Obtususton) ist mit der Einschaltung von geringmächtigen, bituminösen Mergelsteinen (Ölschiefen) zu rechnen. Falls Ölschieferlagen in der Baugrubensohle angetroffen werden, sollten diese aufgrund des bekannten Baugrundrisikos (u. U. Baugrundhebung nach Austrocknen des Ölschiefers) durch entsprechenden Mehraushub entfernt werden. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates, in der Ölschieferthematik erfahrenes Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszüge daraus erfolgt.

Brandschutz

Wenn Gebäude bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stellen mehr als 8 m über Gelände liegen möglich oder vorhanden sind, werden Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr und Feuerwehrezufahrten gemäß der VwV Feuerwehrlflächen erforderlich.

Sofern die öffentlichen Straßen dementsprechend angelegt sind können die Aufstellflächen auch auf öffentlichen Straßen festgelegt werden.

Hochwasser / Überschwemmungsgebiet

Gemäß § 65 Wassergesetz (WG) Baden-Württemberg in Verbindung mit § 78 und § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind die Bereiche, die in der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg als HQ₁₀₀-Bereiche dargestellt sind, als Überschwemmungsgebiete festgesetzt.

Die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist nach § 78 Absatz 1 WHG grundsätzlich verboten. Auch bereits vor Inkrafttreten der festgesetzten Überschwemmungsgebiete baurechtlich zugelassene Vorhaben dürfen nur realisiert werden, wenn zusätzlich eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilt werden kann. Dies betrifft nicht nur den Neubau von Gebäuden, sondern z. B. auch die Erweiterung bestehender baulicher Anlagen.

Im Unterschied zu den festgesetzten Überschwemmungsgebieten, ist das Bauen in Gebieten, die erst bei einem Extremhochwasser überschwemmt werden (HQ_{extrem}) grundsätzlich möglich. Es sollten allerdings Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung Beachtung finden. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden. In Frage kommende Anpassungen könnten sein: Die Anpassung der Höhenlage im Hinblick auf die zu erwartenden Hochwasserspiegel, der Ausschluss von bestimmten Nutzungen in gefährdeten Geschossen und die Wahl geeigneter Baumaterialien. Auch eine hochwasserangepasste Gründung und Gebäudeausstattung, die Abdichtung von Ver- und Entsorgungswegen und – ganz entscheidend – die Sicherung der Installation für Strom, Gas oder von Öltanks sollen dazu beitragen spätere Schäden und Gefahren zu vermeiden.

Grundwasser

Für die Erdwärmesonden ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Zollernalbkreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu stellen. Die Erdwärmesonden dürfen erst nach Erteilung und entsprechend den Vorgaben dieser wasserrechtlichen Erlaubnis ausgeführt werden.

Hinweis: Die Erdwärmesonden bedürfen zusätzlich einer Anzeige beim Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau.

Rodungsarbeiten

Notwendige Fäll-, Rodungs-, und Schnitarbeiten zur Räumung des Baufeldes sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Die Vogelbrutzeit reicht vom 1. März bis 30. September.

Sollen Fäll-, Rodungs-, und Schnitarbeiten zur Räumung des Baufeldes innerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden, ist der Unteren Naturschutzbehörde beim LRA Zollernalbkreis durch einen Fachkundigen ein Nachweis zu erbringen, dass Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden.

Umhängen von Nistkästen

Werden Bäume gefällt, Gebäude saniert oder abgerissen an denen künstliche Nisthilfen angebracht sind, sind diese außerhalb der Vogelbrutzeit in Bereiche umzuhängen, die nicht durch Baumaßnahmen tangiert werden. Die Vogelbrutzeit reicht vom 1. März bis 30. September. Das Entfernen oder Umhängen belegter Nisthilfen während der Vogelbrutzeit ist gemäß § 44 BNatSchG verboten.

Aktive Nutzung erneuerbarer Energien

Bei der Errichtung von Gebäuden werden bauliche Maßnahmen im Dachbereich für den Einsatz erneuerbarer Energien (insbesondere Solarenergie) empfohlen. Energiemodule sind zulässig, sofern sie nicht von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind.

Anforderungen an den Lärmschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass nach der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom Juni 2015 zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume sowie der Büroräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr passiver Schallschutz entsprechend DIN 4109 –Schallschutz im Hochbau– vorzusehen und nachzuweisen ist. Es wird maximal der Lärmpegelbereich V erreicht.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß entsprechend den im Gutachten (ISIS, Juni 2015) ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach Tabelle 8, DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) zu erfüllen (Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm).

Der Nachweis des baulichen Schallschutzes ist im Rahmen der Baugenehmigung zu führen. Grundlagen für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die Lärmpegelbereiche des Isophonenplans 1553-03 der schalltechnischen Untersuchung, ISIS, Juni 2015.

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

Zur Reduzierung passiver Lärmschutzmaßnahmen kommt die Orientierung von schutzbedürftigen Räumen an die vom Lärm abgewandten Gebäudeseiten in Betracht.

Werden durch die künftigen Nutzungen im Plangebiet Lärmemissionen und –immissionen, zum Beispiel durch Zufahrten, Parkplätze oder Klimaanlage verursacht, so ist deren Zulässigkeit im Rahmen des jeweiligen Baugesuchs nachzuweisen.

Verweis:

Das Gutachten liegt an der Stelle zur Einsichtnahme vor, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

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 GABl. 1990, 829 – 919).

Aufgestellt:

Ernst Steidle
Baudezernent

Ausgefertigt:

Balingen,

Helmut Reitemann
Oberbürgermeister

02.03.2015

Örtliche Bauvorschriften

„Karlstraße / Mörikestraße“

I. Gestaltungsregelungen

§ 74 Abs.1 LBO

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

1.1 Dachvorschriften

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

Dachform und Dachneigung

Für die Hauptgebäude sind nur die in der Planzeichnung durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzten Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Es bedeutet:

SD Satteldach

WD Walmdach

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 können von der Baurechtsbehörde Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen bis zu $\pm 2^\circ$ sowie von der Dachform für untergeordnete Dachflächen bis 25 m² zugelassen werden.

Garagen, Carports und Nebenanlagen über 12 m² Grundfläche sind mit begrünten 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 (Hauptgebäude)

Für die Dacheindeckung von Dächern mit einer Dachfläche von mehr als 12 m² werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Geneigte Dächer oder Dachabschnitte sind mit unglasierten, nicht reflektierenden Dachziegeln oder Betonsteinen in roter bis rotbrauner Farbe einzudecken.
- Flachgeneigte Dächer oder Dachabschnitte bis 18° Neigung sowie Flachdächer sind zu begrünen.
- Für Dachaufbauten bis 18° Neigung sind auch nicht reflektierende Metalleindeckungen zulässig. Als Metalleindeckung dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes, nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

In begründeten Einzelfällen können auch andere Materialien zur Dacheindeckung zugelassen werden. Solaranlagen sind allgemein zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind nur als Einzelgauben mit folgenden Einschränkungen zulässig:

- Die Länge der Dachaufbauten darf insgesamt maximal 50 % der Länge des zugehörigen Dachabschnittes betragen. Dabei dürfen sie nicht mehr als 1,2 m an die Giebelwände und den Ortgang herangeführt werden.
- Die Höhe der Gauben darf von der Dachfläche des Hauptdaches bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Gaubenaußenwand mit der Gaubendachhaut nicht höher als 1,4 m sein.
- Die Dachneigung von Gauben und Zwerchgiebeln ist, mit Ausnahme der SchlepPGAuben, in der Neigung des Hauptdaches auszuführen.
- Der Ansatz der Dachgauben darf erst nach $\frac{1}{4}$ der Sparrenlänge gemessen ab dem Dachfirst beginnen.
- Unzulässig sind SchlepPGAuben mit seitlichen Abwalmungen zur Dachfläche

1.2 Quergiebel / Zwerchgiebel

Quergiebel können im Einzelfall von der Baurechtsbehörde unter folgenden Einschränkungen ausnahmsweise zugelassen werden:

- Die Traufe der Haupt-Dachfläche ist als Dachüberstand auf der gesamten Länge der Gebäudeseite, also auch vor dem Quergiebel auszubilden.
- Die Quergiebelfront darf 25 % der Länge des zugehörigen Dachabschnittes nicht überschreiten. Dabei darf der Quergiebel nicht mehr als bis auf 1,2 m an die Giebelwände herangeführt werden.
- Die Höhe des Quergiebels darf die ausgeführte GH1 des Hauptdaches im Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand des Quergiebels mit der Giebeldachhaut nicht mehr als 2,0 m überschreiten.
- Der Ansatz des Quergiebels darf erst nach $\frac{1}{3}$ der Sparrenlänge gemessen ab dem First beginnen.
- Die Dachneigung von Quergiebeln ist in der Neigung des Hauptdaches auszuführen.

2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

2.1 Stellplätze

Offene, nicht überdeckte Stellplätze und vergleichbare Anlagen auf den privaten Grundstücksflächen sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit Breulfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.

2.2 Müllstandorte

Müllstandorte sind nur in Gebäuden oder nur an nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren, eingehausten Standorten zulässig.

2.3 Freiflächen, unbebaute Grundstücksflächen

Die Teile der Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude oder notwendige Befestigungen für Erschließungs-, Wege- oder Terrassenflächen belegt sind, sind als Grün- oder Pflanzflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.

3. Freileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

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, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zur Dacheindeckung nicht einhält,
- als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter Dachaufbauten oder Dacheinschnitte entgegen den Festsetzungen errichtet,
- als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter die Festsetzungen zur Erstellung von Stellplätzen und vergleichbaren Anlagen aus wasserdurchlässigen Materialien nicht beachtet.

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

Aufgestellt:

Ausgefertigt:

Balingen,

(D S)

Ernst Steidle
Baudezernent

Helmut Reitemann
Oberbürgermeister