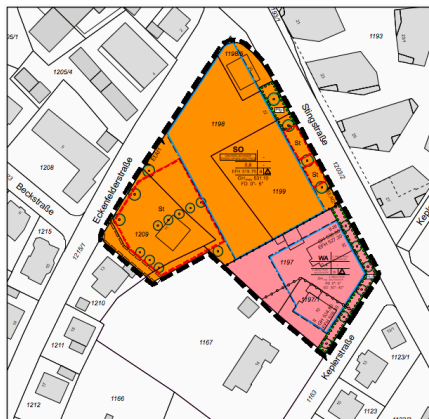


Textteil

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

in Balingen

„Quartier Eckenfelderstr./ Keplerstraße“



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

ENTWURF

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	4
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen	5
4. Garagen und Stellplätze § 9 Abs.1 Nr. 2, 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 23 Abs.5 BauNVO	5
5. Ein- und Ausfahrtsbereiche im SO § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB	6
6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB	6
7. Pflanzgebote § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB	7
8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB	8
B. Hinweise	10
C. Örtliche Bauvorschriften	14
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs.1 Nr.1 LBO	14
2. Werbeanlagen § 74 Abs.1 Nr.2 LBO	15
3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO	16

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO)

§ 11 BauNVO

Das sonstige Sondergebiet SO „Großflächiger Einzelhandel Nahversorgung“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel für die Nahversorgung, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- großflächige Einzelhandelsbetriebe mit dem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment Lebensmittel (siehe unten, Balingen Sortimentsliste) mit jeweils einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 qm. Der Anteil der Lebensmittel muss mindestens 90 % der Verkaufsfläche betragen.
- Neben- und Randsortimente (zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente (siehe unten, Balingen Sortimentsliste) sind zulässig, sofern ihr Verkaufsflächenanteil insgesamt 10 % der zulässigen Verkaufsfläche nicht überschreitet.

Balingen Sortimentsliste

zentrenrelevante Sortimente	
hiervon nahversorgungsrelevant Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel) Backwaren / Konditoreiwaren Drogeriewaren / Körperpflegeartikel (inkl. Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel) Fleisch- und Metzgereiwaren Getränke Nahrungs- und Genussmittel Schnittblumen Zeitungen / Zeitschriften	Glas / Porzellan / Keramik , Haushaltswaren Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle Heimtextilien (inkl. Haus- und Tischwäsche, Bettwäsche) / Gardinen / Dekostoffe Kosmetikartikel / Parfümeriewaren Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme Medizinische und orthopädische Artikel ² Musikinstrumente und Zubehör Papier , Büroartikel, Schreibwaren Reitsportartikel Schuhe Spielwaren Sportartikel / -kleingeräte Sportbekleidung / Sportschuhe Uhren / Schmuck Wohndekorationsartikel
Angler-, Jagdartikel und Waffen Bastel- und Künstlerartikel , Sammlerbriefmarken und -münzen Bekleidung Bücher Elektrokleingeräte (inkl. Nähmaschinen) Elektronik und Multimedia ¹ Erotikartikel	
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 Baumarktspezifisches Sortiment ³ Bettwaren / Matratzen Büromaschinen Campingartikel Elektrogroßgeräte Fahrräder und technisches Zubehör Gartenartikel und -geräte Kinderwagen Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör (inkl. Autokindersitze)	Lampen / Leuchten / Leuchtmittel Möbel Pflanzen / Samen Pflanzgefäße / Terrakotta (Outdoor) Teppiche (Einzelware) Topf- und Zimmerpflanzen , Blumentöpfe und Vasen Sportgroßgeräte Zoologische Artikel (inkl. Heim- und Kleintierfutter), lebende Tiere

³ Dazu gehören u. a.: Bodenbeläge, Eisenwaren und Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben / Lacke, Fliesen, Heizungs- und Klimageräte, Kamine / Kachelöfen, Rollläden / Markisen, Sanitärartikel, Tapeten, Installationsmaterial, Maschinen / Werkzeuge, Teppiche (Rollware)

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

§ 4 BauNVO

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zugelassen sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung festgesetzt.

Im **SO** ist eine Überschreitung der zulässigen GRZ bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse im WA

Im **WA** wird die Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung als Höchstmaß bzw. Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

2.3 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

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

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

Die maßgebliche Höhe der EFH ist die Oberkante des Rohfußbodens.

Die in der Planzeichnung eingetragenen, maximalen EFH's können im begründeten Einzelfall um bis zu 0,4 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.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen (GH_{max})

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH_{max}) bestimmt. Maßgeblich sind die Einschriebe in der Planzeichnung.

Die maximale Gebäudehöhe GH_{max} ist das Maß zwischen der tatsächlich hergestellten Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante des Rohfußbodens) und dem höchsten Punkt des Daches (First) bzw. höchstgelegenste Abschluss einer Außenwand (Attika).

Im **SO** sind Überschreitungen der zulässigen GH_{max} zulässig für:

- Anlagen zur Nutzung von Solarenergie bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m, die um ihre Eigenhöhe, mindestens jedoch um 1,0 m von der Außenkante der Attika zurückversetzt sind,
- weitere technische Einrichtungen/ Anlagen, die aus funktionalen Gründen über die Dachhaut aufragen müssen (wie Aufzugsüberfahrten, Be- und Entlüftungsanlagen, Oberlichter) bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m und bis zu einem Dachflächenanteil von 10 %, wenn diese um mindestens 3,0 m von der Außenkante der Attika zurückversetzt sind.
- Absturzsicherungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

§ 9 Abs.1 Nr. 2, 4 BauGB, § 14 BauNVO, §§ 22 und 23 BauNVO

3.1 Bauweise

Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als:

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise: Es gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung. Abweichend hiervon darf an die südöstliche Grundstücksgrenze über alle Geschosse herangebaut werden (einseitige Grenzbebauung).

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

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

Im **SO** ist ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenzen mit folgenden Gebäudeteilen/ Anlagen zulässig:

- zur Stingstraße: mit notwendigen Licht- und Lüftungsschächten sowie Notausgängen, wenn eine Tiefe von 1,0 m nicht überschritten wird.
- zur rückwärtigen Baugrenze der Stingstraße: mit notwendigen Fluchttreppenhäusern und Notausgängen, wenn eine Tiefe von 2,0 m und eine Gesamtlänge von 20,0 m nicht überschritten wird

Nebenanlagen

Im **SO** sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Nr. 1 BauNVO, sofern Gebäude, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Es sind die Festsetzungen zu den Pflanzgebotsflächen zu beachten.

Im **WA** können Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, sofern Gebäude, bis zu einer Größe von max. 25,0 cbm umbautem Raum auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Es sind die Festsetzungen zu den Pflanzgebotsflächen zu beachten.

4. Garagen und Stellplätze

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

4.1 Garagen

Im **SO** sind Garagen mit zugehörigen Nebenräumen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im **WA** sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn diese min. 5,5 m von öffentlichen Verkehrsflächen abgerückt sind. Es sind die Festsetzungen zu den Pflanzgebotsflächen zu beachten.

Im **SO** und **WA** sind unterirdische Garagen (Tiefgaragen mit zugehörigen Nebenräumen) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn die Erdüberdeckung mindestens den Festsetzungen unter Ziff. 7.5 entspricht.

4.2 Stellplätze

Im **SO** sind Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie jeweils auf den dafür festgesetzten Flächen „St“ zulässig.

Im **WA** sind Stellplätze außerhalb von Pflanzgeboten zulässig.

5. Ein- und Ausfahrtsbereiche im SO

§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Die Ein- und Ausfahrten im **SO** für Kfz sind ausschließlich innerhalb der im Planeinschrieb festgesetzten Bereiche zulässig; ausgenommen hiervon ist die direkte Erschließung der im Planeinschrieb festgesetzten Stellplätze „St“ entlang der Stingstraße.

Es gilt:

Ef,Af 1: Der festgesetzte Ein- und Ausfahrtsbereich dient der Ein- und Ausfahrt zu Stellplätzen, Garagen- und Tiefgaragengeschossen.

Ef,Af 2: Der festgesetzte Ein- und Ausfahrtsbereich dient ausschließlich der Erschließung des Grundstücks durch Anliefer- und Versorgungsverkehre.

Eine Nutzung des Ein- und Ausfahrtsbereichs durch allgemeinen Kfz-Verkehr (insbesondere Besucher-, Kunden- und Anwohnerverkehr sowie sonstiger Ziel- und Quellverkehr außerhalb der genannten Nutzungen) ist unzulässig.

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtfelder

§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB

Innerhalb der für die Verkehrssicherheit erforderlichen Sichtbereiche an Einmündungen, Kreuzungen sowie Grundstücks- und Tiefgaragenzufahrten sind sichtbehindernde Anlagen, Einfriedungen, Bepflanzungen und sonstige Gegenstände unzulässig. Als sichtbehindernd gelten alle baulichen Anlagen, Anpflanzungen und sonstigen Gegenstände mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über der angrenzenden Fahrbahnoberfläche. Die Sichtbereiche sind dauerhaft freizuhalten.

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

§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

7.1 Dachbegrünung

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

Die Begrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 12,0 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.

7.2 Oberflächenmaterialien

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

7.3 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 Dachentwässerung ist in den Bauplänen darzustellen.

7.4 Oberflächenversiegelung

Die Befestigung von Wegen, Zufahrten, Terrassen, Plätzen, Stellplätzen sowie sonstigen Funktionsflächen ist auf das für die jeweilige Nutzung erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, sind diese Flächen mit wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Belägen herzustellen.

Kfz-Tiefgaragenzufahrten sind von den vorstehenden Regelungen zu wasserdurchlässigen Belägen ausgenommen

Hinweis: Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen wasserrechtlichen Vorschriften, insbesondere des Wasserhaushaltsgesetz sowie der hierzu erlassenen Verordnungen, zu beachten. Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z. B. Anlieferungs-, Verlade- und Umschlagsflächen), sind nach den jeweils geltenden technischen und rechtlichen Anforderungen herzustellen und zu betreiben.

8. Pflanzgebote

§ 9 Abs.1 Nr.25a 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.

8.1 Allgemeines Pflanzgebot – nicht überbaute Grundstücksflächen im WA

Im WA ist je 300,0 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum (Pflanzliste siehe Kapitel B Hinweise) (Qualität: Mindeststammumfang 16 - 18 cm, 3 x verpflanzt) sowie 4 Sträucher der Pflanzliste (Qualität: 100 - 150, 2 x verpflanzt) in dauerhaften Pflanzflächen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Für Bäume auf Unterbauungen sind ausreichende, fachgerechte Pflanzquartiere herzustellen. Es ist die Festsetzung „Überdeckung von unterirdischen Bauwerken“ zu beachten.

8.2 Einzelpflanzgebote – Anpflanzen von Bäumen

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung sind standortgerechte Laubbäume mit arttypischen Wuchs (Pflanzliste 1 siehe Kapitel B Hinweise) zu pflanzen. Die Einzelbäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. 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.

Für Bäume auf Unterbauungen sind ausreichende, fachgerechte Pflanzquartiere herzustellen. Es ist die Festsetzung „Überdeckung von unterirdischen Bauwerken“ zu beachten.

Hinweis: Für die im Bebauungsplan festgesetzten grenznahen Einzelpflanzgebote gelten die festgesetzten Pflanzstandorte verbindlich. Soweit hierbei die nach dem Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg (NRG BW) vorgesehenen Grenzabstände unterschritten werden, sind die Festsetzungen des Bebauungsplans maßgebend.

8.3 Flächiges Pflanzgebot – Pfg1

Innerhalb der Fläche Pfg1 sind mindestens 90 % der Pflanzgebotsfläche bezogen auf die Grundstücksfläche zu begrünen und gärtnerisch als Strauch-/ Staudenflächen (Pflanzliste 2 siehe Kapitel B Hinweise) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Flächen dürfen nicht überfahren werden.

8.4 Flächiges Pflanzgebot – Pfg2

Innerhalb der Fläche Pfg2 sind mindestens 70 % der Pflanzgebotsfläche bezogen auf die Grundstücksfläche zu begrünen und gärtnerisch als Strauch-/ Staudenflächen (Pflanzliste 2 siehe Kapitel B Hinweise). anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb der Flächen sind keine Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie keine Stellplätze zulässig.

Das Pflanzgebot darf durch notwendige Zu- und Abfahrten sowie notwendige Zuwegungen unterbrochen werden.

8.5 Erdüberdeckung/ Begrünung von Tiefgaragen

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. 0,6 m Erdüberdeckung herzustellen. Es sind die entsprechenden Pflanzverpflichtungen bei der Herstellung zu beachten.

8.6 Stellplatzbegrünung

Auf Parkflächen mit mehr als 3 Stellplätzen ist je angefangene 6 Stellplätze ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum mit arttypischen Wuchs (Mindeststammumfang 16-18 cm) zu pflanzen (Pflanzliste 1 siehe Kapitel B Hinweise). Bei Ausfall sind diese gleichwertig zu ersetzen.

8.7 Fassadenbegrünung

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 erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Passiver Schallschutz - Verkehrslärm

- L Bei der Errichtung und Änderung von Wohngebäuden 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. Zudem ist der Einsatz von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen zu prüfen.

Dabei sind die Maßgeblichen Außenlärmpegel und die Lärmpegelbereiche des Isophonenplanes 2619-3, linke Grafik, beziehungsweise die Gebäudelärmkarte 2619-3, rechte Grafik, der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom Juni 2026 zugrunde zu legen.

Der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen, zudem ist der Einsatz von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen zu prüfen.

Im Einzelfall darf bei der Bemessung des resultierenden Schalldämm-Maßes ein geringerer als der in den Plänen gekennzeichnete Lärmpegelbereich zugrunde gelegt werden, wenn dies durch eine schalltechnische Untersuchung begründet wird.

Im Sondergebiet sind nur Betriebe und Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach TA-Lärm ist durch potenziell störende gewerbliche Betriebe im Rahmen des jeweiligen Bauantrags nachzuweisen. Hierbei sind auch Wärmepumpen sowie Klima- und Lüftungsanlagen zu berücksichtigen.

Beim Einsatz von technischen Anlagen ist nachzuweisen, dass der Lärmanteil der Anlagen je Gebäude den jeweils einzuhaltenden Richtwert der TA-Lärm an den beeinträchtigten schutzbedürftigen Einrichtungen um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Hinweise:

1. Auf die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Quartier Eckenfelderstraße/ Keplerstraße" der Stadt Balingen des Ingenieurbüros ISIS Manfred Spinner, Riedlingen, vom Juni 2026 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 75 dB(A) beziehungsweise der Lärmpegelbereich V nach DIN 4109 [2] zuzuordnen. Der Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen erforderlich, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel auch nach den vorgesehenen Maßnahmen zur Lärminderung gleich oder höher als 61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen ist. Diese Bedingung wird insbesondere an der Randbebauung der Straßen erfüllt.
3. Nach VDI 2719 [6] sind bei Außenlärmpegeln von über 50 dB(A) nachts für schutzbedürftige Wohnräume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Gegebenenfalls ist auch der Einsatz einer kontrollierten Wohnungsbelüftung mit Wärmerückgewinnung zu prüfen.
4. 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.

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.

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 Obtususton-Formation (Unterjura).

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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.

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 (nach DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastnahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“, in der Fassung von April 2005). 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 EN 1998-1/NA:2023-11 (Eurocode 8) verwiesen.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen – Vermeidungsmaßnahmen/ sonstige Vermeidungsmaßnahmen

Zeitliche Beschränkung für Fäll-, Rodungs- und Schnitтарbeiten 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 (Neuaufgabe 2022) 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 R SBB 2023 vorzunehmen. Der Wurzelbereich darf nicht versiegelt werden.

Bestandleitungen im Plangebiet (Telekommunikationsleitungen Deutsche Telekom GmbH)

Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Deutschen Telekom GmbH. Bitte beachten Sie die Kabelschutzanweisung.

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.

Pflanzliste für Baugrundstücke

Pflanzliste 1 Laubbäume

Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus padus	Traubenkirsche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Klimabäume entsprechend der GALK-Straßenbaumliste	
Carpinus betulus	Hainbuche		

Pflanzliste 2 Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche	Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Corylus avellana	Haselnus	Ribes alpinum	Alpenbeere
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 3 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:

Balingen,

gez.

Michael Wagner

Baudezernent

Ausgefertigt:

Balingen,

gez.

Dirk Abel

Oberbürgermeister

C. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

1.1 Dachform und Dachneigung

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

Es bedeuten:

FD Flachdach mit Dachneigung 0° - 5°

SD Satteldach mit Dachneigung 30° - 40°

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

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Dachform und Dachneigung einheitlich auszuführen.

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

1.2 Dachmaterialien und Farbgebungen

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 Betonsteine 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 und technische Anlagen

Dachaufbauten bei Flachdächern

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

Technische Anlagen und Aggregate auf Dächern (z. B. Lüftungs-, Klima-, Kälte-, Wärmepumpen- und Aufzugsanlagen) sind durch bauliche Einhausungen oder gleichwertige Sichtschutzmaßnahmen allseitig zu verkleiden. Die Einhausungen sind hinsichtlich Materials und Farbgebung an die Fassaden- bzw. Dachgestaltung des Hauptgebäudes anzupassen.

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

Dachaufbauten bei Satteldächern

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

- Die Länge des Dachaufbaues darf 50 % der Länge des zugehörigen Dachabschnittes nicht überschreiten.
- Ein Abstand von mindestens 1,2 m von der Außenkante des Dachaufbaus zur Außenkante der Giebelwand ist einzuhalten.

- Der Ansatz der Dachgauben darf erst nach $\frac{1}{4}$ 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 nicht zulässig.
- Ein Nebeneinander von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf einer Gebäudeseite ist nicht zulässig.
- 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.

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

Nutzung solarer Energie

Bei Satteldächern ist eine Aufständigung abweichend von der Dachneigung nicht zulässig; 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

2.1 Werbeanlagen im SO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 10,0 qm Fläche (pro einzelne Anlage) überschreiten. Die Summe aller Werbeanlagen je Grundstück darf 25,0 qm nicht überschreiten.

Werbeanlagen dürfen nur an der Gebäudeaußenwand (Fassade der Gebäude) errichtet werden. Sie dürfen nur bis zu einer Höhe von maximal 7,5 m angebracht werden. Die Anbringung über dem Dach bzw. oberen Wandabschluss ist nicht zulässig.

Entlang der Eckenfelderstraße ist je Grundstück eine freistehende Werbeanlage in Form eines Werbepylons mit einer maximalen Höhe bis 3,0 m über Gelände und einer maximalen Breite bis 1,5 m zulässig. Werbepylone dürfen nicht als vollflächig beleuchtet ausgeführt werden.

Leuchtkästen und Lichtwerbungen mit blendendem, wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone sind nicht zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.

2.2 Werbeanlagen im WA

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 1,0 qm Fläche (pro einzelne Anlage) je einzelne Gebäudefassadenfläche überschreiten.

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

Leuchtkästen und Lichtwerbungen mit blendendem, wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone sind nicht zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.

3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

3.1 Gestaltung der privaten und nicht der Erschließung dienenden Grundstücksflächen

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 freizuhalten.

3.2 Befestigte Freiflächen, Oberflächenbeläge

Die Befestigung von Wegen, Zufahrten, Terrassen, Plätzen, Stellplätzen sowie sonstigen Funktionsflächen ist auf das für die jeweilige Nutzung erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, sind diese Flächen mit wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken herzustellen.

Kfz-Tiefgaragenzufahrten sind von den vorstehenden Regelungen zu wasserdurchlässigen Belägen ausgenommen.

3.3 Einfriedungen

Einfriedungen im SO

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig.

Als Einfriedungen sind Hecken sowie stehende Holz- oder begrünte Drahtzäune bis max. 1,3 m Höhe zulässig. Sockel an Einfriedungen (durchlaufende Fundamente) sind nicht zulässig.

Mauern, Maschendraht- oder Stacheldrahtzaun sind nicht zulässig.

Einfriedungen im WA

Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken sowie stehende Holz- oder begrünte Drahtzäune bis max. 1,3 m Höhe zulässig. Sockel an Einfriedungen (durchlaufende Fundamente) sind nicht zulässig.

Mauern, Maschendraht- oder Stacheldrahtzaun sind nicht zulässig.

3.4 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 für Wohnungen § 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. Sollte dies nicht möglich sein, ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Freiflächen soweit es nicht auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht wird, zurückzuhalten und gedrosselt an einen öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Sofern kein Regenwasserkanal zur Verfügung steht, ist das Niederschlagswasser gedrosselt an den öffentlichen Mischwasserkanal anzuschließen.

Zur Rückhaltung 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 37,4 l/s*ha zu gewährleisten.

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

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. 0) 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. 3.3) entsprechen,

als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter die Festsetzungen zur Erstellung von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen aus wasserdurchlässigen Materialien (Nr. 3.2) 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:

Balingen,

gez.

Michael Wagner
Baudezernent

Ausgefertigt:

Balingen,

gez.

Dirk Abel
Oberbürgermeister