



Balingen

AMT FÜR BAU- UND PLANUNGSRECHT

Balingen, 02.03.2026

Textteil

Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften

in Balingen

„Keplerstraße/ Etzelbach“



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	3
3. Überbaubare Grundstücksfläche	4
4. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Temporäre Abstellflächen für Abfallbehälter an Abholtagen	4
5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	4
6. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche	5
7. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs.1 Nr.12 BauGB	5
8. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB	5
9. Grünflächen § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB	6
10. Flächen für Aufschüttungen § 9 Abs.1 Nr. 17 BauGB	6
11. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB	6
12. Pflanzgebote und Pflanzbindungen § 9 Abs.1 Nr.25a/ b und 20 BauGB BauGB	7
13. Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs.6 BauGB	8
B. Hinweise	10
C. Örtliche Bauvorschriften	16
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs.1 Nr.1 LBO	16
2. Werbeanlagen § 74 Abs.1 Nr.2 LBO	16
3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO	17
4. Stellplatzerhöhung § 37 Abs. 1 LBO i.V.m. § 74 Abs. 2 LBO	17
5. Rückhaltung/ Ableitung von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO	17
6. Ordnungswidrigkeiten § 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO	17

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
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, § 4 Abs.2 Nr.2 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 zulässig sind:
- sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe, § 4 Abs.3 Nr.2 BauNVO
 - Anlagen für Verwaltungen. § 4 Abs.3 Nr.3 BauNVO
- Nicht zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, § 4 Abs.3 Nr.1 i.V.m. § 1 Abs.6 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.
Die zulässige GRZ darf durch die mit anzurechnenden Grundflächen der Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,80 überschritten werden.
- 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 den Einschrieben in der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt.
D = zusätzliches Dachgeschoss, als Nicht-Vollgeschoss im Rahmen der GH2
- 2.4 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)** § 9 Abs.1 i.V.m. § 9 Abs.3 BauGB u. § 18 BauNVO
- Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist entsprechend Planeinschrieb festgesetzt. Die im Planeinschrieb festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf bis zu maximal 0,3 m überschritten sowie bis zu maximal 0,3 m unterschritten werden.
Die maßgebliche Höhe der EFH ist die Oberkante des Rohfußbodens.
- 2.5 Höhe der baulichen Anlagen** § 16, § 18, § 20 BauNVO
- Die maximalen Gebäudehöhen $GH1_{max.}$ und $GH2_{max.}$ dürfen das in der Planzeichnung enthaltene Maß nicht überschreiten.
- Maximale Gebäudehöhe ohne Dachgeschoss ($GH1_{max.}$)
- Die maximale Gebäudehöhe 1 ist das Maß zwischen der tatsächlich hergestellten Erdgeschossfußbodenhöhe und der Brüstungsoberkante des möglichen Staffelgeschosses bzw. Attika über 2. OG.

Maximale Gebäudehöhe mit Dachgeschoss (GH_{2max.})

Die maximale Gebäudehöhe 2 ist das Maß zwischen der tatsächlich hergestellten Erdgeschossfußbodenhöhe und dem höchsten Punkt der baulichen Anlage (Oberkante Attika Staffelgeschoss).

Maximale Höhe baulicher Anlagen - HbA_{Ga max./HbA_{TGa max.}} - Garagengeschosse

Die maximale Höhe von Garagenbauten (Ga) ist in Metern über NHN (m über NHN) festgesetzt. Die maximalen Angaben beziehen sich auf den höchsten Punkt der Anlage.

Die maximale Höhe von Tiefgaragenbauten (TGa) ist in Metern über NHN (m über NHN) festgesetzt. Die maximalen Angaben beziehen sich auf die Oberkante Rohdecke.

3. Überbaubare Grundstücksfläche**3.1 Bauweise** § 22 BauNVO

Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone der Planzeichnung als offene Bauweise (o) festgesetzt.

3.2 Baugrenzen § 23 BauNVO

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

4. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Temporäre Abstellflächen für Abfallbehälter an Abholtagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 20, 22 BauGB, § 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO

4.1 Nebenanlagen § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen als Gebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO können mit Ausnahme der Pflanzgebotsflächen PfG, bis zu einer Größe von max. 70,0 cbm umbauten Raum auch außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese eingegrünt sind.

4.2 Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen „Ga“ zulässig.

Unterirdische Garagen (Tiefgaragen mit ihren Nebenräumen) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen „TGa“ und „Ga“ zulässig. Ziff. 12.6 ist zu beachten.

4.3 Stellplätze § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen „St“ zulässig.

4.4 Temporäre Abstellflächen für Abfallbehälter an Abholtagen

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

Temporäre Abstellflächen für Abfallbehälter an Abholtagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche „Mü“ zulässig.

5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtliche Übernahme

5.1 Anbauverbotsstreifen, Beschränkungen

Innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen und mit Anbauverbot (1) versehenen Fläche entlang der Bundesstraße sind Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen

im Sinne von § 14 BauNVO in einer Tiefe von 12,0 m (reduziert von 20 m in Absprache mit dem RP Tübingen) ab Fahrbahnrand der B 27 nicht zulässig. Werbeanlagen sind in einer Tiefe von 20 m ab Fahrbahnrand der B 27 nicht zulässig.

Innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen und mit einer Baubeschränkung (2) versehenen Fläche entlang der Bundesstraße sind bis 40,0 m ab Fahrbahnrand der Bundesstraße bauliche Anlagen, Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung zulässig.

6. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche

§ 9 Abs.1 Nr.4, 11 und Abs. 6 BauGB

6.1 Ein- und Ausfahrtsbereich

§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

Entsprechend der Planzeichnung sind Ein- und Ausfahrten auf das Grundstück nur innerhalb des festgesetzten Bereiches zulässig.

6.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs.1 Nr. 11 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtliche Übernahme

Entsprechend der Planzeichnung dürfen in diesen Bereichen des Grundstücks entlang der Bundesstraße keine Grundstücksein- und -ausfahrten angeordnet werden.

7. Flächen für Versorgungsanlagen

§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB

7.1 Zweckbestimmung Elektrizität

§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB

Die in der Planzeichnung mit dem Symbol für Elektrizität versehene Versorgungsfläche dient dem Zweck der Versorgung mit elektrischer Energie. Auf der Fläche ist der Betrieb einer Trafostation einschließlich der zugehörigen technischen Einrichtungen zulässig.

8. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

8.1 aktiver Lärmschutz vor Straßenverkehrslärm

Als Lärmschutz gegenüber der B 27 ist eine Lärmschutzwand entsprechend des Planeintrags herzustellen, deren Höhe mind. 8,5 m über dem Niveau der B 27 liegt und deren Länge 68 m beträgt.

8.2 passiver Lärmschutz vor Straßen- und Gewerbelärm

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches sind die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-2 (Schallschutz im Hochbau – Teil 2) in der Fassung 2018 nachzuweisen.

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.

Bei Schlafräumen (einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten) und Kinderzimmern an Gebäudeseiten mit Nachweispflicht sind fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Beim Einsatz von Klima- und Lüftungsanlagen sowie Wärmepumpen ist nachzuweisen, dass der Lärmanteil der Anlagen je Gebäude den jeweils einzuhaltenden Richtwert der TA-Lärm an den beinträchtigten schutzbedürftigen Einrichtungen um mindestens 10 dB(A) unterschreitet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Nachtzeit im Sinne der TA-Lärm um 1 Stunde verschoben. Somit gelten bezüglich gewerblicher Lärmeinwirkungen, insbesondere aus dem Bereich der Stadthalle, folgende Beurteilungszeiträume:

Tag: 07.00 bis 23.00 Uhr

Nacht: 23.00 bis 07.00 Uhr

Hinweise:

1. Dabei sind die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Lärmpegelbereiche der Grafiken des Planes 2225-02 beziehungsweise die im Plan 2225-03 dargestellten Gebäudelärmkarten der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom März 2026 zugrunde zu legen.
2. Von den in den Plänen des Gutachterbüros festgesetzten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als der in den Plänen des Gutachterbüros festgesetzte Lärmpegelbereich unter Berücksichtigung der höchsten Pegel an den Fassaden (z.B. durch Abschirmwirkung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 in der Fassung 2018 reduziert werden.
3. Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ kann bei der Stadt Balingen bei der Stelle eingesehen werden, bei der gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3 BauGB der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann.

Auf die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Lärmschutz Keplerstraße / Etzelbach“ der Stadt Balingen des Ingenieurbüros ISIS Manfred Spinner, Riedlingen, vom März 2026 wird verwiesen.

9. Grünflächen

§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

9.1 Öffentliche Grünfläche

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung ist eine öffentliche Grünfläche „ÖG“ mit der Zweckbestimmung „Ufergehölz mit Gewässerrandstreifen“ festgesetzt.

9.2 Private Grünfläche

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung ist eine private Grünfläche „PG“ mit der Zweckbestimmung „Randeingrünung“ festgesetzt.

10. Flächen für Aufschüttungen

§ 9 Abs.1 Nr. 17 BauGB

Innerhalb der privaten Grünfläche zwischen der Lärmschutzwand und der B 27 sind Aufschüttungen bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

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

§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

11.1 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sowie Garagen und überdachten Stellplätzen bis zu einer Dachneigung von 18° und jeweils mehr als 12,0 m² Grundfläche sind flächendeckend zu begrünen.

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

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

Siehe auch Örtliche Bauvorschriften Ziff. 1.3 letzter Absatz.

11.2 Dachmaterialien

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

11.3 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 Entwässerung ist in den Bauplänen darzustellen.

Siehe Hinweise unter Kapitel B Hinweise zur Niederschlagsbeseitigung.

11.4 Stellplätze, Zufahrten, Wege und Nebenanlagen

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

12. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

§ 9 Abs.1 Nr.25a/ b und 20 BauGB BauGB

Nachfolgend aufgeführte Anpflanzungen werden hinsichtlich der genannten Mindestgrößen festgesetzt. Als Arten werden die in der Pflanzliste unter Kapitel B Hinweise aufgeführten Arten empfohlen.

12.1 Allgemeines Pflanzgebot – nicht überbaute Grundstücksflächen

Je angefangene 150,0 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind mindestens 1 gebietsheimischer, hochstämmiger Laubbaum (Pflanzliste siehe Kapitel B Hinweise) (Qualität: Mindeststammumfang 16 - 18 cm, 3 x verpflanzt) sowie 2 gebietsheimische, standortgerechte Sträucher der Pflanzliste (Qualität: 100 - 150, 2 x verpflanzt) in dauerhaften Pflanzflächen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

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

12.2 Flächiges Pflanzgebot PfG 1 – Heckenpflanzung

Innerhalb der Fläche „PfG 1“ ist eine durchgängige, mehrreihige Wildstrauchhecke gemäß Empfehlung Pflanzliste 2 (Kapitel B Hinweise) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Ausbildung mit immergrünen Laub- oder Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

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

Mindestqualität: Sträucher, Höhe 100-150 cm.

Innerhalb der Flächen sind Anlagen zur Ableitung, Zwischenspeicherung und Versickerung von Regenwasser in Form von offenen und begrüntem Mulden zulässig.

12.3 Flächiges Pflanzgebot PfG 2 – Randeingrünung vor Lärmschutzwand

Innerhalb der Fläche „PfG 2“ sind durchgängig Wildgehölze gemäß Empfehlung Pflanzliste 2 (Kapitel B Hinweise) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Ausbildung mit immergrünen Laub- oder Nadelgehölzen ist nicht zulässig. Zusätzlich sind Bäume II. Ordnung je 10 Laufmeter (unter Beachtung des Sicherheitsabstands) zu pflanzen.

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

Mindestqualität: Bäume als Hochstamm, STU 16/18, mDB; Sträucher, Höhe 100-150 cm.

Innerhalb der Flächen sind Anlagen zur Ableitung, Zwischenspeicherung und Versickerung von Regenwasser in Form von offenen und begrüntem Mulden zulässig.

12.4 Begrünung der Lärmschutzwand entlang der B 27

Die herzustellende Lärmschutzwand ist beidseitig je 2,0 m Wandlänge mit mindestens 1 Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste 3 zu begrünen. Ausgenommen sind Durchgänge. Die flächendeckende Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Technisch begründete Ausnahmen können zugelassen werden.

12.5 Einzelpflanzgebote - Anpflanzen Einzelbäume

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung sind gebietsheimische, standortgerechte Laubbäume I. und/ oder 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, min 3xv, mDB

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

Für die festgesetzten Baumpflanzungen dürfen die nach dem Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg vorgeschriebenen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken unterschritten werden, soweit dies zur Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzstandorte erforderlich ist.

12.6 Erdüberdeckung/ Begrünung von Tiefgaragen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 20 BauGB

Decken von Tiefgaragen mit ihren Nebenräumen, die nicht mit Gebäuden und deren Zuwegungen sowie Nebenanlagen überbaut werden, sind vollständig mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsflächen anzulegen.

Für Erdaufschüttungen über Drainschicht sind folgende Stärken festgesetzt:

- Rasen/niedrige Bepflanzung: min. 60 cm Erdaufschüttung

Sind auf den Tiefgaragen- und Garagengeschoßen gemäß Pflanzvorschriften Bäume und Sträucher zu pflanzen, sind folgende punktuelle Erdstärken/ -aufschüttungen innerhalb der betreffenden Pflanzbereiche vorzusehen:

- Hochwachsende Sträucher, Kleinkronige Bäume: min. 100 cm Erdaufschüttung

- Mittelkronige, hochstämmige Laubbäume: min. 150 cm Erdaufschüttung

12.7 Fassadenbegrünung

Außenwandflächen, die auf eine Länge von 3,0 m keine Öffnungen aufweisen, sind je 2 m Wandlänge mit mindestens 1 Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste 3 zu begrünen. Die Fläche wird auf die Fassadenfläche nach Satz 1 angerechnet. Die flächendeckende Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

12.8 Pflanzbindung Pfb

§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB i.V.m. BauGB, § 38 WHG, § 29 WG

Die innerhalb der Pflanzbindung (Pfb) bestehenden Grün-/ und Gehölzstrukturen in der öffentlichen Grünfläche ÖG sowie des Gewässerrandstreifens sind zu erhalten. Die gewässerbegleitenden Gehölzbestände sowie vorgelagerte Hochstaudenfluren sind dauerhaft zu erhalten. Während der Bauphase sind die Gehölze im Gewässerrandstreifen zusätzlich durch geeignete Maßnahmen entsprechend DIN 18920 bzw. RAS-LP4 gegen Beschädigung oder Verlust zu schützen.

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

13. Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 Abs.6 BauGB

13.1 Flächen für die Wasserwirtschaft – Gewässerrandstreifen im Innenbereich

Innerhalb der Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen entlang des Etzelbachs dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden, noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden, die nicht der Gewässerrandsicherung dienen. Einfriedungen jeglicher Art sind unzulässig. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

13.2 Anbauverbot und Beschränkungen

Siehe hierzu Festsetzung unter Ziff. 5.1 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind - Anbauverbotsstreifen, Baubeschränkung.

13.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Siehe hierzu Festsetzung unter Ziff. 6.2.

B. Hinweise

Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung sowie Entwässerung

Es wird verwiesen auf die Vorgaben des § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes, wonach Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten ist.

Gemäß § 2 Abs. 2 Satz 3 NiederschlWasBesV BW und DWA-A 138 ist die Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone allen anderen dezentralen Beseitigungswegen vorzuziehen. Die Möglichkeit zur Versickerung ist vorrangig zu überprüfen und nachzuweisen. Zur Gewinnung von Brauchwasser ist ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Regenwasser hinzuweisen.

Es ist zu prüfen, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers schadlos und mit vertretbarem Aufwand ohne nachteilige Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken erreicht werden kann. Eine Versickerung ist bei Böden mit einem kf-Wert von 1×10^{-3} bis 1×10^{-6} m/s umsetzbar. Ein Bodengutachten zur Sickerfähigkeit wird im Voraus empfohlen zur konkreten Festsetzung der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung.

Sofern keine Versickerung möglich ist kann nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser gedrosselt in ein oberirdisches Gewässer abgeleitet werden. Die Einleitung in das Gewässer darf nicht stoßweise erfolgen. Es ist auf den natürlichen Abfluss ($Q_{Dr} = AE \times 0,1 \times r_{15}, n=1$) zu drosseln, um eine gewässerverträgliche Einleitungsmenge zu gewährleisten.

Bei der Einleitung in ein oberirdisches Gewässer ist außerdem zu beachten, dass die Berechnung der hydraulischen Leistungsfähigkeit des Gewässers gemäß den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser-Regenrückhaltung (LfU 2006) zu erfolgen hat. Die Bewertung der Belastung und der Behandlungsmaßnahmen hat gemäß DWA-A 102-2 zu erfolgen. Die Berechnung des benötigten Rückhaltevolumens hat gemäß DWA-A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen) mit den aktuellen Regendaten zu erfolgen. Ein Überflutungsnachweis ist zu erbringen. Die Entwässerung des Bauvorhabens hat über den Schacht 20103260 zu erfolgen. Hierbei ist die Kanalsohlenhöhe bei 522,50 m ü NN zu beachten.

Bei der Geländeauffüllung auf Bundesgrund ist sicherzustellen, dass die Straßenentwässerung nicht beeinträchtigt bzw. wieder funktionsfähig hergestellt wird. Oberflächenwasser aus dem Baugrundstück darf der Straßenentwässerung nicht zugeführt werden.

Östlich des Plangebiets liegt ein geschlossenes Regenüberlaufbecken zur Entwässerung der B 27.

Begrenzung der Bodenversiegelung und Bodenschutz

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

Der bei den Bauarbeiten anfallende überschüssige Erdaushub ist, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke verwendbar, innerhalb des Bebauungsplangebiets wieder zu verwenden. 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. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB).

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

Der unbelastete Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen und abseits vom Baubetrieb, sachgerecht zwischenzulagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten muss der verwendbare Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken eingebaut werden. Nähere Ausführungen zur Verwertung von Bodenmaterial, zum Bodenabtrag und zur Oberbodenlagerung enthalten die DIN 19731 und DIN 18915.

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 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen (z.B. Benzin, Öl etc.) ist während der Bauphase und der anschließenden Nutzung sicherzustellen.

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz, Bodenschutzkonzept

Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung bzw. -Durchführung zu erstellen. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.

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

Geotechnik und Allgemeine Bodenhinweise

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Obtususton-Formation. Darunter sind Gesteine der Arietenkalk-Formation zu erwarten.

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.

Im obersten Profilabschnitt der Arietenkalk-Formation (nahe der Grenze zur Obtususton-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 Baugrund-aufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrund-untersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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

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

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 einer Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Tel. 07071/757-2429) 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 (Landesamt für Denkmalpflege, Tel. 07071/757-2429) 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.

Erdarbeiten / Auffüllungen

Bei der Entsorgung von Aushub im Bereich des Bebauungsplanes ist auf Fremdstoffe, Auffüllungen oder Schadstoffbelastungen zu achten. Diese sind ggf. getrennt zu halten, zu untersuchen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

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 die Sachgebiete Grundwasser- und Bodenschutz sowie die Untere Abfallrechtsbehörde zu beteiligen. Die jeweiligen gesetzlichen Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung zur Materialqualität, Einbauweise, hydrogeologischen Situation, Qualitätssicherung und Dokumentation sind zu beachten.

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

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.

Werbeanlagen

Auf den nicht überbaubaren Flächen und innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzwecks des § 16 LBO nicht zulässig.

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.

Erhaltung von Gehölzen

Tiefbauarbeiten und das Lagern von Stoffen innerhalb des Wurzelbereiches von zu erhaltenden Bäumen sind nicht zulässig. Bei Baumaßnahmen ist ein entsprechender Baumschutz nach DIN 18920 und RAS-LP 4 vorzunehmen. Der Wurzelbereich darf nicht versiegelt werden.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen - Vermeidungsmaßnahmen/ sonstige VermeidungsmaßnahmenZeitliche Beschränkung für Fäll-, Rodungs- und Schnitarbeiten 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.

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

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.

Sollten beleuchtete Werbeanlagen errichtet werden, wird angeregt, diese mindestens zwischen 23 und 5 Uhr abzuschalten.

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.

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.

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.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1:

Einzelbäume, Laubbäume

Gebietsheimische, standortgerechte Laubbäume, Mindestqualität: Hochstamm, STU 16/18

Acer campestre	Feld-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Betula pendula	Hänge-Birke	Sorbus domestica	Speierling
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Populus tremula	Zitter-Pappel	Tilia cordata	Winter-Linde
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Prunus padus	Trauben-Kirsche	Ulmus glabra	Berg-Ulme
Quercus petraea	Trauben-Eiche		

Pflanzliste 2:

Gebietsheimische und standortgerechte Gehölze, private Grünflächen

Mindestqualität: Sträucher, Höhe 100-150

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

Pflanzliste 4:

einheimische und standortgerechte Gehölze, Ufergehölze

Mindestqualität: Bäume H., 3xv, 16/18, Sträucher, 100-125

Acer campestre	Feldahorn	Pyrus communis	Wildbirne
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus robur	Stieleiche
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Corylus avellana	Haselnuss	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn		
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen		
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster		
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche		
Malus sylvestris	Holzapfel		

Aufgestellt:

Balingen,

Ausgefertigt:

Balingen,

Michael Wagner

Baudezernent

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 und der Garagen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Es bedeuten: FD Flachdach 0° bis 5°

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

1.2 Dachgeschosse

Im WA sind die Gebäudeaußenwände des Staffelgeschosses jeweils zu den im Planeintrag festgesetzten schwarzen Pfeilen um min. 1,0 m über die gesamte Gebäudebreite oder Gebäudelänge zum darunterliegenden Geschoss (siehe Schematypenplandarstellung) zurückzusetzen.

1.3 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung von Dächern mit einer Dachfläche werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Dächer sind zu begrünen.
- Garagen, Carports und Nebenanlagen ab 12,0 m² und bis zu einer Dachneigung von 18° sind mit begrüntem Dächern zu errichten.
- 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.

1.4 Dachaufbauten, technische Anlagen und Anlagen zur Solarenergienutzung

Dachaufbauten sind, mit Ausnahme von Anlagen zur technischen Gebäudeausrüstung, sowie Solaranlagen und Dachbegrünung nicht zulässig.

Terrassen über obersten Geschossen sind nicht zulässig.

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) und Fesselballone sind nicht zulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün dürfen nicht verwendet werden.

Werbeanlagen jeglicher Art sind in einer Entfernung bis zu 40 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße sind ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung nicht zulässig. Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone 1 sind wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO 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.

3.2 Gestaltung und Lage von Plätzen für Abfallbehälter/ Müllstandorten

Dauerhafte Standplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind jeweils auf dem Grundstück oder in die Hauptgebäude zu integrieren oder allseitig und gegen direkte Sonneneinstrahlung geschützt einzuhausen. Abfall- und Wertstoffbehälter /-anlagen mit einer Grundfläche größer als 3,0 m², sind zusätzlich einzugrünen und von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen min. 1,50 m abzurücken. Dachflächen sind entsprechend Ziff. A 11.1 zu begrünen.

3.3 Einfriedungen

Mauern, Stacheldraht oder Maschendraht sind nicht zulässig.

Zulässig sind:

- als Einfriedung entlang der öffentlichen Straßen und Wege sowie privaten Verkehrsflächen sind Hecken sowie stehende Holz- oder begrünte Drahtzäune bis max. 1,30 m Höhe zulässig. Sockel an Einfriedungen (durchlaufende Fundamente) 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 unter 1,0 m je Grundstück über natürlichem Gelände zulässig. Höhere Stützmauern sind zulässig, soweit sie zur Sicherung des Geländes entlang notwendiger Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen erforderlich sind.

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 Wohnungen auf 1,5 Stellplätze festgesetzt.

5. Rückhaltung/ Ableitung von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Bei neu errichteten Gebäuden ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Freiflächen getrennt zu sammeln und zu versickern bzw. zurückzuhalten. 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 (Retentionszisterne mit Drosselablauf o. Ä.).

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. 11.1) nicht einhält,

als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter Dachaufbauten (Nr. 1.4) 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. 11.4) 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,

Ausgefertigt:
Balingen,
.....

Michael Wagner
Baudezernent

Dirk Abel
Oberbürgermeister