



## STADTTEIL WEILSTETTEN

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

### „Obere Breite - 3. Änderung“

- A - Planungsrechtliche Festsetzungen
- B - Örtliche Bauvorschriften
- C - Hinweise

Entwurf

Stand: 25.09.2015

**kommunal PLAN**  
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen

Tel.: 07461 / 73050

e-mail: [info@kommunalplan.de](mailto:info@kommunalplan.de)

Projekt: 1518

## INHALTSVERZEICHNIS

|           |                                                                                                                            |           |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>A</b>  | <b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>                                                                                    | <b>4</b>  |
| <b>1</b>  | <b>Art der baulichen Nutzung</b>                                                                                           | <b>4</b>  |
| 1.1       | Allgemeines Wohngebiet (WA)                                                                                                | 4         |
| 1.2       | Mischgebiet (MI)                                                                                                           | 4         |
| <b>2</b>  | <b>Maß der baulichen Nutzung</b>                                                                                           | <b>4</b>  |
| 2.1       | Grundflächenzahl (GRZ)                                                                                                     | 4         |
| 2.2       | Geschossflächenzahl (GFZ)                                                                                                  | 5         |
| 2.3       | Zahl der Vollgeschosse                                                                                                     | 5         |
| 2.4       | Höhe der baulichen Anlagen                                                                                                 | 5         |
| 2.5       | Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)                                                                                              | 5         |
| 2.6       | Haustypen                                                                                                                  | 6         |
| 2.7       | Gebäudetiefe                                                                                                               | 6         |
| <b>3</b>  | <b>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen</b>                                         | <b>6</b>  |
| 3.1       | Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen                                                                                 | 6         |
| 3.2       | Bauweise                                                                                                                   | 6         |
| 3.3       | Stellung der baulichen Anlagen                                                                                             | 6         |
| <b>4</b>  | <b>Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze</b>                                                                               | <b>7</b>  |
| 4.1       | Garagen und überdachte Stellplätze                                                                                         | 7         |
| 4.2       | Nebenanlagen                                                                                                               | 7         |
| <b>5</b>  | <b>Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen</b>                                                | <b>7</b>  |
| 5.1       | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung                                                                                 | 7         |
| 5.2       | Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind | 7         |
| <b>6</b>  | <b>Private Grünflächen</b>                                                                                                 | <b>7</b>  |
| <b>7</b>  | <b>Pflanzgebote und Pflanzbindungen</b>                                                                                    | <b>8</b>  |
| 7.1       | Allgemeines Pflanzgebot                                                                                                    | 8         |
| 7.2       | Pflanzgebot 1 (PFG 1) - Randeingrünung                                                                                     | 8         |
| 7.3       | Pflanzgebot „Einzelbaumpflanzung“                                                                                          | 8         |
| 7.4       | Fassadenbegrünung                                                                                                          | 8         |
| 7.5       | Stellplatzbegrünung                                                                                                        | 8         |
| 7.6       | Pflanzperiode / Erhaltung der Bepflanzungen                                                                                | 8         |
| <b>8</b>  | <b>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>                           | <b>8</b>  |
| 8.1       | Bodenverwendung                                                                                                            | 8         |
| 8.2       | Beleuchtungsanlagen                                                                                                        | 9         |
| 8.3       | Dachflächenentwässerung                                                                                                    | 9         |
| 8.4       | Zufahrten und Stellplätze                                                                                                  | 9         |
| 8.5       | Dachbegrünung                                                                                                              | 9         |
| 8.6       | Artenschutzbezogene Maßnahmen                                                                                              | 9         |
| 8.7       | Maßnahmen und Flächen an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs – Teilbereich 1                                           | 9         |
| 8.8       | Maßnahmen und Flächen an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs - Teilbereich 2                                           | 10        |
| <b>9</b>  | <b>Zuordnung von Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen</b>                                                             | <b>10</b> |
| <b>10</b> | <b>Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen</b>                   | <b>10</b> |
| 10.1      | Versorgungsleitungen, Verteileranlagen                                                                                     | 10        |
| 10.2      | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen                                                                  | 10        |
| <b>11</b> | <b>Von der Bebauung freizuhaltende Flächen</b>                                                                             | <b>11</b> |
| 11.1      | Schutzstreifen entlang der B 463                                                                                           | 11        |
| <b>12</b> | <b>Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</b>                                                          | <b>11</b> |
| 12.1      | Aktiver Lärmschutz                                                                                                         | 11        |
| 12.2      | Passiver Lärmschutz                                                                                                        | 11        |
| <b>13</b> | <b>Pflanzenlisten</b>                                                                                                      | <b>11</b> |
| 13.1      | Pflanzliste 1: Laubbäume                                                                                                   | 11        |
| 13.2      | Pflanzliste 2: Obstbäume                                                                                                   | 12        |
| 13.3      | Pflanzliste 3: Sträucher mittlerer Standorte                                                                               | 12        |
| 13.4      | Pflanzliste 4: Gehölze feuchter Standorte                                                                                  | 12        |
| 13.5      | Pflanzliste 4: Bäume und Sträucher des gehölzreichen Landschaftsparks                                                      | 13        |
| <b>B</b>  | <b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>                                                                                            | <b>14</b> |
| <b>1</b>  | <b>Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen</b>                                                                             | <b>14</b> |

|          |     |                                                            |           |
|----------|-----|------------------------------------------------------------|-----------|
|          | 1.1 | Dachformen und Dachneigung .....                           | 14        |
|          | 1.2 | Dacheindeckung .....                                       | 14        |
|          | 1.3 | Dachaufbauten und Dacheinschnitte .....                    | 15        |
| <b>2</b> |     | <b>Werbeanlagen.....</b>                                   | <b>15</b> |
| <b>3</b> |     | <b>Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen .....</b> | <b>15</b> |
|          | 3.1 | Einfriedungen.....                                         | 15        |
|          | 3.2 | Stützmauern an Grundstücksgrenzen .....                    | 15        |
|          | 3.3 | Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen .....              | 15        |
|          | 3.4 | Vorgartenzone .....                                        | 16        |
|          | 3.5 | Abfallbehälter / Sammelbehälter .....                      | 16        |
| <b>4</b> |     | <b>Kenntnisgabeverfahren .....</b>                         | <b>16</b> |
| <b>5</b> |     | <b>Stellplatzerhöhung .....</b>                            | <b>16</b> |
| <b>6</b> |     | <b>Ordnungswidrigkeiten .....</b>                          | <b>16</b> |
| <b>C</b> |     | <b>HINWEISE .....</b>                                      | <b>18</b> |

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01. März 2015

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1-15 BauNVO).

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO)

Allgemein zulässig sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Gemäß §1 Abs. 6 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

#### 1.2 Mischgebiet (MI)

(§ 6 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

Zulässig sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Gebäude, Betriebe und Anlagen mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben, Gartenbaubetrieben, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten aller Art.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).

#### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Es gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen.

Mischgebiet: 0,6

Allgemeines Wohngebiet: 0,4

**2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)**

Es gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Geschossflächenzahlen.

Mischgebiet: 1,2

Allgemeines Wohngebiet: 0,8

**2.3 Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Planzeichnung

2- geschossig (II) als Höchstwert bzw. als 2-3-geschossig (Mindest-/Höchstmaß) festgesetzt.

Auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse werden Tiefgaragen nicht angerechnet.

**2.4 Höhe der baulichen Anlagen**

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

Die maximalen Gebäudehöhen dürfen das gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzte bzw. den jeweils zulässigen Haustypen zugeordnete Maß nicht über- bzw. unterschreiten.

Maximale Gebäudehöhe 1 (GH 1)

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

Maximale Gebäudehöhe 2 (GH 2)

Die maximale Gebäudehöhe 2 (GH 2) ist das Maß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und der obersten Dachbegrenzungskante bzw. dem höchsten Punkt des Daches (First).

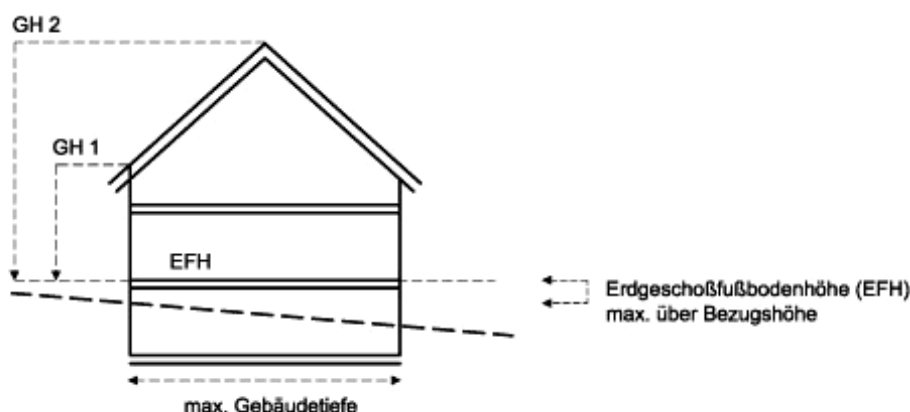
**2.5 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)**

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 0,30 m über dem höchsten Punkt des mit dem Hauptgebäude überbauten Geländes liegen oder kann bis maximal auf die Höhe der Straßenachse - gemessen von der Gebäudemitte senkrecht zur Straßenachse - zugelassen werden.

Maßgeblich ist der nach den Erschließungsarbeiten hergestellte Geländeverlauf.

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

Die maßgebliche Höhe der EFH ist die Oberkante des Rohfußbodens.



**2.6 Haustypen**

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

**Haustyp 1:**

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| Gebäudetiefe           | max. 12,50 m              |
| Gebäudehöhe 1 (GH 1)   | max. 4,25 m               |
| Gebäudehöhe 2 (GH 2)   | max. 9,00 m               |
| Dachform / Dachneigung | Satteldach (SD) 35° - 42° |

**Haustyp 2:**

|                         |                                                                    |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Gebäudetiefe            | max. 8,75 m                                                        |
| Gebäudehöhe 1 (GH 1)    | min. 5,50 m, max. 6,00 m                                           |
| Gebäudehöhe 2 (GH 2)    | max. 8,50 m                                                        |
| Dachform / Dachneigung: | Satteldach (SD) 18° – 25°<br>Flachdach (FD)/ Pultdach (PD) 0° – 5° |

**Haustyp 3:**

|                         |                                                                    |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Gebäudetiefe            | max. 13,00 m                                                       |
| Gebäudehöhe 1 (GH 1)    | max. 8,50 m                                                        |
| Gebäudehöhe 2 (GH 2)    | max. 10,00 m                                                       |
| Dachform / Dachneigung: | Satteldach (SD) 18° – 25°<br>Flachdach (FD)/ Pultdach (PD) 0° – 5° |

**2.7 Gebäudetiefe**

Die den Haustypen zugeordnete maximale Gebäudetiefe ist in einem Abstand von jew. 1,20 m zu den Giebelwänden zwingend einzuhalten.

**3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)**3.1 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen**

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

Dachüberstände sind bis zu 0,5 m über die Baugrenze hinaus allgemein zulässig. Die Bestimmungen des Nachbarrechts bleiben hiervon unberührt.

**3.2 Bauweise**

Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als:

☐ offene Bauweise

**3.3 Stellung der baulichen Anlagen**

Die in der Planzeichnung (für die jeweiligen gepl. Grundstücke) eingetragenen Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtungen sind einzuhalten. Abweichungen können zugelassen werden, soweit die Gebäudestellung an vorhandenen städtebaulichen Bezugsachsen

(Grundstücksgrenzen, Straßenverlauf) orientiert oder dem Zwecke einer Optimierung bei der Energiegewinnung mittels Solaranlagen dient.

#### **4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

(§ 9 Abs.1 Nr.4, Nr. 22 BauGB, §§ 12 – 14 BauNVO)

##### **4.1 Garagen und überdachte Stellplätze**

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie einseitig im seitlichen Grenzabstand zulässig.

Mit Garagen ist bei senkrechter Anordnung von den öffentlichen Straßen, Gehwegen und verkehrsberuhigten Bereichen ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten. Bei paralleler Anordnung ist zwischen öffentlicher Fläche und Garage oder Stellplatz ein mind. 1,0 m breites Pflanzbeet zum Anpflanzen von Hecken, Sträuchern oder einer Fassadenbegrünung anzulegen.

##### **4.2 Nebenanlagen**

Nebenanlagen als Gebäude können im Bebauungsplangebiet, mit Ausnahme der als privaten Grünflächen festgesetzten Flächen sowie des Bereichs zwischen Wohnhaus und den öffentlichen Erschließungsstraßen (Vorgärten), bis zu einer max. Größe von 25 m<sup>3</sup> umbautem Raum zugelassen werden.

#### **5 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 26 BauGB)

##### **5.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ergeben sich aus der Planzeichnung.

##### **5.2 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind**

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 Private Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen privaten Grünflächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Grünflächen bzw. mit standortgerechten Gehölzen der jeweiligen Pflanzgebote anzulegen und zu gestalten.

Innerhalb der in der Planzeichnung als „**Hausgärten**“ ausgewiesenen privaten Grünflächen sind Garagen, Stellplätze, Carports sowie sonstige Nebenanlagen als Gebäude unzulässig. Sämtliche Nutzungen, die einer hier angestrebten durchgrünten Wohn- und Aufenthaltsqualität entgegenstehen, wie das Errichten von Baukörpern, die Anlage von Holzlagerplätzen, die Ablagerung organischen Materials etc. sind unzulässig.

Die in der in der Planzeichnung als „**Lärmschutzwallbegrünung**“ ausgewiesene private Grünfläche ist als Grün- bzw. Pflanzfläche anzulegen und zu gestalten und dabei zu mind. 50% der Fläche mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen (s. Pflanzlisten). Garagen, (überdachte) Stellplätze, Carports sowie sonstige Nebenanlagen als Gebäude sind unzulässig. Geländeänderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) sind nicht zulässig.

## **7 Pflanzgebote und Pflanzbindungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### **7.1 Allgemeines Pflanzgebot**

Je angefangene 150 qm der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche ist mind. 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum oder ein regionaltypischer Obstbaum sowie 4 heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzungen nach Nr. 7.2; sowie 7.5 können angerechnet werden. Bei den in den Pflanzlisten 1, 2 und 3 aufgeführten Bäumen und Sträuchern handelt es sich um geeignete, standortgerechte Pflanzen.

### **7.2 Pflanzgebot 1 (PFG 1) - Randeingrünung**

Innerhalb der in der Planzeichnung als PFG 1 gekennzeichneten Flächen sind zur Baugebietseingrünung je angefangene 100 m<sup>2</sup> Pflanzgebotsfläche mindestens 1 heimischer Laub- oder Obstbaum und 4 heimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### **7.3 Pflanzgebot „Einzelbaumpflanzung“**

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind Pflanzungen von heimischen, mindestens mittelkronigen Laubbäumen (Hochstamm, Mindeststammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen) in dauerhaften Pflanzflächen oder überfahrbaren Baumquartieren (Mindestvolumen 12 m<sup>3</sup>) vorzunehmen.

### **7.4 Fassadenbegrünung**

Fassadenflächen, die auf einer Länge von mehr als 5 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen besitzen, sind pro angefangene 5 m mit mind. zwei Kletterpflanzen zu bepflanzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten.

### **7.5 Stellplatzbegrünung**

Auf Parkierungsflächen mit mehr als 3 Stellplätzen im privaten Bereich ist je angefangene 4 Stellplätze ein heimischer, hochstämmiger Laubbaum, Mindeststammumfang 16 – 18 cm, 3x verpflanzt mit Ballen, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### **7.6 Pflanzperiode / Erhaltung der Bepflanzungen**

Die unter 7.1 bis 7.5 beschriebenen Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauf folgenden Pflanzperiode in der gleichen Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

## **8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **8.1 Bodenverwendung**

Zur Minimierung und gleichzeitig zum Ausgleich des Eingriffes in das Schutzgut Boden ist anfallender Mutterboden aus privaten Baugrundstücken getrennt von unbelebten Bodenschichten zu lagern, zu erhalten und auf dem Baugrundstück wieder einzubauen bzw. der gärtnerischen / landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.



**8.2 Beleuchtungsanlagen**

Aufgrund der Ortsrandlage des Standortes sollten die Beleuchtungsanlagen so gebaut sein, dass ihre anlockende Wirkung auf nachtaktive Insekten so gering wie möglich ist. Die Lichtstärke der einzelnen Leuchten soll deshalb gering gehalten, die bestrahlten Flächen nicht hell und der beleuchtete Bereich auf das notwendige Maß reduziert werden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

**8.3 Dachflächenentwässerung**

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

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

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.

**8.4 Zufahrten und Stellplätze**

Stellplätze, Zufahrten und vergleichbare Anlagen auf den privaten Grundstücksflächen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien zulässig. Gleiches gilt für zusammenhängende Parkieranlagen und Stellplatzflächen mit Ausnahme der Zufahrten.

**8.5 Dachbegrünung**

Dächer mit einer Neigung bis 18° sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Die Substratstärke hat dabei mindestens 10 cm zu betragen. Bei Nutzung der Dachflächen für Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind entsprechend geeignete Systeme zur Ausführung zu bringen, welche die Funktionalität der Dachbegrünung nicht wesentlich einschränken.

**8.6 Artenschutzbezogene Maßnahmen**

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG bezüglich der Artengruppe der Vögel müssen Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang September bis Ende Februar erfolgen.

**8.7 Maßnahmen und Flächen an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs – Teilbereich1**

Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Halboffenlandarten wie die Goldammer erfolgt als populationsstützende Maßnahme nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG innerhalb dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich die Pflanzung standorttypischen Gehölzen entlang des Rappentalbachs auf dem städtischen Flurstück Nr. 1109, Gemarkung Weilstetten. Hierzu sind abschnittsweise heimische, standortgerechte Sträucher und Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die gehölzfreien Flächen sollen als Gras-Kraut-Sukzession belassen werden. Diese sind alle 2-3 Jahre durch eine späte Mahd von Gehölzaufwuchs frei zu halten. Das Schnittgut ist abzufahren.

**8.8 Maßnahmen und Flächen an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs - Teilbereich 2**

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche auf dem städtischen Flurstück 359, Gemarkung Weilstetten, erfolgt zur Sicherung der ökologischen Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Halboffenlandarten wie die Goldammer und als populationsstützende Maßnahme nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG die Entwicklung einer gewässerbegleitenden Saumvegetation. Dabei sind die gehölzfreien Bereiche entlang des Flurgrabens zu artenreichen Hochstaudenfluren und Röhrriichten zu entwickeln. Hierzu sind die vegetationsfreien Flächen mit einer standorttypischen, artenreichen Ufermischung (50 % Kräuter, 50 % Gräser) einzusäen.

Die Pflege der gehölzfreien Flächen hat alle 2-3 Jahre mittels einer späten Mahd im Herbst zu erfolgen. Das Schnittgut ist jeweils abzufahren.

**9 Zuordnung von Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen**  
(§ 9 Abs.1a BauGB)**Ausgleichsflächen und -maßnahmen für die Eingriffe durch die Erschließungsstraßen**

Die im Bereich der Erschließungsstraße befindlichen Einzelpflanzgebote werden gemeinsam mit den jeweiligen Grundstücksflächen den Eingriffen in Natur und Landschaft durch den Bau und Herstellung der Erschließungsstraßen und Wege als Ausgleich nach § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffen durch die Erschließungsstraßen zugeordnet. Die Abrechnung erfolgt über die Veranlagung von Erschließungsbeiträgen.

**Ausgleichsflächen und -maßnahmen, die allen neugebildeten privaten Baugrundstücken zugeordnet werden**

Die im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen umzusetzenden Maßnahmen nach Nr. 8.7 und 8.8 werden gemeinsam mit den jeweiligen Grundstücksflächen den Eingriffen durch die neu zu bildenden privaten Baugrundstücke als Ausgleich nach § 9 Abs.1a BauGB zugeordnet. Die Abrechnung erfolgt über die Veranlagung von Kostenerstattungsbeträgen.

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

Die entsprechend den Festsetzungen zum Bebauungsplan auf den jeweiligen Baugrundstücken durchzuführenden Pflanz-, Begrünungs- und sonstigen Maßnahmen nach Nr. 6, 7 und 8 werden den jeweiligen Grundstücken direkt zugeordnet. Die Herstellung, Kostentragung und Unterhaltung hat durch den Eigentümer selbst zu erfolgen.

**10 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen**

(§ 9 Abs.1 Nrn.12, 13, 20, 21 und Abs.6 BauGB)

**10.1 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.

**10.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht 1 (LR1): Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Balingen, bestehend in dem Recht auf Einlegen, Führen, Unterhalten und Erneuern unterirdischer Entwässerungs- bzw. Rohrleitungen.

## **11 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

(§ 9 Abs.1 Nr.10, 24 und Abs.6 BauGB)

### **11.1 Schutzstreifen entlang der B 463**

Entlang der B 463 ist in dem Bereich, der außerhalb der bisher bebauten Ortslage liegt, ein Schutzstreifen von 20,0 m Breite von jeglicher Bebauung freizuhalten. Auf diesen nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO soweit sie Gebäude sind sowie Werbeanlagen nicht zulässig.

## **12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### **12.1 Aktiver Lärmschutz**

Innerhalb der im Bebauungsplan hierfür ausgewiesenen Fläche sind, entsprechend der schalltechnischen Untersuchung, Lärmschutzeinrichtungen mit einer Gesamthöhe 5,50 m, jeweils über Fahrbahn der B 463, anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

### **12.2 Passiver Lärmschutz**

Innerhalb des im Bebauungsplan als „Flächen für passive Lärmschutzmaßnahmen“ ausgewiesenen Bereiches ist zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor rechtlich unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr die Durchführung passiver Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 vorzusehen und nachzuweisen. Bei Fassaden, denen der Lärmpegelbereich III zuzuordnen ist, sind Beurteilungspegel über 50 dB(A) im Zeitbereich nachts zu erwarten, so dass in Schlafräumen und Kinderzimmern der Verzicht auf die Fensterlüftung geboten ist.

Zur Reduzierung passiver Lärmschutzmaßnahmen kommt die Orientierung von schutzbedürftigen Räumen an die vom Lärm abgewandten Gebäudeseiten in Betracht. Gegebenenfalls ist der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung zur Bewerkstelligung des notwendigen Luftwechsels in Wohn- und Schlafräumen zu prüfen.

Die genauen Anforderungen können dem schalltechnischen Gutachten Nr. A 1541 des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom Juli 2015, entnommen werden.

## **13 Pflanzenlisten**

### **13.1 Pflanzliste 1: Laubbäume**

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| Acer platanoides    | Spitzahorn    |
| Acer campestre      | Feldahorn     |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn     |
| Juglans regia       | Echte Walnuss |
| Malus sylvestris    | Wildapfel     |
| Prunus avium        | Vogel-Kirsche |
| Pyrus pyraeaster    | Wildbirne     |
| Quercus robur       | Stiel-Eiche   |
| Sorbus aucuparia    | Vogelbeere    |

Tilia cordata

Winter-Linde

Tilia platyphyllos

Sommer-Linde

**13.2 Pflanzliste 2: Obstbäume**

Für die Pflanzung von Obstbäumen werden robuste Apfel- und Birnensorten für den Streuobstbau empfohlen, wie beispielsweise

| Artname                        |                                                                                                                                          | Pflanzqualität |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Apfelbäume<br>in den<br>Sorten | Brettacher<br>Jakob Fischer<br>Rheinischer Bohnapfel<br>Krügers Dickstiel<br>Schöner aus Nordhausen<br>Sonnenwirtsapfel<br>Winterrambour | Hochstamm      |
| Birnbäume<br>in den<br>Sorten  | Fäßlesbirne<br>Nägeles Birne<br>Schweizer Wasserbirne                                                                                    | Hochstamm      |
| Steinobst<br>in den<br>Sorten  | Wangenheims Frühzwetschge<br>Dt. Hauszwetschge<br>Unterländer<br>Dolleseppler                                                            | Hochstamm      |

**13.3 Pflanzliste 3: Sträucher mittlerer Standorte**

Cornus sanguinea

Roter Hartriegel

Euonymus europaeus

Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare

Gemeiner Liguster

Lonicera xylosteum

Gemeine Heckenkirsche

Rosa canina

Hundsrose

Rosa rubiginosa

Wein-Rose

Sambucus racemosa

Traubenholunder

Viburnum lantana

Wolliger Schneeball

**13.4 Pflanzliste 4: Gehölze feuchter Standorte**

Euonymus europaeus

Pfaffenhütchen

Cornus sanguinea

Roter Hartriegel

Corylus avellana

Gewöhnliche Hasel

Salix caprea

Sal-Weide

Sambucus nigra

Schwarzer Holunder

Viburnum opulus

Gewöhnlicher Schneeball

|                  |                |
|------------------|----------------|
| Rhamnus frangula | Faulbaum       |
| Prunus padus     | Traubenkirsche |
| Alnus glutinosa  | Schwarz-Erle   |
| Salix purpurea   | Purpur-Weide   |
| Salix viminalis  | Korb-Weide     |
| Salix aurita     | Ohr-Weide      |

### 13.5 Pflanzliste 4: Bäume und Sträucher des gehölzreichen Landschaftsparks

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Acer campestre      | Feldahorn               |
| Acer platanoides    | Spitzahorn              |
| Betula pendula      | Hänge-Birke             |
| Carpinus betulus    | Hainbuche               |
| Corylus avellana    | Hasel                   |
| Crateagus laevigata | Weißdorn, zweigriffelig |
| Euonymus europaeus  | Pfaffenhütchen          |
| Fagus sylvatica     | Rotbuche                |
| Ligustrum vulgare   | Gemeiner Liguster       |
| Prunus padus        | Traubenkirsche          |
| Prunus avium        | Vogelkirsche            |
| Quercus robur       | Stieleiche              |
| Rosa canina         | Hundsrose               |
| Salix caprea        | Salweide                |
| Sambucus nigra      | Schwarzer Holunder      |
| Sambucus racemosa   | Traubenholunder         |
| Tilia cordata       | Winterlinde             |
| Tilia platyphyllos  | Sommerlinde             |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn               |
| Ulmus glabra        | Bergulme                |
| Viburnum opulus     | Gewöhnlicher Schneeball |

## B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01. März 2015

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

### 1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

#### 1.1 Dachformen und Dachneigung

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

Es bedeuten:

|    |            |
|----|------------|
| SD | Satteldach |
| PD | Pulldach   |
| FD | Flachdach. |

Als Satteldach entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten auch gegenläufige Pulldächer, deren Höhendifferenz im First nicht mehr als 1,3 m beträgt (versetztes Satteldach).

Im begründeten Einzelfall können von der Baurechtsbehörde Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen bis zu  $\pm 2^\circ$  sowie von der Dachform für untergeordnete Dachflächen bis 25 m<sup>2</sup> zugelassen werden.

Garagen, Carports und Nebenanlagen über 12 m<sup>2</sup> Grundfläche sind mit begrüntem Flachdachern bis maximal 5° Dachneigung zu errichten. Ausnahmsweise können auf diesen, Terrassen bis max. 20 m<sup>2</sup> Grundfläche 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 m<sup>2</sup> werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Geneigte Dächer oder Dachabschnitte sind mit unglasierten, nicht reflektierenden Dachziegeln oder Betonsteinen in roter bis rotbrauner Farbe einzudecken.
- Flachgeneigte Dächer oder Dachabschnitte bis 18° Neigung sowie Flachdächer sind zu begrünen.
- Für Dachaufbauten bis 18° Neigung sind auch nicht-reflektierende Metalleindeckungen zulässig. Als Metalleindeckung dürfen, aus Gründen des

Boden- und Wasserschutzes, nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

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

### 1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

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

- Die Länge darf die halbe Länge des zugehörigen Dachabschnittes nicht überschreiten. Dabei dürfen sie nicht mehr als bis auf 1,2 m an die Giebelwände herangeführt werden.
- Sie müssen mind. einen Abstand von 0,6 m von der traufseitigen Außenwand einhalten.
- Der Ansatz der Dachgauben darf erst nach 1/4 der Sparrenlänge gemessen ab dem First beginnen.
- Balkone im Dachgeschoss dürfen nur an der Giebelseite errichtet werden.

## 2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 7 LBO)

Werbeanlagen und Beschriftungen sind generell nur an der Stätte der Leistung, bis zu einer Größe von 2,0 m<sup>2</sup> je Fassadenfläche zulässig. Sie dürfen nicht auf dem Dach oder auf freistehenden Werbeträgern errichtet werden. Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

## 3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### 3.1 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.

### 3.2 Stützmauern an Grundstücksgrenzen

Stützmauern an Grundstücksgrenzen sind bis zu einer max. Höhe von 0,60 m zulässig.

### 3.3 Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen

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

Zusammenhängende Parkieranlagen und Stellplatzflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten, ausschließlich aus wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden

Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrassen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.

### 3.4 Vorgartenzone

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

### 3.5 Abfallbehälter / Sammelbehälter

Private Müllbehälter und Gemeinschaftsanlagen sind in das Gebäude zu integrieren oder einzugrünen und so anzuordnen, dass sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht eingesehen werden können.

Wertstoffsammelplätze sind dauerhaft einzugrünen. Die Verwendung von Waschbeton, Klinker oder reinen Metallkonstruktionen ist nicht zulässig.

## 4 Kenntnissgabeverfahren

(§ 74 Abs.1 Nr.7 LBO)

Die zur Verwendung kommenden Materialien der Dächer und die Gestaltung und Begrünung der Freiflächen müssen im Bauantrag bzw. im Kenntnissgabeverfahren erkenntlich sein bzw. nachgewiesen werden.

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

Für die Errichtung von Einfriedungen ist das Kenntnissgabeverfahren durchzuführen.

## 5 Stellplatzerhöhung

(§ 37 Abs.1 LBO i.V.m. § 74 Abs.2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird wie folgt erhöht:

- für Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 1,0 Stellplatz
- für Wohnungen über 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 1,5 Stellplätze
- für Wohnungen über 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 2,0 Stellplätze

## 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 Dacheindeckung und Dachbegrünung nicht einhält,
- als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter Dachaufbauten entgegen den Festsetzungen errichtet,
- als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter Werbeanlagen entgegen den Festsetzungen errichtet,
- 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 die Festsetzungen zur Erstellung von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen aus wasserdurchlässigen Materialien 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.

## C HINWEISE

### Bauvorlagen

Der Bauvorlage sind als Bestandteil des Lageplans mindestens zwei Geländeschnitte beizufügen, aus denen der höchste Punkt des mit dem Hauptgebäude überbauten natürlich gewachsenen Geländes hervorgeht sowie das geplante Gelände sowie die Straßen- und Kanalhöhen hervorgehen.

Die zur Verwendung kommenden Materialien der Fassaden und Dächer müssen erkennbar sein.

### Bodenschutz

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 den Mutterboden der Gartenflächen, die für Bauzufahrten / Baulager / Baustelleneinrichtungen u.ä. in Anspruch genommen werden, besteht Sicherungspflicht.

Verdichtungen des Bodens sollten sich auf das minimstmögliche Maß beschränken. Der Bodenaushub sollte nach Möglichkeit auf dem Grundstück bzw. im Baugebiet verbleiben.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18195 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrages und der Oberbodenlagerung.

### Lärmschutz

Nach der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom Juli 2015 ist zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmbeträchtigungen durch den Straßenverkehr die Durchführung passiver Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 [2] vorzusehen und nachzuweisen. Es wird maximal der Lärmpegelbereich III erreicht.

Für den Lärmpegelbereich III sind nach der Tabelle 8 der DIN 4109 [2] folgende Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils (erforderliches  $R'_{w, res}$ ) im Rahmen der Baugenehmigungen nachzuweisen (Hinweis: Die Anforderungen entsprechend Lärmpegelbereich III bei Wohnnutzung werden in der Regel mit üblichen Bauteilen wie z.B. Standardfenster erfüllt.):

| Raumart                                                                                                | Erforderliches $R'_{w, res}$ des Außenbauteils |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
|                                                                                                        | LPB III                                        |
| Aufenthaltsräume in Wohnungen,<br>Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten,<br>Unterrichtsräume u.ä. | 35 dB                                          |
| Büroräume und ähnliches                                                                                | 30 dB                                          |

Bei Fassaden, denen der Lärmpegelbereich III zuzuordnen ist, sind Beurteilungspegel über 50 dB(A) im Zeitbereich nachts zu erwarten, so dass in Schlafräumen und Kinderzimmern der Verzicht auf die Fensterlüftung erforderlich wird.

Der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung zur Bewerkstelligung des notwendigen Luftwechsels in Wohn- und Schlafräumen ist zu prüfen. Grundlage für die Bemessung

der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die Lärmpegelbereiche des Isophonenplanes 1541-04 (s. schalltechnisches Gutachten).

Im Einzelfall darf bei der Bemessung des resultierenden Schalldämm-Maßes ein geringerer als der im Isophonenplan gekennzeichnete Lärmpegelbereich zugrunde gelegt werden, wenn dies durch eine schalltechnische Untersuchung begründet wird.

Zur Reduzierung passiver Lärmschutzmaßnahmen kommt die Orientierung von schutzbedürftigen Räumen an die vom Lärm abgewandten Gebäudeseiten in Betracht.

Die genauen Anforderungen können dem schalltechnischen Gutachten Nr. A 1541 des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom Juli 2015, entnommen werden. Der Umfang der durchzuführenden Lärmschutzmaßnahmen ergibt sich aus den für die Fassadenabschnitte und Geschosse maßgeblichen Lärmpegelbereichen.

### **Bodendenkmalpflege**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Amt für Stadtplanung und Bauservice der Stadt Balingen anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 33 DSchG) wird hingewiesen.

### **Altablagerungen**

Werden bei Bauarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt des Zollern-Alb-Kreises unverzüglich zu verständigen. Verunreinigter Boden ist ordnungsgemäß zu beseitigen.

Aufgestellt:

Ausgefertigt:

gez.

Balingen .....

gez.

Wagner

Helmut Reitemann

Baudezernent

Oberbürgermeister