

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV

Plansicherstellungsgesetz (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095,1098)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S.123)

INHALTSVERZEICHNIS

A. Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1. Art der baulichen Nutzung § 12 BauGB.....	4
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO.....	4
3. Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen	5
4. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB	5
5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze.....	5
6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen § 9 Abs.1 Nrn.12, 13, 20, 21 und Abs.6 BauGB....	6
7. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB	6
8. Private Grünflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen § 9 Abs.1 Nr.15 und Nr. 25 BauGB .	7
9. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB	8
B. Nachrichtliche Übernahme/Hinweise	9
C. Örtliche Bauvorschriften	14
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs.1 Nr.1 LBO	14
2. Werbeanlagen § 74 Abs.1 Nr.2 LBO	14
3. Freileitungen § 74 Abs.1 Nr.5 LBO.....	14
5. Kenntnissgabeverfahren § 74 LBO Abs.1 Nr. 7 LBO.....	15
6. Stellplatzerhöhung § 37 Abs.1 LBO i.V.m. § 74 Abs.2 LBO.....	15
7. Ordnungswidrigkeiten § 75 Abs.3 Nr.2 und Abs.4 LBO	15

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 12 BauGB

1.1 Nicht-großflächiger Lebensmitteldiscounter mit Wohnen und Gewerbe § 12 Abs. 3 BauGB

Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung (siehe Planzeichnung): der gekennzeichnete Bereich dient grundsätzlich der Unterbringung von Anlagen und Gebäuden zur Errichtung und Betrieb eines nicht-großflächigen Lebensmitteldiscounters mit Wohnen und Gewerbe.

Im Erdgeschoss sind zulässig:

- Nicht-großflächiger Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche bis zu 799 m². Der Anteil der Lebensmittel muss mindestens 90% der Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters betragen, der Anteil von Nicht-Lebensmittel-Sortimenten (Randsortiment bzw. Aktionsfläche) an der Verkaufsfläche darf 10% nicht überschreiten
- Räume bzw. Flächen zur Annahme und Lagerung von Leergut
- Personalräume für Mitarbeiter, die dem jeweiligen Betrieb zugeordnet und in der Grundfläche untergeordnet sind
- Verwaltungsräume, Technikräume, Nebenräume, Sanitärräume, Technikräume sowie SB-Geldautomaten von Kreditinstituten

Im 1. und 2. Obergeschoss sind zulässig:

- 13 Wohnungen
- Anlagen für Geschäfts- und Bürobetriebe und Verwaltungsgebäude; sonstige Gewerbebetriebe; Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen für freie Berufe

In den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind zulässig:

- Zufahrten und Anlieferungsrampen
- Einkaufswagensammelstellen und Fahrradständer
- Die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderliche Infrastruktur, Fluchtwege, Technikräume, Brandschutzvorrichtungen sowie Nebenanlagen
- Nicht überdachte Stellplätze (inkl. Fahrgassen)
- Werbeanlagen an der Stätte der eigenen Leistung
- sonstige dem Betrieb der o.g. Nutzungen dienende Nebenanlagen

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung festgesetzt.

Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %), zusätzlich bis zu einer Grundflächenzahl von 1,00 überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:

- Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen
- Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

- 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)** § 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.2 und Abs.3 BauNVO
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse** § 20 BauNVO
Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung als zwingend festgesetzt. § 20 Abs.1 BauNVO
- 2.4 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)** § 9 Abs.1 i.V.m. § 9 Abs.3 BauGB u. § 18 BauNVO
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH m. ü. NHN) ist entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung festgesetzt.
Die im Planeinschrieb festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH m. ü. NHN) darf bis zu maximal 0,30 m überschritten sowie bis zu maximal 0,30 m unterschritten werden.
Die maßgebliche Höhe der EFH (m. ü. NHN) ist die Oberkante des Rohfußbodens.
- 2.5 Höhe der baulichen Anlagen** § 16, § 18, § 20 BauNVO
Die maximalen Gebäudehöhe (GH_{max} m. ü. NHN) darf den in der Planzeichnung enthaltenen Wert nicht überschreiten.
Die maximale Gebäudehöhe (GH_{max} m. ü. NHN) wird durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand (Attika) ermittelt.
- 3. Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen** § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- 3.1 Baugrenzen** § 23 Abs.3 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
- 4. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
- 4.1 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als privater Fußweg**
Dient der Errichtung eines privaten Fußweges.
- 4.2 Einfahrt/Ausfahrt**
Ein- und Ausfahrten sind nur in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen zulässig.
- 5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze** § 9 Abs.1 Nr.1, 2, 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO, § 23 Abs.5 BauNVO
- 5.1 Nebenanlagen** § 23 Abs.5 BauNVO
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Einkaufswagensammelboxen und Müllboxen sind lediglich an den jeweils im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Stellen zulässig.
- 5.2 Garagen und Stellplätze** § 23 Abs.5 BauNVO
Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Oberirdische, nicht überdachte Stellplätze nach § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für oberirdische Stellplätze „St“ zulässig.

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

6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen § 9 Abs.1 Nrn.12, 13, 20, 21 und Abs.6 BauGB

6.1 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen § 9 Abs.1 Nr.13 BauGB

Die Stadt 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.

7. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

7.1 Lärmschutzfestsetzung 1 (LS 1) § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten Lärmpegelbereich V an der Nordfassade, Lärmpegelbereich VI an der Ostfassade sowie Lärmpegelbereich IV an der Süd- und Westfassade auszugehen.

Die Aufenthaltsräume (z.B. Büroräume, Sozialräume) sind mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel (0,5*Rauvolumen/h) sicherstellen.

7.2 Lärmschutzfestsetzung 2 (LS 2) § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten Lärmpegelbereich IV an der Nord- und Südfassade sowie Lärmpegelbereich III an der Westfassade.

Die Aufenthaltsräume (z.B. Büroräume, Sozialräume) sind mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel (0,5*Rauvolumen/h) sicherstellen.

7.3 Lärmschutzfestsetzung 3 (LS 3) § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Es sind nur Öffnungen von nicht schutzbedürftigen Räumen (z.B. Bad, Küche, Flur) zulässig. Vor den Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büros, etc.) sind entweder verglaste Vorbauten (z.B. vorgehängte Fassaden, Loggien, Wintergärten, Laubengänge) vorzusehen oder die Fenster als feststehende, lediglich zu Reinigungszwecken offenbare Fenster auszuführen.

Schutzbedürftige Räume (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Esszimmer, Wohnküche etc.), die ausschließlich über nicht zu öffnende Fenster verfügen, sind mit einer ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungstechnischen Anlage (z.B. integrierte Fensterrahmenlüftung mit Walzenlüfter, Einzellüfter etc.) auszustatten, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel (0,5*Rauvolumen/h) sicherstellt.

7.4 Lärmschutztechnische Bestimmungen § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Die Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes sind auf 7:00 bis 21:30 Uhr zu beschränken.

Die An- und Abfahrt sowie die Be- und Entladung von Lkws ist lediglich im Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) zulässig.

- 8. Private Grünflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen** § 9 Abs.1 Nr.15 und Nr. 25 BauGB
- 8.1 Private Grünfläche ohne bauliche Anlagen** § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
- 8.2 Allgemeines Pflanzgebot – nicht überbaute Grundstücksflächen** § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
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.
- 8.3 Pflanzgebote 1 (Pfg 1) – Nördliche Gebietseingrünung** § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche Pfg 1 ist ein durchgängiger Gehölzgürtel als min. 1-2-reihige Strauchhecke (freiwachsend) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Sträucher: 100 – 150 cm, 2 x verpflanzt, Pflanzabstand der Sträucher ca. 1,0 x 1,5 m.
Je angefangene 15 lfm Pflanzgebotsfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum, Mindeststammumfang 16-18, 3 x verpflanzt mit Ballen in der Mittelreihe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Die Ausbildung als Formschnitthecke sowie Nadelgehölze ist nicht zulässig.
Werbeanlagen sind ausnahmsweise zulässig.
Empfehlung Bäume: Pflanzliste 1, Sträucher: Pflanzliste 2
- 8.4 Pflanzgebote 2 (Pfg 2) – Randeingrünung Ost und Süd** § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche Pfg 2 sind einzelne Solitärsträucher oder Strauchgruppen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Sträucher: 100 – 150 cm, 2 x verpflanzt, Pflanzabstand der Sträucher ca. 1,0 x 1,5 m.
Eine freistehende Werbeanlage ist entlang der Wilhelm-Kraut-Straße ausnahmsweise zulässig.
Die Ausbildung als Formschnitthecke sowie Nadelgehölze ist nicht zulässig.
Empfehlung Sträucher: Pflanzliste 2
- 8.5 Pflanzgebote 3 (Pfg 3) – Randeingrünung Süd und West** § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche Pfg 3 ist ein Gehölzgürtel als min. 1-reihige Hecke min. als Heister, 2 x verpflanzt, 100 – 150 cm, in einer Reihe in einem Pflanzabstand von maximal 1,0 x 1,5 m anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Die Ausbildung als Formschnitthecke sowie Nadelgehölze ist nicht zulässig.
Empfehlung Sträucher: Pflanzliste 2
- 8.6 Einzelpflanzgebot – Anpflanzen von Bäumen** § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
Entsprechend den Eintragungen im Planteil sind gebietsheimische, standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Einzelbäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind diese gleichwertig zu ersetzen.
Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, STU 16/18 (Laubbäume)
Im Bereich des Parkplatzes sind pro 6 angefangene offene Stellplätze mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume können hierauf angerechnet werden. Hierbei ist die Mindestqualität STU 18/20 (Laubbäume) einzuhalten. Es werden Bäume aus der Pflanzliste 4 empfohlen.
- 8.7 Dachbegrünung von Flachdächern** § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
Die Dachflächen von Flachdächern mit einer Größe von mehr als 12,0 m² sind zu begrünen. Die Substrastärke hat mindestens 8 cm zu betragen.
Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.
Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht unabhängig von auf dem Dach aufgestellten Solar- und Photovoltaikanlagen. Solaranlagen dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken; es sind entsprechende Kombi-Systeme einzusetzen.
Siehe auch C 1.3 Örtliche Bauvorschrift zu Anlagen zur Solar- und Photovoltaikenergienutzung.

9. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB**9.1 Bodenbeläge in dem Baugebiet**

Stellplätze, Zufahrten und vergleichbare Anlagen auf den privaten Grundstücksflächen sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.

Dies gilt nicht für Bereiche, die aufgrund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Produktionsablaufes oder
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder
- Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

9.2 Dachflächenentwässerung und Entwässerung der unbebauten Grundstücksflächen

Das auf den Dachflächen neu errichteter Gebäude sowie das auf nicht belasteten Hofflächen, Stellplätzen und deren Zufahren anfallende Regenwasser ist soweit möglich getrennt zu sammeln.

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 Hausgrund sowie im Bereich der Zufahrten, in wasserdurchlässiger Weise erfolgen.

Eine zusätzliche Nutzung des Regenwassers über Zisternen ist wünschenswert.

Die Dachentwässerung ist in den Bauplänen darzustellen.

B. Nachrichtliche Übernahme/Hinweise

Nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Altablagerungen

Teile des Geltungsbereiches sind als Fläche "3440 - AS Zimmerei und Treppenbau Steinle" im Bodenschutz und Altlastenkataster als "B (belassen) mit dem Kriterium Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition" geführt. Das bedeutet im speziellen, dass es aufgrund der Vornutzung des Geländes im Hinblick auf die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze zu Einschränkungen kommen kann.

Gemäß Handlungsbedarf nach der letzten Bewertung aus dem Jahr 2010 ist keine orientierende Untersuchung nötig.

Im Rahmen der Umnutzung der Fläche ist allerdings insbesondere bei Tiefbauarbeiten eine Untersuchung auf entsorgungsrelevante Stoffe notwendig. Die geplante Umnutzung bedarf einem Entsorgungskonzept, welches mit der unteren Abfallbehörde abzustimmen ist.

Die Altablagerung ist in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 markiert.

Hinweise

Bodenschutz

Es ist zu beachten, dass bei einer zukünftigen Bauplanung frühzeitig Verwertungswege für den Ober- und Unterboden im Erweiterungsgebiet geklärt werden. Sofern der anstehende Boden die Anforderungen der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) erfüllt, kann die Verwertung auf landwirtschaftlichen Flächen oder in Form von Aufwertungen von kulturfähigen Böden an anderer Stelle erfolgen.

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.

Hinsichtlich der Eignung als Baugrund wurde der vorhandene Boden im Gutachten "Baugrunduntersuchung und Gründungsgutachten" des Büros "GeoTerton" mit Datum vom 23.04.2021 untersucht.

Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) i.V.m. § 15 Landesbauordnung (LBO). Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m. § 2 Abs. 5 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

Gemäß § 9 LBO sind alle nicht überbaubaren und nicht Erschließungszwecken dienenden privaten Grundstücksflächen durchgängig gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Sie sind grundsätzlich von Versiegelungen, Teilversiegelung oder sonstigen Nutzungen freizuhalten. Notwendige Gartenwege oder Terrassenflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.

Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Hochflutlehm) mit unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro 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

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen: „Sollten bei der Durchführung der Gesamtmaßnahme 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 ebenfalls hingewiesen.“

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.

Einleitungsbeschränkung und Überflutungsnachweis

Gemäß § 8 der städtischen Abwassersatzung kann für das Baugrundstück eine Einleitungsbeschränkung festgelegt werden.

Für Grundstücke welche neu bebaut werden ist ab einer abflusswirksamen Fläche größer 800 m² ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986 Teil 100 zu führen.

Bestehende Leitungen

Im und entlang des Plangebietes befinden sich bestehende Leitungen der Vodafone/Unitymedia GmbH und der Deutschen Telekom Technik GmbH. Der Bauherr wird darauf verwiesen, sich rechtzeitig vor Baubeginn beim Bauherrenserservice des jeweiligen Betreibers zu melden.

Immissionsschutz

Auf das Vorhaben wirken die Verkehrslärmimmissionen der Bundesstraße B 27 sowie der Landesstraße L 365 ("Wilhelm-Kraut-Straße") ein. Vom Vorhaben selbst wirken Gewerbelärmimmissionen auf die umliegenden schützenswerten Nutzungen ein. Zudem wirken die Gewerbelärmimmissionen des Lebensmitteldiscounters sowie der geplanten Gewerbeeinheiten auf die geplanten Wohnungen innerhalb

des Vorhabens ein. Von den Gewerbeeinheiten in den Obergeschossen ist lediglich durch die Parkplatznutzung mit relevanten Emissionen zu rechnen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung bezüglich der zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen durch die Sieber Consult GmbH durchgeführt (Gutachten vom 13.12.2021).

Die Berechnungen bezüglich der Verkehrslärmimmissionen zeigten, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für ein Mischgebiet (MI) von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) im Bereich der geplanten Bebauung im Tageszeitraum und im Nachtzeitraum überschritten werden. Im Bereich der geplanten Gewerbeeinheiten im 1. und 2. Obergeschoss werden die Orientierungswerte im Tageszeitraum um bis zu 12 dB(A) und im Nachtzeitraum um bis zu 14 dB(A) überschritten.

Im Bereich der geplanten Wohneinheiten im 1. Obergeschoss werden die Orientierungswerte im Tageszeitraum um bis zu 1 dB(A) und im Nachtzeitraum um bis zu 3 dB(A) überschritten. Im 2. Obergeschoss werden die Orientierungswerte im Tageszeitraum um bis zu 3 dB(A) und im Nachtzeitraum um bis zu 5 dB(A) überschritten.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bereich der geplanten Bebauung sicherzustellen, sind Lärmschutzmaßnahmen bezüglich der Verkehrslärmimmissionen unabdingbar. Daher wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Lärmschutzmaßnahmen (z.B. erforderliche Außenschalldämmmaße, aktive Lüftungsanlagen) als Festsetzungen aufgenommen.

Der Vergleich der zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen an den umliegenden maßgeblichen Einwirkorten mit den zulässigen Immissionsrichtwerten der TA Lärm zeigt, dass die Werte tagsüber und nachts auch unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung eingehalten werden können.

Innerhalb des Bereichs des Vorhabens ist im Tageszeitraum lediglich im 1. Obergeschoss an der nordwestlichen Ecke der geplanten Wohnnutzung mit Überschreitungen des Immissionsrichtwertes zu rechnen. Im 2. Obergeschoss wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm an allen schützenswerten Nutzungen eingehalten. Die Überschreitung an der nordwestlichen Ecke der geplanten Wohnnutzung im 1. Obergeschoss betrifft ca. 3 m auf der Nordfassade sowie 9 m auf der Westfassade. Dies betrifft gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan vier Fensteröffnungen der "Wohnung 1". Da der Immissionsrichtwert für den Tageszeitraum an der geplanten "Wohnung 1" überschritten wird, sind Lärmschutzmaßnahmen bezüglich der Gewerbelärmimmissionen für diesen Bereich erforderlich. Im Nachtzeitraum wird der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) im gesamten Bereich der geplanten schützenswerten Nutzungen eingehalten

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde daher eine Lärmschutzfestsetzung für diesen Bereich aufgenommen. Diese soll gewährleisten, dass im Konfliktbereich (Teilbereich der "Wohnung 1") keine maßgeblichen Einwirkorte (z.B. durch feststehende Fenster) im Sinne der TA Lärm entstehen. Des Weiteren wurden lärmschutztechnische Bestimmungen, welche die Öffnungszeiten sowie die Anlieferungszeiten beschränken aufgenommen.

Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

Naturschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Für die Außenbeleuchtung sollen nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen verwendet werden, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3000 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die maximale Lichtpunkthöhe sollte 8,00 m über der Oberkante des endgültigen Geländes betragen.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solarglasseite 3 %).

Artenschutzrechtliche Maßnahmen – Vermeidungsmaßnahmen/ sonstige Vermeidungsmaßnahmen

V1 – Vögel und Fledermäuse: Bauzeitenbeschränkung für die Gehölzentnahme

Um eine Tötung oder Schädigung von Fledermaus- und Vogelindividuen während der Bauphase zu vermeiden, soll die Baumfällung im Winterhalbjahr stattfinden. Zu dieser Zeit ist mit keiner Anwesenheit von Fledermäusen in den potenziell vorkommenden Zwischen-/Einzelquartieren zu rechnen. Der Zeitraum liegt weiterhin außerhalb der Vogel-Brutzeit, sodass keine Schädigung von bebrüteten Nestern und Jungvögeln zu erwarten ist.

Zeitraum: Anfang November - Ende Februar

V2 – Fledermäuse: Zielgerichtete Beleuchtung im Außenbereich.

Um die Irritation durch Licht für die Fledermäuse zu minimieren, sollen zwingend notwendige Außenbeleuchtungen so ausgerichtet werden, dass eine zielgerichtete Beleuchtung erfolgt, um im überplanten Bereich, insbesondere in den neu geschaffenen Grünflächen und Gehölzpflanzungen, ausreichend „Dunkelbereiche“ aufzuweisen, die als Jagdhabitat durch Fledermäuse genutzt werden zu können. Unnötige Beleuchtung ist zu vermeiden.

Beschreibung der Maßnahme:

- Straßen- sowie Außengebäudebeleuchtungen sollen zielgerichtet nach unten ausgerichtet werden.
- Seitliche Lichtabstrahlung und Streulicht sind zu vermeiden.
- Verwendung von Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum.

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.

Werbeanlagen und Verkehrssicherheit

Werbeanlagen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes müssen entfernt werden, wenn im Rahmen einer Verkehrsschau festgestellt wird, dass die Verkehrssicherheit durch die Werbeanlagen beeinträchtigt wird.

Retentionszisternen

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

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.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1:

Laubbäume

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

Acer campestre	Feld-Ahorn	Populus tremula	Zitter-Pappel
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Betula pendula	Hänge-Birke	Prunus padus	Trauben-Kirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia cordata	Winter-Linde

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
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	Sambucus racemosa	Traubenholunder
		Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzliste 3:

Pflanzliste für die Fassadenbegrünung

Efeu	Hedera helix	Fünflättriger Wilder Wein Parthenocissus quinquefolia
Gewöhnliche Waldrebe	Clematis vitalba	Dreispitzige Jungfernebe Parthenocissus tricuspidata
Winterjasmin	Jasminum nudiflorum	Blauregen
Echtes Geißblatt	Lonicera caprifolium	Wisteria sinensis
Wald-Geißblatt	Lonicera periclymenum	

Pflanzliste 4:

Pflanzliste für den Straßenraum

Acer platanoides "Allershausen"	Spitz-Ahorn "Allershausen"
Acer platanoides "Cleveland"	Spitz-Ahorn "Cleveland"
Acer platanoides "Olmstedt"	Spitz-Ahorn "Olmstedt"

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

Als zulässige Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude ist das Flachdach mit der Dachneigung 0-3° vorgeschrieben.

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

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

1.2 Dacheindeckung

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

- Die obersten Geschosse der Hauptgebäude sind zu begrünen.
- Garagen, Carports und Nebenanlagen über 12 m² Grundfläche sind mit begrünnten Dächern zu errichten. Ausnahmsweise können auf diesen Terrassen zugelassen werden.
- Metalleindeckungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig. Aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes, dürfen 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.

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünnte Dächer. Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

1.3 Anlagen zur Solar- und Photovoltaikenergienutzung

Anlagen zur Solar- und Photovoltaikenergienutzung sind unter folgenden Einschränkungen allgemein zulässig, sofern der waagerechte Abstand der Oberkante der Module zur nächstgelegenen Dachkante (Attika, Traufe, Ortgang) mindestens 1,00 m beträgt. Die Anlagen zur Solar- und Photovoltaikenergienutzung sind in Kombination mit der Dachbegrünung umzusetzen (siehe Festsetzung A 8.7. Dachbegrünung).

2. Werbeanlagen § 74 Abs.1 Nr.2 LBO

Werbeanlagen in den Baugebieten dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 10 m² Fläche (pro einzelne Anlage) überschreiten. Die Summe der Flächen aller Werbeanlagen darf 25 m² (pro Grundstück) nicht überschreiten.

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel), Fahnen oder Fesselballons sind unzulässig.

2.1 Werbeanlagen am Gebäude

Werbeanlagen und Beschriftungen an der Fassade der Gebäude dürfen nur bis zu einer Höhe von höchstens 6,00m angebracht werden. Sie dürfen nicht auf dem Dach errichtet werden.

Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.

2.2 Freistehende Werbeanlagen

Freistehende Werbeanlagen sind ausnahmsweise zulässig. Ihre Höhe darf 4,00m nicht überschreiten. Ihre Breite darf 1,50m² nicht überschreiten.

3. Freileitungen § 74 Abs.1 Nr.5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

4. Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter – Müllstandorte § 74 Abs.1 Nr. 3 LBO
 Standplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind allseitig und gegen direkte Sonneneinstrahlung geschützt einzuhausen. Abfall- und Wertstoffbehälter, die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, sind zusätzlich einzugrünen.

5. Kenntnisgabeverfahren § 74 LBO 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.

6. 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.

7. Ordnungswidrigkeiten § 75 Abs.3 Nr.2 und Abs.4 LBO
 Ordnungswidrig nach § 75 Absatz 3 Nr. 2 LBO handelt, wer entgegen den Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig

- als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung nicht einhält,
- als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zur Dachbegrünung nicht einhält,
- als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter Anlagen für Sonnenenergienutzung erstellt bzw. erstellen lässt, die nicht den Örtlichen Bauvorschriften entsprechen,
- als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zur Gestaltung der privaten Grundstücke nicht beachtet,
- als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zu Bodenbelägen in den privaten Grundstücken nicht beachtet,
- als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter Einfriedungen erstellt bzw. erstellen lässt, die nicht den Örtlichen Bauvorschriften entsprechen,
- als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter Werbeanlagen entgegen den Festsetzungen errichtet,
- als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter Niederspannungsfreileitungen errichtet,
- als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zur Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter - Müllstandorte nicht beachtet,

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

Aufgestellt:

Ausgefertigt:

Balingen,

Balingen,

Michael Wagner
Baudezernent

Helmut Reitemann
Oberbürgermeister