



Balingen, 29.04.2024

AMT FÜR BAU UND
PLANUNGSRECHT

Textteil

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

in Balingen

„SO Landwirtschaft Steinenbühl“



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

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000 S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1.	Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB.....	4
2.	Fläche für den Gemeinbedarf § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB.....	4
3.	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO	5
4.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlage	5
5.	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB	6
6.	Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB	6
7.	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen § 9 Abs.1 Nr. 12, 13 BauGB	6
8.	Abwasser- und Niederschlagwasserbeseitigung § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB	6
9.	Pflanzgebote § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	6
10.	Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.....	7
B.	Hinweise	8
C.	Örtliche Bauvorschriften	13
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO	13
2.	Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO	14
3.	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO	14
4.	Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter – Müllstandorte § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO	15
5.	Beleuchtung § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO	15
6.	Stellplatzerhöhung § 37 Abs.1 LBO i.V.m. § 74 Abs.2 LBO	15
7.	Freileitungen § 74 Abs.1 Nr.5 LBO	15
8.	Ordnungswidrigkeiten § 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO	15

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 SO 1 Sonstiges Sondergebiet § 11 BauNVO

Es wird ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft“ festgesetzt.

Innerhalb des Sondergebietes sind folgende bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig:

- Pferdehaltung
- Hühnerhaltung
- andere Tierarten als Pferde und Hühner sind in untergeordnetem Umfang zulässig
- der Landwirtschaft dienende Gebäude, wie Stallungen und Lagerhallen für die Unterbringung von Futtermitteln und landwirtschaftlichen Maschinen
- Dunglege
- Auslaufläche
- weitere Nutzungen und bauliche Anlagen, die für den landwirtschaftlichen Betrieb erforderlich sind und der Zweckbestimmung des Sondergebietes entsprechen

1.2 SO 2 Sonstiges Sondergebiet § 11 BauNVO

Es wird ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft“ festgesetzt.

Im SO 2 gelten die zulässigen Festsetzungen des SO 1. Darüber hinaus ist folgende bauliche Anlage und Nutzung zulässig:

- Wohngebäude (max. 1 Gebäude) mit Wohnungen für Angestellte, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem landwirtschaftlichen Betrieb zugeordnet sind

2. Fläche für den Gemeinbedarf § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB

Es wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ festgesetzt.

Zulässig sind alle Nutzungen und bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche entsprechen.

Folgenutzung § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Wenn die innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf zulässigen Nutzungen aufgegeben werden, treten die Festsetzungen des SO 1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft“ in Kraft.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO

3.1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung festgesetzt.

3.2 Geschossflächenzahl § 20 BauNVO

Die Geschossflächenzahl wird entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung festgesetzt.

3.3 Anzahl der Vollgeschosse § 20 Abs. 1 BauNVO

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

3.4 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 Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der senkrechten, traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut, bei Pultdächern aller Außenwände.

Maximale Gebäudehöhe 2 (GH2)

Die maximale Gebäudehöhe 2 (GH2) ist das Maß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und dem höchsten Punkt des Daches (First).

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf höchstens 0,50 m über der Oberfläche der Erschließungsstraße liegen. Maßgeblich ist der höchste Schnittpunkt zwischen dem Baugrundstück und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Flurstück 2950).

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlage

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

4.1 Bauweise § 22 BauNVO

Es ist die offene Bauweise (o) festgesetzt.

4.2 Baugrenzen § 23 Abs. 3 BauNVO

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

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

5. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB

Innerhalb der Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen zulässig. Hierzu gehört auch die Herstellung einer Dunglege.

6. Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen sind mit der Zweckbestimmung „landwirtschaftlicher Weg“ festgesetzt und ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

7. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen § 9 Abs.1 Nr. 12, 13 BauGB

7.1 Versorgungsleitungen, Versortungsanlagen § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB

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

8. Abwasser- und Niederschlagwasserbeseitigung § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das Niederschlagswasser von LKW Fahr- und Parkflächen und stark frequentierten PKW-Fahrgassen sowie das häusliche Abwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

Das Niederschlagswasser von gering verschmutzten Flächen (Dächer, Betriebsflächen, Fußwege, PKW-Parkflächen) ist getrennt vom Schmutzwasser zu halten und in die angrenzenden Wassergräben zu leiten. Die Einleitung ist auf 13 Liter pro Sekunde mal Hektar zu beschränken (Regenspende = Abflussbeiwert 10%, 1jährlich, 15 min).

Die erforderlichen Retentionsanlagen sind im Zuge der weiteren Planungen nachzuweisen.

9. Pflanzgebote § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

9.1 Pflanzgebot 1 (PFG 1): Randliche Eingrünung Sondergebiet

Zur randlichen Eingrünung des Baugebietes ist die in der Planzeichnung als Pflanzgebot 1 ausgewiesene Fläche durchgehend mit heimischen und standortgerechten Laubbäumen (Mindeststammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt, Pflanzliste 1), regionaltypischen Streuobstgehölzen (Mindeststammumfang 10-12 cm, 2 x verpflanzt, Empfehlungen siehe Pflanzliste 3) und heimischen und standortgerechten Sträuchern (Qualität: 100 – 150 cm, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe, Pflanzliste 2) zu bepflanzen und dauerhaft sowie arttypisch zu unterhalten. Die Laubbäume sind in einem Abstand von ca. 15 m anzulegen. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen und nichtheimischer immergrüner Gewächse wie beispielsweise Thuja oder Kirschlorbeer ist innerhalb der Pflanzgebotsfläche nicht zulässig.

Die Pflanzgebotsfläche darf nicht als Lagerfläche für Holz, Kompost etc. genutzt werden.

Zu Zwecken des Viehtriebs kann die Pflanzgebotsfläche an einer Stelle bis zu einer Breite von 5 m unterbrochen werden.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Bei Abgang der anzupflanzenden Einzelbäume sind Ersatzpflanzungen gleicher Art und Qualität in der auf den Abgang folgenden Pflanzzeit vorzunehmen. Die Aussagen zum fachgerechten Erhalt gem. DIN-Norm 18920 sind zu beachten.

9.2 Pflanzgebot 2 (PFG 2): Randliche Eingrünung Gemeinbedarf

Zur randlichen Eingrünung des Baugebietes ist die in der Planzeichnung als Pflanzgebot 2 ausgewiesene Fläche durchgehend mit heimischen und standortgerechten Sträuchern (Qualität: 100 – 150 cm, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe, Pflanzliste 2) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen und nichtheimischer immergrüner Gewächse wie beispielsweise Thuja oder Kirschlorbeer ist innerhalb der Pflanzgebotsfläche nicht zulässig.

Die gehölzfreien Flächen sind entsprechend den Standortbedingungen mit einer Kräuter-Gras-Mischung für trockene bis frische Standorte zu begrünen. Die Pflanzgebotsfläche darf nicht als Lagerfläche für Holz, Kompost etc. genutzt werden.

Die Pflanzgebotsfläche kann für die Anlage von zwei Zufahrten mit je 5 m Breite unterbrochen werden.

9.3 Pflanzgebot 3 (PFG 3): Einzelbaumpflanzungen

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind Baumpflanzungen von heimischen und standortgerechten Laubbäumen (Mindeststammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt) der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft arttypisch zu unterhalten.

Bei Abgang der anzupflanzenden Einzelbäume sind Ersatzpflanzungen gleicher Art und Qualität in der auf den Abgang folgenden Pflanzzeit vorzunehmen. Die Aussagen zum fachgerechten Erhalt gem. DIN-Norm 18920 sind zu beachten.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

10.1 Dachbegrünung

Dachflächen bis 10 Grad Neigung sind extensiv zu begrünen. Die Substratstärke hat mindestens 10 cm zu betragen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten

Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht unabhängig von auf dem Dach aufgestellten Solaranlagen. Solaranlagen dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken; es sind entsprechende Kombi-Systeme einzusetzen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

B. Hinweise

1. Photovoltaikpflicht

Die Regelungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) des Umweltministeriums BW sind zu beachten. Demnach sind Neubauten von Wohn- und Nichtwohngebäuden mit Photovoltaikanlagen auszustatten.

Dachflächen sollen unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungen grundsätzlich so geplant und gestaltet werden, dass sich diese für eine Solarnutzung so weit wie möglich eignen.

Gemäß § 23 Abs. 1 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) besteht die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung bei

1. dem Neubau und bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche sowie
2. dem Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche.

Dies gilt nicht, sofern die Erfüllung der jeweiligen Pflicht sonstigen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht. Besteht eine öffentlich-rechtliche Pflicht zur Dachbegrünung, so ist diese Pflicht bestmöglich mit der jeweiligen Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage in Einklang zu bringen.

Die Reflexion von Licht (tags / nachts) durch PV-Elemente kann durch Schadensbegrenzungsmaßnahmen, d.h. durch die Verwendung von Materialien / Anlagenbestandteilen, die dem aktuellen Stand der Technik entsprechend die Reflexion nachhaltig reduzieren (auf max. 3% je Solarglasseite) gesichert weitgehend minimiert werden.

2. Grundwasserschutz

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Zollernalbkreis anzuzeigen. Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden. Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich-, und Dichtungsmaterialien, kein Teerprodukte usw.) Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3. Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist entsprechend §1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) nachhaltig die Funktion des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind insbesondere schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Um den Grundsatz des Bodenschutzes ausreichend Rechnung zu tragen, sollte folgendes beachtet werden:

- Es ist nur so viel Mutterboden abzuschleppen, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.
- Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein Überschuss an Mutterboden soll sinnvoll an anderer Stelle wiederverwendet werden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen).
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

4. 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.

5. 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.

6. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Arietenkalk-Formation, die von Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen unbekannter Mächtigkeit bedeckt wird.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Mit Ölschiefergesteinen ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieur-geologische Beratung durch ein in der Ölschiefer-thematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geo-technischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrund-aufbau, 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.

7. 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.

8. Starkregen

Nach den im Entwurf vorliegenden Planunterlagen zum Starkregenrisikomanagement der Stadt Balingen sind für das Plangebiet bei einem außergewöhnlichen Niederschlagsereignis Oberflächenabflüsse zu erwarten. Es wird empfohlen, hierauf bei der Planung der Gebäude und der Freianlagen in geeigneter Weise und eigenverantwortlich zu reagieren. Nähere Auskünfte erteilt das Tiefbauamt der Stadt Balingen.

9. Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Niederschlagswasser von Grundstücken, die bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, ist breitflächig über die bewachsene Bodenzone oder in begrünten Sickermulden zur Versickerung zu bringen.

Betriebsflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe regelmäßig umgeschlagen werden (bspw. Restbrühen bei Pflanzenschutz-/Düngemittelanwendung und Reinigung von Feldspritzen gemäß Anwendungsverordnung, Streusalzlagerstätte, Fahrsilo etc.) oder Nutzfahrzeuge gewartet werden (Motorwäschen und Ölwechsel), sind zwingend wasserundurchlässig zu befestigen und entsprechend den einschlägigen Vorschriften über einen Leichtstoffabscheider an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Bei der Gewinnung von Brauchwasser ist eine DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Regenwasser vorzunehmen.

Für eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung müssen vor der ersten Bebauung im Rahmen der Erschließung die erforderlichen baulichen Elemente ausgeführt sein (bspw. begrünte Versickerungsmulden).

9. Artenschutz

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung verschiedener Vorkehrungen. Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahmen ist der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen (siehe Anhang).

Vermeidungsmaßnahme 1 (V1):

Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldfreimachung

Die Baufeldfreimachung einschließlich der Beseitigung von als Brutstandort geeigneter Strukturen muss außerhalb der Brutzeit ab Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden, da hier keine Schädigung von bebrüteten Nestern und Jungvögeln gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG zu erwarten ist.

10. Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Laubbäume (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LFU 2002)

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme

Pflanzliste 2: Sträucher mittlerer Standorte (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LFU 2002)

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnlicher Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

**Pflanzliste 3: Empfehlenswerte, robuste Streuobstsorten für den Zollernalb-
kreis**

Apfelbäume in den Sorten	Brettacher Jakob Fischer Rheinischer Bohnapfel Krügers Dickstiel Schöner aus Nordhausen Sonnenwirtsapfel Winterrambour
Birnbäume in den Sorten	Fäßlesbirne Nägeles Birne Schweizer Wasserbirne
Steinobst in den Sorten	Wangenheims Frühzwetschge Dt. Hauszwetschge Unterländer Dolleseppler

Aufgestellt:

i.A. S. Skupl

Michael Wagner
Baudezernent



Ausgefertigt:

Balingen, 02.10.2025

D. Abel

Dirk Abel
Oberbürgermeister

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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.

Untergeordnete Dachflächen bis 25 m² dürfen auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen ausgeführt werden.

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

1.2 Dacheindeckung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

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

- Satteldächer und Pultdächer sind mit unglasierten, nicht reflektierenden Dachziegeln oder Betonsteinen in roter bis rotbrauner Farbe einzudecken.
- Garagen, Carports und Nebenanlagen über 12 m² Grundfläche sind mit begrünten Dächern zu errichten.

1.3 Dachaufbauten § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Allseits von Dachfläche umgebene Dachaufbauten und Quergiebel sind bei Satteldächern ab einer Neigung von 35° zulässig mit folgenden Vorgaben:

- Die Länge darf 50 % der Länge des zugehörigen Dachabschnittes nicht überschreiten.
- Es ist ein Abstand von mind. 1,20 m zu Giebelwänden einzuhalten.
- Der Ansatz von Dachaufbauten und Quergiebeln darf erst nach 1/4 der Sparrenlänge, gemessen ab dem First, beginnen.

1.4 Fassaden- und Wandgestaltung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Außenseiten der Gebäude und baulichen Anlagen sind in Material und Farbgebung so zu gestalten, dass das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Landwirtschaftliche Gebäude mit Ausnahme der Wohngebäude sind in einer Außenverkleidung aus Holz zu errichten. Grelle, leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien dürfen nicht großflächig verwendet werden.

Als Metalleindeckung dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes, nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1.5 Anlagen zur Solar- und Photovoltaikenergienutzung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Anlagen zur Solar- und Photovoltaikenergienutzung sind unter folgenden Einschränkungen allgemein zulässig, sofern der waagerechte Abstand der Oberkante der Module zur nächstgelegenen Dachkante (Attika, Traufe, Ortgang) mindestens 1,00 m beträgt. Die Anlagen zur Solar- und Photovoltaikenergieanlagen sind in Kombination mit der Dachbegrünung umzusetzen (siehe Festsetzung A 10.1. Dachbegrünung).

2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung bis zu einer Größe von je 1 m² je Fassadenfläche zulässig. Werbung für betriebsfremde Zwecke, Unternehmen oder Artikel ist unzulässig.

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

3.1 Unbebaute Grundstücksfläche

Nicht überbaute und nicht der Erschließung dienende Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen sowie gemäß Vorgaben der planungsrechtlichen Festsetzungen (Pflanzgebote) zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Sie sind grundsätzlich von Versiegelungen, Teilversiegelungen oder sonstigen Nutzungen freizuhalten. Notwendige Gartenwege oder Terrassenflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.

3.2 Stellplätze, Zufahrten, Wege

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

Betriebsflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe regelmäßig umgeschlagen werden (z.B. Restbrühen bei Pflanzenschutz-/Düngemittelanwendung und Reinigung von Feldspritzen gemäß Anwendungsverordnung, Streusalzlagerstätte, Fahrsilo etc.) oder Nutzfahrzeuge gewartet werden (Motorwäschen und Ölwechsel), sind zwingend wasserundurchlässig zu befestigen und entsprechend den einschlägigen Vorschriften über einen Leichtstoffabscheider an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

3.3 Vorgartenzone

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

3.3 Einfriedungen der Flächen

Einfriedungen sind transparent, begrünt und bis zu einer Höhe von max. 1,30 m zulässig. Sockel an Einfriedungen (durchlaufende Fundamente) sind nicht zulässig. Es ist ein Grenzabstand von mind. 1,0 m einzuhalten.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Einfriedungen sind kleintierdurchlässig zu gestalten, d. h. sie müssen einen Mindestabstand von 15 cm zwischen der Gelände-Oberkante und der Unterkante der Einfriedung aufweisen.

Sichtblenden, Mauern und Stacheldraht sind nicht zulässig.

4. Gestaltung der Abfallbehälter – Müllstandorte

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

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

5. Beleuchtung

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend sowie insekten- und fledermausverträglich zu gestalten. Deshalb sind Leuchtmittel mit warmweißem Licht (max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringem Blauanteil (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) oder UV-reduzierte LED-Leuchtkörper bzw. Natriumdampf- (Nieder-) Hochdruckdampflampen zu verwenden.

Zudem sind UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen zu verwenden. Das Leuchtengehäuse sollte eine staubdichte Konstruktion haben. Die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf max. 40° C betragen.

Die Leuchten sind so einzustellen, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm). Die Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen ist grundsätzlich von oben nach unten auszurichten.

Quecksilberdampf-Hochdrucklampen, eine ultraviolette (UV-) und Infrarote (IR-) Strahlung sowie eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung sind auszuschließen

6. 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.

7. Freileitungen

§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

8. Ordnungswidrigkeiten

§ 75 Abs.3 Nr.2 und Abs.4 LBO

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

- als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung nicht einhält,
- als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zur Dach- eindeckung, zu den Dachaufbauten, zur Fassaden- und Wandgestaltung und zur Solar- und Photovoltaikenergienutzung nicht einhält,
- als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter Werbeanlagen entgegen den Festsetzungen errichtet,
- als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücke und Vorgartenzone nicht beachtet,

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zur Erstellung von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen aus wasserdurchlässigen Materialien nicht beachtet,
- als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter Einfriedungen erstellt bzw. erstellen lässt, die nicht den Örtlichen Bauvorschriften entsprechen,
- als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zur Beleuchtung nicht beachtet,
- als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter Niederspannungsfreileitungen errichtet,
- als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zur Gestaltung der Plätze für Abfallbehälter - Müllstandorte nicht beachtet,
- als Bauherr, Planverfasser, oder Bauleiter der erhöhten Stellplatzverpflichtung nicht nachkommt.

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

Aufgestellt:

i.A. S. Muhl

Michael Wagner
Baudezernent



Ausgefertigt:

Balingen, 02.10.2025

D. Abel

Dirk Abel
Oberbürgermeister