

Textteil

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

in Balingen

„Rosenfelder Straße/Hopfstraße – 1. Änderung“



A - Planungsrechtliche Festsetzungen

B – Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen /
Kennzeichnungen

C - Örtliche Bauvorschriften

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG)

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015, geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 24. Juli 2000, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

INHALTSVERZEICHNIS

A. Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB	4
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO	5
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO.....	5
4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO.....	5
5. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen § 9 Abs.1 Nr.13 BauGB	6
6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB.....	6
7. Pflanzgebote § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB	6
B. Hinweise	8
C. Örtliche Bauvorschriften	11
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs.1 Nr.1 LBO	11
2. Werbeanlagen § 74 Abs.1 Nr.2 LBO	12
3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO	12
4. Freileitungen § 74 Abs.1 Nr.5 LBO	12
6. Kenntnissgabeverfahren § 51 LBO	12
7. Stellplatzerhöhung § 37 Abs.1 LBO i.V.m. § 74 Abs.2 LBO	12

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA)** § 4 BauNVO

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude, § 4 Abs.2 Nr.1 BauNVO
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, § 4 Abs.2 Nr.2 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. § 4 Abs.2 Nr.3 BauNVO

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, § 4 Abs.3 Nr.1 BauNVO
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, § 4 Abs.3 Nr.2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen. § 4 Abs.3 Nr.3 BauNVO

Unzulässig sind:

- 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

1.2 **Mischgebiet (MI)** § 6 BauNVO

Es wird ein Mischgebiet (MI 1 / MI 2 / MI 3 / MI 4) nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohnnutzungen, im MI 2, MI 3 und MI 4 nur ab dem 1. Obergeschoss, § 6 Abs. 2 Nr. 1, § 1 Abs. 7 BauNVO
- Geschäfts- und Bürogebäude, § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- sonstige Gewerbebetriebe, § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe für folgende Branchen bzw. Sortimente § 6 i.V.m. § 1 Abs.5, § 9 BauNVO

Positivkatalog (nicht zentrenrelevante Sortimente):

- Bauelemente, Baustoffe,
- Baumarktspezifisches Sortiment,
- Bettwaren / Matratzen,
- Büromaschinen,
- Campingartikel,
- Elektrogroßgeräte,
- Fahrräder und technisches Zubehör,
- Gartenartikel und -geräte,
- Kinderwagen,
- Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör (inkl. Autokindersitze),
- Lampen / Leuchten / Leuchtmittel,
- Möbel,
- Pflanzen / Samen,
- Pflanzgefäße / Terrakotta (Outdoor),

- Teppiche (Einzelware),
- Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe und Vasen,
- Sportgroßgeräte,
- Zoologische Artikel (inkl. Heim- und Kleinfutter), lebende Tiere

Die Geschossfläche von Verkaufs- und Ausstellungsflächen in Nichtvollgeschossen ist auf die Flächenbegrenzung nach § 11 BauNVO anzurechnen.

Bei Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche dürfen die zentrenrelevanten Randsortimente bis zu max. 10 % bzw. bis zu 350 m² der Gesamtverkaufsfläche einnehmen, wenn dadurch keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Zwischen dem Kernsortiment und den Randsortimenten muss ein funktionaler Zusammenhang bestehen. Die zulässige Randsortimentsfläche darf nicht von nur einem oder einigen wenigen Sortiment belegt werden.

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe, § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO
- Tankstellen § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO
- Vergnügungsstätten aller Art. § 6 Abs.2 Nr.8 und Abs.3 i.V.m. § 1 Abs.5 und Abs.6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung festgesetzt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt. § 20 Abs. 1 BauNVO

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche § 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

3.2 Baulinien § 23 Abs. 2 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baulinien festgesetzt.

Von den eingetragenen Baulinien kann im Einzelfall bis zu max. 1,5 m durch Rücksprung abgewichen werden.

3.3 Baugrenzen § 23 Abs. 3 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO

4.1 Nebenanlagen

Oberirdische Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden sind im Plangebiet ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Mülltonnen- und notwendige Fahrradabstellanlagen sind auch innerhalb der mit PFG 1 gekennzeichneten Flächen zulässig, sofern diese eine Höhe von max. 2,5 m über Gelände nicht überschreiten. Die Örtliche Bauvorschrift Ziff. C 5 ist zu beachten.

4.2 Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

Oberirdische Stellplätze, Carports und Garagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind im Plangebiet

ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür jeweils festgesetzten Flächen zulässig.

Im Bereich der als PFG 1 ausgewiesenen Bereiche können pro Baugrundstück Stellplätze zugelassen werden, sofern die Festsetzung Ziffer A 7.2. eingehalten wird.

5. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen § 9 Abs.1 Nr.13 BauGB

5.1 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. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

6.1 Bodenschutz

Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

6.2 Dachbegrünung von Flachdächern

Die Dachflächen von Flachdächern mit einer Größe von mehr als 12,0 m² sind mindestens mit einer Substratstärke von 10 cm extensiv zu begrünen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

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

Siehe auch Örtliche Bauvorschriften Ziff. 1.2 letzter Absatz.

6.3 Dachflächenentwässerung und Entwässerung der unbebauten Grundstücksflächen

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 dem im Straßenraum zu verlegenden Regenwasserkanälen zuzuführen.

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

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

7. Pflanzgebote § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

7.1 Allgemeines Pflanzgebot – nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren und nicht der Erschließung dienenden Grundstücksflächen sind von Versiegelungen freizuhalten, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

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.

Pro angefangene 150 m² Grundstücksfläche sind entweder ein standortheimischer, hochstämmiger Laubbaum oder ein standortgerechter, hochstämmiger Obstbaum und 2 standortheimische Sträucher laut Pflanzliste 1 und 2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.2 Flächiges Pflanzgebot PFG 1 – „Vorgarten“

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung „Vorgarten“ sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Zulässige Stellplätze im Vorgartenbereich müssen mit begrünten Befestigungsmaterialien (z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster) ausgebildet werden und dürfen maximal 50% der Vorgartenfläche pro Baugrundstück beanspruchen. Siehe auch Ziffer A. 4.1.

7.3 Flächiges Pflanzgebot PFG 2 – „Private Grünfläche/Hausgärten“

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche mit der Zweckbestimmung „Private Grünfläche/Hausgärten“ ist auf mindestens 80 % der Fläche grüngestalterisch als Vegetationsfläche, d.h. als Rasen- bzw. Wiesenfläche sowie mit Gehölzen und/oder bodendeckenden Pflanzen anzulegen, soweit sie nicht von zulässigen baulichen Anlagen oder Fußwege überdeckt werden (vgl. allg. PFG). Begrünte Tiefgaragendächer sind darauf anrechenbar.

Innerhalb dieser Fläche sind pro Baugrundstück mindestens 1 Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm und 2 standortheimische Sträucher laut Pflanzliste 1 und 2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.4 Einzelpflanzgebot – Straßenbäume, Bäume in Vorgartenzonen

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm entsprechend der Pflanzliste 3 (Pflanzlisten siehe B. Hinweise) anzupflanzen. Die Anzahl der Bäume ist einzuhalten. Die Pflanzstandorte können von der Plandarstellung um bis zu maximal 3,0 m abweichen.

Entlang zusammenhängender Verkehrsflächen sind einheitliche Baumarten zu verwenden.

Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind diese spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Die im Rahmen des Pflanzgebotes zum Anpflanzen von Einzelbäumen auf dem Grundstück zu pflanzenden Bäume werden auf die unter Ziff. 7.1 zu pflanzende Mindestzahl an Bäumen angerechnet.

7.5 Erdüberdeckung 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.

Für Erdaufschüttungen über eine Drainschicht ist eine Erdüberdeckung von mindestens 60 cm erforderlich.

B. Hinweise

Begrenzung der Bodenversiegelung und Bodenschutz

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.

Alllastenverdachtsflächen 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.

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Arientenkalk-Formation (Unterjura).

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit Ölschiefergesteinen 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.

Bodendenkmalpflege (§ 20 DSchG)

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

Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der Gesamtmaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.1) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird hingewiesen (§27 DSchG).

Erdbebengefährdung

Die Stadt Balingen 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.

Schadensvermeidungen an Leitungen

Im Bereich der bestehenden Straßen und Wegen sind Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH vorhanden. Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen werden Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hingewiesen.

Artenschutz

Vögel

Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist lediglich außerhalb der Brutzeit im Zeitraum 01. Oktober bis 28./ 29. Februar zulässig.

Fledermäuse

Der Abriss der Gebäude ist lediglich außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum 01. November bis 28./ 29. Februar zulässig.

Bei Umbau oder 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.

Umweltfreundliche Außenbeleuchtung

Nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen sind zu vermeiden. Es sind daher umweltverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Empfohlen werden LED-Beleuchtung oder vergleichbare umweltverträgliche Produkte mit einem neutralem oder warmweißen Licht mit geringem Blauanteil und einer Farbtemperatur bis max. 3000° Kelvin. Auf die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/ Länder – Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) wird verwiesen.

Die nächtliche Außenbeleuchtung ist zum Schutz der Insekten auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen (z.B. durch Zeitschaltuhr oder Bewegungsmelder). Es werden zudem abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse empfohlen, deren Abstrahlrichtung nach unten oder auf die zu beleuchtende Fläche und nicht auf Baumkronen ausgerichtet sind. Ultraviolette (UV-) und Infrarote (IR-) Strahlung soll möglichst vermieden werden und die Oberflächentemperatur unter 60° liegen. Es wird zudem empfohlen, Lichtquellen in geringstmöglicher Höhe zu installieren.

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht, elektronischen Laufbändern, Booster (Lichtwerbung am Himmel), Videowänden sowie farbig angestrahlte Werbeanlagen werden zum Schutz der Insekten sowie der Verkehrsteilnehmer nicht empfohlen.

Vogelfreundliches Bauen mit Glas

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind an großflächigen Fensterfronten geeignete Maßnahmen (z.B. Einbau von für Vögel sichtbare Scheiben, Vogelschutzglas oder andere vergleichbare Maßnahmen) zu treffen. Auf die Arbeitshilfe der Schweizerischen Vogelwarte Sempach (2012) wird verwiesen.

Altlasten

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.

Retentionszisternen

Falls eine Regenwasserzisterne der Gewinnung von Brauchwasser dienen soll, wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen.

Einfriedungen

Bei Einfriedungen mit einer Höhe von 1,30 m sind die Vorgaben aus der RAST06 zu berücksichtigen. Es ist ein freies Sichtfeld zwischen 0,80 m und 2,50 m einzuhalten.

Abwasserbeseitigung

Angrenzend verläuft ein bestehender Abwasserkanal, an den angeschlossen werden kann. Bei einer neuen Bebauung der freien Flächen könnte dennoch geprüft werden, ob eine Beseitigung des Niederschlagswassers gem. § 55 Abs. WHG in Frage kommt und eine Versickerung möglich wäre (kf-Wert > 1*10-9).

**Anlage 04 zum Bebauungsplan Rosenfelder Straße/Hopfstraße - 1.Änderung
Satzungsbeschluss**

Stand: 05.10.2021

Stadt Balingen
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
„Rosenfelder Straße/Hopfstraße – 1. Änderung“

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

ENTWURF

Pflanzlisten

Pflanzliste 1:

Laubbäume

Einheimische, standortgerechte Laubbäume, Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, STU 16/18

Acer campestre	Feld-Ahorn	Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Betula pendula	Hänge-Birke	Sorbus domestica	Speierling
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Populus tremula	Zitter-Pappel	Tilia cordata	Winter-Linde
Prunus avium	Vogel-Kirsche		
Prunus padus	Trauben-Kirsche		

Pflanzliste 2:

einheimische und standortgerechte Gehölze

Mindestqualität: Sträucher 2xv, 100-125

Acer campestre	Feldahorn	Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus spinosa	Schlehe
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Corylus avellana	Haselnuss	Rosa canina	Hundsrose
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	Sambucus racemosa	Traubenholunder
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzliste 3:

Straßenbäume

Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, STU 16/18

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

Aufgestellt:

Balingen,

Ausgefertigt:

Balingen,

Michael Wagner
Baudezernent

Helmut Reitemann
Oberbürgermeister

C. Örtliche Bauvorschriften

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

1.1 Dachform und Dachneigung § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

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

Untergeordnete Dachflächen bis 25 m² dürfen auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen ausgeführt werden.

Es bedeuten:

FD Flachdach

SD Satteldach

WD Walmdach

Garagen und Carports sind mit begrünten Flachdächern auszuführen.

Im begründeten Einzelfall können von der Baurechtsbehörde Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen bis zu +/- 3° zugelassen werden.

Aneinandergebaute Grenzgaragen/ Carports sind in Traufhöhe, Dachform und Dachneigung aufeinander abzustimmen.

1.2 Dacheindeckung

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

- Sattel- und Walmdächer sind mit unglasierten, nicht reflektierenden Dachziegeln oder Betonsteinen einzudecken. Bei der Deckung der Dächer ist das Farbspektrum von Rot bis Rotbraun zugelassen.
- Garagen, Carports und Nebenanlagen über 12 m² Grundfläche sind mit begrünten Dächern zu errichten. Ausnahmsweise können auf diesen Terrassen zugelassen werden.
- Metalleindeckungen sind nur für untergeordnete Bauteile bis zu einer Größe von max. 20 m² zulässig.

In begründeten Einzelfällen können auch andere Materialien zur Dacheindeckung zugelassen werden.

1.3 Dachaufbauten, technische Anlagen und Anlagen zur Solarenergienutzung

Bei Flachdächern sind Dachaufbauten, mit Ausnahme von Anlagen zur technischen Gebäudeausrüstung, nicht zulässig. Dachaufbauten wie z.B. Terrassen über obersten Geschossen sind unzulässig.

Bei Sattel- und Walmdächern sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte wie folgt zulässig:

Die Länge des Dachaufbaues darf 50 % der Länge des zugehörigen Dachabschnittes nicht überschreiten.

Ein Abstand von mindestens 1,2 m von der Außenkante des Dachaufbaus zur Außenkante der Giebelwand ist einzuhalten.

Der Ansatz der Dachgauben darf erst nach ¼ der Sparrenlänge gemessen ab dem Dachfirst beginnen.

Die Dachneigung von Gauben und Zwerchgiebeln ist, mit Ausnahme der SchlepPGAuben, in der Neigung des Hauptdaches auszuführen.

Anlagen zur Solarenergienutzung sind unter folgenden Einschränkungen allgemein zulässig:

Die Anlagen sind parallel zum First anzuordnen. Sie dürfen eine Gesamthöhe von 2,5 m nicht überschreiten und dürfen nicht mehr als bis auf 1,2 m an die Gebäudeaußenwände/Ortgang herangeführt werden.

Abweichungen können im Einzelfall bei Nachweis einer angemessenen architektonischen Einbindung als Ausnahme durch die untere Baurechtsbehörde zugelassen werden.

- 2. Werbeanlagen** § 74 Abs.1 Nr.2 LBO
Werbeanlagen dürfen mit der Oberkante eine Höhe von 4,0 m über Gelände nicht überschreiten.
Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und bis zu einer Größe von 10,0 m² (pro einzelne Anlage) zulässig, sofern ihre Länge von 5,0 m und ihre Höhe von 3,0 m nicht überschreiten.
Die Summe der Flächen aller Werbeanlagen darf 25 m² (pro Grundstück) nicht überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen.
- 3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen** § 74 Abs.1 Nr.3 LBO
- 3.1 Gestaltung der privaten Grundstücke**
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. Ziff. 3.2 ist zu beachten.
- 3.2 Stellplätze, Zufahrten und Wege**
Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen auf Baugrundstücken sind wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Rasengitter, Rasen- oder Fugenpflaster, wassergebundene Decke). Die Durchlässigkeit des Schichtaufbaus ist sicherzustellen.
- 3.3 Einfriedungen**
Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,3 m zulässig.
- 4. Freileitungen** § 74 Abs.1 Nr.5 LBO
Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.
- 5. Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter – Müllstandorte** § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
Standplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind jeweils auf dem Grundstück in die Hauptgebäude zu integrieren oder allseitig und gegen direkte Sonneneinstrahlung geschützt einzuhausen. Abfall- und Wertstoffbehälter, die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, sind zusätzlich einzugrünen.
Der Abstand von beweglichen Abfall- und Wertstoffbehältern zur öffentlichen Verkehrsfläche muss min. 3,0 m betragen.
- 6. Kenntnisgabeverfahren** § 51 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.
- 7. Stellplatzerhöhung** § 37 Abs.1 LBO i.V.m. § 74 Abs.2 LBO
Abweichend von § 37 Abs.1 LBO wird entsprechend § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO der Stellplatzschlüssel für Wohnungen auf 1,5 Stellplätze festgesetzt.
Gefangene Stellplätze (Stellplätze, die nur durch Überfahrt über einen anderen Stellplatz zu erreichen sind) zählen als ein vollwertiger Stellplatz, wenn sie zur selben Wohneinheit gehören und ein Stellplatz pro Wohneinheit kein gefangener Stellplatz ist. Stellt die sich daraus zu erbringende Anzahl der Stellplätze eine Bruchzahl dar, so ist aufzurunden.

**Anlage 04 zum Bebauungsplan Rosenfelder Straße/Hopfstraße - 1.Änderung
Satzungsbeschluss**

Stand: 05.10.2021

Stadt Balingen
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
„Rosenfelder Straße/Hopfstraße – 1. Änderung“

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

ENTWURF

Aufgestellt:

Balingen,
.....

Michael Wagner
Baudezernent

Ausgefertigt:

Balingen,
.....

Helmut Reitemann
Oberbürgermeister