



**AMT FÜR STADTPLANUNG UND
BAUSERVICE**

Balingen, 02.03.2021

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

„Hertenwasen – Teil 1, 1. Änderung“

in Balingen - Engstlatt

Stand: 02.03.2021

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16, S. 313 in Kraft getreten am 01.08.2019)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) 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 BW) in der Fassung vom 24. 07. 2000 (GBl. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186).
- Wasserhaushaltsgesetz (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254) m.W.v. 11.06.2019
- Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), in Kraft getreten am 22.12.2013 bzw. 01.01.2014, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

INHALTSVERZEICHNIS**Bebauungsplan**

I. Planungsrechtliche Festsetzungen	5
1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB	5
1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO	5
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO	5
2.1 Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO	5
2.2 Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO	5
2.3 Geschossflächenzahl (GFZ), Dezimalzahl im Kreis § 20 BauNVO	5
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung und Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO	5
3.1 Bauweise § 22 BauNVO	5
3.2 Baugrenzen § 23 BauNVO	6
3.3 Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB	6
4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	6
4.1 Flächen für Garagen, Stellplätze § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB	6
4.2 Garagen und überdachte Stellplätze, Tiefgaragen § 23 Abs.5 BauNVO	6
4.3 Stellplätze und Nebenanlagen § 23 Abs. 5 BauNVO	6
5. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	6
5.1 Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO	6
5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB	6
5.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB	6
5.4 Fußgängerbereiche § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB	6
5.5 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB	6
6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen § 9 Abs.1 Nrn.12, 13, 20, 21 und Abs.6 BauGB	7
6.1 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen § 9 Abs.1 Nr.13 BauGB	7
6.2 Trafostation der Stadtwerke Balingen § 9 Abs.1 Nr.12 BauGB	7
6.3 Abwasserpumpstation § 9 Abs.1 Nr.12 BauGB	7
6.4 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB	7
7. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie zur Regulierung des Wasserabflusses und Wasserflächen § 9 Abs.1 Nrn.14, 16 und 20 BauGB	7
7.1 Regenwassermulden § 9 Abs.1 Nrn.14 u.20 BauGB	7
8. Öffentliche und private Grünflächen sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen	7
8.1 Öffentliche Grünfläche ‚Grünanger‘ § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB	7
8.2 Pflanzgebote § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB	8
9. Maßnahmen sowie Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	9
9.1 Flächen zur Gestaltung, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet – Teilbereich 1	9
9.2 Flächen zur Gestaltung, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche und Ausgleichsmaßnahme an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs – Teilbereiche 2 und 3	9
9.3 Dachflächenentwässerung	10
9.4 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft	10
9.5 Maßnahmen und Flächen zur Gestaltung, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereiches § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m § 1a Abs.3 BauGB	10
10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Schallschutzmaßnahmen	11
11. nachrichtliche Darstellung	11
11.1 Schutzstreifen entlang der Bahnlinie Tübingen – Balingen	11

II. Pflanzlisten.....	12
III. Füllschema der Nutzungsschablone.....	13
IV. Hinweise.....	14
I. Gestaltungsregelungen § 74 Abs.1 LBO.....	1
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs.1 Nr.1 LBO	1
1.1 Gebäudetiefe	1
1.2 Maximale Höhe der baulichen Anlagen.....	1
1.3 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).....	1
1.4 Haustypen	2
1.5 Dachvorschriften § 74 Abs.1 Nr.1 LBO	3
2. Werbeanlagen § 74 Abs.1 Nr.2 und Nr.7 LBO.....	3
3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO.....	4
3.1 Gestaltung der privaten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO).....	4
3.2 Einfriedungen.....	4
3.3 Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen	4
4. Niederspannungsfreileitungen § 74 Abs.1 Nr.5 LBO	4
5. Kenntnissgabeverfahren § 74 Abs.1 Nr.7 LBO.....	4
II. Stellplatzerhöhung § 37 Abs.1 LBO i.V.m. § 74 Abs.2 LBO	4
III. Ordnungswidrigkeiten § 75 Abs.3 Nr.2 und Abs.4 LBO	5

Bebauungsplan

„Hertenwasen – Teil 1 mit 1. Änderung“

§ 10 BauGB

Textteil

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Zulässig sind:

die in § 4 Abs.2 BauNVO ausgewiesenen Nutzungen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes

§ 4 Abs.3 Nr.1 BauNVO

sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe

§ 4 Abs.3 Nr.2 BauNVO

Anlagen für Verwaltungen

§ 4 Abs.3 Nr.3 BauNVO

Nicht zugelassen werden dürfen:

Gartenbaubetriebe

§ 4 Abs.3 Nr.4 i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO

Tankstellen

§ 4 Abs.3 Nr.5 i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO

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 der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.

(Festsetzung „...bzw. zwingend zweigeschossig..“ entfällt)

2.2 Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung festgesetzt.

2.3 Geschossflächenzahl (GFZ), Dezimalzahl im Kreis § 20 BauNVO

Es gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Geschossflächenzahlen.

Bei der Berechnung der Geschossflächen sind die Grundflächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich deren Zugänge, jeweils mit Umfassungswänden, anzurechnen.

§ 20 Abs.3 BauNVO

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung und Gestaltung 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 als:

o offene Bauweise

(Festsetzungen ED – offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser sowie H – nur Hausgruppen entfallen)

- 3.2 Baugrenzen** § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
(Festsetzung zu Baulinien entfällt)
- 3.3 Stellung der baulichen Anlagen** § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
(Festsetzung entfällt)
- 4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**
§ 9 Abs.1 Nr.1, 2, 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO, § 23 Abs.5 BauNVO
- 4.1 Flächen für Garagen, Stellplätze** § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB
(Festsetzung entfällt)
- 4.2 Garagen und überdachte Stellplätze, Tiefgaragen** § 23 Abs.5 BauNVO
Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
Garagen und überdachte Stellplätze dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der Pflanzgebotsflächen ausnahmsweise zugelassen werden. Der Abstand zu öffentlichen Straßen muss jedoch mindestens 1,5 m und zu öffentlichen Fuß- und Radwegen mindestens 0,50 m betragen. Der Bereich zwischen öffentlicher Fläche und Garage/Carport ist mit Hecken, Sträuchern oder einer Fassadenbegrünung zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten, sofern dieser nicht als Zufahrt genutzt wird.
Tiefgaragen (inkl. deren überdachten bzw. eingehausten Rampenanlagen, Stützmauern) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der nicht überbaute Teil der Tiefgarage ist mit min. 0,6 m Erdüberdeckung herzustellen.
- 4.3 Stellplätze und Nebenanlagen** § 23 Abs. 5 BauNVO
Stellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, sofern sie keine Gebäude sind, sind außerhalb der Pflanzgebotsflächen allgemein zulässig.
Nebenanlagen als Gebäude können mit Ausnahme der Vorgartenfläche (Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche) und der Pflanzgebotsflächen im allgemeinen Wohngebiet (WA) bis max. 25 m³ umbautem Raum zugelassen werden.
- 5. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**
§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
- 5.1 Straßenverkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO
Die Straßenverkehrsflächen mit begleitenden Fußwegen und Sicherheitsstreifen sind entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.
- 5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich sind entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.
Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung F – Fußweg sowie F+R - Fuß- und Radweg sind entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.
- 5.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt** § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
(Festsetzung entfällt)
- 5.4 Fußgängerbereiche** § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
(Festsetzung entfällt)
- 5.5 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind** § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB
Hinterbeton für die Randbefestigungen der Straßen- und Fußgängerbereiche sowie bei den Straßenbaumaßnahmen entstehende Böschungen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern der ge-

planten Erschließungsanlagen sind auf den Grundstücken zu dulden. Diese können durch Geländeangleichungen auf den Anliegergrundstücken wieder entfallen.

6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen § 9 Abs.1 Nrn.12, 13, 20, 21 und Abs.6 BauGB

6.1 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen § 9 Abs.1 Nr.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.

6.2 Trafostation der Stadtwerke Balingen § 9 Abs.1 Nr.12 BauGB (Festsetzung entfällt)

6.3 Abwasserpumpstation § 9 Abs.1 Nr.12 BauGB Fläche für die Errichtung einer Pumpstation für das im westlichen Teil der Planstraße A anfallende Schmutzwasser.

6.4 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

Leitungsrecht 3 – Entwässerungsgräben und –mulden LR3

Leitungsrecht zur Ableitung von im Baugebiet anfallendem Dachflächenwasser zugunsten der Stadt Balingen, der angeschlossenen Grundstücke und zur Entwässerung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, bestehend in dem Recht auf Anlegen, Führen, Unterhalten und Erneuern von Entwässerungsgräben und -mulden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung. Die Flächen müssen jederzeit zum Zwecke der Überprüfung der Funktionsfähigkeit betreten werden können.

Zur Sicherung des Wasserabflusses dürfen Einfriedungen innerhalb der Flächen des Leitungsrechtes nicht errichtet werden.

7. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie zur Regulierung des Wasserabflusses und Wasserflächen § 9 Abs.1 Nrn.14, 16 und 20 BauGB

7.1 Regenwassermulden § 9 Abs.1 Nrn.14 u.20 BauGB

Flächen für die Errichtung von Regenwassermulden zur Ableitung des innerhalb des Baugebietes anfallenden Dachflächenwassers bzw. zur Ableitung des über die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen oberirdisch abfließenden Hangwassers. Die Entwässerungsmulden sind an den bestehenden Bahngraben anzuschließen. Über diesen wird das Regenwasser der Eyach zugeleitet.

8. Öffentliche und private Grünflächen sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen

§ 9 Abs.1 Nr.15 und Nr.25 BauGB

8.1 Öffentliche Grünfläche ‚Grünanger‘ § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Die im Bebauungsplan ausgewiesene öffentliche Fläche ist als Grünanger ausgewiesen und entsprechend der Zweckbestimmung zum Aufenthalt der Bewohner und zur ökologischen Aufwertung nach Maßgabe der jeweiligen Pflanzgebote oder Maßnahmen parkartig anzulegen und zu gestalten.

Kinderspielplatz

Die Grünfläche dient als Kleinkinder- bzw. Kinderspielplatz und als allgemeiner öffentlicher Aufenthaltsbereich. Die Fläche ist entsprechend ihrer Zweckbestimmung anzulegen und zu gestalten. Es sind nur bauliche Anlagen zulässig, die der Zweckbestimmung der Fläche und der ökologischen Funktion dienen.

Straßenverkehrsgrünflächen (V)

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Die Straßenverkehrsgrünflächen sind Bestandteil der Verkehrsflächen und gemäß ihrer Zweckbestimmung zu gestalten und extensiv zu pflegen.

8.2 Pflanzgebote

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Pflanzgebot 1 - Randbegrünung (öffentlich)

Die in der Planzeichnung als Pfg1 gekennzeichnete Fläche ist durchgängig mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern der Pflanzlisten 3 und 4 dauerhaft zu bepflanzen. Der Pflanzabstand sollte 2,0 m nicht unterschreiten. Die innerhalb der Fläche bereits bestehende Bepflanzung sollte im Rahmen der Bauarbeiten soweit technisch möglich erhalten werden.

Pflanzgebot 3 - Ortsrandeingrünung

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Pfg 3 gekennzeichneten Fläche ist zur Ortsrandeingrünung auf der gesamten Länge eine geschlossene, 2- bis 3-reihige Wildgehölzhecke, bestehend aus Bäumen und Sträuchern der Pflanzlisten 2 und 3 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

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. Diese sind dauerhaft zu erhalten.

Begrünung der Lärmschutzwände

Die festgesetzten Lärmschutzwände sind gemäß Pflanzliste 5 mit entsprechenden Rankgewächsen zu begrünen.

Stellplatzbegrünung

Auf Parkierungsflächen mit mehr als 3 Stellplätzen, sind je angefangene 4 Stellplätze, ein heimischer, hochstämmiger Laubbaum der Pflanzlisten 1 oder 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Nicht überbaute Grundstücksfläche

Je 150 qm der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche sind mindestens 1 heimischer, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum der Pflanzliste 2 sowie 2 heimische, standortgerechte Sträucher der Pflanzliste 3 einzeln oder in Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die im Rahmen der Pflanzgebote auf den Baugrundstücken zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden auf die o.g. Anzahl angerechnet.

Dachbegrünung

Dachflächen unter 18° Neigung, deren Grundfläche mehr als 12 m² beträgt, sind dauerhaft extensiv zu begrünen, sofern die Dachflächen nicht an ein Hauswassersystem (Brauchwassernutzung innerhalb des Hauses) angeschlossen werden.

Einzelpflanzgebot - Anpflanzen von Einzelbäumen

Auf den in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorten sind heimische, hochstämmige Laubbäume der Pflanzlisten 1 oder 2, Mindeststammumfang 16 – 18 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Von den eingetragenen Standorten kann um bis zu 3 m abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder anderen zwingenden Gründen erforderlich ist.

Erderüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen § 9 Abs.1 Nr.25a i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Decken von Tiefgaragen, die nicht mit Gebäuden und deren Zuwegungen sowie Nebenanlagen überbaut werden, sind vollständig mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsflächen anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Für Erdaufschüttungen über Drainschicht sind folgende Stärken festgesetzt:

Rasen/niedrige Bepflanzung: 60 cm

Hochwachsende Sträucher und klein- und mittelkronige Bäume: 100 cm

Großkronige Bäume: 150 cm

Erhaltungsgebot - Einzelbaum

§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Der in der Planzeichnung eingetragene und mit einer Pflanzbindung versehene Baum ist zu erhalten und durch eine artgerechte Pflege dauerhaft zu sichern. Tiefbauarbeiten und das Lagern von Stoffen innerhalb des Wurzelbereiches der Bäume sind nicht zulässig. Bei Baumaßnahmen in der Nähe der Bäume und Sträucher ist ein entsprechender Baumschutz nach DIN 18920 vorzunehmen. Der Wurzelbereich darf nicht versiegelt werden. Abgehende Bäume sind durch heimische, hochstämmige Laub- oder Obstbäume der Pflanzliste 2, Mindeststammumfang 16 – 18 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen zu ersetzen.

Pflanzperiode / Erhaltung der Bepflanzungen

Die unter 8.2 und 9 beschriebenen Bepflanzungen 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. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

9. Maßnahmen sowie Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 1 a Abs. 3, § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

9.1 Flächen zur Gestaltung, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet – Teilbereich 1

Ausgleichsmaßnahme M 1

Innerhalb der mit M 1 gekennzeichneten Flächen sind entlang der Baugrundstücke jeweils 1- bis 2-reihige Wildhecken aus Sträuchern der Pflanzenliste 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die drei nördlichen Teilflächen sind als Rasen- bzw. Wiesenfläche auszubilden und mit mindestens 20 einzeln oder in Gruppen stehenden Bäumen der Pflanzenliste 2 zu bepflanzen. Die südlich gelegene Teilfläche ist als extensive Blumenwiese einzusäen und mit ortstypischen Hochstamm-Obstbäumen der Pflanzenliste 2 im Abstand von maximal 7 m zu bepflanzen.

Als Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sind in diesem Teilbereich maximal 2 Mähgänge pro Jahr mit Abtransport des Mähguts sowie regelmäßiger Baumschnitt durchzuführen.

Ausgleichsmaßnahme M 4

Die gekennzeichneten Flächen sind naturnah als Wiesenfläche anzusäen. Sitz- und Aufenthaltsbereiche innerhalb dieser Fläche sind zulässig. Als Pflege- und Erhaltungsmaßnahme sind maximal 2 Mähgänge pro Jahr mit Abtransport des Mähguts durchzuführen.

9.2 Flächen zur Gestaltung, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche und Ausgleichsmaßnahme an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs – Teilbereiche 2 und 3

Ausgleichsmaßnahme M 5

Die Verdolung des Talgrabens im Bereich der Zufahrt zum Flurstück 379/1 ist zu entfernen. Die Zufahrt ist als offene, flache Furt mit Flussbausteinen unterschiedlicher Größe und entsprechenden, durchgängigen, überfahrbaren Zwischenräumen von etwa 10 cm Breite so auszubauen, dass auch bei Niedrigwasser eine ausreichende Durchflussmenge gewährleistet ist.

Ausgleichsmaßnahme M 6

Die Uferbefestigungen des Talgrabens im Bereich westlich des Flurstücks 379/1 sind zu entfernen. Die vorhandenen Ufergehölze und einzeln stehende Kopfweiden sind zu erhalten. Die Uferbereiche sind beidseitig abzuflachen und mit entsprechendem Saatgut für Uferbereiche einzusäen als naturnahe Wiesenböschungen auszubilden. Als Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sind maximal 2 Mähgänge pro Jahr mit Abtransport des Mähguts sowie ein abschnittsweises, regelmäßiges Aufstock-Setzen der Gehölze - mit Ausnahme der Kopfweiden - durchzuführen.

Ausgleichsmaßnahme M 7

Der Talgraben ist innerhalb der gekennzeichneten Fläche als offener, ca. 60 – 80 cm tiefer Wiesengraben mit flachen Böschungen auszubauen. Die vorhandene Verdolung kann belassen werden, ist jedoch wasserdicht zu verschließen. Der neue Verlauf soll parallel zum bestehenden Feldweg erfolgen, die im Abstand von ca. 3 Meter zum Feldweg stehenden Bäume sind dabei zu erhalten. Die Randbereiche sind mit entsprechendem Saatgut für Uferbereiche einzusäen und als naturnahe Wiesenböschungen auszubilden. Die östlich anschließenden Flächen sind als naturnahe Grünfläche auszubilden. Als Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sind maximal 2 Mähgänge pro Jahr mit Abtransport des Mähguts durchzuführen.

Ausgleichsmaßnahme M8

Der stark eingetiefte Talgraben oberhalb der vorhandenen Verdolung ist als offener, ca. 60 – 80 cm tiefer Wiesengraben mit flachen Böschungen auszubauen und an den Wasserlauf der Maßnahme 7 anzuschließen. Die Böschungen sind mit entsprechendem Saatgut für Uferbereiche einzusäen als na-

turnahe Wiesenböschungen auszubilden. Als Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sind maximal 2 Mähgänge pro Jahr mit Abtransport des Mähguts durchzuführen.

9.3 Dachflächenentwässerung

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser neu errichteter Gebäude auf Grundstücken, die an eine Regenwasserableitung angeschlossen sind, ist getrennt zu sammeln und auf den jeweiligen Grundstücken offen dem angrenzenden Wassergraben als Vorfluter oder den im Straßenraum zu verlegenden Regenwasserkanälen zuzuführen. Der Anschluss an die Regenwasserkanäle hat über Einlaufschächte, die auf den jeweiligen Grundstücken von der Stadt Balingen im Zuge der Erschließung angelegt werden, zu erfolgen.

Die Ableitung 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 Natursteinen, erfolgen. Ihre Ausführung muss, mit Ausnahme unmittelbar am Gebäude sowie im Bereich der Zufahrten und Terrassen, stets in wasserdurchlässiger Weise erfolgen. Der Übergang der Regenfallrohre der Dachentwässerung in die Entwässerungsmulden- oder -rinnen ist oberirdisch und sichtbar auszuführen, sofern keine Zisternen zur Regenwassernutzung eingebaut werden. Die Funktion zur Ableitung von Oberflächenwasser ist durch das Freihalten der Gräben von baulichen Einrichtungen und Ablagerungen sicherzustellen.

Werden Zisternen zur Regenwassernutzung eingebaut, so ist deren Überlauf über offene Entwässerungsmulden oder -rinnen in den angrenzenden Wassergraben oder die Regenwasserkanäle einzuleiten. Eine zusätzliche Nutzung des Regenwassers über Zisternen ist wünschenswert.

Die Dachentwässerung ist in den Bauplänen darzustellen.

Die natürliche Versickerung von Oberflächenwasser ist zu gewährleisten. Max. 10 % der Grundstücksfreiflächen darf in die öffentliche Abwasserkanalisation entwässert werden.

9.4 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft

§ 9 Abs.1a BauGB

Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch das Baugebiet

Für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft aus Flächenversiegelung und Flächeninanspruchnahme werden alle ökologischen Maßnahmen und deren Flächen herangezogen.

Ausgleichsflächen und -maßnahmen für die Eingriffe durch die Erschließungsstraßen

Die auf den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen innerhalb des Baugebietes durchzuführenden ökologischen Maßnahmen sowie die Flächen selbst, werden als Ausgleich nach § 9 Abs.1a BauGB den Eingriffen durch die Erschließungsstraßen zugeordnet.

Ausgleichsflächen und -maßnahmen, die den Eingriffen der jeweiligen Baugrundstücke direkt zugeordnet werden

Die entsprechend den Festsetzungen zum Bebauungsplan auf den jeweiligen Baugrundstücken durchzuführenden Pflanz-, Erhaltungs- und Begrünungsmaßnahmen sowie die Maßnahmen zur Regenwasserableitung auf diesen, werden als Ausgleich nach § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffen auf den jeweiligen Grundstücke direkt zugeordnet.

9.5 Maßnahmen und Flächen zur Gestaltung, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereiches § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m § 1a Abs.3 BauGB

Maßnahme CEF 1 - Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten für die Goldammer im räumlichen Zusammenhang auf Flst. 1073 und 1174 (Teilbereich)

Maßgabe ist die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan.

Pflanzung von Einzelgebüsch und kleinerer Gehölzgruppen sowie die Entwicklung von Saumbiotopen in der näheren Umgebung vor Umsetzung der Baumaßnahme zur zeitnahen Schaffung neuer Brutstandorte.

- Pflanzung heimischer, standorttypischer Einzelgebüsche und kleinerer Gehölzgruppen bestehend aus Hasel, Salweide, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Heckenrose, Weißdorn, Liguster und Holunder sowie einzelner höherwüchsiger Bäume wie Vogelbeere oder Feldahorn.
- Pflanzung in Teilfläche 1 linienartig entlang des Feldweges, in Teilfläche 2 flächig. Der Deckungsanteil der Gehölze soll ca. 10 - 15 % der Fläche betragen.
- Um die Gehölze sind artenreiche Krautsäume zu entwickeln. Sinnvoll – je nach Flächenverfügbarkeit – ist die Pflanzung der Sträucher auch als sehr lückige Hecke.

- Pflege der gehölzfreien Krautsäume durch regelmäßige späte Mahd im 3-4-jährigen Turnus mit Abtransport des Mahdgutes.

10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Schallschutzmaßnahmen

§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen liegen im Immissionsbereich (Schalleinwirkungsreich) der Bahnlinie bzw. des Schienenverkehrs. Maßgeblich ist die schalltechnische Untersuchung des Büros ISIS, Riedlingen vom Februar 2021.

Aktiver Lärmschutz - Lärmschutzwand

Innerhalb der festgesetzten Fläche für eine Lärmschutzanlage „Lws1“ entlang der Bahnanlagen ist eine beidseitig hochabsorbierende Lärmschutzwand zu errichten. Diese ist mit einer Höhe von max. 2,5 m, bezogen auf das angrenzende natürliche Gelände, herzustellen.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für eine Lärmschutzanlage „Lws2“ entlang der Bahnanlagen ist eine beidseitig hochabsorbierende Lärmschutzwand zu errichten. Diese ist mit einer Höhe von max. 2,0 m, bezogen auf das angrenzende natürliche Gelände, herzustellen.

Passiver Lärmschutz

Für die im Bebauungsplan entsprechend mit **L** gekennzeichneten Baufenster wird eine Nachweispflicht zum passiven Schallschutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 [7] – Schallschutz im Hochbau – gefordert. Schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 sind bei LPB III und IV auf die lärmabgewandte Seite der Gebäude auszurichten.

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

Raumart	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils	
	LPB III	LPB IV
Aufenthaltsräume in Wohnungen	35 dB	40 dB
Büroräume und ähnliches	30 dB	35 dB
An Außenbauteile 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.		

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

11. nachrichtliche Darstellung

11.1 Schutzstreifen entlang der Bahnlinie Tübingen – Balingen

Parallel der Bahnlinie Tübingen - Balingen ist zur Offenhaltung einer Trasse für einen möglichen zweigleisigen Ausbau der in der Planzeichnung dargestellte Schutzbereich freizuhalten.

II. Pflanzlisten

Pflanzliste 1:

Straßenbäume

Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeerbaum	Pyrus calleryana „Chanticleer“	Chinesische Wildbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn

Pflanzliste 2:

Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Wildkirsche
Acer platanoides	Spitzahorn	Prunus padus	Traubenkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Pyrus pyraister	Holzbirne
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	Quercus petraea	Traubeneiche
Betula pendula	Birke	Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia cordata	Winterlinde
Fragus sylvatica	Buche	Ulmus glabra	Bergulme
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche		

Obstbäume

Äpfel:	in den Sorten	Birnen:	in den Sorten	Steinobst:	Ontariopflaume
	Boiken		Doppelte Phillips		Königin Viktoria
	Bohnäpfel		Fäßlesbirne		Ersinger Frühzwetschge
	Brettacher		Gelbmöster		Wangenheims
	Grahams Jubiläumsapfel		Oberösterreicher	Frühzwetschge	
	Hauxapfel		Palmischbirne		Dt. Hauszwetschge
	Jakob Fischer		Schweizer Wasserbirne		Mirabelle von Nancy
	Kaiser Wilhelm		Kirchensaller Mostbirne		Oullins Reneklode
	Krügers Dickstiel				Graf Althans Reneklode
	Schöner aus Nordhausen			Süßkirsch:	Burlat
	Schöner von Herrenhut				Dolleseppler
	Sonnenwirtsapfel				Unterländer
	Rote Sternrenette				Große Schwarze Knorpel
	Roter Bellefleur				Büttners Rote Knorpel
	Welschisner				Adlerkirsche von Bärtschi
	Wiltshire				Regina
	Winterrambour			Sauerkirsch:	
					Russische Wurzelausläufer

Pflanzliste 3:

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rhamnus frangula	Faulbaum
Corylus avellana	Haselnuß	Ribes alpinum	Alpenbeere
Crataegus monogyna	Weißdorn	Salix caprea	Salweide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	Sambucus racemosa	Traubenholunder
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	Viburnum latana	Wolliger Schneeball
Prunus spinosa	Schlehe	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 4:

Niedere Sträucher

Clematis vitalba	Waldrebe	Salix rosmarinifolia	Lavendelweide
Salix purpurea	'Purpurweide	Rubus idaeus	Himbeere
Rosa multiflora	Hundsrose		

Pflanzliste 5:

Ufergehölze - Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn	Quercus robur	Stieleiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Tilia cordata	Winterlinde
Fraxinus excelsior	Esche	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Populus tremula	Zitterpappel	Ulmus glabra	Bergulme
Prunus avium	Wildkirsche	Ulmus minor	Feldulme
Salix alba	Silberweide		

FASSUNG SATZUNGSBESCHLUSS

Ufergehölze - Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn	Pyrus pyraister	Wildbirne
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Salix trianda	Mandelweide
Carpinus betulus	Gemeine Esche	Salix fragilis	Bruchweide
Malus sylvestris	Holzapfel	Sobus aucuparia	Eberesche

Ufergehölze - Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Haselnuß	Salix cinerea	Grauweide
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn	Salix nigricans	Schwarzweide
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Salix purpurea	Purpurweide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Salix viminalis	Korbweide
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Prunus spinosa	Schlehe		

Rankgewächse

Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein	Hedera helix	Efeu
-----------------------------	-------------	--------------	------

III. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
--	Bauweise
Höhe baulicher Anlagen/ Dachform/ Dachneigung/ Haustypen nach Nr. 1.4	

IV. Hinweise

Begrenzung der Bodenversiegelung und Bodenschutz

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sollten innerhalb der Wohnbauflächen mindestens 60 %, 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.

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

Bodendenkmalpflege (§ 20 DSchG)

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

Altablagerungen

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (zum Beispiel Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Zollernalbkreis sofort zu benachrichtigen.

Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Obtususton-Formation, welche teilweise von Holozänen Abschwemmmassen überlagert werden. Im tieferen Untergrund stehen die Gesteine der Arietenkalk-Formation an. 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.

Mit Ölschiefergesteinen im Bereich der Arietenkalk-Formation ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen.

Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Die anstehenden Gesteine neigen bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen.

Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten,

zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungs-horizontes, zum Grundwasser, zur Baugruben-sicherung) objektbezogene Baugrund-untersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Erdbebengefährdung

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 gemäß der Karte der Erdbebenzonen der Bundesrepublik Deutschland. D.h. das Plangebiet liegt in einer der am stärksten erdbebengefährdeten Zonen Deutschlands.

Im Hinblick auf die weitere Planung, insbesondere die Statik der Gebäude, wird auf die DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastnahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“, in der Fassung von April 2005, verwiesen.

Die DIN 4149 ist in der Liste der Technischen Baubestimmungen gelistet und ist damit allgemein eingeführt.

Naturschutz – FFH-Gebiet „Kleiner Heuberg und Albvorland bei Balingen“

Westlich grenzt das Plangebiet unmittelbar an ein FFH-Gebiet an. Die Lebensraumtypen ‚Magere-Flachland-Mähwiese‘ und ‚Kalk-Magerrasen‘ werden geschützt. Eingriffe in das FFH-Gebiet im Sinne des Verschlechterungsverbot nach § 26b NatSchG in Zusammenhang mit der Ausweisung und Erschließung sowie der Bebauung und Nutzung des Bebauungsplangebietes sind nicht zulässig.

ArtenschutzZeitliche Beschränkung für Fäll-, Rodungs- und Schnittarbeiten sowie Abriss von Gebäuden oder Umbauarbeiten an Gebäuden (§ 39 Abs.5 BNatSchG und § 44 BNatSchG)

Notwendige Fäll-, Rodungs-, und Schnittarbeiten 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 einen geeigneten Fachplaner 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.

Vermeidungsmaßnahme Zauneidechse

Vor Beginn der Baumaßnahmen muss sichergestellt werden, dass möglichst keine Zauneidechsen auf der Eingriffsfläche vorhanden sind und ein Einwandern von Tieren während der Baumaßnahmen ausgeschlossen wird.

Dies kann durch Aufstellung eines Reptilienzaunes nach der Baufeldfreimachung (bis Ende Februar) und vor dem Erwachen der Tiere aus der Winterruhe erreicht werden, der von den Zauneidechsen nicht überklettert oder untergraben werden kann. Der Reptilienzaun muss aus glattem, strukturlosen Material (feste Folie) bestehen, ca. 40 cm hoch sein und mindestens 10 cm tief eingegraben werden. Durch laufende Kontrollen ist darüber hinaus sicherzustellen, dass kein Vegetationsaufwuchs ein Überklettern ermöglicht. Siehe „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) zum Bebauungsplan „Hertenwasen – Teil 1, 1. Änderung vom Büro Fitz & Grossmann Umweltplanung GmbH, Balingen vom 11.12.2019)

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 nach DIN 18920 und RAS-LP 4 vorzunehmen. Der Wurzelbereich darf nicht versiegelt werden.

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 Ultraviolett Spektrum (z.B. LED). Des Weiteren sind Leuchten zu verwenden, die abgeschirmt sind und nur gewünschte Bereiche erhellen.

Immissionsschutz

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

Auf dem Grundstück, Flst.Nr. 1073/1 befindet sich ein Schießstand für Handfeuerwaffen des Schützenvereins Engstlatt. Die Betriebszeiten sind Montags bis Samstags in der Zeit von 9.⁰⁰ bis 21.⁰⁰ und Sonntags von 9.⁰⁰ bis 12.⁰⁰. Die hierdurch entstehenden Immissionen können z.T. zu Beeinträchtigun-

gen der Wohnruhe führen, die aufgrund der emissionsschutzrechtlichen Genehmigung der Anlage entschädigungslos zu dulden sind.

Neupflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen

„Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Bahn-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen“.

Die für die Planung erforderlichen Richtlinienmodule 882.0210 bis 882.0230 sowie 882.0332 bis 882.0333A01 können bei der folgenden Stelle bezogen werden:

DB Kommunikationstechnik GmbH
Medien- und Kommunikationsdienste
Logistikcenter (T.CVM 4)
Kriegsstraße 136
76133 Karlsruhe
Tel.: 0721-938-5965
Fax: 0721-938-5509
dzd-bestellservice@deutschebahn.com

Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.

Auf die Einhaltung der Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung (EBO) sowie die Berücksichtigung des Landeseisenbahngesetzes (LEisenbG) wird hingewiesen (insbesondere bei Abständen von Bauten und Handlungen in Bahnnähe).

- Im vorliegenden Fall setzen wir fest, dass bei Gebäuden ein Mindest- Grenzabstand von 2,50 m und bei weiteren baulichen Anlagen, Einfriedungen und Bepflanzungen von 0,50 m einzuhalten sind, um einen sicheren Bahnbetrieb zu gewährleisten.
- Erweiternd gilt ein Mindest-Pflanzabstand von der äußeren Schiene für Sträucher bis zu 2,00 m Wuchshöhe = 4,00 m, für Bäume mit einer Wuchshöhe bis zu 10,00 m = 9,00 m, für
- Bäume mit einer Wuchshöhe über 10,00 m = 15,00 m. Baumwurzeln dürfen den Bahngraben bzw. Bahnkörper nicht unterwurzeln. Das Lichtraumprofil ist jederzeit von Beeinträchtigungen freizuhalten.
- Erweiternd gilt, dass Beleuchtungen oder Licht- und Werbeanlagen nur abgewandt von der Bahnanlage mit einem Mindestabstand von 10,00 m von der äußeren Schiene erstellt werden dürfen, um einen sicheren Bahnbetrieb zu gewährleisten.

Entwässerung über den Bahngraben der Deutschen Bahn AG

Die Deutsche Bahn AG stimmt der Entwässerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers, über den Bahngraben auf dem Flurstück 1165 und 1197 unter folgenden Auflagen grundsätzlich zu.

- Die Querungen des Bahngrabens sind zu reinigen
- Die Böschung des Bahngrabens muss über eine Befestigung vor Ausspülungen geschützt werden.
- Um nicht in den Gefahrenbereich der Gleise zu geraten, müssen die Arbeiten mit einem Mini-bagger ausgeführt werden.

Aufgestellt:

Balingen,

Michael Wagner
Baudezernent

(D S)

Ausgefertigt:

Balingen,

Helmut Reitemann
Oberbürgermeister

Örtliche Bauvorschriften

„Hertenwasen, 1. Änderung“

§ 74 LBO-BW

I. Gestaltungsregelungen

§ 74 Abs.1 LBO

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

1.1 Gebäudetiefe

Die den Haustypen zugeordnete maximale Gebäudetiefe ist auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten.

1.2 Maximale Höhe der baulichen Anlagen

Gebäudehöhen (GH 1 und GH 2) über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die maximalen Gebäudehöhen dürfen das laut Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzte bzw. den Haustypen zugeordnete Maß nicht überschreiten.

Maximale Gebäudehöhe 1 (GH 1)

Die maximale Gebäudehöhe 1 (GH1) ist das Maß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der senkrechten, traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut, bei Flachdächern dem oberen Wandabschluss (Oberkante Attika).

Maximale Gebäudehöhe 2 (GH 2)

Die maximale Gebäudehöhe 2 (GH2) ist das Maß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und dem höchsten Punkt der baulichen Anlage (Dachfirst).

1.3 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf maximal auf dem den Haustypen zugeordneten Wert über dem höchsten Punkt des mit dem Hauptgebäude überbauten, natürlich gewachsenen Geländes liegen. Ist in der Nutzungsschablone kein Haustyp festgelegt, beträgt der maßgebliche Wert maximal 0,30 m. Ausnahmsweise kann die EFH bis maximal auf die Höhe der Straßenachse - gemessen von der Gebäudemitte senkrecht zur Straßenachse - zugelassen werden.

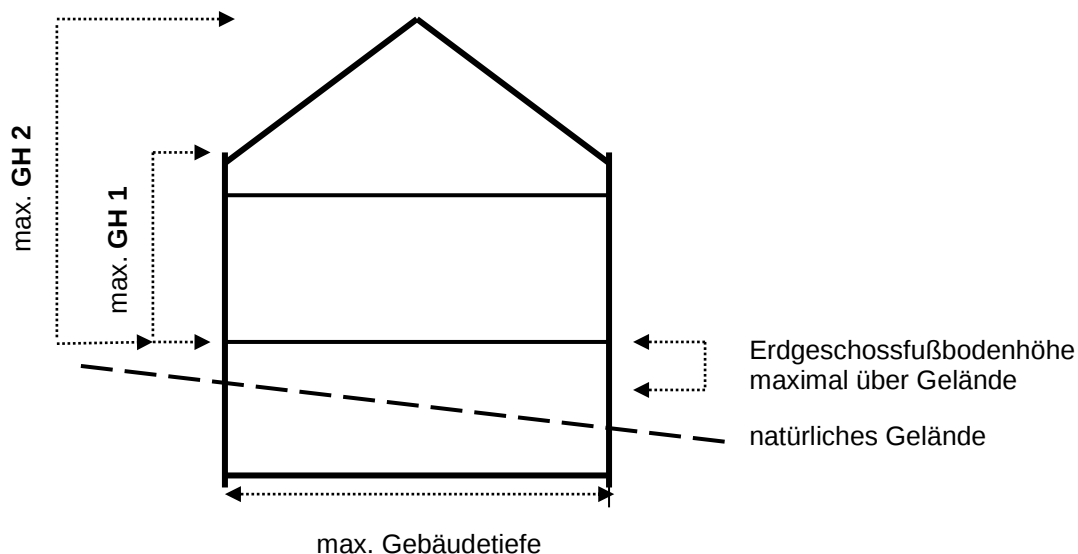
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die EFH je Hauseinheit gesondert zu ermitteln und einzuhalten.

Die maßgebliche Höhe der EFH ist die Oberkante des Rohfußbodens.

1.4 Haustypen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone folgende Haustypen zulässig:

Schemazeichnung für die Haustypen:

**Haustyp I: Freistehende Wohngebäude Typ 1**

Gebäudetiefe	max. 10,5 m
Gebäudehöhe 1 (GH 1)	max. 3,8 m
Gebäudehöhe 2 (GH 2)	max. 8,5 m
EFH über Bezugspunkt	max. 0,7 m
Dachform / Dachneigung	Satteldach (SD) 37° - 45°

Haustyp II: Freistehende Wohngebäude Typ 2

Gebäudetiefe	max. 8,5 m
Gebäudehöhe 1 (GH 1)	min. 5,5 m max. 5,7 m
Gebäudehöhe 2 (GH 2)	max. 7,8 m
EFH über Bezugspunkt	max. 0,3 m
Dachform / Dachneigung	Satteldach (SD) 18° – 25° Pulldach (PD) 5° – 15°

Haustyp III: Doppel-, Ketten- und Reihenhäuser

Gebäudetiefe	max. 10,5 m
Gebäudehöhe 1 (GH 1)	min. 5,7 m max. 6,5 m
Gebäudehöhe 2 (GH 2)	max. 8,5 m
EFH über Bezugspunkt	max. 0,3 m
Dachform / Dachneigung	Satteldach (SD) 28° – 35° Pulldach (PD) 5° – 15°
Dachform / Dachneigung	Pulldach (PD) 5° – 12°

1.5 Dachvorschriften

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

Dachform und Dachneigung

Die jeweils zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind in der Planzeichnung, durch Eintrag in die Nutzungsschablone, festgesetzt bzw. den Haustypen zugeordnet. Für die Hauptgebäude sind nur diese Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Es bedeuten:

- SD Satteldach
- PD Pultdach
- 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 dürfen von der Baurechtsbehörde Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen bis zu $\pm 2^\circ$ sowie von der Dachform für untergeordnete Dachflächen bis 25 m² zulassen 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

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

- Geneigte Dächer oder Dachabschnitte über 18° Neigung sind mit unglasierten, nichtreflektierenden Dachziegeln oder Betonsteinen in roter bis rotbrauner Farbe einzudecken.
- Flachgeneigte Dächer oder Dachabschnitte bis 18° Neigung sowie Flachdächer sind zu begrünen. (vgl. Nr. 8.2 der Planungsrechtlichen Festsetzungen)
- Für Dachaufbauten bis 18° Neigung sind auch nichtreflektierende 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 und Dacheinschnitte sind nur bei Satteldächern über 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. Werbeanlagen

§ 74 Abs.1 Nr.2 und Nr.7 LBO

Werbeanlagen und Beschriftungen sind generell nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen 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.

Werbeanlagen dürfen auf jeder Fassadenfläche die Größe von 2,0 m² nicht überschreiten.

3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

3.1 Gestaltung der privaten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Nicht überbaute und nicht der Erschließung dienende private Grundstücksflächen sind durchgängig gärtnerisch anzulegen sowie gemäß Vorgaben der planungsrechtlichen Festsetzungen (Pflanzgebote) zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Sie sind grundsätzlich von Versiegelungen, Teilversiegelung oder sonstigen Nutzungen frei zu halten. Notwendige Gartenwege oder Terrassenflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.

Großflächig mit Steinen (lose, flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen) bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten) sind im Bereich dieser Freiflächen (unbebaute Flächen) nicht zulässig. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn mit der Bepflanzung ein Deckungsgrad von weniger als 70% erreicht wird. Es wird entsprechend auf das NatSchG § 21a Gartenanlagen verwiesen.

3.2 Einfriedungen

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.

3.3 Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen

Stellplätze, Zufahrten und vergleichbare Anlagen auf den privaten Grundstücksflächen sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit Breutfugen oder wassergebundenen Decken zulässig. Porenpflaster darf nicht zugelassen werden.

Stellplatzanlagen

Zusammenhängende Parkieranlagen und Stellplatzflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten, ausschließlich aus wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit Breutfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.

Parkierungsflächen mit mehr als 3 Stellplätzen sind entsprechend dem im Bebauungsplan festgelegten Pflanzgebot zu begrünen.

4. Niederspannungsfreileitungen

§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO

Stark- oder Schwachstromfreileitungen sind nicht zulässig.

5. Kenntnissgabeverfahren

§ 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 Kenntnissgabeverfahren erkenntlich sein bzw. nachgewiesen werden.

II. Stellplatzerhöhung

§ 37 Abs.1 LBO i.V.m. § 74 Abs.2 LBO

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird wie folgt erhöht:

- für Wohnungen bis 40 m² Wohnfläche: 1,0 Stellplatz
- für Wohnungen über 40 m² Wohnfläche: 1,5 Stellplätze
- für Wohnungen über 75 m² Wohnfläche: 2,0 Stellplätze

III. 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, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen aus wasserdurchlässigen Materialien (Nr. 3.2) nicht beachtet,
- f) als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter der erhöhten Stellplatzverpflichtung (Nr. II) nicht nachkommt.

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

Aufgestellt:

Balingen,

Michael Wagner
Baudezernent

(D S)

Ausgefertigt:

Balingen,

Helmut Reitemann
Oberbürgermeister