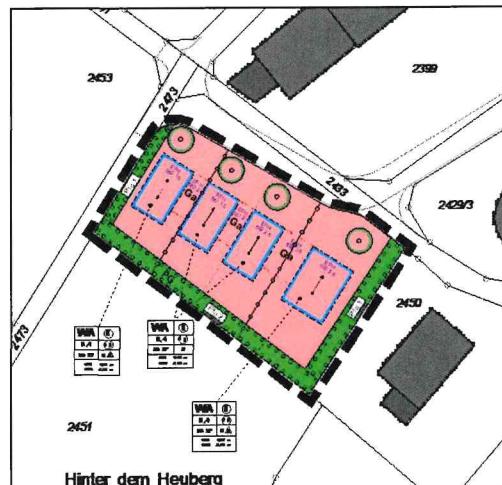


Textteil

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

in Balingen

„Erweiterung Bodmanstraße“



- 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. Grünflächen	4
4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	4
5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	4
6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB	5
7. Pflanzgebote § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	5
8. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) Satz 2 BauGB i.V.m. § 1a (3) und § 135 a-c BauGB)	6
B. Hinweise	7
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. Stellplatzerhöhung § 37 Abs. 1 LBO i.V.m. § 74 Abs. 2 LBO	14
5. Rückhaltung/ Ableitung von Niederschlagswasser § 74 Abs.3 Nr. 2 LBO	15
6. 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 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude, § 4 Abs.2 Nr. 1 BauNVO
- nicht störende Handwerksbetriebe, § 4 Abs.2 Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke § 4 Abs.2 Nr. 3 BauNVO

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe, § 4 Abs.3 Nr.2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen. § 4 Abs.3 Nr.3 BauNVO

Nicht zugelassen sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften § 4 Abs.2 Nr.2 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes § 4 Abs.3 Nr.1 BauNVO
- Gartenbaubetriebe § 4 Abs.3 Nr.4 i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO
- Tankstellen. § 4 Abs.3 Nr.5 i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO

Die Geschossflächenzahl wird entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung festgesetzt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung festgesetzt.

2.4 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) § 9 Abs.1 i.V.m. § 9 Abs.3 BauGB u. § 18 BauNVO

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist gemäß Planeinschrieb in Metern über Normalnull (m ü. NHN) festgesetzt. Sie dient als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO.

Die im Planeinschrieb festgesetzte EFH darf bis zu maximal 0,15 m überschritten werden.

Die maßgebliche Höhe der EFH ist die Oberkante des Rohfußbodens.

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

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe (GH) bestimmt. Maßgeblich sind die Einschriebe in der Planzeichnung (Nutzungsschablone).

Gebäudehöhe 1 (GH1)

Die Gebäudehöhe 1 (GH1) ist das Maß zwischen der tatsächlich hergestellten Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante des Rohfußbodens) und dem Schnittpunkt der senkrechten, traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut bei Satteldächern. Von der Gebäudehöhe 1 darf max. 0,2 m abgewichen werden.

Gebäudehöhe 2 (GH2)

Die Gebäudehöhe 2 (GH2) ist das Maß zwischen der tatsächlich hergestellten Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante des Rohfußbodens) und dem höchsten Punkt des Daches (First). Von der Gebäudehöhe 2 darf max. 0,2 m abweichen werden.

3. Grünflächen

§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

3.1 Private Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die privaten Grünflächen sind durch Planeintrag in die Planzeichnung festgesetzt.

Bauliche Anlagen jeglicher Art sind in den privaten Grünflächen nicht zulässig.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

4.1 Bauweise

§ 22 BauNVO

Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt als:

 E

- offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

a

- abweichende Bauweise, nur Hausgruppen in Form von Kettenhäusern als einseitige Grenzbebauung zulässig

Ein Kettenhaus besteht aus einem Wohnhaus in einseitiger Grenzbebauung und der Garage.

4.2 Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs.1 BauGB

Die in der Planzeichnung eingetragenen Gebäudeausrichtungen bzw. Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

4.3 Baugrenzen

§ 23 BauNVO

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

5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

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

5.1 Nebenanlagen

§ 23 Abs. 5 BauNVO

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

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

5.2 Garagen

§ 12 Abs.1 BauNVO

Garagen sind innerhalb der dafür festgesetzten Flächen „Ga“ zulässig.

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

§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

6.1 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Nebengebäuden inklusive Garagen bis zu einer Dachneigung von 15° und jeweils mehr als 12 m² Grundfläche sind flächendeckend zu begrünen.

Die Substratstärke hat mindestens 8 cm zu betragen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten. Solaranlagen dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken.

6.2 Dachmaterialien

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.

6.3 Dachflächenentwässerung und Entwässerung der unbebauten Grundstücksflächen

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

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

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

Die Dachentwässerung ist in den Bauplänen darzustellen.

Siehe Hinweise unter Kapitel B Hinweise zur Niederschlagsbeseitigung.

6.4 Zufahrten und Wege

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

7. Pflanzgebote

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

7.1 Allgemeines Pflanzgebot – Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind, soweit sie nicht als Zufahrten, PKW-Stellplätze, Wege, temporäre Müllbehälterstandplätze, Fahrradabstellplätze und Terrassen genutzt werden, als Grünflächen oder Hausgärten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Stein- und Koniferengärten sind nicht zulässig.

7.2 Flächiges Pflanzgebot Pfg 1 – Randliche Eingrünung auf privater Grundstücksfläche (Heckenpflanzung)

Gemäß Planzeichnung sind im Bereich der mit Pflanzgebot „Pfg 1“ gekennzeichneten Fläche zu mind. 70 % mit standortgerechten, heimischen Sträuchern gemäß Empfehlung Pflanzliste 3 (Kapitel B Hinweise) zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung nichtheimischer immergrüner Gewächse wie beispielsweise Thuja oder Kirschlorbeer ist innerhalb der Pflanzgebotsfläche nicht zulässig.

Mindestqualität: Sträucher, Höhe 100-150 cm, 2x verpflanzt, mind. 3 Triebe

Die gehölzfreien Flächen sind mit einer Kräuter-Gras-Mischung für trockene bis frische Standorte einzugrünen und zu pflegen. Die Pflanzgebotsfläche darf nicht als Lagerfläche für Holz, Kompost etc. genutzt werden. Innerhalb der Flächen sind Anlagen zur Ableitung, Zwischenspeicherung und Versickerung von Regenwasser in Form von offenen und begrünten Mulden zulässig.

Hinweis: Das Nachbarrechtsgesetz (NRG) Baden-Württemberg ist zu beachten.

7.3 Flächiges Pflanzgebot Pfg 2 – Randliche Eingrünung auf privater Grundstücksfläche (Gehölz-pflanzung, keine Schnitthecken)

Gemäß Planzeichnung sind im Bereich der mit Pflanzgebot „Pfg 2“ gekennzeichneten Fläche flächig mit standortgerechten, heimischen Sträuchern gemäß Empfehlung Pflanzliste 3 (Kapitel B Hinweise) zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung nichtheimischer immergrüner Gewächse wie beispielsweise Thuja oder Kirschlorbeer ist innerhalb der Pflanzgebotsfläche nicht zulässig.

Mindestqualität: Sträucher, Höhe 60-100 cm, 2x verpflanzt, mind. 3 Triebe

Es ist alle 12 Laufmeter ein standortgerechter, heimischer Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen (siehe Pflanzliste 1). Die Einzelbäume sind entsprechend dem arttypisch natürlichen Wuchs zu pflegen und zu erhalten.

Bei Ausfall sind diese gleichwertig zu ersetzen.

Mindestqualität: Hochstamm, STU 16-18, 3x verpflanzt

Im Zuge der Ausführungs- und Freiflächenplanung kann von den festgesetzten Standorten in der Planzeichnung um bis zu max. 3,0 m abgewichen werden.

Die Pflanzgebotsfläche darf nicht als Lagerfläche für Holz, Kompost etc. genutzt werden. Innerhalb der Flächen sind Anlagen zur Ableitung, Zwischenspeicherung und Versickerung von Regenwasser in Form von offenen und begrünten Mulden zulässig.

Schnitthecken sind unzulässig.

Hinweis: Das Nachbarrechtsgesetz (NRG) Baden-Württemberg ist zu beachten.

7.4 Einzelpflanzgebote - Anpflanzen Einzelbäume

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung ist je Grundstück ein gebietsheimische, standortgerechte Laubbaum II. Ordnung gemäß Empfehlung Pflanzliste 1 (Kapitel B Hinweise) zu pflanzen.

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

Mindestqualität: Hochstamm, STU 16-18, 3x verpflanzt

Im Zuge der Ausführungsplanung kann von den festgesetzten Standorten in der Planzeichnung um bis zu max. 3,0 m abgewichen werden.

Einzelbäume sind mit einer mindestens 5 m² großen Baumscheibe zu versehen, welche offen und begrünt herzustellen ist.

8. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) Satz 2 BauGB i.V.m. § 1a (3) und § 135 a-c BauGB)

Für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft aus Flächenversiegelung und Flächeninanspruchnahme werden alle ermittelten plangebietinternen und –externen ökologischen Maßnahmen herangezogen.

Plangebietinterne Ausgleichsmaßnahmen

Einen Ausgleich der Funktionsverluste bzw. –beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Biotope und Landschaftsbild leisten innerhalb des Geltungsbereiches die Flächen mit Pflanzgeboten und mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft.

Unter Berücksichtigung der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt innerhalb des Gelungsbereiches für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Biotope und Landschaftsbild ein Kompen-sationsdefizit, das Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes notwendig macht.

Plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen

Unter Berücksichtigung der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt innerhalb des Gelungsbereiches für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Biotope und Landschaftsbild ein Kompen-sationsdefizit, das Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes notwendig macht.

Die externen Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden den Eingriffsflächen des Bebauungsgebie-tes gemäß § 9 Abs.1a Satz 3 BauGB zugeordnet.

Maßnahmenfläche/ Maßnahmennummer	Flurstücke
Maßnahmenfläche K1 Extensivierung einer Fettwiese (33.41) und Entwicklung von magerem Grünland (33.43)	2457, 2458 (Teilfläche)

Es wird auf den Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan (Stand 05.11.2024) verwiesen.

B. Hinweise

Begrenzung der Bodenversiegelung und Bodenschutz

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

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat im Baugebiet soweit wie möglich zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Es ist auf einen sparsamen und scho-nenden 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 Informa-tionsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten.

Altlastenverdachtsflächen sind gesondert entsprechend den geltenden gesetzlichen Vorgaben zu be-handeln.

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

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

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

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbe-reich der Obtususton-Formation.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbe-feuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Anlage 2 und 3 zur Satzung "Erweiterung Bodmanstraße"

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

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

Grundwasserschutz

Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen.

Vor diesem Hintergrund muss der Betrieb von Baumaschinen und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen mit größtmöglicher Sorgfalt erfolgen. Zudem sind im Rahmen der Baumaßnahmen grundwasserunschädliche Isolier-, Anstrich-, und Dichtungsmaterialien (kein Teerprodukte) zu verwenden. Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich der zuständigen Wasserbehörde des Landratsamtes Tübingen anzuzeigen.

Bodendenkmalpflege/ Archäologische Denkmalpflege (§ 20 DSchG, § 27 DSchG)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend der Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Balingen anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktagen 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.

Erdbebengefährdung

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

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

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

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.

Sollte unbelasteter Aushub zur Entsorgung anfallen, steht der Landkreis in Bezug auf seine Erddeponien „Hölderle“ und Albstadt „Schönbuch“ beratend zur Verfügung.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen - Vermeidungsmaßnahmen/ sonstige Vermeidungsmaßnahmen

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

Anlage 2 und 3 zur Satzung "Erweiterung Bodmanstraße"

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.

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.

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

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. Natrium-dampf- (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 so-wie eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung sind auszuschließen. Anlage von Grünflächen

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 waseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

Retentionzisternen

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.

Niederschlagsbeseitigung

Nach § 2 Abs. 2 Satz 3 der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser sollen vor der ortsnahen Einleitung in ein oberirdisches Gewässer die Möglichkeiten zur Rückhaltung/Versickerung des Niederschlagswassers genutzt werden.

Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Die Sanierung der Bodmannstraße hat zur Separierung des Regenwasserkanals geführt welcher in den Kaltenbrunnenbach eingeleitet werden soll. Die Anlage in der Bodmannstraße ist auf ein 1 mal in 30 Jahren Regenereignis ausgelegt. Der Ablauf erfolgt in der Straße über einen Drosselschacht.

Anlage 2 und 3 zur Satzung "Erweiterung Bodmanstraße"

Zur dezentralen Beseitigung des Niederschlagswassers sind entsprechende Flächen von einer Bebauung/Versiegelung freizuhalten.

Klimageräte, Kühlgeräte, Luft-Wärme-Pumpen, Lüftungsgeräte oder ähnliche Anlagen zur privaten Versorgung des Einzelbauvorhabens

Klimageräte, Kühlgeräte, Luft-Wärme-Pumpen, Lüftungsgeräte oder ähnliche Anlagen zur privaten Versorgung des Einzelbauvorhabens sind so zu errichten, dass durch die Schallabstrahlung keine unzulässigen Lärmbelastungen auf die Nachbarn und die Umgebung entstehen.

Die Lage und die Abmessungen von frei aufgestellten Klimageräten, Kühlgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Lüftungsgeräten oder ähnlichen Anlagen zur privaten Versorgung des Einzelbauvorhabens sind im Baugesuch des Einzelbauvorhabens maßstäblich und eindeutig darzustellen.

Photovoltaik-Pflicht-Verordnung Baden-Württemberg (PVPf-VO) und Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW)

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

Hinweis auf angrenzende landwirtschaftliche Bewirtschaftung

Durch die umgebenen landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z. B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen.

Nachbarrecht

Um Verschattungen und andere Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Kulturen zu vermeiden, ist mit Anpflanzungen, die in Verbindung mit den geplanten Maßnahmen stehen, ein ausreichender Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturen einzuhalten, der mindestens den Erfordernissen nach dem Nachbarrecht Baden-Württemberg entspricht. Die Bestimmungen des Gesetzes über das "Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg - NRG" zu beachten.

Anlage 2 und 3 zur Satzung "Erweiterung Bodmanstraße"

Pflanzlisten

Pflanzliste 1:

Einzelbäume, Laubbäume

Gebietsheimische, standortgerechte Laubbäume, Mindestqualität: Hochstamm, STU 16-18, 3x verpflanzt

Acer campestre	Feld-Ahorn	Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Betula pendula	Hänge-Birke	Sorbus domestica	Speierling
Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia cordata	Winter-Linde
Populus tremula	Zitter-Pappel		
Prunus avium	Vogel-Kirsche		
Prunus padus	Trauben-Kirsche		

Pflanzliste 2:

Obstbäume

standortgerechte Obstbäume, Mindestqualität: Hochstamm, STU 12-14, 3x verpflanzt

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

Anlage 2 und 3 zur Satzung "Erweiterung Bodmanstraße"

Pflanzliste 3:

Gebietsheimische und standortgerechte Gehölze, private Grünflächen

Mindestqualität: Sträucher, Höhe 60-100 cm

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

Aufgestellt:



Michael Wagner
Baudezernent



Ausgefertigt:

Balingen, 28.05.2025



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 zulässige Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Es bedeuten:

SD Satteldach 33° gilt nur für Hauptgebäude
FD Flachdach 0° bis 5° gilt nur für Garagen

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

1.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung von Dächern werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Die Satteldächer sind mit unglasierten, nicht reflektierenden Dachziegeln oder Dachsteinen in roter bis rotbrauner Farbe einzudecken.
- Garagen und Nebenanlagen über 12,0 m² Grundfläche sind mit extensiven begrünten Dächern zu errichten. Ausnahmsweise können auf den Garagen 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 ausnahmsweise auch andere Materialien zur Dacheindeckung zugelassen werden.

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Nutzung solarer Strahlungsenergie

Bei Satteldächern ist eine Aufständerung abweichend von der Dachneigung unzulässig; Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie 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. Es ist ein umlaufiger Randabstand von 60 cm zwischen den Modulen und der Dachkante einzuhalten.

2. Werbeanlagen § 74 Abs.1 Nr.2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

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

Werbeanlagen dürfen eine Größe von 1,0 m² auf jeder Fassadenfläche nicht überschreiten

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

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

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

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

Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen

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

3.2 Gestaltung und Lage von Plätzen für Abfallbehälter/ Müllstandorten

Dauerhafte Standplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind jeweils auf dem Grundstück in die Hauptgebäude zu integrieren oder allseitig und gegen direkte Sonneneinstrahlung geschützt einzuhauen. Abfall- und Wertstoffbehälter/-anlagen mit einer Grundfläche größer als 3,0 m², sind zusätzlich einzugrünen und von öffentlichen Verkehrsflächen min. 1,50 m abzurücken. Dachflächen sind entsprechend Ziff. A 6.1 zu begrünen.

3.3 Einfriedungen

Zulässig sind:

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

3.4 Stützmauern und Böschungen

Aus topografischen Gründen erforderlich werdende Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden, sind unabhängig von ihrem Abstand zur Grenze bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m je Grundstück über natürlichem Gelände zulässig.

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

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 Kettenhäuser und Einzelhäuser unabhängig von der Wohnungsgröße auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgelegt.

Stellplätze vor Garagen (gefangene Stellplätze) können innerhalb derselben Wohneinheit auf den Stellplatzschlüssel angerechnet werden.

Anlage 2 und 3 zur Satzung "Erweiterung Bodmanstraße"

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

Zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers ist auf den Baugrundstücken eine RegenwasserRetention durch geeignete Anlagen in hinreichender Dimensionierung vorzusehen (Retentionzisterne mit Drosselablauf o. Ä.).

Die Retentionsanlagen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

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

- a) als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung (Nr. 1.1) nicht einhält,
- b) als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zur Dacheindeckung (Nr. 1.2) nicht einhält,
- c) als Bauherr, Unternehmer oder Bauleiter Werbeanlagen (Nr. 2) entgegen den Festsetzungen errichtet,
- d) als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter die Festsetzungen zur Gestaltung der privaten Grundstücke und der Erstellung von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen aus wasser-durchlässigen Materialien (Nr. 3.1) nicht beachtet,
- e) als Bauherr eine Gestaltung oder Positionierung der dauerhaften Stellplätze für Abfallbehälter / Müllstandorte entgegen der örtlichen Bauvorschriften erstellt bzw. erstellen lässt (Nr. 3.2),
- f) als Bauherr Einfriedungen erstellt bzw. erstellen lässt, die nicht den Örtlichen Bauvorschriften (Nr. 3.3) entsprechen,
- g) als Bauherr bei der Erstellung bzw. dem erstellen lassen von Stützmauern und Böschungen die entsprechenden Festsetzungen (Nr. 3.4) nicht beachtet,
- h) als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter der erhöhten Stellplatzverpflichtung (Nr. 4) nicht nachkommt.
- i) als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter der festgesetzten Ableitung von Niederschlagswasser (Nr. 5) nicht nachkommt bzw. die Retentionsanlagen nicht in den Bauvorlagen darstellt.

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

Aufgestellt:



Michael Wagner
Baudezernent



Ausgefertigt:
Balingen, 28.05.2025



Dirk Abel
Oberbürgermeister