

Textteil

Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften

in Balingen - Frommern

„Benneck zwischen Waldstetter Straße und Rudolfstraße“



A - Planungsrechtliche Festsetzungen

B - Kennzeichnungen/ Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise

C - Örtliche Bauvorschriften

Anlage 2 und 3 zur Satzung „Benneck zwischen Waldstetter Straße und Rudolfstraße“

Stadt Balingen
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
„Benneck zwischen Waldstetter Straße und Rudolfstraße“

Stand: 23.03.2023

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; 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.....	3
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	4
4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	4
5. Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB	5
6. Private Grünfläche § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB	5
7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB	6
8. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB	6
9. Pflanzgebote § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB	7
B. Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise	9
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	16
4. Freileitungen § 74 Abs.1 Nr.5 LBO	17
5. Stellplatzerhöhung §37 Abs. 1 LBO i.V.m. §74 Abs. 2 LBO	17
6. Rückhaltung/ Ableitung von Niederschlagswasser § 74 Abs.3 Nr. 2 LBO.....	17

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)** § 4 BauNVO
- Zulässig sind:
- Wohngebäude, § 4 Abs.2 Nr. 1 BauNVO
 - Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, § 4 Abs.2 Nr. 2 BauNVO
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke § 4 Abs.2 Nr. 3 BauNVO
- 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 sind:
- 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
- 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.
- Die gemäß Planzeichnung festgesetzte, zulässige GRZ kann durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 0,9 überschritten werden, wenn die Erdüberdeckung mindestens den Festsetzungen unter Ziff. 9.5 entspricht.
- Garagengeschosse im rückwärtigen Bereich der Rudolfstraße, die aufgrund der Topographie aus dem Gelände herausragen, können die GRZ um bis zu 0,9 überschreiten, wenn die Erdüberdeckung mindestens den Festsetzungen unter Ziff. 9.5 entspricht sowie die Fassadenflächen gemäß Ziff. 9.6 begrünt werden. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO
- 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)** § 20 BauNVO i.V.m. § 21a BauNVO
- Die Geschossflächenzahl wird entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung festgesetzt.
- Notwendige Tiefgaragengeschosse (TGa) in sonst anders genutzten Gebäuden bleiben bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 Nr. 1 BauGB).
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse** § 20 BauNVO i.V.m. § 21a BauNVO
- Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.
- Notwendige Tiefgaragengeschosse (TGa) sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen (§ 21a Abs. 1 BauGB).
- 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 Hauptgebäude überbauten Geländes liegen oder kann bis maximal auf die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche – gemessen von der Gebäudemitte senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche – zugelassen werden. Grenzt das Grundstück an zwei öffentliche Verkehrsflächen (Eckgrundstück) so ist jeweils aus diesen Höhen das arithmetische Mittel zu bilden.
- Für die Gebäude im WA mit der Festsetzung zulässige „Bauweise nur Doppelhäuser und Hausgruppen“ ermittelt sich die EFH aus dem arithmetischen Mittel des mit dem Hauptgebäude überbauten Geländes. Der so ermittelte untere Bezugspunkt darf max. um 0,3 m überschritten werden. Abweichend hiervon

Anlage 2 und 3 zur Satzung „Benneck zwischen Waldstetter Straße und Rudolfstraße“

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

ist eine zu begründende Über- bzw. Unterschreitung in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde ausnahmsweise zulässig.

Die maßgebliche Höhe der EFH ist die Oberkante des Rohfußbodens.

2.5 Höhe der baulichen Anlagen § 16, § 18, § 20 BauNVO

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

Maximale Gebäudehöhe 1 (GH1)

Die maximale Gebäudehöhe 1 (GH1) ist das Maß zwischen der tatsächlich hergestellten Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der senkrechten, traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut, bei Flachdächern der obere Wandabschluss (Attika).

Maximale Gebäudehöhe 2 (GH2)

Die maximale Gebäudehöhe 2 (GH2) ist das Maß zwischen der tatsächlich hergestellten Erdgeschossfußbodenhöhe und dem höchsten Punkt des Daches (First) bzw. höchstgelegenste Abschluss einer Außenwand (Attika).

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 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:

DH – Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen.

o – Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs.1 BauGB

Die in der Planzeichnung eingetragenen Gebäudeausrichtungen bzw. Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten. Zum Zwecke einer Optimierung bei der Energiegewinnung mittels Solaranlagen können hiervon abweichende Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtungen nur in 90° Schritten zugelassen werden.

Im WA mit der zulässigen Bauweise nur „Doppelhäuser und Hausgruppen“ sind die Gebäudehauptrichtungen jeweils parallel zur Baugrenze auszurichten.

3.3 Baugrenzen § 23 BauNVO

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

Die Baugrenzen dürfen durch bauliche Anlagen in Form von Garagen- bzw. Tiefgaragengeschossen (TGa), überschritten werden, wenn die Erdüberdeckung mindestens den Festsetzungen unter Ziff. 9.5 entspricht.

4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

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

4.1 Nebenanlagen § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sofern sie keine Gebäude sind, sind allgemein zulässig.

Nebenanlagen als Gebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO können mit Ausnahme der Vorgartenfläche (Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche), bis zu einer Größe von max. 25,0 cbm umbauten Raum auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

Anlage 2 und 3 zur Satzung „Benneck zwischen Waldstetter Straße und Rudolfstraße“

Stadt Balingen
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
„Benneck zwischen Waldstetter Straße und Rudolfstraße“

Stand: 23.03.2023

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Innerhalb der Pflanzgebotsflächen Pfg sind neben Hauszugängen mit ihren zugehörigen Wegen, Treppen-/ Rampenanlagen nur folgende Nebenanlagen zulässig: Eingehauste Mülltonnen- und überdachte Fahrradabstellanlagen, wenn diese min. 2,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt sind.

4.2 Garagen und überdachte Stellplätze, Tiefgaragen § 23 Abs.5 BauNVO

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Zusätzlich sind sie auf den dafür festgesetzten Flächen „Ga“ zulässig.

Tiefgaragen (inkl. deren überdachten bzw. eingehausten Rampenanlagen und notwendigen Stützmauern) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen „TGa“ zulässig, wenn die Erdüberdeckung mindestens den Festsetzungen unter Ziff. 9.5 entspricht.

4.3 Offene Stellplätze § 23 Abs.5 BauNVO i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Offene, nicht überdeckte Stellplätze nach § 12 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen „St“ zulässig. Innerhalb der Pflanzgebotsfläche „Pfg“ sind offene Stellplätze auf max. 40 % der Länge der Vorgartenfläche (Länge Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche) zulässig.

Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen auf Baugrundstücken sind wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Rasengitter, Rasen- oder Fugenpflaster, wassergebundene Decke). Die Durchlässigkeit des Schichtaufbaus ist sicherzustellen.

Textteil Ziff. 9.2 und 9.4 zu Pflanzgebotsflächen ist zu beachten.

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 Geländeanpassungen auf den Anliegergrundstücken wieder entfallen.

5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Es ist eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich Anliegerstraße – entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

5.3 Straßenverkehrsgrün § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Die Straßenverkehrsgrünflächen sind Bestandteil der Verkehrsflächen.

6. Private Grünfläche § 9 Abs.1 Nr.15 i.V.m Nr. 25 BauGB

Es wird eine private Grünfläche „PG“ mit Zweckbestimmung „Hausgärten, Spiel- und Erholungsflächen“ festgesetzt. Zulässig sind Hausgärten, begrünte Freiflächen sowie Spielflächen mit dem Nutzungszweck entsprechenden Spielgeräten und Außenbereichsgestaltungen.

Des Weiteren sind notwendige befestigte, fußläufige Erschließungswege zulässig, sowie damit verbundene Treppen- und Rampenanlagen, notwendige Stützmauern und Böschungen zum Abfangen des Geländes zur Überwindung des Höhenunterschiedes von der Rudolfstraße.

Die bestehenden Gehölzstrukturen sind zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen

Anlage 2 und 3 zur Satzung „Benneck zwischen Waldstetter Straße und Rudolfstraße“

Stadt Balingen
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
„Benneck zwischen Waldstetter Straße und Rudolfstraße“

Stand: 23.03.2023

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Lr Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche mit 3,0 m Breite zugunsten der Eigentümer/ Anlieger des Flurstücks 144/3 zur Sicherung der bestehenden Schmutz- und Regenwasserleitung.

GFLr1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche mit 4,5 m Breite zugunsten der Eigentümer/ Anlieger des Flurstücks 137/9.

GFLr2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche mit 4,5 m Breite zugunsten Eigentümer/ Anlieger des Flurstücks 144/3, der Anlieger der rückwärtigen Gebäude der Flurstücke 143/1 und 144, der Stadt Balingen sowie der zuständigen Ver- und Entsorger.

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

8.1 Dachbegrünung

Die Dachflächen von obersten Dächern von Hauptgebäuden und Nebengebäuden sowie Garagen und überdachten Stellplätzen bis 15° Dachneigung und jeweils mehr als 12,0 m² Grundfläche sind flächendeckend mit regionalem Saatgut zu begrünen.

Die Begrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 10,0 cm auszuführen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten. Solaranlagen dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken.

8.2 Dachmaterialien

Die Verwendung von Metallen ist nur für untergeordnete und technisch notwendige Bauteile zulässig. Zur Vermeidung von Metallausschwemmungen sind diese nur mit witterungsfester Beschichtung oder in ähnlicher Weise behandelt zulässig (nachweislich keine negativen Umweltauswirkungen hervorrufen).

8.3 Dachflächenentwässerung und Entwässerung der unbebauten Grundstücksflächen

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser neu errichteter Gebäude sowie das auf nicht belasteten Hofflächen, Stellplätzen und deren Zufahrten anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken getrennt zu sammeln und auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern bzw. in dem im Straßenraum zu verlegenden Regenwasserkanälen zuzuführen.

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

Werden Zisternen zur Regenwassernutzung eingebaut, so ist deren Überlauf in die Regenwasserkanäle einzuleiten. Eine zusätzliche Nutzung des Regenwassers über Zisternen ist wünschenswert.

Die Dachentwässerung ist in den Bauplänen darzustellen.

Siehe Hinweise unter Kapitel B Hinweise zur Niederschlagsbeseitigung.

8.4 Stellplätze, Zufahrten, Wege und Nebenanlagen

Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen auf Baugrundstücken sind wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Rasengitter, Rasen- oder Fugenpflaster, wassergebundene Decke). Die Durchlässigkeit des Schichtaufbaus ist dauerhaft sicherzustellen.

8.5 Artenschutzrechtliche Maßnahmen - CEF - Maßnahme

Installation von Sperlingskoloniekästen

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich an mind. acht Gebäuden Brutstätten des Haussperlings. Bei notwendiger Umsetzung bzw. baulichen Veränderungen müssen jeweils vom Vorhabenträger in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt vorab Alternativstandorte festgelegt werden. Folgende Maßnahmen sind vor Baumaßnahmen durchzuführen:

- pro entfallener Brutstätte ist 1 Haussperlingskoloniekasten aufzuhängen
- Nistkästen müssen an geeigneten Gebäuden im nahen Umfeld aufgehängt werden
- Nistkästen sind von fachlich versiertem Personal aufzuhängen
- schadhafte Nistkästen müssen ersetzt werden.

Hinweis: Es wird auf das artenschutzrechtliche Gutachten zum Bebauungsplan verwiesen sowie auf die unter Kapitel B Artenschutz aufgeführten weiteren Hinweise.

9. Pflanzgebote

§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

9.1 Allgemeines Pflanzgebot – nicht überbaute Grundstücksflächen

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Die nicht überbaubaren und nicht der Erschließung dienenden Grundstücksflächen sind von Versiegelungen freizuhalten, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Je 150,0 qm der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind mit mindestens 1 hochstämmigen, gebietsheimischen und standortgerechten Laub- oder Obstbaum sowie 5 gebietsheimischen und standortgerechten Sträuchern einzeln oder in Gruppen zu pflanzen (Pflanzliste siehe Kapitel B Hinweise).

Großflächig mit Steinen (lose, flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen) bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten) sind im Bereich dieser Freiflächen (unbebaute Flächen) nicht zulässig.

9.2 Flächiges Pflanzgebot Pfg – Begrünung Vorgartenzone

Die mit Pflanzgebot „Pfg“ gekennzeichnete Fläche in der Planzeichnung ist zu mindestens 50% als Pflanzfläche mit gebietsheimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (Pflanzliste siehe Kapitel B Hinweise).

9.3 Einzelpflanzgebote - Anpflanzen Einzelbäume entlang Benneckstraße

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung sind entlang der Benneckstraße gebietsheimische, standortgerechte Laubbäume I. Ordnung gemäß Pflanzliste 1 (siehe Kapitel B) zu pflanzen.

Die Einzelbäume sind entsprechend dem arttypisch natürlichen Wuchs zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind diese gleichwertig zu ersetzen.

Mindestqualität: Hochstamm, STU 16/18

Im Zuge der Ausführungsplanung kann von den festgesetzten Standorten in der Planzeichnung um bis zu max. 5,0 m abgewichen werden.

9.4 Pflanzgebot - offene, private Stellplatzanlagen

Bei offenen, privaten Stellplatzanlagen ist pro 4 angefangene Stellplätze 1 hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen (Pflanzliste siehe Kapitel B Hinweise).

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

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelpflanzgebote entlang der Benneckstraße können auf die Anzahl zu pflanzender Bäume bei offenen, privaten Stellplatzanlagen innerhalb der flächigen Pflanzgebotfläche Pfg angerechnet werden.

Anlage 2 und 3 zur Satzung „Benneck zwischen Waldstetter Straße und Rudolfstraße“

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

9.5 Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen und Garagengeschossen § 9 Abs.1 Nr.25a i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Decken von Tiefgaragen- und Garagengeschossen, 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:

- Mindest-Erdaufschüttung: 60 cm

Sind auf den Tiefgaragen- und Garagengeschossen gemäß Pflanzvorschriften Bäume und Sträucher zu pflanzen, sind folgende punktuelle Erdstärken/ -aufschüttungen innerhalb der betreffenden Pflanzbereiche vorzusehen:

- Hochwachsende Sträucher und klein- und mittelkronige Bäume: min. 100 cm

- Großkronige Bäume: min. 150 cm

9.6 Fassadenbegrünung § 9 Abs.1 Nr.25a i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

20 % der Fassadenfläche ist zu begrünen. Technisch begründete Ausnahmen können zugelassen werden. Außenwandflächen, die auf eine Länge von 3,0 m keine Öffnungen aufweisen, sind je 2,0 m Wandlänge mit mindestens 1 Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste 4 zu begrünen. Die Fläche wird auf die Fassadenfläche nach Satz 1 angerechnet. Die flächendeckende Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Fassadenbegrünung von Garagengeschossen

80% der Fassaden- bzw. Wandflächen von Tiefgaragen- und Garagengeschossen, welche über die Erdoberfläche hinausragen (rückwärtig zur Rudolfstraße) sind zu begrünen. Technisch begründete Ausnahmen können zugelassen werden. Die Außenwandflächen sind mit Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste 4 zu begrünen. Die flächendeckende Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

B. Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

Kennzeichnungen

§ 9 Abs. 5 BauGB

Altstandort Möbelfabrik

Die Flurstücke 859/1 und 858/2 sind im Bodenschutzkataster unter der Flächen-Nr. „03542 – AS Möbelfabrik Schüle und Ehniger“ mit „B-Entsorgungsrelevanz“ erfasst. Dies bedeutet, dass der Verdacht einer Altlast nicht gegeben ist, auf dem Grundstück jedoch Belastungen vorhanden sein können die erst bei baulichen Veränderungen (z.B. Erdaushub) erkennbar werden.

Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 Abs. 6a BauGB

Festgesetztes Überschwemmungsgebiet – HQ100-Gebiet

Der Geltungsbereich liegt mit einem geringfügigen Flächenanteil (Flst. 144/1) im Südosten des Gebiets (Kreuzungsbereich Waldstetter Str./ Benneckstr.) in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet/ HQ100-Gebiet i. S. des § 76 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

Es handelt sich hierbei um ein Gebiet, in dem ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ100). Innerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete gelten die Schutzvorschriften entsprechend § 78ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Die Hochwasserrisikomanagement-Abfrage gibt für diesen Bereich bei einem 100-jährlichen Hochwasser eine Überflutungstiefe von 0,1 m (Wasserspiegel 554,9 m ü. NHN) an.

Im Bebauungsplan sind für diesen Bereich nicht-überbaubare Grundstücksflächen dargestellt. Für das bestehende Gebäude auf Flst. 144/1 wurde im September 2016 eine Baugenehmigung erteilt. Das Grundstück ist neu bebaut.

Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten – HQ_{extrem}

Das Plangebiet ist mit einem geringfügigen Flächenanteil (Südostecke Flst. 144/1) bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) betroffen. Bei einem Extremhochwasser kann dieser Bereich laut Hochwasserrisikomanagement-Abfrage mit einer Überflutungstiefe von 0,1 m (Wasserspiegel 555,0 m ü. NHN) überflutet werden.

Die betreffenden Teilflächen sind als Risikogebiete i.S. des § 78b Abs. 1 des WHG im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Zum Schutz des Eigentums sind geeignete Maßnahmen (Bau- und Verhaltensvorsorge) vorzusehen. Siehe dazu: Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hochwasserschutzfibel (Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2011)), Bauen bei Hochwasserrisiken und in Überschwemmungsgebieten (Ministerium für Umwelt, Klima, Energiewirtschaft des Landes Baden-Württemberg (2014)), Landesinformationssystem UDO (www.udo.lubw.baden-wuerttemberg.de) und anderen Publikationen des Umweltministeriums des Landes Baden-Württemberg.

Hinweise

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf der Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Posidonienschiefer- und Amaltheenton-Formation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/ tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich der Gesteine der Amaltheenton-Formation ist zu rechnen.

Mit Ölschiefergesteinen im Bereich der Posidonienschiefer-Formation ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

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

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

Artenschutz – CEF-Maßnahmen bei weitergehenden Planungen

Entsprechend des Artenschutzgutachtens zum Bebauungsplan sind allgemein vor Eingriffen, sprich bei Fäll-, Rodungs- und Schnitтарbeiten sowie Abriss von Gebäuden oder Arbeiten an Gebäuden und Gelände die Gebäude/ baulichen Anlagen sowie Gehölze auf das Vorhandensein von Vögeln und Fledermäusen (Nestern, Baumhöhlen, Brutstätten, etc.) vom Vorhabenträger durch eine fachkundige Person zu prüfen und zu dokumentieren.

Eine Entfernung und Entwertung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist nur mit der Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt zulässig. Ggf. sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Beachtung sensibler Zeiten) und Ausgleichsmaßnahmen (Angebot geeigneter Ersatzquartiere) zu berücksichtigen und vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Es wird auf das artenschutzrechtliche Gutachten zum Bebauungsplan verwiesen.

Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr.1-3 BNatSchG sind folgende Maßnahmen einzuhalten bzw. vorzusehen:

V1: Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldfreimachung sowie für Eingriffe in Dach- und Fassadenbereich: (Zeitliche Beschränkung für Fäll-, Rodungs- und Schnitтарbeiten sowie Abriss von Gebäuden oder Arbeiten an Gebäuden und Gelände): Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar

Zur Vermeidung von baubedingten Individuenverlusten dürfen die im Plangebiet vorhandenen Gehölze **nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar** gerodet werden. Rückbauarbeiten sollten nach Abschluss der Brutzeit, frühestens ab Mitte August erfolgen. Vor Baubeginn ist die Absenz von belegten Nestern fachlich zu prüfen. Im Idealfall erfolgen die Rückbauarbeiten im Winterhalbjahr (01.11.-28.02.). Sollten bei der Kontrolle brütende Vogelarten an den betroffenen Gebäuden festgestellt werden, ist die zuständige Naturschutzbehörde

Anlage 2 und 3 zur Satzung „Benneck zwischen Waldstetter Straße und Rudolfstraße“

Stadt Balingen
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
„Benneck zwischen Waldstetter Straße und Rudolfstraße“

Stand: 23.03.2023

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

beim Landratsamt zu informieren und das weitere Vorgehen mit ihr abzustimmen. Zu beachten ist, dass sich die Bauarbeiten dadurch ggf. verzögern können und/oder ein Baustopp erforderlich werden kann.

Um Individuenverluste bei gebäudebewohnenden Fledermausarten auszuschließen, ist es erforderlich, die Rückbauarbeiten **außerhalb der Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen**, d.h. **von 01. November bis 28. Februar**, durchzuführen. Sollten Rückbauarbeiten außerhalb der oben genannten Bauzeiten stattfinden so ist der Rückbau durch einen erfahrenen Artkenner zu kontrollieren und zu begleiten.

Zudem müssen die Gebäude nochmals rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten hinsichtlich Fledermausvorkommen überprüft werden. Sollten bei der Kontrolle Fledermäuse festgestellt werden, ist die zuständige Naturschutzbehörde beim Landratsamt zu informieren und das weitere Vorgehen mit ihr abzustimmen. Zu beachten ist, dass sich die Rückbauarbeiten dadurch ggf. verzögern können und/oder ein Baustopp erforderlich werden kann.

Eine Entfernung und Entwertung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen ist nur mit der Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

V2: Kontrolle der Gebäudebereiche und Gehölzstrukturen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen sowie Dokumentation der Ergebnisse: Zeitraum Mai bis Ende August

Um eine Tötung oder Schädigung von Fledermäusen und Vogelindividuen einschließlich ihrer Eier während der Abriss- und Umbaumaßnahmen zu vermeiden, müssen die Gebäude rechtzeitig vor Eingriffen vom Vorhabenträger durch eine fachkundige Person auf Vorhandensein von Fledermäusen und Vögeln untersucht und entsprechend dokumentiert werden.

Eine Entfernung und Entwertung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt zulässig.

V3: Zielgerichtete Beleuchtung im Außenbereich

Um die Irritation durch Licht für die Fledermause zu minimieren, sind Außenbeleuchtungen so auszurichten, dass eine zielgerichtete Beleuchtung erfolgt und ausreichend „Dunkelbereiche“ verbleiben, um als Jagdhabitat durch Fledermäuse genutzt werden zu können.

Insbesondere muss eine Beleuchtung des bevorzugten Jagdgebietes im Bereich der Gehölze an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches unterbleiben.

- | | |
|----------------------------|---|
| Beschreibung der Maßnahme: | - Straßen- sowie Außengebäudebeleuchtungen müssen zielgerichtet nach unten ausgerichtet werden. |
| | - Seitliche Lichtabstrahlung und Streulicht muss vermieden werden. |
| | - Verwendung von Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum. |

Vermeidung von Vogelschlag

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.

* Durchlässigkeit von Einfriedungen

Bei Zäunen ist auf einen Mindestbodenabstand von 15 – 20 cm zu achten, um die Kleintierdurchlässigkeit zu gewährleisten. Schächte sind so anzulegen, dass keine Kleintierfallen entstehen (durch Abdeckungen oder Ausstiegshilfen).

* ergänzt am 26.10.2023

Anlage 2 und 3 zur Satzung „Benneck zwischen Waldstetter Straße und Rudolfstraße“

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Zum jetzigen Planungszeitraum stehen neben dem Baugesuch auf Flst. 144/2 keine weiteren Veränderungen an. Generell gelten die Vorschriften zum Natur- und Artenschutz.

Entsprechend des Artenschutzgutachtens sind bei notwendig werdenden Veränderungen am Gebäude **Rudolfstraße Nr. 6 CEF-Maßnahmen** durchzuführen. Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) müssen durchgeführt werden, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden, *falls weitergehende Planungen Eingriffe in Gebäude- und Gehölzstrukturen vorsehen* und Verbotstatbestände nicht ausgeschlossen werden können. Die Maßnahmen müssen zum Zeitpunkt des Eingriffs wirksam sein sowie im funktionalen Zusammenhang mit der vom Eingriff betroffenen Lebensstätte stehen, um die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte der jeweiligen Art erhalten zu können.

Am Gebäude (südliche Fassade) Rudolf-Straße Nr. 6 befinden sich mehrere Schwalbennester. Bei notwendiger Umsetzung müssen vom Vorhabenträger in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt vorab Alternativstandorte festgelegt werden. Pro entfallendem Mehlschwalbennest muss ein künstliches Doppelnest an geeigneten Gebäuden im nahen Umfeld aufgehängt werden.

Umweltfreundliche und Insektenschonende Beleuchtung

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

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.

**** Archäologische Denkmalpflege**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

** ergänzt am 26.10.2023

Pflanzlisten

Pflanzliste 1:

Einzelbäume, Laubbäume

Gebietsheimische, standortgerechte Laubbäume, Mindestqualität: Hochstamm, STU 16/18

Anlage 2 und 3 zur Satzung „Benneck zwischen Waldstetter Straße und Rudolfstraße“

Stadt Balingen
 Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
 „Benneck zwischen Waldstetter Straße und Rudolfstraße“

Stand: 23.03.2023

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Acer campestre	Feld-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Betula pendula	Hänge-Birke	Sorbus domestica	Speierling
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Populus tremula	Zitter-Pappel	Tilia cordata	Winter-Linde
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Prunus padus	Trauben-Kirsche	Ulmus glabra	Berg-Ulme
Quercus petraea	Trauben-Eiche		

Pflanzliste 2:

Obstbäume

Einheimische, standortgerechte Obstbäume, Mindestqualität: Hochstamm, STU 12/14

Äpfel: in den Sorten	Birnen: in den Sorten	Steinobst: in den Sorten
Boiken	Doppelte Phillips	Ontariopflaume
Bohnapfel	Fäßlesbirne	Königin Viktoria
Brettacher	Gelbmöstler	Ersinger Frühzwetschge
Grahams Jubiläumsapfel	Oberösterreichischer	Wangenheims Frühzwetschge
Hauxapfel	Palmischbirne	Dt. Hauszwetschge
Jakob Fischer	Schweizer Wasserbirne	Mirabelle von Nancy
Kaiser Wilhelm	Kirchensaller Mostbirne	Oullins Reneklude
Krügers Dickstiel		Graf Althans Reneklude
Schöner aus Nordhausen		Süßkirsche: in den Sorten
Schöner von Herrenhut		Burlat
Sonnenwirtsapfel		Dolleseppler
Rote Sternrenette		Unterländer
Roter Bellefleur		Große Schwarze Knorpel
Welschisner		Büttners Rote Knorpel
Wiltshire		Adlerkirsche von Bärtschi
Winterrambour		Regina
		Sauerkirsche: in den Sorten Beutelsbacher Rexelle
		Beutelsbacher Rexelle

Pflanzliste 3:

Gebietsheimische und standortgerechte Gehölze, private Grünflächen

Mindestqualität: Sträucher, Höhe 100-125

Acer campestre	Feldahorn	Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus spinosa	Schlehe
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Corylus avellana	Haselnuss	Rosa canina	Hundsrose
Crataegus laevigata	Zweigriffiger Weißdorn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Sambucus racemosa	Traubenholunder
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Anlage 2 und 3 zur Satzung „Benneck zwischen Waldstetter Straße und Rudolfstraße“

Stadt Balingen
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
„Benneck zwischen Waldstetter Straße und Rudolfstraße“

Stand: 23.03.2023

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Pflanzliste 4:

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)

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.

Niederschlagsbeseitigung

Gemäß § 2 Abs. 2 Satz 3 NiedSchlWasBesV BW und DWA-A 138 ist die Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone allen anderen dezentralen Beseitigungswegen vorzuziehen. Die Möglichkeit zur Versickerung ist vorrangig zu überprüfen und nachzuweisen.

Falls die Einleitung in den stellenweise verdolten Grundbach die einzige tragbare Lösung darstellt, ist das Niederschlagswasser gedrosselt dem Gewässer zuzuführen. Als Drossel ist der natürliche Gebietsabfluss mit einer Regenspunde (Qr15, n=1) festgelegt.

*** Durch das Plangebiet führen Niederschlagsabflussbahnen. Diese sollten weiterhin berücksichtigt werden, vor allem bei dem Bau von Tiefgaragen, etc.

*** ergänzt am 26.10.2023


Photovoltaik-Pflicht-Verordnung Baden-Württemberg (PVPf-VO) und Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW)

Es wird auf die jeweils gültige Fassung der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung Baden-Württemberg (PVPf-VO) sowie des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg (KSG BW) hierbei im Speziellen zur Pflicht der Errichtung von PV-Anlagen auf Wohngebäuden und Nicht-Wohngebäuden und deren Mindestanforderungen sowie der Kombination mit Dachbegrünungen, verwiesen.

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.

Aufgestellt:


Michael Wagner
Baudezernent



Ausgefertigt:

Balingen, 30.11.2023



Dirk Abel
Oberbürgermeister

Anlage 2 und 3 zur Satzung „Benneck zwischen Waldstetter Straße und Rudolfstraße“

Stadt Balingen
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
„Benneck zwischen Waldstetter Straße und Rudolfstraße“

Stand: 23.03.2023

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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.

Es bedeuten:

FD Flachdach 0° bis 5°

SD Satteldach 30° bis 40°

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

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Dachform und Dachneigung einheitlich auszuführen.

Garagen und Carports sind als begrüntes Flachdach auszuführen.

Untergeordnete Dachflächen bis 25,0 qm dürfen auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen ausgeführt werden.

1.2 Dacheindeckung

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

- Zulässig sind unglasierte, nicht reflektierende Dachziegel oder Dachsteine in roter bis rotbrauner Farbe, sowie Dachbegrünungen und Anlagen zur solaren Energiegewinnung.
- Die obersten Geschosse der Hauptgebäude von Flachdächern sind zwingend zu begrünen.
- Garagen, Carports und Nebenanlagen über 12,0 qm Grundfläche sind mit begrünten Dächern zu errichten. Ausnahmsweise können auf diesen Terrassen zugelassen werden.
- Metalleindeckungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig. Aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes, dürfen nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

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

1.3 Seitliches Einrücken der Außenwände vom Giebel bei Satteldächern bzw. seitlichen Außenwänden bei Flachdächern entlang der Benneckstraße

Bei Gebäuden, die traufseitig entlang der Benneckstraße zu errichten sind, sind die möglichen Flachdachbauten (südliche Anbauten) innerhalb der Baufensterfestsetzung GH1 max. = 7,2 m (FD), min. 1,0 m von den seitlichen Giebelwänden bei Satteldachausführung bzw. von den seitlichen Außenwänden bei Flachdachausführung abzurücken.

1.4 Abrücken des obersten Geschosses entlang Waldstetter Str. bei Flachdachausführung

Werden die Gebäude entlang der Waldstetter Str. mit Flachdach ausgeführt, so sind die jeweiligen Gebäudeaußenwände/ -außenkanten des obersten Geschosses über die gesamte Gebäudelänge zur Gebäudeaußenwand/ -außenkante des darunter liegenden Geschosses folgendermaßen zurückzusetzen:
- um min. 0,5 m von der Gebäudeaußenwand/ -außenkante der Ostfassade (Waldstetter Str.)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1.5 Dachaufbauten, technische Anlagen und Anlagen zur Solarenergienutzung

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

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei geneigten Dächern ab einer Neigung von min. 35° wie folgt zulässig:

- Die Länge des Dachaufbaues darf 50 % der Länge des zugehörigen Dachabschnittes nicht überschreiten.
- Es ist mindestens ein Abstand von 1,2 m von der Außenkante des Dachaufbaus zur Außenkante der Giebelwand 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 SchlepPGAuben, in der Neigung des Hauptdaches auszuführen.
- Verschiedene Formen von Dachaufbauten auf einer Gebäudeseite sind unzulässig.
- Ein Nebeneinander von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf einer Gebäudeseite ist unzulässig.

Nutzung solarer Energie

Bei Satteldächern ist eine Aufständigung abweichend von der Dachneigung unzulässig; Anlagen zur Nutzung von solarer Energie sind nur parallel zur Dachneigung montiert zulässig. Die Montage kann ins Dach integriert oder auf der Dachdeckung erfolgen. Ein Überschreiten des Dachfirstes ist nicht zulässig.

Anlagen zur Nutzung von solarer Energie sind bei Flachdächern bis max. 80 cm über die Dachfläche zulässig.

2. Werbeanlagen

§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Fassade der Gebäude zulässig. Sie dürfen nicht auf dem Dach oder auf freistehenden Werbeträgern errichtet werden.

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

Werbeanlagen dürfen 2,0 qm auf jeder Fassadenfläche nicht überschreiten.

3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

3.1 Gestaltung der privaten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Nicht überbaute und nicht der Erschließung dienende private Grundstücksflächen sind durchgängig gärtnerisch anzulegen sowie gemäß Vorgaben der planungsrechtlichen Festsetzungen (Pflanzgebote) zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Sie sind grundsätzlich von Versiegelungen, Teilversiegelung oder sonstigen Nutzungen frei zu halten.

3.2 Gestaltung und Lage von Plätzen für Abfallbehälter/ Müllstandorten

Dauerhafte 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 /-anlagen mit einer Grundfläche größer als 3,0 qm, sind zusätzlich einzugrünen und von öffentlichen Verkehrsflächen min. 2,0 m abzurücken. Dachflächen sind entsprechend Teil A Ziff. 8.1 zu begrünen.

Anlage 2 und 3 zur Satzung „Benneck zwischen Waldstetter Straße und Rudolfstraße“

Stadt Balingen
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
„Benneck zwischen Waldstetter Straße und Rudolfstraße“

Stand: 23.03.2023

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3.3 Einfriedungen

Sockel an Einfriedungen (durchlaufende Fundamente) sind bis max. 0,4 m Höhe zulässig.

Mauern, Stacheldraht oder Maschendraht sind nicht zulässig.

Zulässig sind:

- gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen: lebende Hecken, Holz- und Metallzäune in transparenter Bauweise, wenn diese in die Hecke integriert sind bis max. 1,2 m Höhe
- zwischen privaten Baugrundstücken: lebende Hecken, Holz- und Metallzäune in transparenter Bauweise, wenn diese in die Hecke integriert sind bis max. 1,5 m Höhe
- Sichtschutzwände im Terrassenbereich sind mit maximal 2,0 m Höhe und 3,0 m Länge zulässig.

3.4 Stützmauern und Böschungen

Aus topografischen Gründen erforderlich werdende Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden, sind unabhängig von ihrem Abstand zur Grenze bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m je Grundstück über natürlichem Gelände zulässig.

Stützmauern dürfen hintereinander errichtet werden. Bei Terrassierungen haben Stützmauern einen Abstand untereinander von mindestens ihrer Höhe einzuhalten.

Notwendig werdende Stützmauern entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis maximal 0,4 m Höhe zulässig.

Stützmauern haben einen Mindestabstand von 0,3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

4. Freileitungen

§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

5. Stellplatzerhöhung

§37 Abs. 1 LBO i.V.m. §74 Abs. 2 LBO

Abweichend von § 37 Abs.1 LBO wird entsprechend § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO der Stellplatzschlüssel für Wohnungen auf 1,5 Stellplätze festgesetzt.

Bei Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reiheneinzelhäusern sind unabhängig von der Wohnungsgröße 2,0 Stellplätze erforderlich. Stellplätze vor Garagen/ Carports (gefangene Stellplätze) können auf den Stellplatzschlüssel angerechnet werden.

6. Rückhaltung/ Ableitung von Niederschlagswasser

§ 74 Abs.3 Nr. 2 LBO

Bei neu errichteten Gebäuden ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Freiflächen getrennt zu sammeln und zu versickern bzw. zurückzuhalten. 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 einen öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Sofern kein Regenwasserkanal zur Verfügung steht, ist das Niederschlagswasser gedrosselt an den öffentlichen Mischwasserkanal 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 Kanalnetzberechnungen ergeben sich folgende maximalen Wassermengen (Einleitungsbeschränkungen -maximale Einleitmenge l/s*ha (Liter pro Sekunde je Hektar)-):

- Die Hausentwässerung bei Neubauten und grundlegenden Sanierungen ist für Regenwasser auf eine Drosselung von 13 l/s*ha auszulegen
- Neubauten entlang der Waldstetter Straße sind an den Regenwasserkanal (Dole) in der Waldstetter Straße anzuschließen

Anlage 2 und 3 zur Satzung „Benneck zwischen Waldstetter Straße und Rudolfstraße“

Stadt Balingen
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
„Benneck zwischen Waldstetter Straße und Rudolfstraße“


Stand: 23.03.2023

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Die Hausentwässerung bei Neubauten und grundlegenden Sanierungen ist für Schmutzwasser auf eine Drosselung von 37 l/s*ha zu gewährleisten

Aufgrund der Einleitungsbeschränkungen ist im Zuge der weiteren Planungen ein Nachweis zu führen. Die Retentionsanlagen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

Aufgestellt:


Michael Wagner
Baudezernent



Ausgefertigt:

Balingen, 30.11.2023


Dirk Abel
Oberbürgermeister