

T e x t t e i l
zum Bebauungsplan
”BANGRABEN/HEERSTRASSE”
in Balingen-Ostdorf

***Planungsrechtliche Festsetzungen und
Örtliche Bauvorschriften***

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
- 1.1 Gewerbegebiet (GE)** § 8 BauNVO
- 1.1.1 Allgemein zulässig sind:**
- Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben.
§ 8 Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 1 Abs.5 und Abs.9 BauNVO
 - Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe. § 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. § 8 Abs.2 Nr.2 BauNVO
- 1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:**
- Anlagen für sportliche Zwecke. § 8 Abs.2 Nr.4 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
§ 8 Abs.3 Nr.2 BauNVO
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern die GRZ und die GFZ für die Wohnnutzung je 0,1, maximal jedoch jeweils 200 m² nicht überschreiten. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze, die dem Wohnen zugeordnet sind, sind bei der Ermittlung der GRZ anzurechnen. Freistehende Wohngebäude und Grundstücksteilungen für reine Wohnnutzung dürfen nicht zugelassen werden.
§ 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO

- Für Produktionsbetriebe der Verkauf eigener Produkte in der Form des Fabrikverkaufs auf einer untergeordneten Betriebsfläche. Der Fabrikverkauf darf 5 % der Gesamtbetriebsfläche nicht überschreiten und maximal 100 m² Geschoßfläche betragen. Ein Fabrikverkauf für Betriebe des produzierenden Gewerbes im Lebensmittelbereich darf nicht zugelassen werden.

§ 8 Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 1 Abs.5 und Abs.9 BauNVO

1.1.3 Nicht zugelassen werden dürfen:

- Genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). § 8 Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 1 Abs.5 und Abs.9 BauNVO
- Tankstellen. § 8 Abs.2 Nr.3 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO
- Vergnügungsstätten aller Art. § 8 Abs.3 Nr.3 i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO

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

Bei der Berechnung der Geschoßflächen sind die Grundflächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschoßen einschließlich deren Zugänge jeweils mit Umfassungswänden anzurechnen

2.3 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

2.3.1 Maximale Gebäudehöhe

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen über N.N. ist bei geneigten Dächern die Firsthöhe und bei Flachdächern der obere Wandabschluß.

Die festgesetzte Gebäudehöhe gilt innerhalb der mit einem Leitungsrecht der EVS belasteten Flächen einschließlich aller technischer und sonstiger Aufbauten.

Außerhalb der mit einem Leitungsrecht der EVS belasteten Flächen kann im Einzelfall für untergeordnete Dachaufbauten und technische Einrichtungen eine Ausnahme von den einzuhaltenden Gebäudehöhen erteilt werden, wenn dies aus betrieblichen Gründen erforderlich ist und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen. Die Gebäudehöhe darf durch technische und sonstige Aufbauten ausnahmsweise um höchstens 25 % überschritten werden. Sie dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen höchstens 10 % der Grundflächen der betreffenden Gebäude betragen.

2.3.2 Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) § 9 Abs.2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) muß mindestens auf der Höhe der im arithmetischen Mittel gemessenen, gewachsenen Geländeoberfläche liegen und darf dieses um max. 0,5 m überschreiten. Die maßgebliche Höhe der EFH ist die Oberkante des Rohfußbodens.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG UND GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO sowie § 74 Abs.1 LBO

3.1 Bauweise § 22 BauNVO

abweichende Bauweise (a) als offene Bauweise jedoch mit einer zulässigen Gebäudelänge bis max. 75 m.

3.2 Baugrenzen § 23 Abs.3 BauNVO

Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Treppenhäuser, Laderampen etc.) ist bis zu 1,5 m zulässig.

3.3 Dachform § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

Flachdach

Satteldach

Pulldach

Sheddach

3.4 Dachneigung § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

3.5 Dacheindeckung § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

Zink- oder Kupferbleche dürfen zur Dacheindeckung nicht zugelassen werden.

3.6 Fassaden und Wandgestaltung § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

Kunststoffverkleidungen, Platten und Imitate sowie reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien sind nicht zulässig.

Als Farben für die Gestaltung der Außenwände der baulichen Anlagen sind nur weiß und aus weiß durch Abtönen gewonnene blasse Farbtöne (Pastelltöne) zulässig. Hiervon ausgenommen sind materialbedingte Farbtöne von anderen zulässigen Fassaden- und Wandmaterialien. Als Außenanstriche an den Wandflächen unzulässig sind grelle und glänzende Farben, insbesondere Lacke und Ölfarben.

4. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE §§ 12 – 14 BauNVO

4.1 Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten § 9 Abs.1 Nr.4 und § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den eigens gekennzeichneten Flächen zulässig.

Sind Flächen für Stellplätze gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB festgesetzt, so wird gleichzeitig festgesetzt, daß Stellplätze nur innerhalb dieser Flächen zulässig sind. Besteht über den ausgewiesenen Umfang hinaus ein weiterer Bedarf an Stellplätzen, sind diese nur innerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen anzulegen.

Auf den eigens als Stellplätze (St) gekennzeichneten Flächen sind nur nicht überdachte oder mit einer begrünten Pergola überstellte Stellplätze zulässig.

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

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Flächen für Stellplätze können unter Beachtung der Vorschriften nach Nrn. 5.5 und 5.6 für Grundstückszufahrten und –zugänge genutzt werden.

5. VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

5.1 Straßenverkehrsflächen

5.1.1 Gehweg

5.1.2 Fahrbahn

5.1.3 Sicherheitsstreifen

5.2 Straßenbegrenzungslinie

5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5.3.1 Fuß- und Radweg

5.3.2 Öffentliche Parkplätze

5.4 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind

Hinterbeton für Randbefestigungen der Straßen- oder Fußgängerbereiche sind auf den Privatgrundstücken zu dulden. Die Gemeinde ist berechtigt, Böschungen im Rahmen der Straßenbaumaßnahme in die Anliegergrundstücke einzulegen. Diese können durch Geländeangleichungen auf den Anliegergrundstücken wieder entfallen.

5.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Soweit erforderlich sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet.

5.6 Grundstückszufahrten

Je angefangene straßenseitige Grundstücksbreite von 75 m ist maximal eine Grundstückszufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Bei straßenseitigen Grundstücksbreiten von weniger als 75 m kann bei nachgewiesenem Bedarf im Einzelfall eine weitere Grundstückszufahrt zugelassen werden. Die Summe aller Einfahrten darf 20 % der straßenseitigen Grundstücksbreite nicht überschreiten.

6. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN; MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr.12, 13 und 21 BauGB

6.1 Versorgungsleitungen und Verteileranlagen § 126 Abs.1 BauGB

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

6.2 Trafostation

6.3 Gasfernleitung DN 300 der Gasversorgung Süddeutschland (GVS)

6.4 110 kV bzw. 380 kV-Starkstromleitung der Energieversorgung Schwaben AG (EVS)

6.4.1 bestehender Strommast

6.4.2 geplanter Strommast

6.5 Abwasserleitung der Stadt Balingen

6.6 Leitungsrechte § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

6.6.1 Leitungsrecht I

Leitungsrecht mit Schutzstreifen zugunsten der Gasversorgung Süddeutschland GmbH bestehend in dem Recht auf Einlegen, Führen, Unterhalten und Erneuern einer Gasfernleitung.

Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Gasfernleitung keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die die Sicherheit, den Betrieb oder die Wartung der Gasfernleitung beeinträchtigen oder gefährden. Die technischen Bedingungen des Versorgungsunternehmens sind zu beachten.

6.6.2 Leitungsrecht II

Leitungsrecht mit Schutzstreifen zugunsten der Energieversorgung Schwaben AG bestehend in dem Recht auf Führen, Unterhalten und Erneuern von 2 x 380 kV- und 2 x 110 kV-Starkstromfreileitungen.

Innerhalb des Schutzstreifens sind die jeweils geltenden DIN VDE-Richtlinien zu beachten. Der Einsatz von Baugeräten und Kränen ist vor Beginn der Bauarbeiten mit der EVS abzustimmen.

6.6.3 Leitungsrecht III

Leitungsrecht zugunsten der Stadt Balingen und der Stadtwerke Balingen, bestehend in dem Recht auf Einlegen, Unterhalten und Erneuern eines Abwassersammlers und einer 20 kV-Leitung.

6.6.4 Leitungsrecht IV

Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Balingen, bestehend in dem Recht auf Einlegen, Unterhalten und Erneuern einer 20 kV-Leitung.

7. GRÜNFLÄCHEN; PFLANZUNGEN; NUTZUNGSREGELUNGEN; MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT; AUSGLEICHSMASSNAHMEN UND AUSGLEICHSFLÄCHEN § 9 Abs.1 Nr.15, Nr.20 und Nr.25 BauGB

7.1 Öffentliche und private Grünflächen § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

7.1.1 Öffentliche Grünanlage § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Die öffentliche Grünanlage ist als extensiv gepflegte Wiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bestimmungen des Pflanzgebotes 3 (vgl. Nr.7.2.3) sind zu beachten.

7.1.2 Straßenverkehrsgrünflächen § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB

Die Straßenverkehrsgrünflächen sind Bestandteil der Verkehrsflächen und gemäß ihrer Zweckbestimmung zu gestalten und extensiv zu pflegen.

7.1.3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB i. V. m. § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind gemäß § 74 Abs.1 Nr.3 LBO mindestens 30 % der gesamten Grundstücksfläche als nicht versiegelte Fläche anzulegen.

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Je 100 m² der nicht überbauten, befestigten oder mit Pflanzgebieten belegten Grundstücksfläche sind mindestens ein hochstämmiger, heimischer Laub- oder Obstbaum der Pflanzenliste 1 sowie 4 heimische Sträucher der Pflanzenliste 2 einzeln oder in Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Flächen der Baugrundstücke zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (private Vorzonen) sind zu begrünen, sofern sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden. Die privaten Vorzonen dürfen durch Zufahrten nur nach Maßgabe der Festsetzungen nach Nr.5.6 unterbrochen werden. Darüber hinaus sind zur fußläufigen Erschließung der Grundstücke Zugänge mit einer Breite von max. 2,0 m zulässig. Die privaten Vorzonen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

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

7.2.1 Pflanzgebotsfläche 1 (PFG 1): Private Vorzonen § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Innerhalb den in der Planzeichnung als PFG 1 gekennzeichneten Flächen sind zur Vorgartengestaltung je angefangene 100 m² mindestens 4 heimische Sträucher der Pflanzenliste 2 in Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

7.2.2 Pflanzgebotsfläche 2 (PFG 2): Ortsrandeingrünung § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Innerhalb den in der Planzeichnung als PFG 2 gekennzeichneten Flächen ist zur Ortsrandeingrünung ein drei- oder mehrreihiger Gehölzriegel, mit einem Pflanzabstand von 1,5 m bis 2,0 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung hat aus 50 % Sträuchern der Pflanzliste 2 und 50 % Sträuchern der Pflanzliste 3 zu erfolgen. Je angefangene 25 m ist darüber hinaus mindestens ein hochstämmiger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung der Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

7.2.3 Pflanzgebotsfläche 3 (PFG 3): Öffentliche Grünanlage § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Innerhalb den in der Planzeichnung als PFG 3 gekennzeichneten Flächen sind zur Gestaltung einer öffentlichen Grünanlage je angefangene 300 m² mindestens ein hochstämmiger heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung sowie mindestens zwei Sträucher der Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

7.2.4 Pflanzgebotsfläche 4 (PFG 4): Ufergehölzstreifen § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Innerhalb den in der Planzeichnung als PFG 4 gekennzeichneten Flächen sind zur Ausbildung eines gewässerbegleitenden Gehölzsaumes je angefangene 100 m² mindestens ein hochstämmiger heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung sowie vier Sträucher der Pflanzliste 4 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

7.2.5 Anpflanzen von Einzelbäumen entlang der Haupteerschließungsstraßen
§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Auf den in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorten zur Anlage einer Baumallee sind heimische, standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Soweit es aus technischen oder anderen zwingenden Gründen erforderlich ist, kann von den eingetragenen Standorten um maximal 3,0 m abgewichen werden.

7.2.6 Pflanzbindung von Einzelbäumen § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und durch eine artgerechte Pflege dauerhaft zu sichern. Tiefbauarbeiten und das Lagern von Stoffen im durch den Kronenraum gekennzeichneten Wurzelbereich der Bäume sind unzulässig. Bei Baumaßnahmen in der Nähe der Bäume ist ein entsprechender Baumschutz nach DIN 18920 vorzunehmen. Der Wurzelbereich darf nicht versiegelt werden. Abgehende Bäume sind durch Bäume der Pflanzenliste 4 zu ersetzen.

7.2.7 Stellplatzbegrünung § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB i.V.m. § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Öffentliche und private Stellplatzanlagen sind durch einen Pflanzstreifen zu gliedern und dauerhaft zu bepflanzen. Für jeweils angefangene 6 Stellplätze ist mindestens ein heimischer, hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Zusammenhängende Parkierungsanlagen, Stellplatzflächen und Fahrgassen sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien

wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Porenpflaster, Schotterrasen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.

7.2.8 Dachbegrünung

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Dachflächen von Flachdächern und geneigten Dächern bis 10° Neigung sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit mindestens 10 cm Stärke eines kulturfähigen Substrates zu versehen und mit standortgerechten Gräsern, Wildkräutern und Sedum so zu bepflanzen, daß eine dauerhafte Begrünung gewährleistet ist. Dabei sind mindestens 80 % - ausgenommen Flächen für technische Aufbauten, Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie u.ä. - der begrünbaren Dachflächen zu begrünen. Ausgenommen sind Dachflächen mit weniger als 20 m² Grundfläche.

7.2.9 Fassadenbegrünung

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Fassadenflächen, die auf einer Länge von mehr als 10 m keine Fenster-, Tor- oder Türöffnungen besitzen, sind pro angefangene 5 m mit zwei Kletter- oder Rankpflanzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei nicht selbstklimmenden Pflanzenarten sind Rankgerüste als Kletterhilfe anzubringen. Die Pflanzlöcher sind mit mindestens 0,3 m² Grundfläche zu dimensionieren.

7.2.10 Alle unter 7.2.1 bis 7.2.10 beschriebenen Bepflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden ersten Pflanzperiode durchzuführen.

Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

7.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

7.3.1 Versickerungsmulden / Feuchtbiotop (A1)

§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB i. V. m. § 74 Abs.3 Nr.2 LBO

Die in der Planzeichnung mit A1 gekennzeichnete Fläche dient der Einrichtung einer Versickerungsmulde mit Dauerstau für das im nördlichen Teil des Plangebietes anfallende Dachflächenwasser. Die Fläche ist im Charakter eines Feuchtbiotops anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Versickerungsmulde ist so anzulegen, daß bei Niedrigwasser ein Dauerstau von mindestens 20 m² als Lebensgrundlage für die Tier- und Pflanzenwelt verbleibt. Innerhalb der mit A1 gekennzeichneten Fläche sind - mit Ausnahme der Wasserfläche - je angefangene 100 m² mindestens sechs Sträucher der Pflanzliste 4 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.3.2 Verdunstungs- und Versickerungsflächen (A2)

§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB i. V. m. § 74 Abs.3 Nr.2 LBO

Innerhalb der mit Gewerbegebiet 1 (GE 1) festgesetzten Grundstücke, ist das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser getrennt zu sammeln und den Versickerungs- und Verdunstungsgräben oder dem Wassergraben Nr. 2649 zuzuführen. Die Versickerungsgräben sind auf den nach Nr. 8.1.2 ausgewiesenen Flächen

anzulegen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Versickerungsgräben und deren Anschluß an den Wassergraben Nr. 2649 bzw. an die Versickerungsmulde werden von der Stadt Balingen hergestellt. Der Übergang der Regenfallrohre der Dachentwässerung zu den Versickerungsgräben bzw. dem Wassergraben Nr. 2649 ist oberirdisch und sichtbar in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen. Ausnahmen können im Bereich der Zufahrten und der Gebäudeumfahrten zugelassen werden. Die Dachentwässerung ist in den Bauplänen darzustellen.

7.4 Zuordnung der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft § 9 Abs.1a BauGB

7.4.1 Ausgleichsfläche und -maßnahme 1 (A1) § 9 Abs.1a BauGB

Die in der Planzeichnung mit A1 gekennzeichneten Flächen und Maßnahmen zur Neuanlage einer Regenwasserversickerungsmulde mit Dauerstau als Feuchtbiotop werden als Ausgleich nach § 9 Abs.1a BauGB den Eingriffen der erforderlichen Straßenbauvorhaben in Natur und Landschaft zugeordnet.

7.4.2 Ausgleichsfläche und -maßnahme 2 (A2) § 9 Abs.1a BauGB

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen und Maßnahmen zur Neuanlage von Verdunstungs- und Versickerungsmulden werden als Ausgleich nach § 9 Abs. 1a BauGB allen privaten Baugrundstücken zugeordnet.

7.4.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen, Pflanzgebot 3 § 9 Abs.1a BauGB

Die im Plan mit Pflanzgebot 3 belegten Flächen und Maßnahmen sind als Sammelausgleich allen Baugrundstücken zugeordnet.

7.4.4 Straßenbäume § 9 Abs.1a BauGB

Die in der Planzeichnung auf den privaten Grundstücksflächen ausgewiesenen Straßenbäume werden als weiterer Ausgleich nach § 9 Abs.1a BauGB den Eingriffen der Erschließungsstraßen zugeordnet.

8. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES § 9 Abs.1 Nr.16 BauGB

8.1 Wasserflächen

8.1.1 Wassergraben

8.1.2 Verdunstungs- und Versickerungsmulde für Dachflächenwasser

8.1.3 Regenwasserversickerungsmulde mit Dauerstau

9. SONSTIGE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB

9.1 Schutzstreifen entlang der L 365

Entlang der L 365 ist ein Schutzstreifen mit 20,0 m Breite von jeglicher Bebauung freizuhalten. Auf diesen nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, sowie Werbeanlagen nicht zulässig.

9.2 Gewässerschutzstreifen entlang des Wassergrabens Nr. 2649

Entlang des Wassergrabens Nr. 2649 ist ein Schutzstreifen von 10,0 m Breite von jeglicher Bebauung freizuhalten. Auf diesen nicht überbaubaren Grundstücksstreifen sind Geländeauffüllungen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, nicht zulässig.

10. SONSTIGE BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

10.1 Werbeanlagen

§ 74 Abs.1 Nr.2 und Nr.7 LBO

10.1.1 Werbeanlagen sind generell nur an der Stätte der Leistung zulässig. Für Werbeanlagen und Fahnenmasten ist ein Kenntnissgabeverfahren nach § 51 LBO durchzuführen. Sie sind im Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude in den Bauplänen darzustellen.

10.1.2 Werbeanlagen und Beschriftungen dürfen nur an der Fassade angebracht werden. Sie dürfen nicht auf dem Dach erfolgen.

10.1.3 Unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel),
- Werbung mit Kastenkörpern über 0,5 m Höhe,
- Werbeanlagen in den amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün.

10.1.4 Werbeanlagen dürfen die Hälfte der Fassadenbreite nicht überschreiten. Ihre maximale Länge wird auf 10,0 m beschränkt.

10.1.5 Die Schrifthöhe darf max. 0,7 m betragen. Signets und Anfangsbuchstaben können ausnahmsweise bis 1,0 m zugelassen werden.

10.1.6 Großflächenwerbung mit 9,0 m² und größer darf nicht zugelassen werden.

10.1.7 Fahnenmasten können bis zu einer Höhe von 8,0 m über dem gewachsenen natürlichen Gelände innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

10.2 Einfriedungen

§ 74 Abs.1 Nr.3 und Nr.7 LBO

Für die Errichtung von Einfriedungen ist ein Kenntnisgabeverfahren nach § 51 LBO durchzuführen.

Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Palisaden, Bretterwände) sind bis zu einer Höhe von 2,0 m; transparente, tote Einfriedungen (Zäune, Gitterkonstruktionen) sind bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig. Geschlossene Einfriedungen sind nur an den straßenabgewandten Grundstücksgrenzen zulässig.

Die Einfriedungen sind mit Ausnahme der straßenseitigen Grundstücksgrenzen beidseitig durch Sträucher oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Lebende Einfriedungen mit Sträuchern sind als freiwachsende Hecke generell zulässig.

11. SONSTIGE PLANZEICHEN**11.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

§ 9 Abs.7 BauGB

11.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes

§ 1 Abs.4 BauNVO, § 16 Abs.5 BauNVO

11.3 Bestehende Grundstücksgrenze**11.4 Geplante Grundstücksgrenze****12. FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der baulichen Nutzung	Max. Gebäudehöhe über NN
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
-	Bauweise

Dachform / Dachneigung

13. HINWEISE**13.1 Bauanträge und Kenntnisgabeverfahren**

Die zur Verwendung kommenden Materialien der Fassaden und Dächer müssen im Bauantrag erkenntlich sein.

Ein Freiflächengestaltungsplan mit Material- und Pflanzangaben mind. im Maßstab 1 : 200 ist beizufügen.

13.2 Bodenschutz

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 Baustellenzufahrten/Baulager/Baustelleneinrichtungen u.ä. in Anspruch genommen werden, besteht Sicherungspflicht.

Verdichtungen des Bodens sollten sich auf das geringstmögliche Maß beschränken. Der Bodenaushub sollte nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken bzw. im Baugebiet verbleiben.

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

13.3 Altablagerungen

Werden bei Erdarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt des Zollernalbkreises in Balingen unverzüglich zu verständigen.

13.4 Bodendenkmalpflege

Werden bei Erdarbeiten archäologische Funde gemacht, so ist die Untere Denkmal-schutzbehörde beim Bauverwaltungsamt der Stadt Balingen unverzüglich zu be-nachrichtigen.

13.5 Wasserschutz

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist nach § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg zu verfahren. Bauanträge für Anlagen zur Lagerung, Verwendung oder Verarbeitung wassergefährdender Stoffe sind mit der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt des Zollernalbkreises abzustimmen.

13.6 Elektrische und magnetische Felder

Im Bereich der Stromleitungstrassen kann es zu Beeinträchtigungen von PC-Bildschirmen und sonstigen Geräten durch elektrische und magnetische Felder kommen. Auf die Einhaltung der erforderlichen Störfestigkeit der Geräte ist zu achten.

14. Pflanzlisten

Pflanzliste 1

Bäume

Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	Spitzahorn	Quercus petraea	Traubeneiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus robur	Stieleiche
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	Tilia cordata	Winterlinde
Betula pendula	Birke	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Fagus sylvatica	Buche	Ulmus glabra	Bergulme
Fraxinus excelsior	Esche	Ulmus minor	Feldulme

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn	Prunus padus	Traubenkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Pyrus pyraeaster	Holzbirne
Malus sylvestris	Wildapfel	Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Wildkirsche	Sorbus aria	Mehlbeere

Pflanzliste 2**Sträucher**

Cornus mas	Kornelkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Corylus avellana	Haselnuß	Ribes alpinum	Alpenbeere
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Salix caprea	Salweide
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Populus alba	Silberpappel	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Planzliste 3**niedere Sträucher**

Clematis vitalba	Waldrebe	Salix purpurea	Purpurweide
Rosa multiflora	Hundsrose	Salix rosmarinifolia	Rosmarinweide
Rubus idaeus	Himbeere		

Pflanzliste 4**Ufergehölze****Bäume 1. Ordnung:**

Acer platanoides	Spitzahorn	Quercus robur	Stieleiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Tilia cordata	Winterlinde
Fraxinus excelsior	Esche	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Populus tremula	Zitterpappel	Ulmus glabra	Bergulme
Prunus avium	Wildkirsche	Ulmus minor	Feldulme
Salix alba	Silberweide		

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn	Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Salix trianda	Mandelweide
Carpinus betulus	Gemeine Esche	Salix fragilis	Bruchweide
Malus sylvestris	Holzapfel	Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Haselnuß	Salix cinerea	Grauweide
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn	Salix nigricans	Schwarzweide
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Salix purpurea	Purpurweide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Salix viminalis	Korbweide
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Prunus spinosa	Schlehe		