

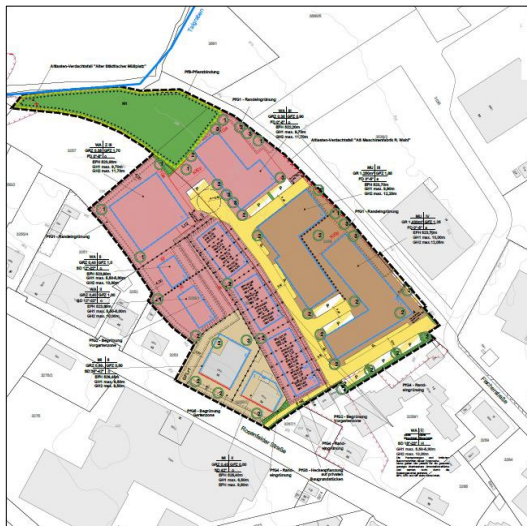
Textteil

Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Balingen

"Rosenfelder Straße / Fischerstraße - 1. Änderung"

in Balingen
nach § 13a BauGB

ENTWURF



- A – Planungsrechtliche Festsetzungen
- B – Nachrichtliche Übernahme
- C – Hinweise
- D – Örtliche Bauvorschriften

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

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2021 (GBl. S. 2022 S.1, 4)

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 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)

INHALTSVERZEICHNIS

A. Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1. Art der baulichen Nutzung)	4
2. Maß der baulichen Nutzung	5
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen	6
4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	6
5. Verkehrsflächen	6
6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	7
7. Private Grünflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen	7
8. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9
9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	10
B. Nachrichtliche Übernahme	12
Altlasten	12
C. Hinweise	13
1. Begrenzung der Bodenversiegelung und Bodenschutz	13
2. Brandschutz	13
3. Geotechnik	13
4. Bodendenkmalpflege (§ 20 DSchG)	14
5. Archäologische Denkmalpflege	14
6. Erdbebengefährdung	14
7. Naturschutz	14
9. Retentionszisternen	14
10. Freiflächengestaltungsplan	14
11. Pflanzlisten	14
12. Artenschutzrechtliche Maßnahmen – Vermeidungsmaßnahmen	15
D. Örtliche Bauvorschriften	17
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	17
2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	17
3. Freileitungen	18
4. Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter– Müllstandorte	18
5. Stellplatzerhöhung	18
6. Ordnungswidrigkeiten	18

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

§ 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude, § 4 Abs.2 Nr.1 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke § 4 Abs.2 Nr.3 BauNVO

Ausnahme: können zugelassen werden:

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

Nicht zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, § 4 Abs.2 Nr.2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO
- 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

Zulässig sind:

- Wohngebäude, § 6 Abs.2 Nr.1 BauNVO
- Geschäfts- und Bürogebäude § 6 Abs.2 Nr.2 BauNVO
- Schank- und Speisewirtschaften § 6 Abs.2 Nr.3 BauNVO
sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe, § 6 Abs.2 Nr.4 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, § 6 Abs.2 Nr.5 BauNVO

Nicht zulässig sind:

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

1.3 Urbanes Gebiet (MU)

§ 6a BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude, § 6a Abs.2 Nr.1 BauNVO
- Geschäfts- und Bürogebäude, § 6a Abs.2 Nr.2 BauNVO
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, § 6a Abs.2 Nr.3 BauNVO
- sonstige Gewerbebetriebe, § 6a Abs.2 Nr.4 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, § 6a Abs.2 Nr.5 BauNVO

Ausnahme: können zugelassen werden:

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten an städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten, wenn sie der wohnungsnahen Grundversorgung des funktionalen Versorgungsgebiets dienen (Balingen Sortimentsliste)

§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe § 6a Abs.2 Nr.6 i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO
- Tankstellen § 6a Abs.2 Nr.7 i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO
- Vergnügungsstätten aller Art § 6a Abs.1 i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO

2.1 Grundfläche (GR)

§ 19 BauNVO

Die Grundfläche (GR) 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 %) um weitere 25 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80, überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:

- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten
- 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 Grundflächenzahl (GRZ)

§ 19 BauNVO

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

Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %), zusätzlich bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90 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

2.3 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

2.4 Zahl der Vollgeschosse

§ 20 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.

§ 20 Abs.1 BauNVO

2.5 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

§ 9 Abs.1 i.V.m. § 9 Abs.3 BauGB u. § 18 BauNVO

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung in Metern über Normal Null festgesetzt.

Die im Planeinschrieb festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf bis zu maximal 0,30 m überschritten sowie bis zu maximal 0,30 m unterschritten werden.

Die maßgebliche Höhe der EFH ist die Oberkante des Rohfußbodens.

2.6 Höhe der baulichen Anlagen

§ 16, § 18, § 20 BauNVO

Die maximalen Gebäudehöhen (GH1 und GH2) dürfen das in der Planzeichnung enthaltene Maß nicht überschreiten.

- Maximale Gebäudehöhe 1 (GH1): Die maximale Gebäudehöhe 1 (GH1) wird bei Satteldächern als Maß zwischen Schnittpunkt der senkrechten, traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut und der EFH ermittelt. Bei Flachdächern wird die GH1 als Maß zwischen der Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses und der EFH ermittelt.
- Maximale Gebäudehöhe 2 (GH2): Die maximale Gebäudehöhe 2 (GH2) wird als Maß zwischen dem höchsten Punkt des Daches (First) bzw. höchstgelegenste Abschluss einer Außenwand (Attika) und der EFH ermittelt.

Stadt Balingen

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

"Rosenfelder Straße/Fischerstraße - 1. Änderung"

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen**

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

3.1 Bauweise

§ 22 BauNVO

Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als:

- o: offene Bauweise
- a: abweichende Bauweise gemäß §22 BauNVO mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge max. 60m betragen dürfen (jegliche Richtung)

Die offene Bauweise ist teils als "Hausgruppe (H)" festgesetzt.

3.2 Baulinien

§ 23 Abs.2 BauNVO

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

3.3 Baugrenzen

§ 23 Abs.3 BauNVO

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

4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

§ 9 Abs.1 Nr.1, 2, 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO, § 23 Abs.5 BauNVO

4.1 Nebenanlagen

§ 23 Abs.5 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4.2 Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen

§ 23 Abs.5 BauNVO

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen lediglich dann zulässig, wenn sie in das Hauptgebäude vollständig integriert werden.

Oberirdische, nicht überdeckte Stellplätze nach § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für oberirdische Stellplätze „P“ zulässig. Sie sind wasserdurchlässig auszuführen.

Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zusätzlich sind sie entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung auch innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen „TGa“ zulässig (Ziff. 2.1 ist zu beachten). Der nicht überbaute Teil der Tiefgarage ist mit mind. 0,60m Erdüberdeckung herzustellen.

4.3 Kinderspielplätze

§ 23 Abs.5 BauNVO

Kinderspielplätze sind entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung herzustellen und zu unterhalten.

5. Verkehrsflächen

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Die Straßenverkehrsflächen sind entsprechend den Ausweisungen in der Planzeichnung herzustellen und zu unterhalten.

5.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als öffentlicher Parkplatz

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als öffentlicher Parkplatz sind entsprechend den Ausweisungen in der Planzeichnung und der Verkehrsplanung herzustellen und zu unterhalten.

5.3 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als privater Parkplatz

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als privater Parkplatz, sind entsprechend den Ausweisungen in der Planzeichnung und der Verkehrsplanung herzustellen und zu unterhalten.

5.4 Öffentlicher Fuß- und Radwege

Der öffentliche Fuß- und Radweg sind entsprechend den Ausweisungen in der Planzeichnung und der Verkehrsplanung herzustellen und zu unterhalten.

5.5 Bereiche für Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen/Parkierungsebenen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen bzw. Parkierungsebenen in Erdgeschossen zu den jeweiligen Grundstücken sind nur innerhalb der im Plan festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche zulässig.

5.6 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 BauGB

6.1 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB

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

6.2 Mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen

§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

GFLr1: Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Balingen bestehend in dem Recht auf Unterhalten und Erneuern der Regen- und Frischwasserleitung. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Balingen und der Anlieger und Besucher der angrenzenden Grundstücke auf der Flst. Nr. 3255/1.

Lr2: Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Balingen bestehend in dem Recht auf Unterhalten und Erneuern der Regen- und Frischwasserleitung.

Die Flächen sind von Bebauungen und Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die jederzeitige Zugänglichkeit (Überfahrten, Unterhaltungsmaßnahmen) muss hergestellt werden.

7. Private Grünflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen

§ 9 Abs.1 Nr.15 und Nr. 25 BauGB

7.1 Private Grünfläche

§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung "Private Grünfläche" sind als Vegetationsflächen, 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, grüngestalterisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

7.2 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.

7.3 Flächiges Pflanzgebot – Pfg1 – Randeingrünung

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ist auf min. 80 % der Fläche ein Gehölzgürtel mit gebietsheimischen, standortgerechten Sträuchern als min. 2-3-reihige Wildhecke (freiwachsend) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Ausbildung als Formschnitthecke sowie Nadelgehölze ist nicht zulässig.

Die Pflanzung hat unter Verwendung der nachfolgenden Pflanzqualität zu erfolgen:

Sträucher: 100 - 150, 2 x verpflanzt, Pflanzabstand der Sträucher ca. 1,0 x 1,5 m; (Empfehlung Pflanzliste 3).

7.4 Pflanzgebot – Pfg2 – Begrünung Vorgartenzone

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Die mit Pflanzgebot Pfg2 gekennzeichnete Fläche in der Planzeichnung ist zu mindestens 40 % als Pflanzfläche mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Dabei ist im WA, MI und MU pro Haus bzw. pro individuellem Hauszugang (bezogen auf die Grundstückseinheit) min. ein standortgerechter Laubbaum II./ III. Ordnung gemäß Pflanzliste 2 und 3 (Kapitel C) zu pflanzen, entsprechend dem arttypisch natürlichen Wuchs zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Vom in der Planzeichnung eingetragenen Standort kann um bis zu 3,00 m abgewichen werden.

Mindestqualität: Hochstamm, STU 16/18

7.5 Pflanzgebot – Pfg3 – Heckenpflanzung auf privaten Baugrundstücken

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Gemäß Planzeichnung sind lockere Strauchpflanzungen (pro zwei laufenden Metern ein Strauch) oder Schnithecken aus standortgerechten Laubgehölzen gemäß Empfehlung Pflanzliste 3 (Kapitel C) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Mindestqualität: Sträucher, Höhe 100-150 cm

7.6 Pflanzgebot – Pfg4 – Randeingrünung

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche Pfg4 ist ein Gehölzgürtel als mind. 1-reihige Hecke mind. 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 Formschnithecke sowie Nadelgehölze ist nicht zulässig.

Empfehlung Sträucher: Pflanzliste 3

7.7 Pflanzgebot – Pfg5 – Begrünung Gartenzone

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Die mit Pflanzgebot Pfg5 in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche ist zu mindestens 65 % zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Befestigte Wege und Verkehrsflächen sind auf höchstens 15 % der Fläche zulässig. Ausnahmsweise sind auf diesen Flächen auch Stellplätze zulässig.

7.8 Einzelpflanzgebote – Anpflanzen von Bäumen

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung sind gebietsheimische, standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste 1 und 2 (Kapitel C) zu pflanzen.

Die Einzelbäume 1, 2 und 3 sind jeweils in 1., 2. bzw. 3. Ordnung zu pflanzen. Sie sind entsprechend dem arttypisch natürlichen Wuchs zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind diese gleichwertig zu ersetzen.

Mindestqualität: Hochstamm, Bäume 1. Ordnung, STU 18/20; Bäume 2. und 3. Ordnung STU 16/18

Im Zuge der Ausführungsplanung kann von den festgesetzten Standorten im Planteil um bis zu 3,0 m abgewichen werden.

7.9 Pflanzbindung – Erhalt des Talbach-begleitenden Gehölzsaums

§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Nördlich an das Plangebiet grenzt das flächenhafte Naturdenkmal Stutzenweiher an. Der Talbachbegleitende Gehölzbestand ist als Teil der an das Naturdenkmal Stutzenweiher angrenzenden Vegetationsstrukturen dauerhaft zu erhalten und durch geeignete Pflegemaßnahmen, in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Zollernalbkreis, dauerhaft zu sichern. Die Erhaltungsfläche ist insbes. entlang den süd-/südöstlich unmittelbar an die Bebauung angrenzenden Bereichen durch geeignete Maßnahmen vor unwillkürlichem Betreten zu schützen.

7.10 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 Drainschicht sind folgende Stärken festgesetzt:

- Rasen/niedrige Bepflanzung: min. 60 cm
- Hochwachsende Sträucher und klein- und mittelkronige Bäume: min. 100 cm
- Großkronige Bäume: min. 150 cm

7.11 Fassadenbegrünung

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

20 % der Fassadenfläche ist zu begrünen. Technisch begründete Ausnahmen können zugelassen werden.

Außenwandflächen, die auf eine Länge von 3 m keine Öffnungen aufweisen, sind je 2 m Wandlänge mit mindestens 1 Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste 4 zu begrünen. Die Fläche wird auf die Fassadenfläche nach Satz 1 angerechnet.

Die flächendeckende Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

8. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

8.1 Dachbegrünung von Flachdächern

Die Dachflächen von Flachdächern mit einer Größe von mehr als 12,0 m² sind zu begrünen. Die Substratstärke 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 Solaranlagen. Solaranlagen dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken; es sind entsprechende Kombi-Systeme einzusetzen.

Siehe auch Örtliche Bauvorschrift zur Dacheindeckung.

8.2 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.

8.3 Insektenfreundliche Beleuchtung und Photovoltaik

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3.000 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m im Wohngebiet und 6,00 m im Mischgebiet über der Oberkante des endgültigen Geländes.

8.4 Fledermausfreundliche Beleuchtung

Um die Irritation durch Licht für die Fledermäuse zu minimieren, müssen Außenbeleuchtungen so ausgerichtet werden, dass eine zielgerichtete Beleuchtung erfolgt und ausreichend „Dunkelbereiche“ verbleiben, um als Jagdhabitat durch Fledermäuse genutzt werden zu können. Insbesondere muss eine Beleuchtung des bevorzugten Jagdgebietes im Nordwesten des Plangebietes unterbleiben. Weiterhin müssen zur Minimierung von Auswirkungen auf nachtaktive Insekten UV-reduzierte LED-Leuchtkörper bzw. Natriumdampf- (Nieder-) Hochdruckdampflampen verwendet werden.

8.5 Dachflächenentwässerung und Entwässerung der unbebauten Grundstücksflächen

In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoffbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

Die Dachentwässerung ist in den Bauplänen darzustellen.

8.6 Maßnahme M 1 zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität innerhalb der Vegetationsflächen des PfB lt. 7.9

- Sicherung der ökologischen Funktion im räumlich-funktionalen Zusammenhang für das beanspruchte Teilhabitat der Mehlschwalbe durch die Anlage von Schwalbenpfützen.
- Sicherung der ökologischen Funktion im räumlich-funktionalen Zusammenhang für die beanspruchten Lebensstätten von Höhlenbrütern durch Anbringen von sechs Nistkästen.
- Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang für die Zauneidechse und den Bluthänfling in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde:
- Teilweise Entnahme von Gehölzaufwuchs
- Anlage einzelner Totholzhaufen, die als Versteckstrukturen für Reptilien dienen können.
- Entwicklung von samenreicher, überständiger Krautvegetation durch Unterlassen einer regelmäßigen Mahd. Die Entwicklung der Vegetation kann spontan erfolgen
- Belassen kleinerer Gebüschgruppen aus Sträuchern

Detaillierte Informationen sind dem Gutachten "Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan „Rosenfelder Straße / Fischerstraße - 1. Änderung“ in Balingen" des Büros "Fritz & Grossmann Umweltplanung GmbH" vom 12.10.2021 zu entnehmen.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Passiver Lärmschutz (L):

Die in der Planzeichnung mit L gekennzeichneten Baufenster liegen in den Lärmpegelbereiche III bis IV (LPB III bis IV) gemäß DIN 4109 –Schallschutz im Hochbau– Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Verkehrslärm sind in den gekennzeichneten Bereichen, passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau – vorzusehen.

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

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

Raumart	erf. R' _{w, res} des Außenbauteils	
	LPB III	LPB IV
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	35 dB	40 dB
Büroräume und ähnliches	30 dB	35 dB

a) 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.

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

An der Randbebauung der Rosenfelder Straße ist in überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen.

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr sind die technischen Baubestimmungen (VwVTB) nach der DIN 4109-1: 2016-07 sowie die DIN 4109-2: 2016-07 zu beachten (vgl. A5 der VwVTB). Es gilt die jeweils technische Baubestimmung in der im Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung.

Maßgeblich ist die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen. Das Gutachten liegt als Bericht mit Stand vom März 2022 vor.

Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die Lärmpegelbereiche des Isophonenplanes 2124-04, welcher dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

Der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren nachzuweisen.

Hinweis: Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ kann bei der Stadt Balingen bei der Stelle eingesehen werden, bei der gem. § 10 (3) Satz 3 BauGB der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann.

Lärmschutz – Gewerbelärm (G1/G2):

Im in der Planzeichnung mit G1 gekennzeichnetem Baufenster ist die Ausbildung eines Laubenganges an der Süd- beziehungsweise Ostseite des Gebäudes mit einer entsprechenden Grundrissgestaltung (vom Lärm abgewandte Orientierung der Schlaf- und Kinderzimmer) vorzunehmen.

In den in der Planzeichnung mit G2 gekennzeichneten Teilen des Baufensters ist eine geeignete Grundrissgestaltung (vom Lärm abgewandte Orientierung der Schlaf- und Kinderzimmer) vorzunehmen. Alternativ ist die Ausbildung eines Wintergartens zulässig.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Altlasten

Das gesamte Flurstück 3258 war im Altlastenkataster als OU-Fall, "4474 - AS Maschinenfabrik R. Wahl" hinterlegt und wurde hinsichtlich Kontaminationen untersucht ("orientierende Untersuchung", OU). Die OU dient dem Ausräumen bzw. der Bestätigung des Altlastenverdachts.

Die orientierende Untersuchung wurde durch das Büro GeoTerton in Mössingen durchgeführt (Fassung vom 28.01.2022).

Der Altlastenverdacht auf dem Flurstück 3258 wurde nach Vorlage der orientierenden Untersuchung ausgeräumt. Das Flurstück 3258 wurde vom Altlastenkataster in das Bodenschutzkataster überführt. Die Fläche „4474 - AS Maschinenfabrik R. Wahl“ ist wegen entsorgungsrelevanten Materialien im Bodenschutzkataster hinterlegt.

Der nordwestliche Teil des Flurstücks 3258 ist im Altlastenkataster als "3258 - AA Alter städtischer Müllplatz, Balingen" eingetragen. Derzeit besteht kein Hinweis, dass mit dem Bebauungsplan in die Fläche „3258 - AA Alter städtischer Müllplatz, Balingen“ eingegriffen wird – der betreffende Bereich ist eine Grünfläche.

C. Hinweise

1. Begrenzung der Bodenversiegelung und Bodenschutz

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sollten innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) mindestens 25%, 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.

2. 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 Löschwasser-versorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

3. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Obtususton-Formation, welche teilweise von Holozänen Abschwemmmassen sowie Verwitterungs- und Umlagerungssedimenten überlagert werden. Ein Auftreten von Gesteinen der Arietenkalk-Formation unter den Sedimenten ist nicht auszuschließen. 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 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.

Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrund-aufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene

Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4. Bodendenkmalpflege (§ 20 DSchG)

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

5. Archäologische Denkmalpflege

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 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.“

6. 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.

7. Naturschutz

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

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

9. Retentionszisternen

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

10. 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.

11. Pflanzlisten (Empfehlung, nicht abschließend)

Pflanzliste 1: Laubbäume - Einzelpflanzgebot 1

Einheimische, standortgerechte **Laubbäume I. Ordnung**, Mindestqualität: Hochstamm, STU 18/20

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Quercus petraea	Trauben-Eiche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Betula pendula	Hänge-Birke	Tilia cordata	Winter-Linde

Stadt Balingen

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

"Rosenfelder Straße/Fischerstraße - 1. Änderung"

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**Pflanzliste 2: Laubbäume – Einzelpflanzgebot 2 und 3**Einheimische, standortgerechte **Laubbäume II./ III Ordnung**,

Mindestqualität: Hochstamm, STU 16/18

Acer campestre	Feld-Ahorn	Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus domestica	Speierling
Fraxinus ornus	Blumenesche	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Tilia cordata	Winter-Linde
Prunus padus	Trauben-Kirsche	alternativ Obstbaum – Hochstämme*	

* Alternativ können auch Obst-Hochstämme in regionaltypischen Sorten gepflanzt werden.

Pflanzliste 3: Sträucher

Einheimische und standortgerechte Sträucher bzw. Heckenpflanzen,

Mindestqualität: Sträucher, 100-150

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

Pflanzliste 4: Rankgewächse / Kletterpflanzen

Efeu	Hedera helix	Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata	Waldrebe	Clematis vitalba

12. Artenschutzrechtliche Maßnahmen – Vermeidungsmaßnahmen

Um eine Tötung oder Schädigung von Fledermaus- und Vogelindividuen während der Bauphase zu vermeiden, muss innerhalb des Geltungsbereiches die Gehölzentnahme und der Gebäudeabriss 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. Winterhalbjahr: Anfang November - Ende Februar

Durchführen von strukturellen Vergrämuungsmaßnahmen zur Vertreibung der Zauneidechse aus dem Eingriffsbereich und Absperrung des Baustellenbereiches mittels eines Zaunes zur Vermeidung einer Rückwanderung während der Baumaßnahme im südlichen Bereich entlang der Erhaltungsfläche PfB/M1.

Detaillierte Informationen sind dem Gutachten "Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan „Rosenfelder Straße / Fischerstraße - 1. Änderung“ in Balingen" des Büros "Fritz & Grossmann Umweltplanung GmbH" vom 12.10.2021 zu entnehmen.

Stadt Balingen

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

"Rosenfelder Straße/Fischerstraße - 1. Änderung"

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgestellt:

Balingen,
.....

Michael Wagner
Baudezernent

Ausgefertigt:

Balingen,
.....

Helmut Reitemann
Oberbürgermeister

D. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

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:

- SD: Satteldach
- FD: Flachdach

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 und Dachbegrünung

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

Satteldächer sind mit unglasierten, nicht reflektierenden Dachziegeln oder Betonsteinen in roten bis rotbraunen Tönen einzudecken.

Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden mit Flachdächern sind zu begrünen.

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 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.

1.3 Anlagen zur Solar- und Photovoltaikenergienutzung

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

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 Photovoltaikenergieanlagen sind in Kombination mit der Dachbegrünung umzusetzen (siehe Festsetzung A 8.1. Dachbegrünung).

1.4 Werbeanlagen

§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO

Werbeanlagen sind nur am bzw. unmittelbar dem Gebäude zulässig. Die Größe darf 2,0 m² betragen. Werbeanlagen sind nur zwischen dem Erdgeschoss und der Oberkante der Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig. Alle Werbeanlagen sind lediglich an der Stätte der Leistung zulässig.

2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

2.1 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 freizuhalten. Notwendige Gartenwege oder Terrassenflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.

2.2 Stellplätze, Zufahrten, Wege

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.

2.3 Einfriedungen

Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind Hecken sowie stehende Holz- oder begrünte Drahtzäune bis max. 1,30 m Höhe zulässig. Sockel an Einfriedungen (durchlaufende Fundamente) sind nicht zulässig.

Mauern als Einfriedungen oder Stacheldraht sind nicht zulässig.

Bei Einfriedungen auf Stützmauern ist die Höhe der Stützmauer auf die zulässige Gesamthöhe (von max. 1,30 m) anzurechnen.

2.4 Stützmauern

Aus topografischen Gründen erforderlich werdende Stützmauern gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen zur Überwindung von Höhenunterschieden, sind bis zu einer Höhe von maximal 0,40 m zulässig.

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. Stellplatzerhöhung

§ 37 Abs.1 LBO i.V.m. § 74 Abs.2 LBO

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung für private Grundstücke beträgt 1,5. Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

6. 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 Dacheindeckung und Dachbegrünung nicht einhält,
- als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter Werbeanlagen entgegen den Festsetzungen errichtet,
- als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zur Gestaltung von privaten Grundstücke nicht beachtet,
- als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zur Erstellung von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen aus wasserdurchlässigen Materialien 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 Stützmauern erstellt bzw. erstellen lässt, die nicht den Örtlichen Bauvorschriften entsprechen,
- 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,
- als Bauherr, Planverfasser, oder Bauleiter der erhöhten Stellplatzverpflichtung nicht nachkommt.

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

Stadt Balingen

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

"Rosenfelder Straße/Fischerstraße - 1. Änderung"

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgestellt:

Balingen,
.....

Michael Wagner
Baudezernent

Ausgefertigt:

Balingen,
.....

Helmut Reitemann
Oberbürgermeister