

Textteil

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

in Balingen-Roßwangen

„Oberer Brühl West“



- A - Planungsrechtliche Festsetzungen
- B - Nachrichtliche Übernahmen/ Vermerke/
Kennzeichnungen/ Hinweise/
- C - Örtliche Bauvorschriften

INHALTSVERZEICHNIS

A. Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB	3
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO	4
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlage	5
4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	5
5. Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB.....	5
6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen § 9 Abs.1 Nrn.12, 13 BauGB.....	6
7. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB	6
8. Flächen für die Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs.1 Nr.14 und 20 BauGB	6
9. Pflanzgebote und Pflanzbindungen § 9 Abs.1 Nr.25a u. b BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.20 b BauGB	7
10. Flächen für die Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs.1 Nr.14 und 20 BauGB	8
11. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB.....	8
12. Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs.6 BauGB.....	10
B. Hinweise.....	11
C. Örtliche Bauvorschriften	15
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs.1 Nr.1 LBO	15
2. Werbeanlagen § 74 Abs.1 Nr.2 LBO	16
3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO.....	17
4. Freileitungen § 74 Abs.1 Nr.5 LBO	17
6. Rückhaltung / Ableitung von Niederschlagswasser § 74 Abs.3 Nr. 2 LBO.....	17
7. Ordnungswidrigkeiten § 75 Abs.3 Nr.2 und Abs.4 LBO	17

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA1-WA2)** § 4 BauNVO
- Zulässig sind:
die in § 4 Abs.2 BauNVO ausgewiesenen Nutzungen.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- | | |
|---|-----------------------|
| Betriebe des Beherbergungsgewerbes, | § 4 Abs.3 Nr.1 BauNVO |
| sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe, | § 4 Abs.3 Nr.2 BauNVO |
| Anlagen für Verwaltungen. | § 4 Abs.3 Nr.3 BauNVO |
- Nicht zugelassen werden dürfen:
- | | |
|--------------------|--|
| Gartenbaubetriebe, | § 4 Abs.3 Nr.4 i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO |
| Tankstellen. | § 4 Abs.3 Nr.5 i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO |
- Aufschiebend bedingte Festsetzung im WA2: § 9 Abs.2 Nr.2 BauGB
Im WA2 ist eine Bebauung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans erst dann zulässig, wenn aus Lärmschutzgründen das ausgewiesene eingeschränkte Gewerbegebiet entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans bebaut wurde.
- 1.2 Mischgebiet (MI)** § 6 BauNVO
Es wird ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt.
- Zulässig sind:
- | | |
|---|-----------------------|
| • Wohngebäude, | § 6 Abs.2 Nr.1 BauNVO |
| • Geschäfts- und Bürogebäude | § 6 Abs.2 Nr.2 BauNVO |
| • Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes | § 6 Abs.2 Nr.3 BauNVO |
| • sonstige Gewerbebetriebe | § 6 Abs.2 Nr.4 BauNVO |
| • Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke | § 6 Abs.2 Nr.5 BauNVO |
- Unzulässig sind:
- | | |
|--|---|
| • Einzelhandelsbetriebe | § 6 Abs.2 Nr.3 i.V.m. § 1 Abs.5, Abs.9 BauNVO |
| • Gartenbetriebe | § 6 Abs.2 Nr.6 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO |
| • Tankstellen | § 6 Abs.2 Nr.7 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO |
| • Vergnügungsstätten aller Art | § 6 Abs.2 Nr.8 u. Abs.3 i.V.m. § 1 Abs.5 u. 6 BauNVO |
| • Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung (Fremdwerbung) | § 6 Abs.2 Nr.4 i.V.m. § 1 Abs.9 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO |
- 1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)** § 8 BauNVO
Es wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) nach § 8 BauNVO festgesetzt.
- Zulässig sind:
- | | |
|--|--|
| • das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe unter Ausschluss Einzelhandelsbetrieben aller Art | § 8 Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO |
| • Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe | § 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO |
| • Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude | § 8 Abs.2 Nr.2 BauNVO |

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke § 8 Abs.3 Nr.2 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke § 8 Abs.2 Nr.4 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO

Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe § 8 Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 1 Abs.5, Abs.9 BauNVO
- Gartenbetriebe § 6 Abs.2 Nr.6 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO
- Tankstellen § 8 Abs.2 Nr.3 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO
- Vergnügungsstätten aller Art § 8 Abs.3 Nr.3 i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO
- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung (Fremdwerbung) § 6 Abs.2 Nr.4 i.V.m. § 1 Abs.9 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO

- 2. Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO
- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)** § 19 BauNVO
Die Grundflächenzahl wird entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung festgesetzt.
§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO
- 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. 2 und 3 BauNVO
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse** § 20 BauNVO
Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.
§ 20 Abs. 1 BauNVO
- 2.4 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)** § 9 Abs.1 i.V.m. § 9 Abs.3 BauGB u. § 18 BauNVO
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 0,3 m über dem höchsten Punkt des mit dem jeweiligen Gebäude überbauten Geländes oder 0,3 m über der Höhe der Straßenachse – gemessen von der Gebäudemitte senkrecht zur Straßenachse – zugelassen werden. Grenzt das Grundstück an zwei Straßen (Eckgrundstücke) so ist jeweils aus diesen Höhen das arithmetische Mittel zu bilden.
Die maßgebliche Höhe der EFH ist die Oberkante des Rohfußbodens.
- 2.5 Höhe der baulichen Anlagen** § 16, § 18, § 20 BauNVO
Die maximalen Gebäudehöhe GHmax darf das in der Planzeichnung enthaltene Maß nicht überschreiten. Die maximale Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der tatsächlich hergestellten Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der senkrechten, traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut, bei Flachdächern der obere Wandabschluss (Attika).
Die minimale Gebäudehöhe GHmin darf das in der Planzeichnung enthaltene Maß nicht unterschreiten. Die minimal Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der tatsächlich hergestellten Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der senkrechten, traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut, bei Flachdächern der obere Wandabschluss (Attika).
Hinweis: Die Festsetzung zur minimalen Gebäudehöhe im eingeschränkten Gewerbegebiet dient der Sicherung des erforderlichen Schallschutzes (Riegelbebauung) für die rückwärtige Wohnbebauung im WA2. Verweis auf aufschiebend bedingte Festsetzung (Kapitel 1.1 Allgemeines Wohngebiet).

- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlage**
§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- 3.1 Bauweise** § 22 BauNVO
Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als:
o offene Bauweise
- 3.2 Baulinien und Baugrenzen** § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
Die Baugrenzen und Baulinien dürfen durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden, wenn die Erdüberdeckung mindestens den Festsetzungen unter Ziff. 9.7 entspricht.
- 3.3 Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB**
Die in der Planzeichnung eingetragenen Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten. Gewinkelte Gebäude sind zulässig, sofern die Hauptfirstrichtung mit dem Hauptgebäude eingehalten wird. Zum Zwecke einer Optimierung bei der Energiegewinnung mittels Solaranlagen können hiervon abweichende Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtungen zugelassen werden.
- 4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**
§ 9 Abs.1 Nr.1, 2, 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO, § 23 Abs.5 BauNVO
- 4.1 Nebenanlagen** § 23 Abs. 5 BauNVO
Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, sofern sie keine Gebäude sind, sind außerhalb von Pflanzgebotsflächen allgemein zulässig.
Nebenanlagen als Gebäude können, mit Ausnahme der Vorgartenfläche (Fläche zwischen angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche), bis zu einer Größe von max. 25,0 m³ umbauten Raum zugelassen werden.
- 4.2 Garagen, überdachte Stellplätze und Tiefgaragen** § 23 Abs.5 BauNVO
Stellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, sofern sie keine Gebäude sind, können von der Baurechtsbehörde in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Dies gilt nicht innerhalb der Pflanzgebotsflächen.
Unterirdische Garagen (Tiefgaragen mit ihren Nebenräumen) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn die Erdüberdeckung mindestens den Festsetzungen unter Ziff. 9.7 entspricht.
- 4.3 Offene Stellplätze** § 23 Abs.5 BauNVO
Offene, nicht überdeckte Stellplätze nach § 12 BauNVO sind außerhalb der Pflanzgebotsflächen ausnahmsweise zulässig.
- 5. Verkehrsflächen** § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
- 5.1 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind** § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB
Hinterbeton für die Randbefestigungen der Straßen- und Fußgängerbereiche sowie bei den Straßenbaumaßnahmen entstehende Böschungen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern der geplanten Erschließungsanlagen sind auf den Grundstücken zu dulden. Diese können durch Geländeangleichungen auf den Anliegergrundstücken wieder entfallen.

- 6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen** § 9 Abs.1 Nrn.12, 13 BauGB
- 6.1 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen** § 9 Abs.1 Nr.13 BauGB
Die Gemeinde ist gem. § 126 Abs.1 BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungs- masten, Verteilerkästen von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen hinter der Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.
- 7. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen** 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
- 7.1 Leitungsrecht LR 1 – Wasserversorgungsleitung**
Leitungsrecht zugunsten des Zweckverband Wasserversorgung Hohenberggruppe mit dem Recht auf Anlegen / Einlegen, Führen, Unterhalten und Erneuern der dort verlegten Wasserversorgungsleitung.
- 7.2 Leitungsrecht LR 2 – Entwässerungsmulde 1**
Leitungsrecht zur Ableitung von im Baugebiet anfallendem unbelasteten Niederschlagswasser zugunsten der Stadt Balingen, der angeschlossenen Grundstücke und zur Entwässerung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, bestehend in dem Recht auf Anlegen / Einlegen, Führen, Unterhalten und Erneuern von Entwässerungsmulden, Rigolen u.ä. 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. 10 zu beachten.
- 7.3 Leitungsrecht LR 3 – Entwässerungsmulde 2**
Leitungsrecht zur Ableitung von Dachflächenwasser zugunsten der Stadt Balingen und der angeschlossenen Grundstücke bestehend in dem Recht auf Anlegen / Einlegen, Führen, Unterhalten und Erneuern von Entwässerungsmulden, Rigolen u.ä. 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. 10 zu beachten.
- 7.4 Leitungsrecht LR 4 – Entwässerungsmulde 3**
Leitungsrecht zur Ableitung von im Baugebiet anfallendem unbelasteten Niederschlagswasser zugunsten der Stadt Balingen, der angeschlossenen Grundstücke und zur Entwässerung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, bestehend in dem Recht auf Anlegen / Einlegen, Führen, Unterhalten und Erneuern von Entwässerungsmulden, Rigolen u.ä. 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. 10 zu beachten.
- 8. Flächen für die Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** § 9 Abs.1 Nr.14 und 20 BauGB
Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Regenwasserversickerungs- und Regenwasserableitungsmulden (Flächen der Leitungsrechte LR 2-4) dienen der Ableitung von unbelasteten Niederschlagswassers.
Die Mulden, Rigolen 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. Pflanzgebote und Pflanzbindungen** § 9 Abs.1 Nr.25a u. b BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.20 b BauGB
Nachfolgend aufgeführte Anpflanzungen werden hinsichtlich der genannten Mindestgrößen festgesetzt. Als Arten werden die in der Pflanzliste unter Kapitel B Hinweise aufgeführten Arten empfohlen.
- 9.1 Öffentliche Grünflächen** § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
Es wird eine öffentliche Grünfläche entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt. Textteil Ziff. 9.6 Pflanzbindung PFB2 – Erhalt von Feldgehölzbeständen ist zu beachten.
- 9.2 Pflanzgebot 1 (PFG1) – randliche Gebietseingrünung** § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
Zur randlichen Eingrünung des Baugebietes sind die in der Planzeichnung als Pflanzgebot 1 ausgewiesenen Flächen auf mindestens 50% der Länge mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen (Mindeststammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt, Pflanzliste 1) und Sträuchern (Qualität: 60 – 100 cm, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe, Pflanzliste 3) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je 20 m Pflanzgebotslänge ist mindestens 1 Baumstandort anzulegen. Um die Funktion der Entwässerungsmulde nicht zu beeinträchtigen, müssen die Pflanzarbeiten am äußeren Rand der Entwässerungsmulde durchgeführt werden. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen und nichtheimischer immergrüner Gewächse wie beispielsweise Thuja oder Kirschlorbeer ist innerhalb der Pflanzgebotsfläche nicht zulässig.
Die Gestaltung der gehölzfreien Flächen hat im Bereich der Entwässerungsmulde den Anforderungen des naturnahen Gewässerbaus zu entsprechen. Die Mulde ist entsprechend den Standortbedingungen mit einer Kräuter-Gras-Mischung für feuchte bis nasse Standorte oder für trocken bis frische Standorte zu begrünen. Die Pflanzgebotsfläche darf nicht als Lagerfläche für Holz, Kompost etc. genutzt werden.
- 9.3 Pflanzgebot 2 – Anpflanzen von Straßenbäumen** § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind Pflanzungen von heimischen, standortgerechten Laubbäumen (Mindeststammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt, Pflanzliste 1) vorzunehmen. Von den Standorten kann, falls aus erschließungs- oder versorgungstechnischen Gründen erforderlich, bis 5 m abgewichen werden. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig und spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- 9.4 Pflanzgebot 3 – nicht überbaute Grundstücksflächen** § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
Je 300 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche ist mindestens 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, Mindeststammumfang 10-12 cm, 2 x verpflanzt, Pflanzliste 1) oder 1 regionaltypischer Obsthochstamm (Mindeststammumfang 10-12 cm, 2 x verpflanzt, Empfehlungen siehe Pflanzliste 2) sowie 2 standortgerechte Sträucher (Qualität: 60 – 100 cm, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe, Pflanzliste 3) einzeln oder in Gruppen zu pflanzen. Bäume sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig und spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Pflanzmaßnahmen der Pflanzgebote 1 und 2 sind nicht auf das Pflanzgebot 3 anzurechnen.
- 9.5 Pflanzbindung 1 – Erhalt von Bäumen** § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
Die im Plan als Pflanzbindung 1 ausgewiesenen Laubbäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (siehe Maßnahmenplan: PFB 1). Im Falle eines Abgangs müssen die Bäume ersetzt werden.
- 9.6 Pflanzbindung 2 (PFB2) – Erhalt von Feldgehölzbestände** § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
Die am nördlichen Gebietsrand vorhandenen Feldgehölzbestände sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten. Sämtliche Nutzungen, die einer ungestörten Vegetationsentwicklung entgegenwirken sind unzulässig.
- 9.7 Erdüberdeckung/ Begrünung von Tiefgaragen** § 9 Abs.1 Nr.25a i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB
Decken von Tiefgaragen mit ihren Nebenräumen, die nicht mit Gebäuden und deren Zuwegungen sowie Nebenanlagen überbaut werden, sind vollständig mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsflächen anzulegen.
Für Erdaufschüttungen über Drainschicht sind folgende Stärken festgesetzt:
Rasen/niedrige Bepflanzung: min. 60 cm
Hochwachsende Sträucher und klein- und mittelkronige Bäume: min. 100 cm
Großkronige Bäume: min. 150 cm

9.8 Stellplatzbegrünung

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Auf Parkflächen mit mehr als 3 Stellplätzen ist je angefangene 6 Stellplätze ein heimischer, hochstämmiger Laubbaum (Mindeststammumfang 16-18 cm) zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig und spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

(Pflanzliste siehe Kapitel B Hinweise)

9.9 Fassadenbegrünung

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

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

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

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

§ 9 Abs.1 Nr.14 und 20 BauGB

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Regenwasserversickerungs- und Regenwasserableitungsmulden (Flächen der Leitungsrechte LR 2-4) dienen der Ableitung von unbelasteten Niederschlagswassers.

Die Mulden, Rigolen 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.

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

§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Es wird ebenfalls auf den Umweltbericht verwiesen (planinterne sowie planexterne Maßnahmen)

11.1 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sowie Garagen und überdachten Stellplätzen bis 18° Dachneigung und jeweils mehr als 12,0 m² Grundfläche sind flächendeckend zu begrünen.

Die Begrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 8,0 cm auszuführen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

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

Siehe auch Örtliche Bauvorschriften Ziff. 1.2 letzter Absatz.

11.2 Dachflächenentwässerung und Entwässerung der unbebauten Grundstücksflächen

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

Sollte dies nicht möglich sein, ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Freiflächen soweit es nicht auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht wird, zurückzuhalten und gedrosselt an den öffentlichen Regenwasserkanal in der Genssenstraße anzuschließen.

Zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers ist auf den Baugrundstücken eine Regenwasserretention durch geeignete Anlagen in hinreichender Dimensionierung vorzusehen (Retentionszisterne mit Drosselablauf o. Ä.). Ihre Ausführung muss, mit Ausnahme unmittelbar am Hausgrund sowie im Bereich der Zufahrten und Terrassen, in wasserdurchlässiger Weise erfolgen.

Hinweise: Die Dachentwässerung ist in den Bauplänen darzustellen.

11.3 Stellplätze und deren Zufahrten

Kfz-Stellplätze und deren eigenständige Zufahrten auf den privaten Grundstücksflächen sind aus schließlich aus wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.

11.4 Flächen zur Gestaltung, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen im Baugebiet

Maßnahme 1 (M1): Entwicklung von hochstauden- und seggenreichem Feuchtbiotop

Die im Bereich einer feuchten Geländemulde gelegene Maßnahmenfläche soll in Anlehnung an die im Westen bereits vorhandenen sumpffartigen Biotopstrukturen zu einem naturnahen, hochstauden- und seggenreichem Feuchtbiotop entwickelt werden.

Zur Initiierung der Entwicklung der Hochstaudenflur ist eine geeignete autochthone, gebietsheimische Saatgutmischung in einer Saatgutstärke von 1-2 g/m² auszubringen. Alternativ kann auf eine Mahd- gutübertragung von anderen gewässerbegleitenden Hochstaudensäumen der Region zurückgegriffen werden.

Die Flächen sind jährlich durch eine einmalige späte Mahd (Herbst) zu pflegen, wobei das anfallende Mähgut von den Flächen zu entfernen ist. Die Düngung der Flächen ist untersagt.

Das im Maßnahmenbereich liegende geschützte Biotop „Waldsimen-Sumpf S Roßwangen, Schwarzenloch“ (Biotop-Nr. 177184172785) und die angrenzende Hochstaudenflur sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten. Sämtliche Nutzungen, die einer ungestörten Vegetationsentwicklung entgegenwirken sind unzulässig.

Maßnahme 2 (M2): Entwicklung von extensivem Grünland

Zum Ausgleich der vom Vorhaben beanspruchten FFH-Mähwiese ist in den Bereichen der Maßnahme M2 der Erhalt und die Entwicklung von mageren, artenreichen Wirtschaftswiesen (33.43) vorzusehen. Bereits vorhandene magere Grünlandbereiche sind, soweit es die angrenzenden Baumaßnahmen zulassen, in ihrem Bestand zu sichern.

Die Bewirtschaftung der Wiesenflächen hat in Form einer ein- bis zweimaligen Mahd mit Abtransport des Mähgutes zu erfolgen. Zum nachhaltigen Schutz der Wantschrecke soll hierbei die 1. Mahd frühestens ab Ende Juli durchgeführt werden. Die Düngung der Maßnahmenfläche hat entsprechend den Bewirtschaftungsempfehlungen zur Bewirtschaftung einer FFH-Mähwiese des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz (MLR) (Tonn & Elsässer 2016) zu erfolgen (d.h. Regulierte Düngung mit Festmist (bis zu 100dt/ha, Herbstausbringung) oder verdünnte Gülle (bis zu 20 m³/ha), Verzicht auf mineralischen Stickstoff, Düngung nur alle 2 Jahre).

Die im Maßnahmenbereich vorhandenen Streuobstgehölze sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten. Sämtliche Nutzungen, die einer ungestörten Vegetationsentwicklung entgegenwirken sind unzulässig.

11.5 Flächen zur Gestaltung, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes

Maßnahme K1: Entwicklung einer Magerwiese durch extensive Mahd oder Beweidung.

Entwicklung einer mageren Mähwiese mit FFH-Status auf dem Flurstück 1748/2 und 1748/3 als Ausgleich für die Inanspruchnahme eines hochwertigen Magerwiesenbestandes (siehe Lageplan zur Maßnahme K1 im Planteil und Umweltbericht).

Maßnahme K2: Neuanlage von Streuobstbestand und Entwicklung einer extensiven Mähwiese als Unterwuchs.

Neuanlage von Streuobstbestände und Entwicklung einer extensiven mageren Mähwiesen als Untergrund (z.B. Heuschrecken, Tagfalter und Höhlenbrüter, siehe Lageplan zur Maßnahme K2 im Planteil und Umweltbericht) auf dem Flurstück 1745 und 1746.

11.6 Zuordnung von Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

§ 9 Abs. 1a BauGB

Für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft aus Flächenversiegelung und Flächeninanspruchnahme werden alle ermittelten plangebietsinternen und –externen ökologischen Maßnahmen herangezogen und den neugebildeten Baugrundstücken im Plangebiet 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.

Ausgleichsmaßnahme / Maßnahmennummer	Flurstück
Maßnahme K1: Entwicklung einer Magerwiese durch extensive Mahd oder Beweidung.	1748/2, 1748/3
Maßnahme K2: Neuanlage von Streuobstbestand und Entwicklung einer extensiven Mähwiese als Unterwuchs.	1745, 1746

12. Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 Abs.6 BauGB

12.1 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein im Sinne des § 30 BNatSchG/ § 33 NatSchG geschütztes Biotop mit der Bezeichnung „Waldsimsen-Sumpf S Roßwangen, Schwarzenloch“ (Biotop-Nr. 177184172785). Dieses ist im Plan nachrichtlich übernommen.

12.2 Landschaftsschutzgebiet Nr 4.17.043 „Landschafteile der Markung Roßwangen“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird vollständig durch ein im Sinne des § 26 BNatSchG geschütztes Landschaftsschutzgebiet mit der Bezeichnung „Landschafteile der Markung Roßwangen“ (Schutzgebiets-Nr. 4.17.043) überlagert. Das Schutzgebiet ist im zeichnerischen Teil **nicht** nachrichtlich dargestellt.

B. Hinweise

Begrenzung der Bodenversiegelung und Bodenschutz

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sollten innerhalb des Mischgebietes mindestens 40% sowie innerhalb der Wohnbaufläche mindestens 60% als nicht versiegelte Fläche angelegt werden. Es wird empfohlen, die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat im Baugebiet soweit wie möglich zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Es ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder einer landwirtschaftlichen / gärtnerischen Nutzung zuzuführen.

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

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten.

Altlastenverdachtsflächen sind gesondert entsprechend den geltenden gesetzlichen Vorgaben zu behandeln.

Auf die §§ 4 und 7 des Bundes-Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Baustoffe, die zu einer Schadstoffbelastung von Wasser und Boden führen können, sind nicht zu verwenden.

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

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Opalinuston-Formation. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Die anstehenden Gesteine neigen in Hanglage und bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen.

In der ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg sind Hinweisflächen für Rutschungsgebiete in der Umgebung eingetragen. Die Gefahrenhinweiskarte kann, nach vorheriger – für Kommunen und alle übrigen Träger Öffentlicher Belange gebührenfreier – Registrierung, unter <http://geogefahren.lgrb-bw.de/> abgerufen werden. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Bodendenkmalpflege (§ 20 DSchG)

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

Erdbebengefährdung

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 gemäß der Karte der Erdbebenzonen der Bundesrepublik Deutschland. D.h. das Plangebiet liegt in einer der am stärksten erdbebengefährdeten Zonen Deutschlands.

Im Hinblick auf die weitere Planung, insbesondere die Statik der Gebäude, wird auf die DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastnahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“, in der Fassung von April 2005, verwiesen.

Die DIN 4149 ist in der Liste der Technischen Baubestimmungen gelistet und ist damit allgemein eingeführt.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen – Vermeidungsmaßnahmen/ sonstige Vermeidungsmaßnahmen

Zeitliche Beschränkung für Fäll-, Rodungs- und Schnitarbeiten sowie Abriss von Gebäuden oder Arbeiten an Gebäuden und Gelände

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG bezüglich der Artengruppe der Vögel muss der Abriss der Gebäude und die Baufeldbereinigung außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

Darüber hinaus ist der Abriss der Gebäude lediglich außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen von Anfang November bis Ende Februar zulässig. Die Maßnahme steht im Kontext der Vermeidung von Tötungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

Vor dem Abriss eines Gebäudes ist eine Begehung durch eine fachkundige Person zum Ausschluss von potenziellen Fledermausquartieren (z.B. Dachstühle) durchzuführen und zu dokumentieren. Parallel dazu kann im Zuge der Begehung das Gebäude auf mögliche Vogelbrutplätze untersucht werden. Ggf. sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Beachtung sensibler Zeiten) und Ausgleichsmaßnahmen (Angebot geeigneter Ersatzquartiere) zu berücksichtigen und mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt abzustimmen.

Vogelfreundliches Bauen mit Glas

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

Umweltfreundliche Außenbeleuchtung

Nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen sind zu vermeiden. Es sind daher umweltverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Empfohlen werden LED-Beleuchtung oder vergleichbare umweltverträgliche Produkte. Auf die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/ Länder – Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) wird verwiesen.

Anlage von Grünflächen

Es wird auf das Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) § 21a NatSchG Gartenanlagen verwiesen.

Es ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

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.

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.

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.

Polizeipräsidium Reutlingen – Referat Prävention

Das Polizeipräsidium Reutlingen - Referat Prävention gibt Auskunft bezüglich sinnvoller Maßnahmen zum Thema Einbruchschutz, hier können konkrete Informationen zu mechanischen und elektronischen Sicherungsmöglichkeiten eingeholt werden. Das Referat Prävention des Polizeipräsidiums Reutlingen bietet darüber hinaus kostenlose Bauplanberatungen nach Terminabsprache sowie individuellen Sicherungskonzepten an.

Pflanzliste für Baugrundstücke

Laubbäume

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


Sträucher/ Gehölze

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

Rankgewächse/ Kletterpflanzen

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Jelängerjelier
Lonicera heckrottii	Feuergeißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii“	Wilder Wein (selbstklimmend)
Parthenocissus quinquefolia „Veitchii“	Wilder Wein (selbstklimmend)

Aufgestellt:


Michael Wagner
Baudezernent



Ausgefertigt:

Balingen, 27.07.2023


Dirk Abel
Oberbürgermeister

C. Örtliche Bauvorschriften

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

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

Die jeweils zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude sind der Planzeichnung zu entnehmen. Garagen, Carports und Nebenanlagen über 12,0 m² Grundfläche sind immer mit begrünten Flachdächern zu errichten.

Es bedeuten:

FD flachgeneigte Dächer

SD Satteldach

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

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

1.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung von Dächern mit einer Dachfläche von mehr als 12,0 m² werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Satteldächer sind mit unglasierten, nicht reflektierenden Dachziegeln oder Betonsteinen in roter bis rotbrauner Farbe einzudecken.
- Die obersten Geschosse der Hauptgebäude von Flachdächern und flachgeneigten Dächern sind zu begrünen.
- Garagen, Carports und Nebenanlagen über 12,0 m² Grundfläche sind immer mit begrünten Flachdächern zu errichten. Ausnahmsweise können auf diesen Terrassen bis maximal 10 m² zugelassen werden.
- Metalleindeckungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig. Aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes, dürfen nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

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

1.3 Dachaufbauten, technische Anlagen und Anlagen zur Solarenergienutzung

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

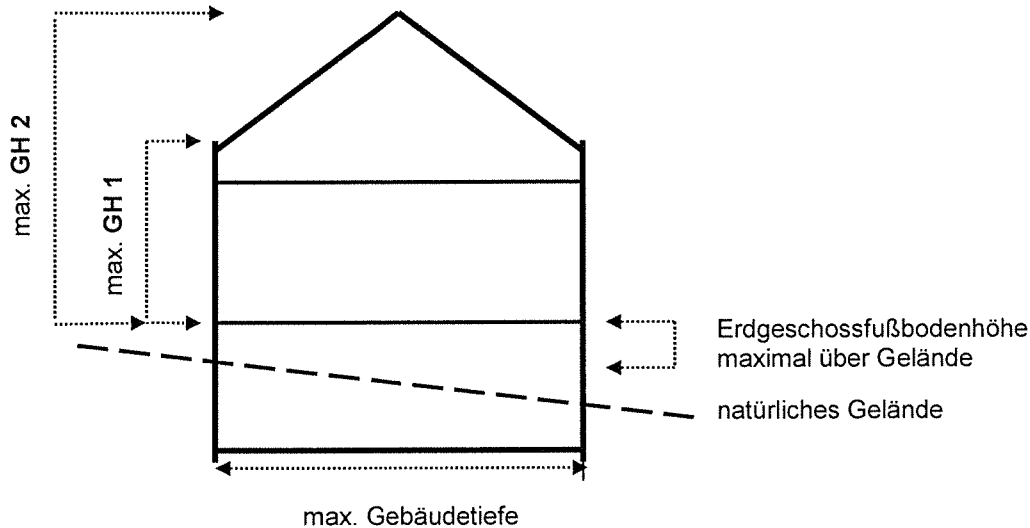
Bei Satteldächern sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte wie folgt zulässig:

- Die Länge des Dachaufbaues darf 50 % der Länge des zugehörigen Dachabschnittes nicht überschreiten.
- Ein Abstand von mindestens 1,2 m von der Außenkante des Dachaufbaus zur Außenkante der Giebelwand ist einzuhalten.
- Der Ansatz der Dachgauben darf erst nach ¼ der Sparrenlänge gemessen ab dem Dachfirst beginnen.
- Die Dachneigung von Gauben und Zwerchgiebeln ist, mit Ausnahme der Schleppegauben, in der Neigung des Hauptdaches auszuführen.

1.4 Haustypen

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

Schemazeichnung für die Haustypen:



Haustyp I: Wohngebäude Typ 1

Gebäudetiefe	max. 10,5 m
Gebäudehöhe 1 (GH 1)	max. 4,25 m
Gebäudehöhe 2 (GH 2)	max. 8,5 m
Dachform / Dachneigung	Satteldach (SD) 35° - 42°

Haustyp II: Wohngebäude Typ 2

Gebäudetiefe	max. 8,75 m
Gebäudehöhe 1 (GH 1)	min. 5,5 m max. 6,2 m
Gebäudehöhe 2 (GH 2)	max. 8,5 m
Dachform / Dachneigung	Satteldach (SD) 18° – 25° Flachdach (FD) 0° - 5°

Ausnahmsweise kann die Gebäudetiefe auf maximal 50% der Gebäudelänge überschritten werden. Ein Abstand von mindestens 1.20 m zu den Giebelwänden ist einzuhalten.

2. Werbeanlagen

§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Gebäude darf maximal 1 Werbeanlagen zugelassen werden. Werbeanlagen und Beschriftungen dürfen nur an der Gebäudeaußenwand (Fassade der Gebäude) errichtet werden. Die Anbringung über dem Dach oder der Traufe bzw. oberen Wandabschluss ist nicht zulässig.

Werbeanlagen dürfen im GE eine Größe von 4,0 m² und MI / WA eine Größe von 2,0 m² nicht überschreiten.

Leuchtkästen und Lichtwerbungen mit blendendem, wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone sind nicht zulässig.

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

3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO**3.1 Einfriedungen**

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,3 m zulässig.

Im eingeschränkte Gewerbegebiet GEE können abweichend in begründeten Einzelfällen Einfriedungen bis max. 2,0 m Höhe zugelassen werden, wenn diese transparent ausgeführt (Gitterstabkonstruktionen u.ä) und betrieblich erforderlich sind.

4. Freileitungen § 74 Abs.1 Nr.5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

5. Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter – Müllstandorte § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Standplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind jeweils auf dem Grundstück in die Hauptgebäude zu integrieren oder allseitig und gegen direkte Sonneneinstrahlung geschützt einzuhausen. Abfall- und Wertstoffbehälter, die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, sind zusätzlich einzugrünen.

Der Abstand von beweglichen Abfall- und Wertstoffbehältern zur öffentlichen Verkehrsfläche muss min. 3,0 m betragen.

6. Rückhaltung / Ableitung von Niederschlagswasser § 74 Abs.3 Nr. 2 LBO

Bei neu errichteten Gebäuden ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Freiflächen soweit es nicht auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht wird, zurückzuhalten und gedrosselt am öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Zur Rückholung und gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers ist auf den Baugrundstücken eine Regenwasserretention durch geeignete Anlagen in hinreichender Dimensionierung vorzusehen (Retentionszisterne mit Drosselablauf o. Ä.).

Aus den Kanalnetzrechnungen ergeben sich folgende maximalen Wassermengen (Einleitungsbeschränkungen):

- Drosselabfluss Richtung Regenwasserkanal Straße Gemsensstraße maximale Einleitmenge von 13 l/sxha (Liter pro Sekunde pro Hektar)
- Drosselabfluss Richtung Mischwasserkanal Straße Gemsensstraße maximale Einleitmenge von 34 l/sxha (Liter pro Sekunde pro Hektar)

Hinweis: Aufgrund der Einleitungsbeschränkungen ist im Zuge der weiteren Planungen ein Nachweis zu führen. Die Retentionsanlagen sind in den Bauvorlagen darzustellen. Sollten sich Betriebe mit intensiven Wasserverbräuchen ansiedeln, muss die Einleitungsbeschränkung überrechnet und angepasst werden.

7. Ordnungswidrigkeiten § 75 Abs.3 Nr.2 und Abs.4 LBO


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

- a) als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zur Dacheindeckung und Dachbegrünung nicht einhält,
- b) als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter Dachaufbauten oder Dacheinschnitte entgegen den Festsetzungen errichtet,
- c) als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter Werbeanlagen entgegen den Festsetzungen errichtet,
- d) als Bauherr Einfriedungen erstellt bzw. erstellen lässt, die nicht den Örtlichen Bauvorschriften entsprechen,

- e) als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter die Festsetzungen zur Erstellung von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen aus wasserdurchlässigen Materialien nicht beachtet,
 - f) 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.

Aufgestellt:

Ausgefertigt:


Michael Wagner
Baudezernent



Balingen, 27.07.2023


Dirk Abel
Oberbürgermeister