

Balingen, 26.05.2025

Textteil

Bebauungsplan in Balingen-Dürrwangen

„Heinzengasse - 2. Änderung“



- A. - Planungsrechtliche Festsetzungen
- B. - Hinweise

Anlage 2 zur Satzung „Heinzengasse - 2. Änderung“

Stadt Balingen
Bebauungsplan
„Heinzengasse - 2. Änderung“

Stand: 26.05.2025

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

INHALTSVERZEICHNIS

A. Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1. Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 und Nr. 26 BauGB.....	3
2. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB.....	3
3. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, einschließlich des Niederschlagswassers aus Starkregenereignissen (§ 9 Abs.1 Nr. 16b BauGB)	3
4. Grünflächen § 9 Abs.1 Nr.15BauGB	3
5. Maßnahmen sowie Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes § 1 a Abs. 3, § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB	3
6. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 und 6a BauGB	4
B. Hinweise	5

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 und Nr. 26 BauGB

1.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Es sind Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich (V) - Anliegerstraße, Landwirtschaftlicher Weg (Lw) sowie Fußweg (F) – entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

1.2 Straßenverkehrsgrün

Es ist ein Straßenverkehrsgrün entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Flächen des Straßenverkehrsgrün sind Bestandteil der Verkehrsflächen. Sie dürfen durch notwendige Zufahrten unterbrochen und überfahren werden.

2. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB

2.1 Regenüberlaufbecken RÜB

Es ist eine Fläche für die Abwasserbeseitigung mit Zweckbestimmung „Regenüberlaufbecken RÜB“ entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

Zulässig sind Anlagen und Nutzungen, die für den Betrieb des Regenüberlaufbeckens erforderlich sind und dessen Schutz sowie der Regenwasserbewirtschaftung dienen.

3. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, einschließlich des Niederschlagswassers aus Starkregenereignissen (§ 9 Abs.1 Nr. 16b BauGB)

Die ausgewiesene Fläche Entwässerungsgraben dient der schadlosen Ableitung von Oberflächenwasser aus Starkregenabflüssen. Sie ist Bestandteil des örtlichen Regenwasserkonzepts

4. Grünflächen § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

4.1 Öffentliche Grünfläche ÖG

Die an der Ebinger Straße gelegene öffentliche Grünfläche ist in ihrer Funktion und Nutzung als randliche Eingrünung dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

4.2 Private Grünfläche PG1 und PG2

Die privaten Grünflächen sind nach Herstellung der Entwässerungsmulde mit einer standortgerechten Krauter-Gras-Mischung zu begrünen und extensiv als Grünlandflächen zu bewirtschaften.

5. Maßnahmen sowie Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes § 1 a Abs. 3, § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

5.1 Maßnahme 1 (M 1): Erhalt und Aufwertung gewässerbegleitendes Ufergehölz mit Gewässerstrandstreifen

Die entlang der Eyach ausgewiesenen Flächen der Maßnahme 1 (M1) sind als teilw. geschützten Biotop „Eyach SO Frommern“ (Biotopt-Nr. 177194173033) als ökologisch hochwertiges, gewässerbegleitendes Ufergehölz zu entwickeln. Hierzu sind, im Rahmen der Erstherstellung, in den unbe-

Anlage 2 zur Satzung „Heinzengasse - 2. Änderung“

Stadt Balingen
Bebauungsplan
„Heinzengasse - 2. Änderung“

Stand: 26.05.2025

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

stockten Maßnahmenbereichen standortgerechte, autochthone Gehölze der natürlichen Auwaldvegetation (siehe Pflanzliste 1 im Anhang) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb des Gewässerrandstreifens bestehende Bäume und Sträucher sind zu erhalten (vgl. § 29 Abs. 2 WG).

5.2 Pflanzgebote

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Pflanzgebot 1 (PFG 1) – Anpflanzen Einzelbäume

An den im Planteil (zeichnerischer Teil) gekennzeichneten Stellen im Süden des Plangebiets sind heimische, standortgerechte, hochstämmige Wildobstbäume (Mindeststammumfang 16-18 cm, 3x verpflanzt) der Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

5.3 Pflanzbindung

§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Pflanzbindung 1 (PFB 1) – Erhalt Einzelbäume

Die südlich des Regenüberlaufbeckens bestehenden Obstbäume (siehe Planteil (zeichnerischer Teil): PFB 1) sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten. Sämtliche Nutzungen, die einer ungestörten Vegetationsentwicklung entgegenwirken sind unzulässig.

6. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 und 6a BauGB

6.1 Geschütztes Biotop „Eyach SO Frommern“, Biotop-Nr. 177194173033 (§ 30 BNatSchG, § 33 NatSchG BW, § 30a LWaldG)

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich entlang der Eyach das Biotop-Nr. 177194173033 (§ 30 BNatSchG, § 33 NatSchG BW, § 30a LWaldG). Dieses ist nachrichtlich übernommen.

6.2 FFH-Gebiet „Östlicher Großer Heuberg“

Der südliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb FFH-Gebietes Östlicher Großer Heuberg (Schutzgebiets-Nr. 7819341). Dieses ist nachrichtlich übernommen.

6.3 Gewässerrandstreifen

Nach Wassergesetz § 29 Abs. 1 WG besteht ein Gewässerrandstreifen von 10,0 Metern, gemessen ab der Böschungsoberkante zur Eyach (Gew. I. Ord.). Dieser ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Maßnahmenfläche enthalten.

Die Gebote nach § 29 Abs.2 WG und Verbote nach § 29 Abs.3 WG sind zu beachten.

6.4 festgesetztes Überschwemmungsgebiet - HQ100

Das Plangebiet liegt laut den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet/ HQ100-Gebiet i. S. des § 76 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Nach dem rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der „Eyach“ aus dem Jahre 2003 ist das Flurstück Nr. 3879/1 knapp zur Hälfte bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis überflutet. Nach den nunmehr vorliegenden Hochwassergefahrenkarten der „Eyach“ wird das Fl.St.-Nr. 3879/1 bei einem hundertjährlichen Hochwasser zu etwa einem Drittel der Grundstücksfläche überflutet. Die §§ 77 bis 80 WG BW sind hierbei zu beachten.

6.5 Risikogebiet im Sinne des § 78b Absatz 1 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) – HQextrem

Das Plangebiet ist bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) betroffen. Bei einem Extremhochwasser (HQextrem) werden Teilbereiche der Grundstücksflächen der Fl.St.-Nr. 3879/1 und 3110 überflutet. Die betreffenden Teilflächen sind als Risikogebiete i.S. des § 78b Abs. 1 des WHG im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Die §§ 77 bis 80 WG BW sind hierbei zu beachten.

Zum Schutz des Eigentums sind geeignete Maßnahmen (Bau- und Verhaltensvorsorge) vorzusehen. Siehe dazu: Wassergesetzt (WHG), Informationsblatt „Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge auch bezüglich des Umgangs mit Wassergefährdenden Stoffen des Landratsamtes sowie z.B. Hochwasserschutzfibel, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2013): Bauen bei Hochwasserrisiken und in Überschwemmungsgebieten und Pflicht und Möglichkeiten der Eigenvorsorge für den Hochwasserfall, Ministerium für Umwelt, Klima, Energiewirtschaft des Landes Baden-Württemberg und anderen Publikationen des Umweltministeriums Landes Baden-Württemberg.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

B. Hinweise

Begrenzung der Bodenversiegelung, Bodenschutz und Landeskreislaufwirtschaftsgesetz

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:

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgsamer Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. 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 am 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.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

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

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

Nach § 3 Abs. 3 des Landeskreislaufwirtschaftsgesetzes (LKreWiG) soll bei der Ausweisung von Baugebieten und bei der Durchführung von Bauvorhaben im Sinne von Absatz 4 ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.

Soweit im Rahmen der Geländemodellierung Aushub oder Recyclingmaterial vor Ort eingebaut werden soll, sind im Voraus das Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz sowie die Untere Abfallrechtsbehörde zu beteiligen. Die jeweiligen gesetzlichen Vorgaben zu Einbaukonfigurationen, hydrogeologischer Situation, Qualitätssicherung und Dokumentation sind zu beachten.

Geotechnik

Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Ausstrichbereich oberflächennah verwitterter Tonsteine der Opalinuston-Formation, die talwärts von bindigen Bachsedimenten der Eyach überlagert sind. Mit Auffüllungen der vorangegangenen Nutzungen ist auf dem Plangebiet zu rechnen.

Die verwitterten Tonsteine und Deckschichten bilden einen in Hanglage und Einschnitten ggf. rutschungsanfälligen Baugrund, der zu saisonalen Volumenänderungen (Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen bei Wiederbefeuuchtung) neigt. Für die geplanten Straßen- und Kanalarbeiten werden ggf. objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann, verwiesen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bodendenkmalpflege (§ 20 und § 27 DSchG)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzugeben. 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.

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.

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

Es wird auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Büro Fritz & Grossmann vom 26.05.2025 verwiesen.

Zeitliche Beschränkung für Fäll-, Rodungs- und Schnittarbeiten sowie Arbeiten am Gelände

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG bezüglich der Artengruppe der Vögel und Fledermäuse muss die Baufeldbereinigung im Winterhalbjahr von Anfang November bis Ende Februar erfolgen.

Zu dieser Zeit ist mit keiner Anwesenheit von Fledermäusen in den potenziell vorkommenden Zwischen-/ Einzelquartieren zu rechnen. Der Zeitraum liegt weiterhin außerhalb der Vogel-Brutzeit, sodass keine Schädigung von bebrüteten Nestern und Jungvögeln zu erwarten ist.

Anbringen von künstlichen Nisthilfen für Turmfalken - CEF1 - Maßnahme

Zur Sicherung der ökologischen Funktion im räumlich-funktionalen Zusammenhang für die beanspruchten Lebensstätten sind drei künstliche Nisthilfen für den Turmfalken an geeigneten Strukturen im Nahbereich zum aktuellen Brutplatz anzubringen, sofern eine Fällung des Baumes mit dem Turmfalkenbrutplatz nicht vermieden werden kann.

Um die Wahrscheinlichkeit einer Nutzung zu erhöhen, sollen die drei Turmfalkenkenniskästen an verschiedene Strukturen im nahen Umfeld aufgehängt werden. Mögliche Standorte für die Anbringung der Nisthilfen stellen der Gehölzsaum entlang der Eyach und Bäume im Bereich des etwa 50 m östlich gelegenen Friedhofes dar.

Installation von Vogelnistkästen - CEF2 - Maßnahme

Zur Sicherung der ökologischen Funktion im räumlich-funktionalen Zusammenhang für die beanspruchten Lebensstätten von Höhlenbrütern sind sechs Universalnistkästen in die noch verbleibenden Obstbäume des Plangebiets und in den Ufergehölzsaum der Eyach anzubringen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Neupflanzung von hochstämmigen Obstbäumen - CEF3 - Maßnahme

Zur Sicherung der ökologischen Funktion im räumlich-funktionalen Zusammenhang für die beanspruchten Lebensstätten von Höhlenbrütern sind jeweils zwei hochstämmige Obstbäume auf den beiden städtischen Flurstücken 4046/0 und 4045/2 im Nahbereich des Vorhabens zu pflanzen.

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).

Umweltfreundliche Außenbeleuchtung - Fledermäuse und Insekten

Um die Irritation von Fledermäusen durch Licht zu minimieren, sollen Außenbeleuchtungen so ausgerichtet werden, dass eine zielgerichtete Beleuchtung erfolgt (streulichtarm).

Weiterhin sollen zur Minimierung von Auswirkungen auf nachtaktive Insekten abgeschirmte Leuchtmittel (Full-cut-off Leuchten, geschlossenes staubdichtes Gehäuse, insekten-freundlichen Leuchtmitteln) mit warmweißem Licht (Farbspektrum 1600 bis 2400, max. 3000 Kelvin) und möglichst geringem Blauanteil (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) oder UV-reduzierte LED-Leuchtkörper bzw. Natriumdampf- (Nieder-) Hochdruckdampflampen oder andere den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende insekten schonende Leuchten verwendet werden.

Auf die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/ Länder – Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) wird verwiesen.

Pflanzliste 1: Gewässerbegleitender Auwaldstreifen

Bäume

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix rubens	Fahl-Weide
Sträucher	
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Euonymus europaeus	Gewöhnl. Pfaffenhütchen
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Nach LUBW 2018: Arten, Biotope, Landschaft - Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten.

Pflanzliste 2: Wildobstbäume

Cornus mas	Kornelkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling

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.

Niederschlagsbeseitigung

Niederschlagswasser ist gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen“.

Anlage 2 zur Satzung „Heinzengasse - 2. Änderung“

Stadt Balingen
Bebauungsplan
„Heinzengasse - 2. Änderung“

Stand: 26.05.2025

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsüberleitungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Heinzengasse - 2. Änderung" sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

Aufgestellt:


Michael Wagner
Baudezernent



Ausgefertigt:
Balingen, 17.12.2025


Dirk Abel
Oberbürgermeister