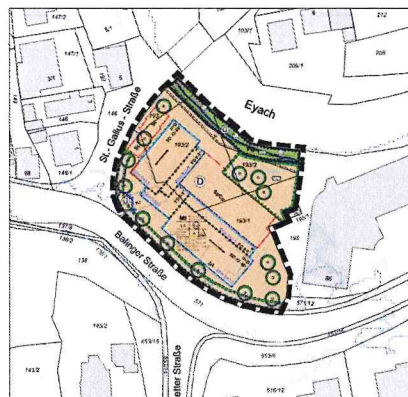


Textteil

Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften

in Balingen-Frommern

„Balingener Straße/ St. Gallus-Straße (Flst.Nrn. 193, 193/1, 193/2, 193/3)“



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

INHALTSVERZEICHNIS

A. Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB	3
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO	3
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlage	4
4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	4
5. Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB i.V.m. 6a BauGB	5
6. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB	5
7. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB	5
8. Private Grünfläche (PG) § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB i.V.m. § 9 Abs.6 BauGB	5
9. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB	5
10. Pflanzgebote und Pflanzbindungen § 9 Abs.1 Nr.25a u. b BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB	6
11. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB	7
12. Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs.6 und 6a BauGB	8
B. Hinweise	11
C. Örtliche Bauvorschriften	15
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs.1 Nr.1 LBO	15
2. Werbeanlagen § 74 Abs.1 Nr.2 LBO	16
3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO	16
4. Stellplatzerhöhung § 37 Abs.1 LBO i.V.m. § 74 Abs.2 LBO	16
5. 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 Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude, § 6 Abs.2 Nr.1 BauNVO
- Geschäfts- und Bürogebäude § 6 Abs.2 Nr.2 BauNVO
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes § 6 Abs.2 Nr.3 BauNVO
- sonstige Gewerbebetriebe § 6 Abs.2 Nr.4 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke § 6 Abs.2 Nr.5 BauNVO

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (Balinge Sortimentsliste) können bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 500 m² ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie der wohnungsnahen Grundversorgung des funktionalen Versorgungsgebiets dienen und räumlich nicht in den Nahversorgungsbereich ‚Buhren‘ eingreifen. Auf die Balinge Sortimentsliste unter 12.6 Nachrichtliche Übernahmen wird verwiesen.
§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment (Balinge Sortimentsliste), wenn verkehrliche Belange nicht betroffen sind und keine Auswirkungen auf Buhren-Zentrum zu erwarten sind. Auf die Balinge Sortimentsliste unter 12.6 Nachrichtliche Übernahmen wird verwiesen.

§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO

Nicht zugelassen sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment (Balinge Sortimentsliste), das nicht der Nahversorgung dient § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO
- Gartenbaubetriebe § 6 Abs.2 Nr.6 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO
- Tankstellen § 6 Abs.2 Nr.7 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO
- Vergnügungsstätten aller Art § 6 Abs.2 Nr.8 u. Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs.5 und 6 BauNVO
- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung (Fremdwerbung)
§ 6 Abs.2 Nr.4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.9 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung festgesetzt.

§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ), Dezimalzahl im Kreis § 20 BauNVO

Es gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Geschossflächenzahlen. Bei der Berechnung der Geschossflächen sind die Grundflächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich deren Zugänge jeweils mit Umfassungswänden, anzurechnen. § 20 Abs. 2 und 3 BauNVO

2.3 Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt. § 20 Abs. 1 BauNVO

2.4 Höhe der baulichen Anlagen

§ 16, § 18, § 20 BauNVO

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

Maximale Gebäudehöhe GH1 über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die Gebäudehöhe GH1 ist das Maß zwischen der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt der senkrechten traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

Maximale Gebäudehöhe GH und GH2

Die Gebäudehöhe GH und GH2 ist das Maß zwischen der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und dem höchsten Punkt des Daches (Oberkante bzw. Attika First).

2.5 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

§ 9 Abs.1 i.V.m. § 9 Abs.3 BauGB u. § 18 BauNVO

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist entsprechend den Einschriften in der Planzeichnung festgesetzt.

Die maßgebliche Höhe der EFH ist die Oberkante des Rohfußbodens.

Die in der Planzeichnung eingetragenen, maximalen Erdgeschossfußbodenhöhen können im begründeten Einzelfall um bis zu 0,6 m überschritten werden, sofern dies zu einer Verbesserung einer Einbindung der Gebäude in das Bestandsgelände und/oder zur Anpassung an die Höhenlage der angrenzenden Erschließungsstraßen dienen kann. Zu betrachten sind hierbei insbesondere Belichtungs- und Zugangssituationen der Gebäude.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlage

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

3.1 Bauweise

§ 22 BauNVO

Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als:

- a abweichende Bauweise von der offenen Bauweise. Es sind Gebäudelängen über 50,0 m zulässig.

3.2 Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche

§ 23 BauNVO

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

3.3 Stellung baulicher Anlagen

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Die in der Planzeichnung eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

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

Innerhalb der Privaten Grünfläche mit Gewässerrandstreifen sowie den Überschwemmungsgebietsflächen und der Pflanzgebotsfläche Pfg2 sind Nebenanlagen unzulässig.

Nebenanlagen als Gebäude können bis zu einer Größe von max. 25,0 cbm umbauten Raum zugelassen werden.

Es sind die Festsetzungen zu den Pflanzgebotsflächen zu beachten.

4.2 Garagen

§ 23 Abs.5 BauNVO

Garagen, ausgenommen überdachte Stellplätze (Carports) unter Ziff. 4.3, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Unterirdische Garagen (Tiefgaragen mit ihren Nebenräumen) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn die Erdüberdeckung mindestens den Festsetzungen unter Ziff. 10.5 entspricht.

4.3 Stellplätze und überdachte Stellplätze

§ 23 Abs.5 BauNVO

Stellplätze „St“ und offene überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) „Cp“ sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie jeweils auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5. Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB i.V.m. 6a BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist von jeglicher Bebauung frei zuzuhalten.

6. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Entsprechend Planeintrag sind im festgesetzten Bereich der Grundstücke keine Grundstücksein- und -ausfahrten zulässig.

7. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Unterirdisches Leitungsrecht „Lr“ für den bestehenden Mischwasserkanal zugunsten der Stadt Balingen und der Versorgungsunternehmen.

Die Flächen dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zum Zwecke der Unterhaltung, Überprüfung und Erneuerung der Funktionsfähigkeit betreten werden können.

8. Private Grünfläche (PG)

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

Es ist eine private Grünfläche PG mit Zweckbestimmung Gewässerrandseifen entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

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

§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

9.1 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sowie Garagen und überdachten Stellplätzen bis zu einer Dachneigung von 15° und jeweils mehr als 12,0 m² Grundfläche sind flächendeckend zu begrünen.

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

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

Siehe auch Örtliche Bauvorschriften Ziff. 1.2 letzter Absatz.

9.2 Dachmaterialien

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

9.3 Stellplätze und deren Zufahrten

Kfz-Stellplätze sowie deren eigenständige Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen auf den privaten Grundstücksflächen sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit Breitfugen oder wasser gebundenen Decken zulässig.

9.4 Dachflächenentwässerung und Entwässerung der unbebauten Grundstücksflächen

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

Die Ableitung auf den privaten Grundstücken ist von den jeweiligen Eigentümern in ausreichender Dimensionierung herzustellen. Sie kann über wasserdurchlässige Gräben und Mulden oder in befestigter Bauweise (z.B. Rinnen mittels Natursteinen) erfolgen. Ihre Ausführung muss, mit Ausnahme unmittelbar am Hausgrund sowie im Bereich der Zufahrten und Terrassen, in wasserdurchlässiger Weise erfolgen.

Eine zusätzliche Nutzung des Regenwassers über Zisternen ist wünschenswert.

Die Entwässerung ist in den Bauplänen darzustellen.

- 10. Pflanzgebote und Pflanzbindungen** § 9 Abs.1 Nr.25a u. b BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
Nachfolgend aufgeführte Anpflanzungen werden hinsichtlich der genannten Mindestgrößen festgesetzt. Als Arten werden die in der Pflanzliste unter Kapitel B Hinweise aufgeführten Arten empfohlen.

- 10.1 Allgemeines Pflanzgebot – nicht überbaute Grundstücksflächen** § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
Je angefangene 150,0 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind mindestens 1 gebietsheimischer, hochstämmiger Laubbaum (Pflanzliste siehe Kapitel B Hinweise) (Qualität: Mindeststammumfang 16 - 18 cm, 3 x verpflanzt) sowie 2 gebietsheimische, standortgerechte Sträucher der Pflanzliste (Qualität: 100 - 150, 2 x verpflanzt) in dauerhaften Pflanzflächen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelpflanzgebote können auf die Anzahl zu pflanzenden Bäumen angerechnet werden.

- 10.2 Einzelpflanzgebote – Anpflanzen von Bäumen** § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung sind gebietsheimische, standortgerechte Laubbäume (Pflanzliste siehe Kapitel B Hinweise) zu pflanzen. Die Einzelbäume sind arttypisch zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Ausfall sind diese gleichwertig zu ersetzen.
Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, STU 16/18 (Laubbäume)
Im Zuge der Ausführungsplanung kann von den festgesetzten Standorten in der Planzeichnung um bis zu max. 5,0 m abgewichen werden.

- 10.3 Flächiges Pflanzgebot – Pfg1** § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
Innerhalb der Fläche Pfg1 sind mindestens 80 % der Pflanzgebotsfläche zu begrünen und gärtnerisch als Rasen-, Wiesen- und/ oder Strauch-/ Staudenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

- 10.4 Flächiges Pflanzgebot – Pfg2** § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
Innerhalb der Fläche Pfg2 sind mindestens 70% der Vorgartenflächen zu begrünen und gärtnerisch als Rasen-, Wiesen- und/ oder Strauch-/ Staudenflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen dürfen nicht überfahren werden. Innerhalb der Flächen sind keine Nebenanlagen zulässig.

- 10.5 Erdüberdeckung/ Begrünung von Tiefgaragen** § 9 Abs.1 Nr.25a i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB
Decken von Tiefgaragen mit ihren Nebenräumen, die nicht mit Gebäuden und deren Zuwegungen sowie Nebenanlagen überbaut werden, sind vollständig mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsflächen anzulegen. Der nicht überbaute Teil der Tiefgarage ist mit mind. 0,60 m Erdüberdeckung herzustellen.

- 10.6 Fassadenbegrünung** § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
Außenwandflächen, die auf eine Länge von 5,0 m oder mehr keine Öffnungen aufweisen, sind je 5,0 m angefangene Wandlänge mit mindestens zwei Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die flächendeckende Begrünung ist dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

- 10.7 Flächige Pflanzbindung - bestehende Gehölze und Grünstrukturen** § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB i.V.m. § 9 Abs.6 BauGB
Die innerhalb der Pflanzbindung „Pfb“ bestehenden Grün- und Gehölzstrukturen der privaten Grünfläche PG sowie des Gewässerrandstreifens sind zu erhalten. Die gewässerbegleitenden Gehölzbestände sowie mögliche vorgelagerte Hochstaudenfluren sind dauerhaft zu erhalten. Während der

Bauphase ist der Gewässerrandstreifen zusätzlich durch geeignete Maßnahmen entsprechend DIN 18920 bzw. RAS-LP4 gegen Beschädigung oder Verlust zu schützen.

Ein flächiges Abschneiden oder auf den Stock setzen ist verboten. Zulässig sind Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung der Gehölze.

11. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Passiver Schallschutz - Verkehrslärm

- L Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches sind an den Außenbauteilen baulicher Anlagen Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu treffen.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren nach dem in der DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau -Teil 1 : Mindestanforderungen" in der Fassung 2018 vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.

Dabei sind die Maßgeblichen Außenlärmpegel und die Lärmpegelbereiche des Isophonenplanes 2518-02, linke Grafik, beziehungsweise die Gebäudelärmkarte Plan 2518-02, rechte Grafik, der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom Mai 2025 zugrunde zu legen.

Von den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als der in der Planzeichnung festgesetzte Lärmpegelbereich (z.B. durch Abschirmwirkung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 in der Fassung 2018 reduziert werden.

Bei Schlafräumen und Kinderzimmern sind an den Gebäudeseiten mit Nachweispflicht fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Beim Einsatz von Klima- und Lüftungsanlagen sowie Wärmepumpen ist nachzuweisen, dass der Lärmanteil der Anlagen je Gebäude den jeweils einzuhaltenden Richtwert der TA-Lärm [8] an den beeinträchtigten schutzbedürftigen Einrichtungen um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Hinweise:

1. Auf die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Balinge Straße/ St.-Gallus-Straße" der Stadt Balingen des Ingenieurbüros ISIS Manfred Spinner, Riedlingen, vom Mai 2025 wird verwiesen. In dieser ist die Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel und der Lärmpegelbereiche als Grundlage für die Ermittlung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm enthalten.
2. Den Flächen im Plangebiet ist maximal ein Maßgeblicher Außenlärmpegel von 72 dB(A) beziehungsweise der Lärmpegelbereich V nach DIN 4109 [2] zuzuordnen. Der Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist erforderlich, wenn der Maßgebliche Außenlärmpegel gleich oder höher als 61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen beziehungsweise gleich oder höher als 65 dB(A) bei Büroräumen ist.
3. Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ kann bei der Stadt Balingen bei der Stelle eingesehen werden, bei der gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3 BauGB der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann.

12. Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 Abs.6 und 6a BauGB

12.1 Kulturdenkmal „Merowinger-zeitliches Gräberfeld“

§ 9 Abs.6 BauGB

Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG „Merowinger-zeitliches Gräberfeld“, Nr. 1.

Beim Ausbau der heutigen Hauptstraße (Balinge Straße) im Jahre 1902 wurden sechs alamannische Steinplattengräber des 6.-7. Jahrh. n. Chr. aufgedeckt. Die genaue Fundstelle lässt sich heute nicht mehr genauer ermitteln. Sie befindet sich entweder in der Westhälfte des heutigen Flurstücks Nr. 193/1 (Ortsakten im Regierungspräsidium Tübingen Denkmalpflege) oder in dem alten Flurstück Nr. 194, das ungefähr der östlichen Hälfte der markierten Fläche entspricht (Kreisbeschreibung Balingen, Band II). Ohne Zweifel schnitt man damals einen Friedhof eines in der Nähe befindlichen Hofes oder einer Hofgruppe an. Seine Größe ist nicht bekannt. Es muss jedoch mit weiteren Gräbern bei stärkeren Bodeneingriffen trotz der dichten Bebauung des Areals gerechnet werden. Diese können auch südlich der Hauptstraße liegen.

Infolge der geplanten baulichen Bodeneingriffe wird es zur Zerstörung des Kulturdenkmals kommen. In diesem Falle ist der Veranlasser der Zerstörung gem. § 6 S. 2 DSchG zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals im Rahmen einer archäologischen Rettungsgrabung verpflichtet. Die Rettungsgrabung erfolgt i.d.R. durch ein privates Grabungsunternehmen, das vom Veranlasser auf eigene Kosten beauftragt wird. Für die Maßnahme gelten die Grabungsrichtlinien des Landes Baden-Württemberg sowie der Genehmigungsvorbehalt gem. § 21 DSchG (Nachforschungsgenehmigung). Der finanzielle und zeitliche Rahmen der Rettungsgrabung ist abhängig von der Größe der Untersuchungsfläche und der Komplexität des archäologischen Befundes. Sie kann mehrere Monate in Anspruch nehmen.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, wird dem Vorhabenträger der Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg empfohlen, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart. Darin werden die Rahmenbedingungen und Einzelheiten zur Durchführung festgelegt und die Kostentragung geregelt.

Es wird darauf hingewiesen, dass archäologische Rettungsgrabungen bei entsprechender Größe eine baurechtliche Genehmigung erforderlich machen können, in der ggf. weitere Genehmigungen (Naturschutz, Immissionsschutz, Bodenschutz, etc.) enthalten sind. Es obliegt dem Vorhabenträger, vor Beginn der Rettungsgrabung alle erforderlichen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden einzuholen und das LAD zu unterrichten, sobald diese vorliegen.

12.2 Prüffall Kulturdenkmal „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Frommern“

Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich des Prüffalls „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Frommern“.

Frommern (Frumara) wird 793 n. Chr. erstmals urkundlich erwähnt. Im markierten Gebiet ist mit Siedlungsspuren aus dem Mittelalter (8. bis 15. Jh.) und der frühen Neuzeit (16. bis 17. Jh.) zu rechnen.

12.3 Gewässerrandstreifen

§ 9 Abs.6 BauGB

Nach Wassergesetz § 29 Abs. 1 WG besteht ein Gewässerrandstreifen von 5,0 m, gemessen ab der Böschungsoberkante zur Eyach (Gew. I. Ord.). Dieser ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt.

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

Laut Wassergesetz (§ 29 Abs. 3 WG) ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen im Gewässerrandstreifen verboten.

Die Fläche, die im gesetzlichen geschützten Gewässerrandstreifen liegt, darf nicht versiegelt oder in sonstiger Weise nachteilig beeinträchtigt werden. Der Gewässerrandstreifen ist von Ablagerungen jeglicher Art freizuhalten. Das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, sowie das Neupflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern ist verboten.

Nach Wasserhaushaltsgesetz (§ 38 WHG) dient der Gewässerrandstreifen unter anderem der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des Gewässerlebensraumes sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.

In diesem Bereich der Eyach obliegt dem Landesbetrieb Gewässer die Ausbau- und Unterhaltungslast. Gemäß § 41 WHG Abs. 3 haben es Anlieger und Hinterlieger angrenzend zu einem Gewässer zu dulden, dass die zur Unterhaltung verpflichtete Person angrenzende Grundstücke als Zuwegung vorübergehend in Anspruch nimmt. Ein offener Zugang zur Eyach für die Gewässerunterhaltung ist daher bei dem Bauvorhaben zu berücksichtigen.

12.4 Festgesetzte Überschwemmungsgebiete

§ 9 Abs.6a BauGB

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich festgesetzte Überschwemmungsgebiete festgesetzt durch Rechtsverordnung nach WG a.F. sowie Überschwemmungsgebiete der Hochwassergefahrenkarten (HWGK) bzw. HQ100-Überflutungsflächen (HQ100-Gebiet - statistisch 100-jährliches Hochwasserereignis) im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG sowie des § 65 Abs. 1 WG (i.d.R. Flächenausdehnung HQ100 der HWGK). Diese sind im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen.

Mit § 65 des Wassergesetzes Baden-Württemberg (WG) gelten kraft Gesetzes seit dem 22.12.2013 (Inkrafttreten der Vorschrift) u. a. die Gebiete als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Dies gilt sowohl für Flächen im Außen- als auch im Innenbereich.

Für diese festgesetzten Überschwemmungsgebiete gelten die Verbote des § 78ff. des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

Unabhängig vom Bestehen eines Bebauungsplans bedarf jede Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zusätzlich einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG. Die §§ 77 bis 80 WG BW sind hierbei zu beachten.

12.5 Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten - HQextrem

§ 9 Abs.6a BauGB

Das Plangebiet ist bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) betroffen. Bei einem Extremhochwasser (HQextrem) werden Teilbereiche nördlich innerhalb des Gewässerrandstreifens und des festgesetzten Pflanzgebotes sowie minimal süd-, südwestlich randlich entlang der Balinge Straße 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: Wassergesetz (WHG), Informationsblatt „Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge auch bezüglich des Umgangs mit Wassergefährdenden Stoffen des Landratsamtes sowie z.B. Hochwasserschutzfibel, Bundesministeriums 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.

12.6 Balinge Sortimentsliste aus der Einzelhandelskonzeption für die Stadt Balingen

Die Balinge Sortimentsliste aus der Einzelhandelskonzeption für die Stadt Balingen (beschlossen durch den Gemeinderat am 23.10.2018) ist von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet zu berücksichtigen:

zentrenrelevante Sortimente	
<i>hiervon nahversorgungsrelevant</i>	
Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)	Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren
Backwaren / Konditoreiwaren	Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle
Drogeriewaren / Körperpflegeartikel (inkl. Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)	Heimtextilien (inkl. Haus- und Tischwäsche, Bettwäsche)/ Gardinen / Dekostoffe
Fleisch- und Metzgereiwaren	Kosmetikartikel / Parfümeriewaren
Getränke	Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen
Nahrungs- und Genussmittel	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regen- schirme
Schnittblumen	Medizinische und orthopädische Artikel ²
Zeitungen / Zeitschriften	Musikinstrumente und Zubehör
Angler-, Jagdartikel und Waffen	Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Bastel- und Künstlerartikel, Sammlerbrief- marken und -münzen	Reitsportartikel
Bekleidung	Schuhe
Bücher	Spielwaren
Elektrokleingeräte (inkl. Nähmaschinen)	Sportartikel / -kleingeräte
Elektronik und Multimedia ¹	Sportbekleidung / Sportschuhe
Erotikartikel	Uhren / Schmuck
	Wohndekorationsartikel
¹ Dazu gehören u. a.: Bild und Tonträger, Computer und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör	
² Dazu gehören u. a.: Hörgeräte, Optik / Augenoptik, Sanitätsartikel	
Nicht-zentrenrelevante Sortimente (keine abschließende Auflistung)	
Bauelemente, Baustoffe	Lampen / Leuchten / Leuchtmittel
Baumarktspezifisches Sortiment ³	Möbel
Bettwaren / Matratzen	Pflanzen / Samen
Büromaschinen	Pflanzgefäße / Terrakotta (Outdoor)
Campingartikel	Teppiche (Einzelware)
Elektrogroßgeräte	Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe und Vasen
Fahrräder und technisches Zubehör	Sportgroßgeräte
Gartenartikel und -geräte	Zoologische Artikel (inkl. Heim- und Klein- tierfutter), lebende Tiere
Kinderwagen	
Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör (inkl. Autokindersitze)	

B. Hinweise

Begrenzung der Bodenversiegelung und Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist entsprechend § 1 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) nachhaltig die Funktion des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Es ist frühzeitig eine sinnvolle Verwertung des anfallenden Bodenmaterials zu planen.

Es wird empfohlen, die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

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

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

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

Altlastenverdachtsflächen sind gesondert entsprechend den geltenden gesetzlichen Vorgaben zu behandeln.

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

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

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3, 19639 und 19731 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

Da die Grundstücke am Prallhang liegen, kann nicht vorhergesagt werden, wie sich das Gewässer durch zukünftige Abflussereignisse entwickeln wird. Durch die direkte Lage am Prallhang sollte mit Erosionen und Rutschungen im Uferbereich gerechnet werden.

Landeskreislaufwirtschaftsgesetzes

Nach § 3 Abs. 3 des Landeskreislaufwirtschaftsgesetzes (LKreiWiG) 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 anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.

Soweit im Rahmen von Auffüllungen Aushub oder Recyclingmaterial vor Ort eingebaut werden soll, sind im Voraus das Sachgebiet Grundwasser- und Bodenschutz sowie die Untere Abfallrechtsbehörde zu beteiligen. Die jeweiligen gesetzlichen Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung zur Materialqualität, Einbauweise, hydrogeologischer Situation, Qualitätssicherung und Dokumentation sind zu beachten.

Sollte unbelasteter Aushub zur Entsorgung anfallen, ist dieser vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Sollte eine Verwertung nicht möglich sein, steht der Landkreis in Bezug auf seine Erddeponien Balingen „Hölderle“ und Albstadt „Schönbuch“ beratend zur Verfügung

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.

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Amaltheenton-Formation. Diese wird im Plangebiet zum Teil von Auenlehm unbekannter Mächtigkeit bedeckt.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/ tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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

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

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

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 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. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeit geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

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 liegt eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom Gutachterbüro STAUSS & TURNI mit Stand vom 05.05.2025 vor. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet grundsätzlich Habitatpotenzial für die Artengruppen der Vögel, der Fledermäuse sowie für die Zauneidechse vorhanden ist und ein Vorkommen sowie eine Betroffenheit jeweils nicht ausgeschlossen werden kann.

Eine Bewertung im Sinne von § 44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG ist bei den genannten Arten(gruppen) erst anhand zusätzlicher Daten möglich, weshalb eine vertiefende Untersuchung im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vor Baubeginn erforderlich ist.

Die Untersuchung muss durch einen geeigneten Fachplaner auch mit entsprechenden Geländebegehungen durchgeführt und nachgewiesen werden. Diese ist Voraussetzung für eine Abbruch- oder Baugenehmigung.

Ggf. notwendige artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde Zollernalbkreis eigenverantwortlich abzustimmen, und entsprechend durchzuführen.

Da eine Geländebegehung aufgrund des Privatgrundstücks derzeit nicht möglich ist, wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt, dass vertiefende Untersuchungen rechtzeitig vor Baufeldfreimachung/ Baubeginn vorzusehen sind. Es ist davon auszugehen, dass

artenschutzrechtliche Konflikte durch CEF/ FCS-Maßnahmen (z.B. Installation von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse, Ersatzhabitate für Zauneidechsen) soweit vermindert werden können, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ausgelöst werden. Entsprechende Maßnahmen können plangebietsintern sowie -extern erfolgen.

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

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

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

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

Vogelfreundliches Bauen mit Glas

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

Umweltfreundliche Außenbeleuchtung

Nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen sind zu vermeiden. Es sind daher umweltverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Empfohlen werden LED-Beleuchtung oder vergleichbare umweltverträgliche Produkte (Farbspektrum im warmweißen Licht (1600 bis 2400, max. 3000 Kelvin). 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.

Bestandleitungen (Telekommunikationsleitungen Deutsche Telekom GmbH)

Randlich im Planbereich entlang der Balinge Straße befinden sich Versorgungsanlagen der Deutschen Telekom GmbH.

Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Die Kontaktdaten lauten: Tel. +49 800 3301903. Web: www.telekom.de/bauherren.

Retentionszisternen

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

Freiflächengestaltungsplan

Mit der Vorlage von Bauanträgen sind vom Antragsteller fachlich qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der freiraumgestalterischen Maßnahmen der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen, die nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung werden.

Beseitigung des gereinigten Abwassers in angrenzende Gewässer

Für die Beseitigung des gereinigten Abwassers in angrenzende Gewässer (oder Versickerung) wird eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist beim Landratsamt Zollernalbkreis – Umwelt und Abfallwirtschaft – Wasser- und Bodenschutz einzuholen.

Zugang zur Eyach (Gewässer 1. Ordnung)

Ein offener Zugang zur Eyach für die Gewässerunterhaltung ist bei der Planung und beim Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Pflanzliste für Baugrundstücke

Laubbäume

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


Sträucher/ Gehölze

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

Rankgewächse/ Kletterpflanzen

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

Aufgestellt:


Michael Wagner
Baudezernent



Ausgefertigt:

Balingen, 17.12.2025


Dirk Abel
Oberbürgermeister

C. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

1.1 Dachform und Dachneigung

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

Die jeweils zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Es bedeuten:

FD Flachdach 0° bis 5°

SD Satteldach 42° bis 48°

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 offene überdachte Stellplätze (Carports) sind als begrüntes Flachdach auszuführen.

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. Dachterrassen sind zulässig.
- Garagen, offene überdachte Stellplätze (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 können auch andere Materialien zur Dacheindeckung zugelassen werden.

1.3 Dachaufbauten, technische Anlagen und Anlagen zur Solarenergienutzung

Bei Flachdächern sind Dachaufbauten, mit Ausnahme von Anlagen zur technischen Gebäudeausrüstung sowie Terrassenflächen, nicht zulässig.

Abweichungen können im Einzelfall bei Nachweis einer angemessenen architektonischen Einbindung als Ausnahme durch die untere Baurechtsbehörde zugelassen werden.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei geeigneten 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.

- Das Hauptdach soll gestalterisch prägend sein, die Traufe darf nicht durch den Dachaufbau unterbrochen werden.
- Von einem Dachaufbau bzw. einer Dachgaube spricht man, wenn der Aufbau allseitig von der Dachfläche des Hauptdaches umgeben ist.

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.

2. Werbeanlagen

§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO

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

Werbeanlagen dürfen je Gebäudefassadenseite eine max. Fläche von 4,0 m² nicht überschreiten.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone sind nicht zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Balinge Straße nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün dürfen nicht verwendet werden.

3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

3.1 Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen

Stellplätze und Wege auf den privaten Grundstücksflächen sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterterrassen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.

3.2 Einfriedungen

Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind Hecken sowie stehende Holz- oder begrünte Drahtzäune bis max. 1,30 m Höhe zulässig. Sockel an Einfriedungen (durchlaufende Fundamente) sind nicht zulässig.

Mauern, Maschendraht- oder Stacheldrahtzaun sind nicht zulässig.

3.3 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter – Müllstandorte

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

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

4. 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.

5. 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.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Freiflächen ist soweit es nicht auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht wird, zurückzuhalten und gedrosselt der Eyach zuzuführen.

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 Schmutzwasser auf eine Drosselung von 81 l/s*ha zu gewährleisten. Bei der vorgegebenen Einleitungsbeschränkung dürfen an die jeweiligen Mischwassersammlerleitungen („Eyach“ und „Balinge Straße“) keine größeren Mengen mit einer abflusswirksamen Fläche von 1.700 m² angeschlossen werden.

Aufgrund der Einleitungsbeschränkungen ist im Zuge der weiteren Planungen ein Nachweis zu führen. Die Retentionsanlagen sind in den Bauvorlagen darzustellen. Ein Anschluss über die Haltung in der St.-Gallus-Straße ist nicht möglich.

6. 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 Dacheindeckung und Dachbegrünung (Nr. 1.2) nicht einhält,

als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter Dachaufbauten oder Dacheinschnitte (Nr. 1.3) entgegen den Festsetzungen errichtet,

als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter Werbeanlagen (Nr. 2) entgegen den Festsetzungen errichtet,

als Bauherr Einfriedungen erstellt bzw. erstellen lässt, die nicht den Örtlichen Bauvorschriften (Nr. 3.2) entsprechen,

als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter die Festsetzungen zur Erstellung von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen aus wasserdurchlässigen Materialien (Nr. 3.1) nicht beachtet,

als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter der erhöhten Stellplatzverpflichtung (Nr. 4) nicht nachkommt.

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

Aufgestellt:


Michael Wagner
Baudezernent



Ausgefertigt:

Balingen, 17.12.2025


Dirk Abel
Oberbürgermeister