

Große Kreisstadt Balingen

Textteil

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Meisterstraße“, Balingen-Engstlatt



A – Planungsrechtliche Festsetzungen

B – Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

C – Örtliche Bauvorschriften

ENTWURF

Stand: 26. April 2021

Inhaltsverzeichnis

A.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
	Rechtsgrundlagen	4
1.0	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1-15 BauNVO).....	5
1.1	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)	5
1.1.1	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO).....	5
1.1.2	Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)	5
1.1.3	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)	5
1.1.4	Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO).....	5
1.1.4.1	Traufhöhe (Gh1)	5
1.1.4.2	Firsthöhe (Gh2)	6
2.0	Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)	6
3.0	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)	6
3.1	Bauweise (§22 BauNVO).....	6
3.2	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)	6
3.3	Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).....	6
4.0	Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)	6
5.0	Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)	7
6.0	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 26 BauGB)	7
6.1	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	7
6.2	Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).....	7
6.2.1	Ein- und Ausfahrtsbereich	7
7.0	Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).....	7
8.0	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs.1 Nrn.12, 13 und 21 BauGB).....	8
8.1	Versorgungsleitungen, Verteileranlagen	8
9.0	Private Grünflächen sowie Pflanz-, Erhaltungsgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)	8
9.1	Private Grünflächen	8
9.2	Pflanzgebot – Einzelbäume	8
9.3	Dachbegrünung	8
9.4	Pflanzperiode / Erhaltung der Bepflanzungen	9
9.5	Erhaltungsgebot - Hecke	9
10.0	Installation von Photovoltaikanlagen § 9 (1) Nr. 23b BauGB.....	9
11.0	Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)	9
11.1	Lärmschutz	9

12.0	Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3)	10
	Pflanzenlisten	11
	Füllschema der Nutzungsschablone	13
B.	HINWEISE	14
1.0	Bodenschutz	14
2.0	Bodendenkmalpflege	14
3.0	Immissionsschutz	14
4.0	Erdwärmesonden	14
5.0	Geotechnik	14
6.0	Schutz der Avifauna	15
7.0	Schutz von Fledermäusen	15
8.0	Außenbeleuchtung	15
9.0	Freiflächengestaltungsplan	15
C.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	16
1.0	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs.1 Nr.1 LBO	16
1.1	Dachvorschriften § 74 Abs.1 Nr.1 LBO	16
1.1.1	Dachform und Dachneigung	16
1.1.2	Dacheindeckung	16
1.1.3	Dachaufbauten und Dacheinschnitte	16
2.0	Werbeanlagen § 74 Abs.1 Nr.2 und Nr.7 LBO	17
3.0	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)	17
3.1	Einfriedungen	17
3.2	Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen	17
4.0	Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO)	18
5.0	Kenntnisgabeverfahren (§ 74 Abs.1 Nr.7 LBO)	18
6.0	Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs.3 Nr.2 und Abs.4 LBO)	18

A Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- 1.) **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017(BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),
- 2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- 3.) **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die
Darstellung des Planinhaltes
(Planzeichenverordnung – PlanzV 90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S.
58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I,
S. 1057),
- 4.) **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber.
416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313),
- 5.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt
geändert vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

1.0 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1-15 BauNVO

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO § 4 BauNVO

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen Nr. 4. – Gartenbaubetriebe und Nr. 5. – Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.1 Maß der baulichen Nutzung § 9 BauGB und §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Festsetzung der

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- die Zahl der Vollgeschosse,
- die Höhe der baulichen Anlagen.

1.1.1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

1.1.2 Geschossflächenzahl § 20 BauNVO

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

1.1.3 Zahl der Vollgeschosse § 20 Abs. 1 BauNVO

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

1.1.4 Höhe der baulichen Anlagen § 18 Abs. 1 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe (Gh1 max.) und der maximalen Firsthöhe (Gh2 max.). Die maximalen Gebäudehöhen Gh 1 und Gh 2 dürfen das in der Planzeichnung enthaltene Maß nicht überschreiten.

1.1.4.1 Traufhöhe (Gh1)

Die Traufhöhe Gh 1 ist das traufseitige Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe EFH = Roh-Fußboden und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.

Die maximal zulässigen Traufhöhen (Gh1 max.) sind im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Für Teile des Plangebietes sind Mindest-Traufhöhen (Gh1 min.) festgesetzt.

1.1.4.2 Firsthöhe (Gh2)

Die Firsthöhe ist das Maß zwischen EFH und Oberkante Dachfirst.

Die maximal zulässigen Firsthöhen (Gh2 max.) sind im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

2.0 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH Fertigfußboden) darf maximal 0,3 m über der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße bzw. der angrenzenden privaten Verkehrsfläche liegen. Der für das jeweilige Baufenster geltende Messpunkt ist durch Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO

3.1 Bauweise § 22 BauNVO

Zulässig ist die

- abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO mit der Maßgabe, dass die Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen,
- offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen.

Maßgeblich sind die Einträge in den Nutzungsschablonen.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Die geringfügige Überschreitung von untergeordneten Bauteilen, z.B. Balkonen, ist zulässig (geringfügig = maximale Länge 5,00 m, maximale Tiefe 1,50 m).

3.3 Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Hauptfirstrichtungen sind durch Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

4.0 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der Baufenster und auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Wenn ein Mindestabstand von der Straße zur Garageneinfahrt von 5 m eingehalten wird, kann die Fläche vor der Garageneinfahrt als privater Stellplatz genutzt werden und wird in die Berechnung der erforderlichen Stellplätze mit einbezogen.

5.0 Nebenanlagen § 14 BauNVO

Bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit folgenden Maßgaben zulässig:

- die maximale Höhe von Nebenanlagen beträgt 3 m,
- Sichtschutzwände sind nur auf der gemeinsamen Grenze von Doppelhaushälften bis max. 2 m Höhe und 5 m Länge zulässig.

Nebenanlagen für öffentliche Versorgungseinrichtungen (Anlagen für die Stromversorgung, Zuleitungen für die Straßenbeleuchtungen und Verteilerkästen) sind gem. § 14 (2) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.0 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 26 BauGB

6.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen als

- Gehweg

und als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung

- private Wohnstraße,

ausgewiesen.

6.2 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

6.2.1 Ein- und Ausfahrtsbereich

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ein Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt.

7.0 Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Im Rahmen des Baugenehmigungs-/ Entwässerungsverfahrens sind auf den Baugrundstücken Flächen für die Rückhaltung und Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers nachzuweisen.

Die Versickerung muss über eine mindestens 30 cm starke, begrünte Bodenschicht erfolgen.

Die Flächenausweisung ist durch eine Berechnung nach dem DWA Regelwerk A-138 zu belegen. Auf die detaillierte Flächenberechnung gem. DWA Regelwerk A-138 kann verzichtet werden, wenn die Mulden jeweils ein Retentionsvolumen von 3 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche aufweisen (Anstauhöhe max. 0,30 m). Anfallendes Niederschlagswasser ist in diese Flächen einzuleiten.

Erforderliche Notüberläufe können an den verdolten Riedbach angeschlossen werden. Die Einleitungsmengen, die exakte Dimensionierung sowie die bauliche Ausgestaltung der Retentionsflächen sind mit dem Landratsamt Zollernalbkreis abzustimmen.

8.0 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen § 9 Abs.1 Nrn.12, 13 und 21 BauGB

8.1 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

Die Stadt Balingen ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen hinter der Gehweg-Hinterkante bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

8.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf privater Wohnstraße

Entlang der als private Wohnstraße festgesetzten Verkehrsfläche wird eine Baulast in Form von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Balingen, der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger für die Verlegung der erforderlichen Kanäle, Leitungen und Versorgungsstrassen sowie deren Wartung und Instandhaltung festgesetzt.

9.0 Private Grünflächen sowie Pflanz-, Erhaltungsgebote und Pflanzbindungen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB

9.1 Private Grünflächen

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind private Grünflächen mit der Zweckstimmung

- Spielplatz, ausgewiesen.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für die Anlage der erforderlichen Zufahrten und Stellplätze genutzt werden, gemäß der Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als Garten- und Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Die Bepflanzung ist spätestens in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode entsprechend der dem Bebauungsplan als Anlage beiliegenden Pflanzenliste zu erfolgen.

9.2 Pflanzgebot – Einzelbäume

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume gem. der dem Bebauungsplan beigelegten Pflanzenliste Nr. 1 festgesetzt. Sie sind bei Abgang durch Neupflanzungen gem. Pflanzenliste zu ersetzen.

Von den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten kann um jeweils bis zu 5 m abgewichen werden.

Zusätzlich zu den festgesetzten Pflanzgeboten ist je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein weiterer heimischer, standortgerechter Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Die Mindest-Pflanzgröße beträgt 16 – 18 cm Stammumfang.

9.3 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Flachdächern sowie von geneigten Dächern bis 18° mit einer Größe von mehr als 12 m², sind zu begrünen.

Die Begrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 10,0 cm

auszuführen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht unabhängig von auf dem Dach aufgestellten Solaranlagen. Diese dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken, es sind entsprechende Kombi-Systeme einzusetzen.

9.4 Pflanzperiode / Erhaltung der Bepflanzungen

Die unter 9.2 bis 9.3 beschriebenen Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen oder Abgang der zu erhaltenden Bäume zu erfolgen. Alle Neupflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzausfälle sind innerhalb der darauffolgenden Vegetationsperiode in der gleichen Qualität zu ersetzen.

9.5 Erhaltungsgebot - Hecke

Im zeichnerischen Teil ist ein Erhaltungsgebot für eine Hecke entlang der östlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Sie ist bei Abgang durch Neupflanzungen gem. Pflanzenliste zu ersetzen bzw. zu ergänzen.

10.0 Installation von Photovoltaikanlagen § 9 (1) Nr. 23b BauGB

Auf Flachdächern errichteter Hauptgebäude sind auf mindestens 30 % der Dachfläche Photovoltaikanlagen zu errichten. Die Festsetzung zur Dachbegrünung nach Ziff. 9.3 ist unabhängig hiervon einzuhalten.

11.0 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB

11.1 Lärmschutz

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der Bahnlinie Hechingen – Balingen.

Nach der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom Mai 2019 sind zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Verkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau- vorzusehen.

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß entsprechend dem Lärmpegelbereich III bis V nach Tabelle 7 der DIN 4109 zu erfüllen (Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm).

Nach der Tabelle 7 der DIN 4109 sind folgende Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils (erf. R'_{w,res}) nachzuweisen:

Raumart	erf. R'wr'''s des Außenbauteils		
	LPB III	LPB IV	LPB V
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungs- stätten, Unterrichtsräume u. ä.	35 dB	40 dB	45 dB
Bürräume und ähnliches	30 dB	3 5 dB	40 dB

Die oben genannten Anforderungen sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche zur Grundfläche gemäß DIN 4109 zu korrigieren.

Im Planungsgebiet ist in überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen.

Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die Lärmpegelbereiche des Isophonenplanes 1937-03 beziehungsweise der Darstellung im Plan 1937-04.

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Schienenverkehr sind die technischen Baubestimmungen (VwVTB) nach der DIN 4109-1: 2016-07 sowie die DIN 4109-2: 2016-07 zu beachten (vgl. AS der VwVTB). Es gilt die jeweils technische Baubestimmung in der im Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung.

12.0 Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Das Plangebiet ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als Altlasten-Verdachtsfläche gekennzeichnet.

Im Altlasten- und Bodenschutzkataster ist das Flurstück Nrn. 2447/2 (ehem. Schuhfabrik Maja) mit Handlungsbedarf „B Entsorgungsrelevanz“ erfasst.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren – auch bei Kenntnissgabeverfahren - ist daher der Nachweis zu erbringen, dass alle zur Klärung des Altlastenverdachts erforderlichen und vom Landratsamt Zollernalbkreis / Umweltamt geforderten Untersuchungen durchgeführt, die ggf. notwendigen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr in Abstimmung mit dem Landratsamt veranlasst und die Untersuchungsberichte sowie die abschließenden Stellungnahmen des Landratsamtes zur Einsichtnahme vorgehalten werden. Ebenso ist die Verwertung / Entsorgung des anfallenden Aushubmaterials mit dem Landratsamt Zollernalbkreis abzustimmen.

Wenn bei Aushubarbeiten Fremd Beimengungen im Boden (höherer Bauschuttanteil o.dgl.) bzw. organoleptische Auffälligkeiten wie Geruch, Verfärbung etc. angetroffen werden, ist das Landratsamt Zollernalbkreis / Umweltamt umgehend zu informieren.

Bei Auftreten von entsprechendem Material ist eine Separierung und getrennte Lagerung zur Nachuntersuchung vorzunehmen. Eine Vermischung mit dem unbelasteten Boden ist nicht zulässig.

Spätestens vor der Grundstücksneuordnung und der Umwandlung in Wohnbauplätze ist die Abstimmung mit dem Landratsamt Zollernalbkreis / Umweltamt vorzunehmen.

Pflanzlisten

1. Laubbäume für Pflanzungen innerhalb der Baugrundstücke

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Malus sylvestris	Holzapfel
Quercus robur	Stiel-Eiche
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Stadt-Birne
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde

2. Obst-Hochstämme für Pflanzungen innerhalb der Baugrundstücke

Äpfel in den Sorten:	Birnen in den Sorten:	Sauerkirschen in den Sorten:
Boiken	Doppelte Phillips	Beutelsbacher Rexelle
Bohnapfel	Fäßlesbirne	Russische Wurzelaufläufer
Brettacher	Gelbmöstler	
Grahams Jubiläumsapfel	Oberösterreicher	Steinobst in den Sorten:
Hauxapfel	Palmischbirne	Ontariopflaume
Jakob Fischer	Schweizer Wasserbirne	Königin Viktoria
Kaiser Wilhelm	Kirchensaller Mostbirne	Ersinger Frühzwetschge
Krügers Dickstiel		Wangenheims
Schöner a. Nordhausen	Süßkirschen in den Sorten:	Frühzwetschge
Schöner v. Herrenhut	Burlat	Dt. Hauszwetschge
Sonnenwirtsapfel	Dolleseppler	Mirabelle von Nancy
Rote Sternrenette	Unterländer	Oullins Reneklude
Roter Bellefleur	Große Schwarze Knorpel	Graf Althans Reneklude
Welschisner	Büttners Rote Knorpel	
Wiltshire	Adlerkirsche von Bärtschi	
Winterrambour	Regina	

3. Sträucher für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen innerhalb der Baugrundstücke

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Wildrosen, z.B.	
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose

4. Geschnittene Hecken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster

5. Dachbegrünung für flach- und flachgeneigte Dächer

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation

Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

6. Berankung von Zäunen und baulichen Nebenanlagen

Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Clematis montana	Bergrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquef.	Wilder Wein
Parthenocissus tric.	Wilder Wein, Selbstklimmer

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Dachform, Dachneigung	
Gebäudehöhen (Traufhöhen, Firsthöhen)	

B Hinweise

1.0 Bodenschutz

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in Mieten zu lagern. Zum Abschluss der Bauarbeiten ist der Mutterboden in einer Mächtigkeit bis ca. 30 cm nach erfolgter Untergrundlockerung im Bereich von Freiflächen wieder aufzutragen. Vorgehen nach DIN 19731.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

2.0 Bodendenkmalpflege

Werden bei Erdarbeiten archäologische Funde gemacht, so ist die Untere Denkmalschutzbehörde beim Amt für Stadtplanung und Bauservice der Stadt Balingen unverzüglich zu benachrichtigen.

3.0 Immissionsschutz

Immissionen aus dem Betrieb der Deutschen Bundesbahn sind entschädigungslos zu dulden. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Erforderliche Schutzmaßnahmen gegen derartige Einwirkungen sind von den Bauherren durchzuführen und zu tragen.

4.0 Erdwärmesonden

Erdwärmesonden können bis zu einer Tiefe von 100 m ohne weitere hydrogeologische Stellungnahme gebaut werden, wenn der Bohrlochring vollständig abgedichtet wird.

5.0 Geotechnik

Nach der Geologischen Karte bilden unter vermutlich lehmigen Abschwemm- bzw. Verwitterungsprodukten unbekannter Mächtigkeit Gesteine des Unterjuras (Arietenkalk-Formationen) den Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung ist zu rechnen.

Auf einen hinsichtlich des Setzungsverhaltens einheitlichen Gründungshorizont ist zu achten. Sollten im Gründungsniveau schwarzgraue Ölschiefergesteine angetroffen werden, die im obersten Abschnitt der Arietenkalk-Formation (nahe zur Grenze der Obtususton-Formation) in einigen dezimeterstarken Lagen auftreten können, wird zur Vermeidung etwaiger Bauschäden infolge von Ölschieferhebungen empfohlen, diese durch einen entsprechenden Mehraushub zu entfernen. Bei diesbezüglichen Fragen wird ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro empfohlen.

6.0 Schutz der Avifauna

Zum Schutz der Avifauna dürfen erforderliche Rodearbeiten nur außerhalb der Brutzeit der Avifauna erfolgen.

Die vorhandenen Gebäude sind vor dem Abriss bzw. dem Beginn von Umbau- / Sanierungsarbeiten im Sommerhalbjahr durch eine fachkundige Person auf Brutstätten gebäudebrütender Vogelarten zu untersuchen.

7.0 Schutz von Fledermäusen

Die vorhandenen Gebäude sind vor dem Abriss bzw. dem Beginn von Umbau- / Sanierungsarbeiten im Sommerhalbjahr auf Fledermausquartiere durch eine fachkundige Person zu untersuchen. Bei Vorhandensein von Quartieren müssen unter Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde in der Umgebung und unter fachlicher Anleitung Ersatzquartiere angebracht werden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) 1 BNatSchG dürfen notwendige Rodearbeiten sowie der Abriss von Gebäuden und Gebäudeteilen erst ab November erfolgen.

8.0 Außenbeleuchtung

Notwendige Beleuchtungseinrichtungen und Werbeanlagen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs). Die Beleuchtungseinrichtungen sollen eine möglichst niedrige Lichtpunkthöhe und –stärke sowie eine möglichst geringe Abstrahlung nach oben und seitlich aufweisen.

9.0 Freiflächengestaltungsplan

Mit der Vorlage von Bauanträgen sind vom Antragsteller fachlich qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der freiraumgestalterischen Maßnahmen der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen, die nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung werden.

Aufgestellt:
Balingen,.....

.....
Michael Wagner
Baudezernent

Ausgefertigt:
Balingen,.....

.....
Helmut Reitemann
Oberbürgermeister

C Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO-BW zum Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB „Meisterstraße“, Balingen-Engstlatt

1.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

1.1 Dachvorschriften § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

1.1.1 Dachform und Dachneigung

Die jeweils zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind im zeichnerischen Teil durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Für die Hauptgebäude sind zulässig:

- SD = Satteldach,
- 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).

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.

1.1.2 Dacheindeckung

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

- Geneigte Dächer oder Satteldächer über 18° Neigung sind mit unglasierten, nichtreflektierenden Dachziegeln oder Betonsteinen in roten, rotbraunen oder grauen Farbtönen einzudecken.
- Flachdächer sind zu extensiv begrünen. (vgl. Nr. 9.3 der Planungsrechtlichen Festsetzungen).

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

1.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei Satteldächern ab 35° Neigung mit folgenden Einschränkungen zulässig:

Die Länge darf die halbe Länge des zugehörigen Dachabschnittes nicht überschreiten. Dabei dürfen sie nicht mehr als bis auf 1,2 m an die Giebelwände herangeführt werden.

Sie müssen mind. einen Abstand von 0,6 m von der traufseitigen Außenwand einhalten.

Der Ansatz der Dachgauben darf erst nach 1/4 der Sparrenlänge gemessen ab dem First beginnen.

Balkone im Dachgeschoss dürfen nur an der Giebelseite errichtet werden.

2.0 Werbeanlagen § 74 Abs.1 Nr.2 und Nr.7 LBO

Werbeanlagen sind am Ort der Leistung im Erdgeschoss und auf dem Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses zulässig.

Werbeanlagen dürfen auf jeder Fassadenfläche eine Größe von 2 m² nicht überschreiten.

Als Beschriftung sind nur Einzelbuchstaben bis zu einer maximalen Höhe von 30 cm zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- oder Wechsellicht und durchlaufende Kastenkörper von mehr als 1,5 m² Größe.

Je werbender Einrichtung ist nur 1 Werbeanlage zulässig.

3.0 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Flächige Kies- oder Schotteraufschüttungen sind nicht zulässig.

3.1 Einfriedungen

Zulässig sind

- freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- geschnittene Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- einfache Zäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,20 m.

Nicht zulässig sind Maschendrahtzäune, Hecken aus Nadelgehölzen, Gabionenwände und massive Mauern.

Einfriedungen sind kleintierdurchlässig zu gestalten, d. h. sie müssen einen Mindestabstand von 15 cm zwischen der Gelände-Oberkante und der Unterkante der Einfriedung aufweisen.

Sockel an Einfriedungen (durchlaufende Fundamente) dürfen eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten.

3.2 Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und Müllabstellflächen

Stellplätze und Garagen- / Carportzufahrten sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrassen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.

Bauliche Nebenanlagen und Müllabstellflächen sind einzuhausen und gem. Pflanzenliste Nr. 6 zu begrünen.

4.0 Niederspannungsfreileitungen

§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO

Stark- oder Schwachstromfreileitungen sind nicht zulässig.

5.0 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.

Werbeanlagen sind im Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren für die Gebäude in den Bauplänen darzustellen. Für eine separate Errichtung von Werbeanlagen ist ein Kenntnisgabeverfahren nach § 51 LBO durchzuführen.

6.0 Ordnungswidrigkeiten

§ 75 Abs.3 Nr.2 und Abs.4 LBO

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

a) als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zur Dacheindeckung und Dachbegrünung (Nr.1.5) nicht einhält,

b) als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter Dachaufbauten (Nr. 1.5) entgegen den Festsetzungen errichtet,

c) als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter Werbeanlagen (Nr.2) entgegen den Festsetzungen errichtet,

d) als Bauherr Einfriedungen erstellt bzw. erstellen lässt, die nicht den Örtlichen Bauvorschriften (Nr. 3.1) entsprechen,

e) als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter die Festsetzungen zur Erstellung von Stellplätzen und Zufahrten en aus wasserdurchlässigen Materialien (Nr. 3.2) nicht beachtet,

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

Aufgestellt:

Balingen,.....

.....

Michael Wagner
Baudezernent

Ausgefertigt:

Balingen,.....

.....

Helmut Reitemann
Oberbürgermeister