

T e x t t e i l e

B e b a u u n g s p l a n

u n d

Ö r t l i c h e B a u v o r s c h r i f t e n

„Gewerbegebiet Steinenbühl“

in Balingen

ENTWURF

Stand: 25.01.2017

INHALTSVERZEICHNIS

Bebauungsplan

I. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	4
1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB.....	4
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO.....	7
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO.....	7
4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze.....	7
5. Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB.....	8
6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen § 9 Abs.1 Nrn.12, 13 und Abs.6 BauGB.....	8
7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastete Flächen.....	8
8. Flächen für die Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs.1 Nr.14 und 20 BauGB.....	9
9. Grünflächen § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB.....	9
10. Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m § 1a Abs.3 BauGB.....	9
11. Pflanzgebote § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB.....	12
12. Zuordnung von Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen.....	13
13. Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs.6 BauGB.....	15
II. Pflanzlisten.....	16
III. Hinweise.....	17
Bodenschutz.....	17
Denkmalschutz, Bodenfunde.....	17
Grundwasserschutz, Gewässerschutz, Gründungsmaßnahmen.....	17
Geologie, Baugrund.....	17
Gestaltung von Niveauunterschieden.....	18
Artenschutz - Zeitliche Beschränkung für Fäll-, Rodungs- und Schnitтарbeiten sowie Abriss von Gebäuden oder Umbauarbeiten an Gebäuden (§ 39 Abs.5 BNatSchG und § 44 BNatSchG).....	18
Erhaltung von Gehölzen.....	18
Umweltschonende Beleuchtung.....	18
Altlasten.....	18
Retentionszisternen.....	18
Entwässerung.....	18
Elektrische Versorgung.....	19
Freiflächengestaltungsplan.....	19
Lärmkontingentierung.....	19
Gutachten und Untersuchungen.....	19
Aufgestellt: Ausgefertigt:.....	19
I. Gestaltungsregelungen § 74 Abs.1 LBO.....	20
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs.1 Nr.1 LBO.....	20
2. Werbeanlagen § 11 Abs.3 LBO i.V.m § 74 Abs.1 Nr.2 LBO.....	20
3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO.....	21
4. Niederspannungsfreileitungen § 74 Abs.1 Nr.5 LBO.....	21
5. Kenntnissgabeverfahren § 74 Abs.1 Nr.7 LBO.....	21
II. Ordnungswidrigkeiten § 75 Abs.3 Nr.2 und Abs.4 LBO.....	22

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501). Das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) ist am 01.03.2015 in Kraft getreten.
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO BW) in der Fassung vom 24. 07. 2000 (GBl. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1).

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 **Gewerbegebiet (GE)** § 8 BauNVO

Es wird ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art unter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten § 8 Abs.2 Nr.1 i.V.m. Abs.5 BauNVO
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe § 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude § 8 Abs.2 Nr.2 BauNVO
- Tankstellen § 8 Abs.2 Nr.3 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke § 8 Abs.2 Nr.4 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe für folgende Branchen bzw. Sortimente

Positivkatalog (für nicht zentrenrelevante Sortimente):

- Möbel, Küchen, Büromöbel, einschließlich ergänzende Sortimente,
- Teppiche und Bodenbeläge,
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör,
- Baustoffe, Bauelemente, Dämmstoffe, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren, Badeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär (Keramik, Stahl, Installation), Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen,
- Holz, Holzbaulemente (z.B. Fenster, Türen), Holzmaterialien, Platten, Kork, Korkplatten,
- Farben, Lacke, Malereibedarf, Tapeten einschließlich Zubehör,
- Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf, Antennen und Satellitenanlagen,
- Elektrogroßgeräte (z.B. Haushaltsgeräte), Herde, Öfen,
- Heimcomputer,
- Pflanzen (einschl. Hydrokultur) und Zubehör, Pflege und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge und -maschinen, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer u.ä.,
- Campingartikel,
- Kraftfahrzeuge, Motorräder, Mopeds, Kfz- und Motorradzubehör (z.B. Ersatzteile, Einbauprodukte, Ausstattungsartikel), Rasenmäher, Landmaschinen,
- Sportgroßgeräte, Surfboards, Fahrräder und Zubehör,
- Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse,
- Serviceleistungen (z.B. Schlüsseldienst, Schärf- und Glasschneidedienste),
- Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung.

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

Innenstadtbedeutsame Randsortimente können ausnahmsweise bis maximal 5 % der Verkaufsgeschossfläche zugelassen werden. § 8 Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 1 Abs.5, Abs.9 BauNVO

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke § 8 Abs.3 Nr.2 BauNVO
- Für Produktionsbetriebe, der Verkauf eigener Produkte in der Form des Fabrikverkaufs auf einer untergeordneten Betriebsfläche. Der Fabrikverkauf darf 5% der Gesamtbetriebsfläche nicht überschreiten und maximal 100 m² Geschossfläche betragen. Ein Fabrikverkauf für Betriebe des produzierenden Gewerbes im Lebensmittelbereich darf nicht zugelassen werden.

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

Unzulässig sind:

- sonstige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten § 8 Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 1 Abs.5, Abs.9 BauNVO
- Vergnügungsstätten § 8 Abs.3 Nr.3 i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO
- Nach § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter § 8 Abs.3 Nr.1 i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) § 8 BauNVO

Es wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe unter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten § 8 Abs.2 Nr.1 i.V.m. Abs.4 Nr.2, Abs.5 BauNVO
- nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe § 8 Abs.2 Nr.1 i.V.m. Abs.4 Nr.2 BauNVO
- Lagerhäuser, nicht wesentlich störende Lagerplätze § 8 Abs.2 Nr.1
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude § 8 Abs.2 Nr.2 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe für folgende Branchen bzw. Sortimente

Positivkatalog (für nicht zentrenrelevante Sortimente):

- Möbel, Küchen, Büromöbel, einschließlich ergänzende Sortimente,
- Teppiche und Bodenbeläge,
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör,
- Baustoffe, Bauelemente, Dämmstoffe, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren, Badeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär (Keramik, Stahl, Installation), Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen,
- Holz, Holzbaulemente (z.B. Fenster, Türen), Holzmaterialien, Platten, Kork, Korkplatten,
- Farben, Lacke, Malereibedarf, Tapeten einschließlich Zubehör,
- Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf, Antennen und Satellitenanlagen,
- Elektrogroßgeräte (z.B. Haushaltsgeräte), Herde, Öfen,
- Heimcomputer,
- Pflanzen (einschl. Hydrokultur) und Zubehör, Pflege und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge und -maschinen, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer u.ä.,
- Campingartikel,
- Kraftfahrzeuge, Motorräder, Mopeds, Kfz- und Motorradzubehör (z.B. Ersatzteile, Einbauprodukte, Ausstattungsartikel), Rasenmäher, Landmaschinen,
- Sportgroßgeräte, Surfboards, Fahrräder und Zubehör,
- Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse,
- Serviceleistungen (z.B. Schlüsseldienst, Schärf- und Glasschneidedienste),
- Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung.

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

Innenstadtbedeutsame Randsortimente können ausnahmsweise bis maximal 5 % der Verkaufsgeschossfläche zugelassen werden. § 8 Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 1 Abs.5, Abs.9 BauNVO

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke § 8 Abs.3 Nr.2 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke § 8 Abs.2 Nr.4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO
- Für Produktionsbetriebe, der Verkauf eigener Produkte in der Form des Fabrikverkaufs auf einer untergeordneten Betriebsfläche. Der Fabrikverkauf darf 5% der Gesamtbetriebsfläche nicht überschreiten und maximal 100 m² Geschossfläche betragen. Ein Fabrikverkauf für Betriebe des produzierenden Gewerbes im Lebensmittelbereich darf nicht zugelassen werden. § 8 Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 1 Abs.5 und Abs.9 BauNVO

Unzulässig sind:

- sonstige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten § 8 Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 1 Abs.5, Abs.9 BauNVO
- Tankstellen § 8 Abs.2 Nr.3 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO
- Vergnügungsstätten § 8 Abs.3 Nr.3 i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO
- Nach § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter § 8 Abs.3 Nr.1 i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO

1.3 Geräuschkontingentierung im Gewerbegebiet § 1 Abs.4 Nr. 2 BauNVO

Für die Emissionskontingentierung wurden folgende maßgebliche Immissionsorte (Bezugspunkte BP) berücksichtigt (siehe auch Planteil Abbildung 1):

- BP 1 Erlaheimer Straße 11/2 (MI)
- BP 2 Erlaheimer Straße 13/2 (MI)
- BP 3 Rohrlochstraße 22 (MI)
- BP 4 Rohrlochstraße 39 (MI)
- BP 5 Steinenbühl43 (WA)
- BP 6 Äublesstraße 16 (WA)

Auf den in der Planzeichnung in gesonderter Abbildung 1: Lärmkontingentierung dargestellten Teilflächen im Gewerbegebiet sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle 1 angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 tags und nachts nicht überschreiten.

Den schalltechnisch relevanten Flächen sind folgende Emissionskontingente (flächenbezogene Schallleistungspegel pro Quadratmeter) zuzuordnen:

Fläche	Emissionskontingent in dB(A)/m ²	
	tags	nachts
A1	58	43
A2, A3	60	45
A7	63	48
A4, A6	64	49
A5	65	50

Tabelle 1

Potentiell störende Betriebe im geplanten Gewerbegebiet Steinenbühl müssen nachweisen, dass sie entweder die zulässigen Immissionsanteile auf der Grundlage der Emissionskontingente einhalten oder die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreiten (Relevanzgrenze der DIN 45691 - Geräuschkontingentierung).

Der Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchs auf der Grundlage der TA-Lärm zu erbringen.

Anmerkung:

Das Relevanzkriterium der DIN 45691 ist folgendermaßen definiert.

"Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze)."

Die Anwendung des Relevanzkriteriums ist insbesondere bei kleinen Betriebsgrundstücken zweckmäßig. Wird der Immissionsrichtwert um 15 dB(A) unterschritten, so ist dem Betrieb kein nennenswerter Einfluss auf die Lärmsituation am maßgeblichen Immissionsort zuzuordnen.

Hinweis: Die DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) kann bei der Stadt Balingen bei der Stelle eingesehen werden, bei der gem. § 10 Abs.3 Satz 3 BauGB der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann.

- 2. Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO
- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)** § 19 BauNVO
Die Grundflächenzahl wird entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung festgesetzt.
Weitere Überschreitungen der Grundflächenzahl sind im Sinne § 19 Abs.4 Satz 2, zweiter Halbsatz BauNVO unzulässig.
- 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ), Dezimalzahl im Kreis** § 20 BauNVO
Es gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Geschossflächenzahlen. Bei der Berechnung der Geschossflächen sind die Grundflächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich deren Zugänge jeweils mit Umfassungswänden anzurechnen. § 20 Abs. 3 BauNVO
- 2.3 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)** § 9 Abs.1 i.V.m. § 9 Abs.3 BauGB u. § 18 BauNVO
Die für die Ermittlung der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) maßgeblichen Bezugspunkte sind die Geländehöhen des Baugrundstückes an den Grundstückseckpunkten zu den öffentlichen Erschließungsstraßen. Aus diesen Höhen ist das arithmetische Mittel zu bilden.
Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe darf max. 0,3 m unter und max. 0,3 m über dem arithmetischen Mittel liegen.
- 2.4 Höhe der baulichen Anlagen** §§ 16, 18 BauNVO
Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird definiert durch die Oberkante des höchsten Punktes der baulichen Anlage und gemessen lotrecht zur Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH).
Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird entsprechend Planeintrag als Höchstgrenze festgesetzt.
Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe (GH) sind bis maximal 2,0 m durch technische Anlagen auf maximal 10 % der Gebäudegrundfläche zulässig. Weitergehende Überschreitungen, auch für die Nutzung von Sonnenenergieanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden.
- 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 von der offenen Bauweise. Es ist eine Gebäudelänge von maximal 70,0 m zulässig.
- 3.2 Baugrenzen** § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend Planeintrag durch Baugrenzen festgesetzt.
- 3.3 Stellung der baulichen Anlagen** § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
Die Gebäudehauptseiten sind entsprechend dem Planeintrag (Richtungspfeile) auszurichten.
- 4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze** § 9 Abs.1 Nr.1, 2, 4 BauGB, §§ 12 – 14 BauNVO, § 23 Abs.5 BauNVO
- 4.1 Nebenanlagen und Garagen** § 23 Abs. 5 BauNVO
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Nr.1 BauNVO und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen „Na, Ga“ zulässig.
Innerhalb der festgesetzten Fläche „Na, Ga“ sind keine zum längeren Aufenthalt bestimmten Räume zugelassen.
Ziff. 13.1 Hochspannungsleitung kV110 und Ziff. 13.2 Schutzstreifen entlang der L 415 sind zu beachten.

- 4.2 Offene Stellplätze** § 23 Abs. 5 BauNVO
Offene, nicht überdeckte Stellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 Bau NVO, sofern sie keine Gebäude sind, sind außerhalb der Pflanzgebotflächen allgemein zulässig.
- 5. Verkehrsflächen** § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
- 5.1 Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Die Straßenverkehrsflächen mit begleitenden Fußwegen und Sicherheitsstreifen, begleitenden Stellplätzen sowie die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Fuß-/ Rad- und Landwirtschaftlichem Weg sind entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.
- 5.2 Straßenverkehrsrünflächen** § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Die Straßenverkehrsrünflächen sind Bestandteil der Verkehrsflächen.
- 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 erforderlich. Diese können durch Geländeangleichungen auf den Anliegergrundstücken wieder entfallen.
- 6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen** § 9 Abs.1 Nrn.12, 13 und Abs.6 BauGB
- 6.1 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen** § 9 Abs.1 Nr.13 BauGB
Die Gemeinde ist gem. § 126 Abs.1 BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen hinter der Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.
- 7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastete Flächen** § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
- 7.1 Leitungsrecht LR1** § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
Leitungsrecht zugunsten
- des zuständigen Versorgungsträgers (EnBW Regional AG) zum Betrieb und zur Wartung der bestehenden Starkstrom-Leitungen (110kV) und der dazugehörigen Masten
- Ziff. 13.1 Hochspannungsleitung kV110 ist zu beachten.
- 7.2 Leitungsrecht LR2** § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
Leitungsrecht zugunsten
- des zuständigen Ver- und Entsorgungsträgers (Stadtwerke Balingen) für das Einlegen eines unterirdischen 20 kV-Stromkabels sowie dessen Unterhaltung und Erneuerung
- Die Fläche ist von Bepflanzungen und Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die jederzeitige Zugänglichkeit (Überfahrten, Unterhaltungsmaßnahmen, Erneuerungen) muss hergestellt werden.
- 7.3 Leitungsrecht LR3** § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
Leitungsrecht zur Ableitung von im Baugebiet anfallendem Dachflächenwasser zugunsten
- der Stadt Balingen und der angeschlossenen Grundstücke zum Anlegen, Führen, Unterhalten und Erneuern von Entwässerungsmulden bis max. 3,0 m Breite.
- Die Flächen müssen jederzeit zum Zwecke der Überprüfung der Funktionsfähigkeit betreten werden können.
- Zur Sicherung des Wasserabflusses dürfen Einfriedungen innerhalb der Flächen des Leitungsrechtes nicht errichtet werden. Im Weiteren sind die Festsetzungen nach Ziff. 8 zu beachten.

8. Flächen für die Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs.1 Nr.14 und 20 BauGB

Regenwasserversickerungs- und Regenwasserableitungsmulden

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Regenwasserversickerungs- und Regenwasserableitungsmulden (Flächen des Leitungsrechts LR3) dienen der Ableitung des im Plangebiet auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers.

Die Mulden sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen ist nicht zulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren der Flächen während der Bauzeit ist nicht zulässig.

Die Gestaltung der Mulden hat den Anforderungen des naturnahen Gewässerbaus zu entsprechen. Die Mulden sind entsprechend den Standortbedingungen mit einer Kräuter-Gras-Mischung für feuchte bis nasse Standorte oder für trocken bis frische Standorte zu begrünen.

9. Grünflächen

§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Grünflächen mit standortgerechten Gehölzen der jeweiligen Pflanzgebote anzulegen und zu gestalten. Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen. Sämtliche Nutzungen, die einer ungestörten Vegetationsentwicklung entgegenwirken, wie das Errichten von Baukörpern, die Anlage von Holzlagerplätzen, die Ablagerung organischen Materials etc. sind untersagt.

Die entsprechend den nachfolgenden Pflanzgeboten zu verwendenden Pflanzen sind den Pflanzlisten unter Kapitel II zu entnehmen.

Ziff. 10.1 Maßnahmenfläche M1 ist zu beachten.

10. Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m § 1a Abs.3 BauGB

Es wird ebenfalls auf den Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan verwiesen (planinterne Maßnahmen siehe Ziff. 5, planexterne Maßnahmen siehe Ziff. 6.3).

10.1 Maßnahme M1 – Naturnahe Umgestaltung der Flächen des südwestlich gelegenen Entwässerungsgrabens (plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahme)

Zur Initiierung der Entwicklung der Hochstaudenflur ist in den vorgesehenen Bereichen eine Mahd-gutübertragung von anderen gewässerbegleitenden Hochstaudensäumen der Region durchzuführen. Alternativ kann auf die Aussaat einer standortgerechten, gebietsheimischen, hochstaudenreichen Saatgutmischung in einer Saatgutstärke von 1-2 g/m² zurückgegriffen werden.

Für die Anlage der Gebüsche sind in den vorgesehenen Bereichen Gehölze der Pflanzliste 3 (Pflanzliste siehe Kapitel II) zu pflanzen. Die Pflanzung hat mit Sträuchern aus autochthonem Pflanzmaterial der Pflanzqualität 100 - 150, 2 x verpflanzt zu erfolgen. Die verschiedenen Gehölze sind alternierend in einem Abstand von etwa 1,00 x 1,50 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen. Die Bepflanzung hat spätestens in der ersten Pflanzperiode nach dem Eingriff zu erfolgen.

Die im Nordwesten des Geltungsbereichs vorgesehene Gebüschpflanzung befindet sich innerhalb des Leitungsrechtes. Eine Pflanzung von Bäumen ist in diesem Bereich unzulässig.

Die sechs im Westen des Plangebiets gelegenen Streuobstgehölze sind dauerhaft zu erhalten. Pflanzausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume besitzen ein hohes Potenzial für Baumhöhlen, die u. a. Fledermäusen und Vögeln als Quartier dienen können.

Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen. Sämtliche Nutzungen, die einer ungestörten Vegetationsentwicklung entgegenwirken, wie das Errichten von Baukörpern, die Anlage von Holzlagerplätzen, die Ablagerung organischen Materials etc. sind unzulässig.

10.2 Maßnahme K1 (CEF1) auf Flurstück Nr. 3725 – Extensivierung von Grünland und Neupflanzung einer Streuobstwiese (plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahme)

Extensivierung einer Fettwiese mittlerer Standorte (33.41) und Entwicklung einer mageren artenreichen Wirtschaftswiese (33.43) sowie Neupflanzung von Streuobstgehölzen.

Pflanzung von Streuobstgehölzen:

- Pflanzung einer Streuobstreihe im Süden der Fläche (angrenzend an den bestehenden Streuobstbestand) aus standortgerechten, heimischen Streuobstgehölzen (Qualität: Hochstamm, Mindeststammumfang 10 - 12 cm, 2 x verpflanzt) im nahen Umfeld zum Bebauungsplangebietes vor Umsetzung der Baumaßnahme zur zeitnahen Schaffung neuer Brutstandorte.
- Der Pflanzabstand der Obstbäume muss mindestens 12 m betragen.
- Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

10.3 Maßnahme K2 (CEF2) auf Flurstück Nr. 3140 - Extensivierung von Grünland und Nachpflanzung von Streuobstgehölzen (plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahme)

Extensivierung einer Fettwiese mittlerer Standorte (33.41) und Entwicklung einer mageren artenreichen Wirtschaftswiese (33.43) sowie Nachpflanzung von Streuobstgehölzen.

Pflanzung von Streuobstgehölzen:

- Pflanzung von 20 standortgerechten, heimischen Streuobstgehölzen (Qualität: Hochstamm, Mindeststammumfang 10 - 12 cm, 2 x verpflanzt) im nahen Umfeld zum Bebauungsplangebiet vor Umsetzung der Baumaßnahme zur zeitnahen Schaffung neuer Brutstandorte.
- Der Pflanzabstand der Obstbäume muss mindestens 12 m betragen.
- Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

10.4 Maßnahme K3 (CEF4) auf Flurstück Nr. 3171, 3059 – Extensivierung von Ackerland und Entwicklung von Buntbrachestreifen (plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahme)

Extensivierung der ackerbaulichen Nutzung:

- Umstellen der Bewirtschaftung in eine Fruchtfolge mit Körnerleguminosen (Ackerbohnen oder Erbsen), Sommer-Weizen und Sommer-Gerste
- Verzicht auf synthetische Pflanzenschutzmittel und Mineraldünger nach Maßgaben der ökologischen Landwirtschaft

Anlage von Buntbrachestreifen

- Neuanlage eines Buntbrachestreifens von min. 10 m Breite in Bewirtschaftungsrichtung auf dem Flurstück Nr. 3171 durch Einsaat einer Saatgutmischung (z.B. Tübinger Mischung)
- Neuanlage von einem weiteren 5 m breiten Buntbrachestreifen in Bewirtschaftungsrichtung im Bereich der Flurstücks Nr. 3059 durch Einsaat einer Saatgutmischung (z.B. Tübinger Mischung)
- Von den Brachestreifen müssen jeweils min. 2 m als Schwarzbrache angelegt werden
- Einsaat der Saatmischung bis spätestens 31.03.2017
- Zur Entwicklung möglichst lockerer und lichtdurchlässiger Bestände ist die Ansaatstärke nicht zu hoch vorzunehmen (Saatgutbedarf: ca. 1,5 g/m², Saattiefe: 1-2 cm)

10.5 Maßnahme K4 (CEF5) auf Flurstück Nr. 2321, 2347 – Extensivierung von Grünland und Anlage von Hochstaudenfluren (plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahme)

Extensivierung von Fettwiesenbereichen (33.41) und Entwicklung einer mageren artenreichen Wirtschaftswiese (33.43) sowie von Hochstaudenfluren (35.42 und 35.43).

Anlage der Hochstaudenfluren

- Entwicklung einer Hochstaudenflur von min. 5 m Breite unmittelbar angrenzenden an den östlich verlaufenden Entwässerungsgraben auf dem Flurstück Nr. 2347 durch das Zulassen von Sukzession. Auf eine Einsaat kann, aufgrund des bereits entlang des Grabens bestehenden Hochstaudensaums, verzichtet werden.
- Neuanlage eines min. 5 m breiten Hochstaudensaums entlang der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 2321 durch Einsaat einer standortgerechten, gebietsheimischen Saatgutmischung in einer Saatgutstärke von 1-2 g/m² (z.B. Rieger-Hofmann-Mischungen „Schmetterlings- und Wildbienensaum“, Produktionsraums 7 (Süddeutsches Berg- und Hügelland)).

10.6 Maßnahme K5 (CEF6) auf Flurstück Nr. 2740, 2747 – Extensivierung der ackerbaulichen Nutzung und Entwicklung von überjährigen Blühstreifen (plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahme)

Anlage und Pflege der Blühstreifen

- Anlage eines min. 5 m breiten überjährigen Blühstreifens am westlichen Rand des Ackerschlags auf dem Flurstück Nr. 2747 durch Einsaat einer überjährigen, standortgerechten Saatgutmischung in einer Saatgutstärke von 15 kg/ha (z.B. überjährige NaturPlus-Blühmischung FAKT M3).
- Anlage eines min. 5 m breiten überjährigen Blühstreifens am östlichen Rand des Ackerschlags auf dem Flurstück Nr. 2740 durch Einsaat einer überjährigen, standortgerechten Saatgutmischung in einer Saatgutstärke von 15 kg/ha (z.B. überjährige NaturPlus-Blühmischung FAKT M3).
- Die Pflege des Blühstreifens hat im Sinne des ökologischen Landbaus zu erfolgen.

Extensivierung der ackerbaulichen Nutzung

- Die Bewirtschaftung der Ackerfläche hat in Form einer ortstypischen Fruchtfolge des ökologischen Landbaus zu erfolgen. Die Möglichkeit zur Anlage einer Zwischenfrucht in Form von Gründüngung wird eingeräumt, sofern entsprechend des Maßnahmenkonzepts ein randlich verlaufender min. 5 m breiter Blühstreifen angelegt wird.
- Bei Verunkrautung mit beispielsweise Ackerkratzdistel etc. sind nach Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde Maßnahmen wie z. B. Schröpfschnitt möglich.
- Die Ackerfläche ist nach ökologischen Kriterien zu bewirtschaften. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln hat nach den Vorgaben der ökologischen Ackerbewirtschaftung zu erfolgen.

Kulissenentfernung entlang des Talgrabens

- Die parallel zur vorliegenden Maßnahme vorgesehene Gehölzentfernung entlang des Talgrabens hat unter Berücksichtigung einer möglichen Beeinträchtigung des Neuntöters zu erfolgen. Ein Zielkonflikt mit dem Neuntöter ist nicht zu erwarten, solange einzelne niedrige Büsche (unter 3 m Höhe) am Graben belassen werden. Das Belassen der niedrigen Büsche dient zur Vermeidung eines Revierverlustes der Art.

10.7 Dachbegrünung

Die Dachflächen der Dächer sind flächendeckend zu begrünen.

Die Dachflächen von Nebenanlagen ab einer Grundfläche von 12 m² sind zu begrünen.

Die Dachflächen von überdachten Stellplätzen und Garagen sind zu begrünen.

Die Begrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm auszuführen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht auch unabhängig von auf dem Dach aufgestellten Solaranlagen. Solaranlagen dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken.

10.8 Dachflächenentwässerung

Das auf den Dachflächen neu errichteter Gebäude sowie das auf nicht belasteten Hofflächen, Stellplätzen und deren Zufahren anfallende Regenwasser ist getrennt zu sammeln und auf den jeweiligen Grundstücken offen den auf den jeweiligen Grundstücken verlaufenden Regenwasserableitungsmulden (im Osten und Süden), dem Entwässerungsgraben (im Westen) oder den im Straßenraum zu verlegenden Regenwasserkanälen zuzuführen. Die Regenwasserableitungsmulden sind dem Talgraben als Vorfluter zuzuleiten.

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. Der Übergang der Regenfallrohre der Dachentwässerung in die Entwässerungsmulden- oder -rinnen ist oberirdisch und sichtbar auszuführen, sofern keine Zisternen zur Regenwassernutzung eingebaut werden. Die Funktion zur Ableitung von Oberflächenwasser ist durch das Freihalten der Gräben von baulichen Einrichtungen und Ablagerungen sicherzustellen.

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

Die Dachentwässerung ist in den Bauplänen darzustellen.

10.9 Dachmaterialien

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dachmaterialien sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind und nachweislich keine negativen Umweltauswirkungen hervorrufen.

10.10 Stellplätze und deren Zufahrten

Stellplätze und deren Zufahrten auf den privaten Grundstücksflächen sind ausschließlich aus wasser-durchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.

11. Pflanzgebote

§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

Nachfolgend aufgeführte Anpflanzungen werden hinsichtlich der genannten Mindestgrößen festgesetzt.

Als Arten werden die in der Pflanzliste unter Kapitel II aufgeführten Arten empfohlen.

11.1 Pflanzgebot 1 (Pfg 1) – Eingrünung mit Heckenpflanzung

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Auf der Fläche des Pflanzgebots 1 ist eine durchgehend hohe, heckenartige, mindestens 3-5-reihige Gehölzpflanzung aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern der Pflanzliste 1 und 2 (Pflanzlisten siehe Kapitel II) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung hat unter Verwendung der nachfolgenden Pflanzqualität zu erfolgen:

Sträucher: 100 - 150, 2 x verpflanzt und

Laubbäume: Mindeststammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Hochstamm

Der Pflanzabstand der Sträucher sollte ca. 1,00 x 1,50 m betragen. Je angefangene 15 lfm ist mindestens ein Baum zu pflanzen.

11.2 Pflanzgebot 2 (Pfg 2) – Lückige Eingrünung des Gewerbegebietes

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Auf mindestens 30 % der Flächen des Pflanzgebots 2 sind gebüschartige Gehölzpflanzungen aus heimischen, standortgerechten Sträuchern der Pflanzliste 2 (Pflanzliste siehe Kapitel II) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei ist folgende Pflanzqualität zu verwenden:

Sträucher: 100 - 150, 2 x verpflanzt

Die einzelnen Gehölzabschnitte müssen eine Länge von mindestens 5 bis 20 m aufweisen.

Die restlichen Flächen sind als extensives Grünland zu entwickeln. In gehölzfreien Bereichen ist eine standortgerechte, gebietsheimische Gras-Kraut-Saatgutmischung in einer Saatgutstärke von 1-2 g/m² auszubringen. Die gehölzfreie Fläche ist durch eine zweimalige Mahd ab Ende Juni und im September sowie unter Verzicht von Düngergaben zu bewirtschaften. Das Mähgut ist abzutransportieren.

11.3 Einzelpflanzgebot – Straßenbäume Pfg 3

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind heimische, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (16/18, 3 x verpflanzt) entsprechend Pflanzliste 1 (Pflanzliste siehe Kapitel II) in dauerhaften Pflanzflächen anzupflanzen. Die Anzahl der Bäume ist einzuhalten. Die Pflanzstandorte können von der Plandarstellung entsprechend der Erschließungsplanung und der an den Bebauungsplan sich anfügenden Freianlagenplanung um bis zu 5,0 m abweichen.

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

11.4 Pflanzgebote – nicht überbaute Grundstücksfläche Pfg 4

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Je 500 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche sind mindestens 1 heimischer, hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste 1 (Pflanzliste siehe Kapitel II) (Qualität: Mindeststammumfang 16 - 18 cm, 3 x verpflanzt) sowie 4 Sträucher der Pflanzliste 2 (Qualität: 100 - 150, 2 x verpflanzt) in dauerhaften Pflanzflächen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

11.5 Fassadenbegrünung

Fassadenflächen, die auf einer Länge von mehr als 5,0 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen besitzen, sind pro angefangene 5,0 m mit mindestens zwei Kletterpflanzen dauerhaft zu bepflanzen. Bei Verwendung von Metallfassaden können hiervon auf den nach Süden und Westen orientierten Fassaden Abweichungen zugelassen werden.

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durchzuführen.

11.6 Stellplatzbegrünung

Auf Parkflächen mit mehr als 3 Stellplätzen ist je angefangene 6 Stellplätze ein heimischer, hochstämmiger Laubbaum (Mindeststammumfang 16-18 cm) der Pflanzliste 1 (Pflanzliste siehe Kapitel II) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

12. Zuordnung von Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

§ 9 Abs.1a Satz 2 BauGB i.V.m. § 1a Abs.3 BauGB

Die ermittelten plangebietsexternen und internen Ausgleichsmaßnahmen und –flächen werden den im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Steinenbühl“ befindlichen Eingriffsflächen zugeordnet.

Plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen

Einen Ausgleich der Funktionsverluste bzw. –beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Biotope und Landschaftsbild leisten innerhalb des Geltungsbereiches die Flächen mit Pflanzgeboten und mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft.

Unter Berücksichtigung der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt innerhalb des Geltungsbereiches für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Biotope und Landschaftsbild ein Kompensationsdefizit, das Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes notwendig macht.

Plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen

Unter Berücksichtigung der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt innerhalb des Geltungsbereiches für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Biotope und Landschaftsbild ein Kompensationsdefizit, das Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes notwendig macht.

Die externen Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden den Eingriffsflächen des Bebauungsgebietes gemäß § 9 Abs.1a Satz 3 BauGB zugeordnet.

Ausgleichsfläche/ Maßnahmennummer	Flurstücke
Maßnahmenfläche K1 – Extensivierung von Grünland und Neupflanzung einer Streuobstwiese	Flurstück Nr. 3725
Maßnahmenfläche K2 - Extensivierung von Grünland und Nachpflanzung von Streuobstgehölzen	Flurstück Nr. 3140
Maßnahmenfläche K3 – Extensivierung von Ackerland und Entwicklung von Buntbrachestreifen	Flurstück Nr. 3171, 3059
Maßnahmenfläche K4 – Extensivierung von Grünland und Anlage von Hochstaudenfluren	Flurstück Nr. 2321, 2347
Maßnahmenfläche K5 – Extensivierung der ackerbaulichen Nutzung und Entwicklung von überjährigen Blühstreifen	Flurstück Nr. 2740, 2747
Maßnahmenfläche K6 – Ökokontomaßnahme: Offenlegung und Renaturierung des Hühnerbachs in Balingen-Weilstetten	Flurstück Nr. – keine Angabe- Umsetzung bereits in den Jahren 2011/2012 erfolgt

Es wird auf den beiliegenden Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan verwiesen.

Zuordnung der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

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

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

Ausgleichsflächen und –maßnahmen für die Eingriffe durch die Erschließungsstraßen

Die im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen M1, der Ersatzmaßnahmen K1 und K3 und der Umsetzung des Pflanzgebots 3 auf den öffentlichen Grundstücken vorzunehmenden Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen, werden gemeinsam mit den jeweiligen Grundstücksflächen als Ausgleich nach § 9 Abs. 1 a 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 Ersatzmaßnahmen K2, K4 und K5 auf den öffentlichen Grundstücken vorzunehmenden Maßnahmen und die Umsetzung der PFG 1, PFG 2 und PFG 4 werden als Ausgleich nach § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffen durch alle neugebildeten Neubaugrundstücke zugeordnet. Die Abrechnung erfolgt über die Veranlagung von Kostenerstattungsbeiträgen.

Die Ersatzmaßnahme K6 wird anteilig als Ökokontomaßnahme herangezogen.

Ausgleichsflächen und –maßnahmen, die den Eingriff der jeweiligen Grundstücken direkt zugeordnet werden.

Die entsprechenden Festsetzungen zum Bebauungsplan auf den Baugrundstücken durchzuführenden Pflanz-, Erhaltungs- und Begründungsmaßnahmen, die Maßnahmen zur Dach-, Fassaden- und Stellplatzbegründung sowie die Maßnahmen zur Regenwasserableitung auf den jeweiligen Gewerbegrundstücken werden als Ausgleich nach § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffen der jeweiligen Grundstücke direkt zugeordnet. Die Herstellung, Kostentragung und Unterhaltung hat durch den Eigentümer selbst zu erfolgen.

13. Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 Abs.6 BauGB

13.1 Hochspannungsleitung kV110 mit Schutzstreifen

Im Planteil ist eine bestehende 110-kV-Hochspannungsleitung der EnBW Regional AG mit entsprechenden Schutzstreifen nachrichtlich übernommen.

Innerhalb des ausgewiesenen Schutzstreifens sind bauliche Anlagen sowie weitere Nutzungen nur in beschränkter Weise im Einvernehmen des Versorgungsträgers zulässig.

Innerhalb des dargestellten Schutzstreifens sind keine zum längeren Aufenthalt bestimmten Nutzungen/ Räume zugelassen. Der Bereich sollte so genutzt werden, dass ihn Menschen immer nur vorübergehend betreten (Grundlage: Sechszwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes: Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV).

Um die Standsicherheit der Leitungsmasten nicht zu gefährden, sind in einem Radius von 10,0 m vom äußeren sichtbaren Mastfundament Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht zulässig. Ferner muss sichergestellt sein, dass die Zufahrt zu den Maststandorten mit LKWs jederzeit gewährleistet ist.

13.2 Von der Bebauung frei zuhaltende Flächen - Schutzstreifen entlang der Landesstraße L 415

Innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen und mit Anbauverbot (1) versehenen Fläche entlang der L 415 sind Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Werbeanlagen in einer Tiefe von 20,0 m ab Fahrbahnrand der L 415 nicht zulässig.

Innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen und mit einer Baubeschränkung (2) versehenen Fläche entlang der L 415 sind bis 40,0 m ab Fahrbahnrand der L 415 bauliche Anlagen, Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung zulässig.

II. Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Bergulme

Pflanzliste 2: Sträucher mittlerer Standorte

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrieffelige Weißdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 3: Gebüsche feuchter Standorte

Frangula alnus	Faulbaum
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

III. Hinweise

Bodenschutz

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen oder einer gärtnerischen / landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Es ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.

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.

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.

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.

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

Denkmalschutz, Bodenfunde

Vom nahen nordwestlichen Umfeld des Planungsareals (Bereich Flst.Nr. 3100, 3137, 3140) stammen Funde der Bronzezeit, die vermutlich einem Grab entstammen. Mit weiteren archäologischen Zeugnissen, Gräbern oder Siedlungsresten, ist deshalb zu rechnen.

Erdbaumaßnahmen, vorab der Erschließungsarbeiten, bedürfen der Begleitung durch die Archäologische Denkmalpflege. Der vorgesehene Beginn von Erdarbeiten ist der Archäologischen Denkmalpflege mindestens 2 Wochen vor dem geplanten Termin anzuzeigen.

Sollten sich archäologische Funde oder Befunde zeigen, ist die Möglichkeit zu einer fachgerechten Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.

Auf die Regelungen des § 20 DSchG B.-W. wird verwiesen.

Grundwasserschutz, Gewässerschutz, Gründungsmaßnahmen

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind nur im Sinne der "Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit Wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VAwS)" in der jeweils geltenden Fassung zulässig.

Ständige Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig.

Sollte bei den Erschließungs- und Gründungsmaßnahmen Grundwasser angeschnitten werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Landratsamt (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu benachrichtigen.

Geologie, Baugrund

Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Ausstrichbereich von oberflächennah verwitterten Gesteinen des Unterjuras (Arietenkalk- und Obtususton-Formation) die von bindigen Deckschichten überlagert sein können.

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung eines hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Ggf. sollte wegen möglicher Verschlechterung der Baugrundeigenschaften auf eine Versickerung verzichtet werden.

Die tonig-schluffigen Verwitterungsböden bzw. bindige Deckschichten neigen zu saisonalen Volumenveränderungen (Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen nach Wiederbefeuchtung). Auf eine ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten. Im obersten Profilabschnitt der Arietenkalke (Grenzbereich zum Obtususton) ist mit der Einschaltung von geringmächtigen, bituminösen Mergelschiefern (Ölschiefern) zu rechnen. Falls Ölschieferanlagen in der Baugrubensohle angetroffen werden, sollten diese aufgrund des bekannten Baugrundrisikos (u.U. Baugrundhebungen nach Austrocknen des Ölschiefers) durch entsprechenden Mehraushub entfernt werden.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserverhältnissen, bei Antreffen von Ölschiefern bzw. zur Thematik von Baugrundhebungen, zur Standsicherheit von Böschungen und Baugruben, etc.) wird die Durchführung von objektbezogenen Bau-

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

Gestaltung von Niveauunterschieden

Grundsätzlich sind die Überbrückungen von Höhenunterschieden als bepflanzte Böschungen im Verhältnis 1:2 oder flacher auszuführen. Ein Ausbau mit toten Materialien (v.a. mit Beton) sind zu vermeiden.

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

Notwendige Fäll-, Rodungs-, und Schnitarbeiten sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Der zulässige Zeitraum für die Gehölzentnahme ist auf Anfang Oktober bis Ende Februar beschränkt (Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG).

Vor dem Abriss des im Südosten des Plangebiets gelegenen Holzschuppens muss dieser auf Fledermausbesatz kontrolliert werden. Die Feststellung des Besatzes hat während der aktiven Phase der Fledermäuse zu erfolgen. Dabei ist zu beachten, dass während der Anwesenheit von Fledermäusen kein Abriss erfolgen kann und ggf. CEF-Maßnahmen festzulegen sind. Das bedeutet, dass bei Abriss von Gebäuden zuvor eine Inspektion und ggf. eine Ausflugskontrolle durch einen geeigneten Fachplaner erforderlich ist, um zu prüfen und zu dokumentieren, ob das Gebäude eventuell von Fledermäusen bewohnt wird. Ggf. sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Beachtung sensibler Zeiten) und Ausgleichsmaßnahmen (Angebot geeigneter Ersatzquartiere) zu berücksichtigen und mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt abzustimmen.

Rodungsarbeiten sind grundsätzlich im Winterhalbjahr (Anfang November bis Ende Februar) durchzuführen, da in diesem Zeitraum keine Schädigung möglicherweise übertagender Fledermäuse zu erwarten ist. Gehölze, deren Stammdurchmesser 50 cm übersteigt sind bei Ausbildung von Baumhöhlen zur Nutzung als Winterquartier geeignet. Die entsprechenden Gehölze müssen vorab auf überwinternde Fledermäuse hin geprüft werden.

Die etwa 40 m östlich des Plangebiets im Bereich der Flurstücke Nr. 3141 und 3227 (im Grenzbereich zum Flurstück Nr. 3146), in nord-südlicher Richtung verlaufende heckenartige Gehölzstruktur ist für Fledermäuse von zentraler Bedeutung, da sie von den in der näheren Umgebung übertagenden Fledermäusen bei ihren Transferflügen zu den in der freien Landschaft liegenden Jagdhabitaten ersatzweise für die entfallende Streuobstreihe im Nordosten des Plangebiets als Leitstruktur genutzt werden kann. Sollte die etwa 120 m lange Hecke zu einem späteren Zeitpunkt beseitigt werden, sind in unmittelbarer Nähe des Plangebiets am Siedlungsrand vergleichbare Gehölzstrukturen anzulegen.

Erhaltung von Gehölzen

Tiefbauarbeiten und das Lagern von Stoffen innerhalb des Wurzelbereiches von zu erhaltenden Bäumen sind nicht zulässig. Bei Baumaßnahmen ist ein entsprechender Baumschutz nach DIN 18920 und RAS-LP 4 vorzunehmen. Der Wurzelbereich darf nicht versiegelt werden.

Umweltschonende Beleuchtung

Bei der Auswahl der Beleuchtung ist bei der Dimensionierung der Höhe und Anzahl der Leuchten sowie bei der Wahl des Leuchtmittels zu berücksichtigen, dass eine Störung für Tier- und Pflanzenwelt sowie des Wohnumfeldes und des Straßenverkehrs minimiert oder ausgeschlossen wird. Geeignet sind hierzu Lampen mit einem niedrigeren Blau- und Ultraviolettpektrum (z.B. LED). Des Weiteren sind Leuchten zu verwenden, die abgeschirmt sind und nur gewünschte Bereiche erhellen.

Altlasten

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

Retentionszisternen

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

Entwässerung

Es wird darauf hingewiesen, dass tiefer liegende Kellergeschosse möglicherweise nicht im Freispiegel entwässert werden können. Gegebenenfalls sind Hebeanlagen auf eigene Kosten zu installieren und zu betreiben.

Elektrische Versorgung

Soweit der Leistungsbedarf einzelner Betriebe nicht aus bestehenden Umspannstationen (Stadtwerke Balingen) gedeckt werden kann, müssen betriebseigene Stationen errichtet werden.

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.

Lärmkontingentierung

Vom Antragsteller ist ein rechnerischer Nachweis der Einhaltung der jeweils vorgegebenen Lärmkontingente zu erbringen.

Gutachten und Untersuchungen

- Schalltechnische Untersuchung (ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, Stand Dezember 2016)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Dr. Grossmann Umweltplanung)

Die Ergebnisse der Gutachten werden als Anlage Teil des Bebauungsplanes.

Aufgestellt:

Michael Wagner
Baudezernent

Ausgefertigt:

Balingen,

Helmut Reitemann
Oberbürgermeister

Örtliche Bauvorschriften

„Gewerbegebiet Steinenbühl“

in Balingen

I. Gestaltungsregelungen

§ 74 Abs.1 LBO

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

1.1 Dachform und Dachneigung

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

In den Baufeldern sind gemäß Planeintrag Flachdächer und flachgeneigte Dächer von 0° bis maximal 15° zulässig.

1.2 Dacheindeckung

Die Dachflächen sind entsprechend Ziff. I. 10.7 (planungsrechtliche Festsetzungen) zu begrünen.

Grelle, glänzende und lichtreflektierende Materialien und Farben sind nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

Ziff. I. 10.9 Dachmaterialien (planungsrechtliche Festsetzungen) ist zu beachten.

1.3 Dachaufbauten

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

Mit Ausnahme von Solaranlagen sind technische Anlagen einzuhausen.

1.4 Fassadengestaltung

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

Fassaden von Gebäuden mit einer Gebäudelänge von über 50,0 m Länge sind mit mindestens zwei Materialien auszuführen. Der Maximalanteil eines Materials an der Gesamtfassade beträgt hierbei 70%.

Die Gebäude haben jeweils nach 30,0 m Wandlänge eine vertikale Gliederung aufzuweisen. Die Gliederung muss sich über 90 % der Höhe der Fassade erstrecken. Die Gliederung kann durch Materialwechsel oder Vor- und Rücksprünge ausgeführt werden.

Bei Gebäuden und Gebäudeteilen über 12,0 m Höhe sind Oberflächenstrukturen vertikal auszurichten.

Ziff. I. 11.5 Fassadenbegrünung ist zu beachten.

2. Werbeanlagen

§ 11 Abs.3 LBO i.V.m § 74 Abs.1 Nr.2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen und Automaten sind in öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

Hinweis: Auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der L 415 können auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der L 415 Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO nicht zugelassen werden. Das Straßengesetz StrG ist zu beachten.

2.1 Werbeanlagen am Gebäude

Werbeanlagen und Beschriftungen dürfen nur an der Fassade der Gebäude angebracht werden und nicht auf dem Dach. Sie dürfen nicht über den oberen Wandabschluss überstehen.

Werbeanlagen dürfen eine Größe von 8,0 m² auf jeder Fassadenfläche nicht überschreiten. Leuchtkästen und Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone sind nicht zulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der L 415 nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün dürfen nicht verwendet werden.

2.2 Freistehende Werbeanlagen

Von der Baurechtsbehörde können im Einzelfall zugelassen werden:

- Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 8,0 m über Gelände. Je Gebäudeseite dürfen maximal vier Fahnenmasten errichtet werden.
- Werbepylone mit einer maximalen Höhe von 4,0 m über Gelände. Werbepylone dürfen nicht als vollflächig beleuchtet ausgeführt werden.

3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

3.1 Einfriedungen

Die Errichtung von Einfriedungen ist genehmigungspflichtig. Geschlossene Einfriedungen wie Mauern, Stützmauern, Holzzäune- und Wände etc. sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.

Transparente Einfriedungen wie Zäune und Gitterstabkonstruktionen u.ä. sind nur bis zu einer Höhe von 2,5 zulässig. Sie sind dauerhaft pro angefangene 5 m mit min. zwei Rankgewächsen zu begrünen.

Ist ein Pflanzgebot Pfg1 bzw. Pgf2 festgesetzt, so ist die Einfriedung um die Breite des Pflanzgebotes von der Grundstücksgrenze abzurücken.

3.2 Stellplätze und deren Zufahrten

Stellplätze und deren Zufahrten auf den privaten Grundstücksflächen sind ausschließlich aus wasser-durchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.

4. Niederspannungsfreileitungen

§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO

Stark- oder Schwachstromfreileitungen sind nicht zulässig.

5. Kenntnisgabeverfahren

§ 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 Kenntnisgabeverfahren erkenntlich sein bzw. nachgewiesen werden.

II. Ordnungswidrigkeiten

§ 75 Abs.3 Nr.2 und Abs.4 LBO

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

- a) als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zur Dacheindeckung und Dachbegrünung (Nr. 1.2) nicht einhält,
- b) als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter Dachaufbauten (Nr. 1.3) entgegen den Festsetzungen errichtet,
- c) als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter Fassaden (Nr. 1.4) entgegen den Festsetzungen errichtet,
- d) als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter Werbeanlagen (Nr. 2) entgegen den Festsetzungen errichtet,
- e) als Bauherr Einfriedungen erstellt bzw. erstellen lässt, die nicht den Örtlichen Bauvorschriften (Nr. 3.1) entsprechen,
- f) als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter die Festsetzungen zur Erstellung von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen aus wasserdurchlässigen Materialien (Nr. 3.2) nicht beachtet,

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

Aufgestellt:

Ausgefertigt:

Balingen,

(D S)

Michael Wagner
Baudezernent

Helmut Reitemann
Oberbürgermeister