









- 2.4 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)** § 9 Abs.1 i.V.m. § 9 Abs.3 BauGB u. § 18 BauNVO  
 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 0,30 m über dem höchsten Punkt des mit dem Hauptgebäude überbauten Geländes liegen oder kann bis maximal auf die Höhe der Straßenachse – gemessen von der Gebäudemitte senkrecht zur Straßenachse – zugelassen werden.  
 Maßgeblich ist der nach den Erschließungsarbeiten hergestellte Geländeverlauf.  
 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die EFH je Hauseinheit gesondert zu ermitteln und einzuhalten.  
 Die maßgebliche Höhe der EFH ist die Oberkante des Rohfußbodens.
- 2.5 Höhe der baulichen Anlagen** § 16, § 18, § 20 BauNVO  
 Die maximalen Gebäudehöhen GH1 und GH2 dürfen das in der Planzeichnung enthaltene Maß nicht überschreiten.  
Maximale Gebäudehöhe 1 (GH1)  
 Die maximale Gebäudehöhe 1 (GH1) ist: bei Satteldächern das Maß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der senkrechten, traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut; bei Flachdächern das Maß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und der Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses.  
Maximale Gebäudehöhe 2 (GH2)  
 Die maximale Gebäudehöhe 2 (GH2) ist das Maß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und dem höchsten Punkt der baulichen Anlage (Dachfirst bzw. Oberkante Attika).
- 2.6 Haustypen im WA3**  
 Innerhalb des Baugebietes sind unterschiedliche Haustypen festgesetzt. Siehe hierzu unter den Örtlichen Bauvorschriften Ziff. 1.1.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlage**  
 § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- 3.1 Bauweise** § 22 BauNVO  
 Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als:  
 o offene Bauweise  
 ED offene Bauweise. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 3.2 Baulinien und Baugrenzen** § 23 BauNVO  
 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
- 3.3 Stellung baulicher Anlagen** § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB  
 Die in der Planzeichnung eingetragenen Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten. Zum Zwecke einer Optimierung bei der Energiegewinnung mittels Solaranlagen können hiervon abweichende Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtungen zugelassen werden.
- 4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**  
 § 9 Abs.1 Nr.1, 2, 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO, § 23 Abs.5 BauNVO
- 4.1 Nebenanlagen** § 23 Abs. 5 BauNVO  
 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, sofern sie keine Gebäude sind, sind allgemein zulässig.  
 Nebenanlagen als Gebäude können, mit Ausnahme der Vorgartenfläche (Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche), bis zu einer Größe von max. 25 m<sup>3</sup> umbauten Raum zugelassen werden.  
 Innerhalb der Pflanzgebotsflächen Pfg1 sind neben Hauszugängen mit ihren zugehörigen Wegen und Rampenanlagen keine Nebenanlagen zulässig.

















In Anlehnung an DIN 4124 können Baugruben bis 3m Höhe ohne Berme in mindestens steifen bindigen Böden unter einem Winkel  $\leq 60^\circ$  ausgeführt werden. Im Bereich der gebankten Tonsteine und Kalksteine können Baugrubenböschungen auf  $\leq 80^\circ$  versteilt werden. Die weiteren Hinweise der DIN 4124 sind zu beachten. Lose Steine sind sorgfältig von den Böschungswänden abzuräumen, weiterhin ist ein Schutz vor Witterungseinflüssen mit Folien erforderlich.

Die anstehenden Böden weisen eine geringe bis mäßige Wasserdurchlässigkeit auf, daher kann sich Oberflächenwasser episodisch aufstauen bzw. nur verzögert abfließen. Es wird empfohlen, anfallendes Wasser über Ringdrainagen gemäß DIN 4095 zu fassen und einer Vorflut zuzuführen.

### **Erdbebengefährdung**

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

Im Hinblick auf die weitere Planung, insbesondere die Statik der Gebäude, wird auf die DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastnahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“, in der Fassung von April 2005, verwiesen.

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

(Siehe hierzu auch im Baugrundgutachten des Ingenieurbüros GeoTech Kaiser vom 10.10.2016)

### **Solare Energienutzung**

Auf Flachdächern und nach Südost bis Südwest geneigten Dachflächen wird die Errichtung von Anlagen zur solaren Energiegewinnung empfohlen. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung sind unabhängig davon einzuhalten.

### **Artenschutz - Zeitliche Beschränkung für Fäll-, Rodungs- und Schnitarbeiten sowie Abriss von Gebäuden oder Umbauarbeiten an Gebäuden (§ 39 Abs.5 BNatSchG und § 44 BNatSchG)**

Notwendige Fäll-, Rodungs-, und Schnitarbeiten sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Der zulässige Zeitraum für die Gehölzentnahme ist auf Anfang Oktober bis Ende Februar beschränkt (Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG).

Bei Abriss von Gebäuden sind zuvor eine Inspektion und ggf. eine Ausflugskontrolle durch einen geeigneten Fachplaner erforderlich, um zu prüfen und zu dokumentieren, ob das Gebäude eventuell von Fledermäusen bewohnt wird. Ggf. sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Beachtung sensibler Zeiten) und Ausgleichsmaßnahmen (Angebot geeigneter Ersatzquartiere) zu berücksichtigen und mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt abzustimmen.

### **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.

### **Umweltschonende Beleuchtung**

Bei der Auswahl der Beleuchtung ist bei der Dimensionierung der Höhe und Anzahl der Leuchten sowie bei der Wahl des Leuchtmittels zu berücksichtigen, dass eine Störung für Tier- und Pflanzenwelt sowie des Wohnumfeldes und des Straßenverkehrs minimiert oder ausgeschlossen wird. Geeignet sind hierzu Lampen mit einem niedrigeren Blau- und Ultraviolettpektrum (z.B. LED). Des Weiteren sind Leuchten zu verwenden, die abgeschirmt sind und nur gewünschte Bereiche erhellen.

### **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.

### **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.

**Aufgestellt:**

Michael Wagner  
Baudezernent

( D S )

**Ausgefertigt:**

Balingen,

Helmut Reitemann  
Oberbürgermeister



AMT FÜR STADTPLANUNG UND BAUSERVICE

Balingen, 24.09.2020

## Örtliche Bauvorschriften

# „Urteilen, Teil 1“

in Balingen

Stand: 24.09.2020

## Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO BW) in der Fassung vom 24. 07. 2000, zuletzt geändert durch § 106b geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

## I. Gestaltungsregelungen

§ 74 Abs.1 LBO

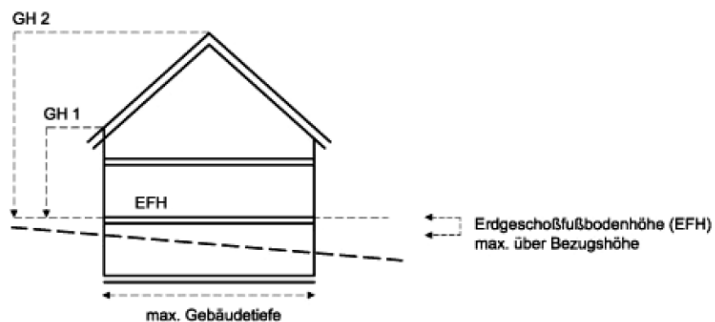
### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

#### 1.1 Haustypen im WA3

Innerhalb des Geltungsbereichs gelten, wenn nicht anders beschrieben, die Eintragungen der Nutzungsschablonen.

#### Schemazeichnung zur Gebäudetypologie



#### Haustyp 1 (WA3)

Gebäudehöhe 1 (GH1)	max. 4,25 m
Gebäudehöhe 2 (GH2)	max. 9,00 m
Gebäudetiefe (Gebäudebreite)	max. 10,50 m
Dachform/ Dachneigung	Satteldach (SD) 35° - 42°

#### Haustyp 2 (WA3)

Gebäudehöhe 1 (GH1)	max. 6,00 m
Gebäudehöhe 2 (GH2)	max. 8,40 m
Gebäudetiefe (Gebäudebreite)	max. 8,75 m
Dachform/ Dachneigung	Satteldach (SD) 23° - 28° Flachdach (FD) 0° - 5°

Die dem Haustyp 1 und 2 zugeordnete maximale Gebäudetiefe (Gebäudebreite) darf durch Anbauten um maximal 1,2 m überschritten werden. Die Länge der Anbauten darf maximal 1/3 der Gebäudelänge betragen.



**1.2 Dachform und Dachneigung**

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

Die jeweils zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude sind der Planzeichnung zu entnehmen sowie den Haustypen unter den Planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziff. I. 2.6. zugeordnet. Untergeordnete Dachflächen bis 25 m<sup>2</sup> dürfen auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen ausgeführt werden.

Es bedeuten:

SD Satteldach

FD Flachdach

Als Satteldach entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten auch gegenläufige Pultdächer, deren Höhendifferenz im First nicht mehr als 1,3 m beträgt (versetztes Satteldach).

Im begründeten Einzelfall können von der Baurechtsbehörde Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen bis zu +/- 3° sowie von der Dachform für untergeordnete Dachflächen bis 25 m<sup>2</sup> zugelassen werden.

Garagen, Carports und Nebenanlagen über 12 m<sup>2</sup> Grundfläche sind mit begrünten Dächern bis maximal 18° Dachneigung zu errichten. Ausnahmsweise können auf diesen Terrassen bis max. 20 m<sup>2</sup> Grundfläche zugelassen werden. Aneinandergebaute Grenzgaragen/ Carports sind in Traufhöhe, Dachform und Dachneigung aufeinander abzustimmen.

**1.3 Dacheindeckung (Hauptgebäude)**

Für die Dacheindeckung von Dächern mit einer Dachfläche von mehr als 12 m<sup>2</sup> werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Geneigte Dächer oder Dachabschnitte sind mit unglasierten, nicht reflektierenden Dachziegeln oder Betonsteinen in roter bis rotbrauner Farbe einzudecken.
- Flachgeneigte Dächer oder Dachabschnitte bis 18° Neigung sowie Flachdächer sind zu begrünen.
- Für Dachaufbauten bis 18° Neigung sind auch nicht reflektierende Metalleindeckungen zulässig. Als Metalleindeckung dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes, 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. Solaranlagen sind allgemein zulässig.

**1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei geneigten Dächern ab einer Neigung von mind. 35° 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 ¼ der Sparrenlänge gemessen ab dem Dachfirst beginnen.

Die Dachneigung von Gauben und Zwerchgiebeln ist, mit Ausnahme der Schleppegauben, in der Neigung des Hauptdaches auszuführen.

**2. Werbeanlagen**

§ 74 Abs.1 Nr.2 und Nr.7 LBO

Werbeanlagen und Beschriftungen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

**2.1 Art und Anbringungsart**

Werbeanlagen und Beschriftungen sind generell nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nicht auf dem Dach oder auf freistehenden Werbeträgern errichtet werden. Ausnahmsweise kann innerhalb des Urbanen Gebietes je Gebäude ein Werbepylon bis max. 4,0 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche sowie Fahnenmasten mit max. 8,0 m Höhe zugelassen werden. Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

**2.2 Größe**

Werbeanlagen dürfen folgende Größe auf jeder Fassadenfläche nicht überschreiten:

- Innerhalb der Wohngebietsflächen WA 2,0 m<sup>2</sup>
- Innerhalb der Flächen des Urbanen Gebietes MU 4,0 m<sup>2</sup>.

- 3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen** § 74 Abs.1 Nr.3 LBO
- 3.1 Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen**  
Stellplätze und Wege auf den privaten Grundstücksflächen sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrassen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.
- 3.2 Einfriedungen**  
Mauern sowie Stacheldraht sind als Einfriedungen nicht zulässig.
- 3.3 Stützmauern und Böschungen**  
Aus topografischen Gründen erforderlich werdende Stützmauern gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen zur Überwindung von Höhenunterschieden, sind bis zu einer Höhe von maximal 0,4 m zulässig.
- 4. Freileitungen** § 74 Abs.1 Nr.5 LBO  
Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.
- 5. Kenntnissgabeverfahren** § 74 Abs.1 Nr.7 LBO  
Die zur Verwendung kommenden Materialien der Dächer und die Gestaltung und Begrünung der Freiflächen müssen im Bauantrag bzw. im Kenntnissgabeverfahren erkenntlich sein bzw. nachgewiesen werden.

## II. Stellplatzerhöhung

§ 37 Abs.1 LBO i.V.m. § 74 Abs.2 LBO

Im gesamten WA und MU wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf 1,5 Stellplätze je Wohnung erhöht.

## III. Ordnungswidrigkeiten

§ 75 Abs.3 Nr.2 und Abs.4 LBO

Ordnungswidrig nach § 75 Absatz 3 Nr. 2 LBO handelt, wer entgegen den Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig

- a) als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zur Dacheindeckung und Dachbegrünung (Nr. 1.3) nicht einhält,
- b) als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter Dachaufbauten oder Dacheinschnitte (Nr. 1.4) entgegen den Festsetzungen errichtet,
- c) als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter Werbeanlagen (Nr. 2) entgegen den Festsetzungen errichtet,
- d) als Bauherr Einfriedungen erstellt bzw. erstellen lässt, die nicht den Örtlichen Bauvorschriften (Nr. 3.2) entsprechen,
- e) als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter die Festsetzungen zur Erstellung von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen aus wasserdurchlässigen Materialien (Nr. 3.1) nicht beachtet,
- f) als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter der erhöhten Stellplatzverpflichtung (Nr. II) nicht nachkommt.

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

**Aufgestellt:**

Michael Wagner  
Baudezernent

( D S )

**Ausgefertigt:**

Balingen,

Helmut Reitemann  
Oberbürgermeister