

Balingen, 18.04.2017

**T e x t t e i l e**

**B e b a u u n g s p l a n**

**u n d**

**Ö r t l i c h e B a u v o r s c h r i f t e n**

**Bebauungsplan „Oberes Ried - Bussardstraße,  
Flst. 3875“**

**Balingen-Weilstetten**

**INHALTSVERZEICHNIS**

  
**Balingen**  
Große Kreisstadt .....

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen..... 3**

**1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ..... 4**

**II. Hinweise ..... 5**

**I. Gestaltungsregelungen ..... 8**

## **B e b a u u n g s p l a n**

# **Bebauungsplan „Oberes Ried - Bussardstraße, Flst. 3875“ Balingen-Weilstetten**

## **T e x t t e i l**

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5.März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.Februar 2017 (GBl. S. 99), m.W.v. 11.03.2017
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO BW) in der Fassung vom 24. 07. 2000 (GBl. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1).

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Durch diesen Bebauungsplan wird der Zeichnerische Teil des Bebauungsplanes „Oberes Ried - Grauenstein II“, rechtskräftig seit 10.10.1981, für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes (Flurstücke Nr. 3875) geändert.

Darüber hinaus gelten die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Oberes Ried – Grauenstein II, rechtskräftig seit 10.10.1981, die sich aus den Einschrieben im Lageplan des Ingenieurbüros für Bau- und Vermessungstechnik, Hans – Jürgen Zukunft, vom 23.03.1981 ergeben, unverändert weiter.

### 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 Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes § 4 Abs.3 Nr.1 BauNVO
- sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe § 4 Abs.3 Nr.2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen § 4 Abs.3 Nr.3 BauNVO

Nicht zugelassen werden dürfen:

- 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

## II. Hinweise

### **Begrenzung der Bodenversiegelung und Bodenschutz**

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sollten innerhalb der Wohnbauflächen mindestens 60 % als nicht versiegelte Fläche angelegt werden. Es wird empfohlen, die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat im Baugebiet soweit wie möglich zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Es ist auf einen sparsamen und 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 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

### **Geotechnik**

Auf der Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten besteht der Untergrund im Planungsgebiet aus Gesteinen der Opalinuston-Formation.

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

Die anstehenden Gesteine neigen zu Rutschungen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Versickerung Abstand genommen werden.

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

### **Bodendenkmalpflege (§ 20 DSchG)**

Werden bei Erdarbeiten archäologische Funde gemacht, so ist die Untere Denkmalschutzbehörde beim Bauverwaltungsamt der Stadt Balingen unverzüglich zu benachrichtigen.

### **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.

**Kenntnisgabeverfahren**

Die zur Verwendung kommenden Materialien der Dächer und die Gestaltung und Begrünung der Freiflächen müssen im Bauantrag bzw. im Kenntnisgabeverfahren nach § 74 Abs.1 Nr.7 LBO erkenntlich sein bzw. nachgewiesen werden.

**Aufgestellt:**

( D S )

Michael Wagner  
Baudezernent

**Ausgefertigt:**

Balingen,

Helmut Reitemann  
Oberbürgermeister

Balingen, 18.04.2017

## Ö r t l i c h e B a u v o r s c h r i f t e n

### „Bebauungsplan „Oberes Ried - Bussardstraße, Flst. 3875“

Balingen-Weilstetten

#### Rechtsgrundlagen

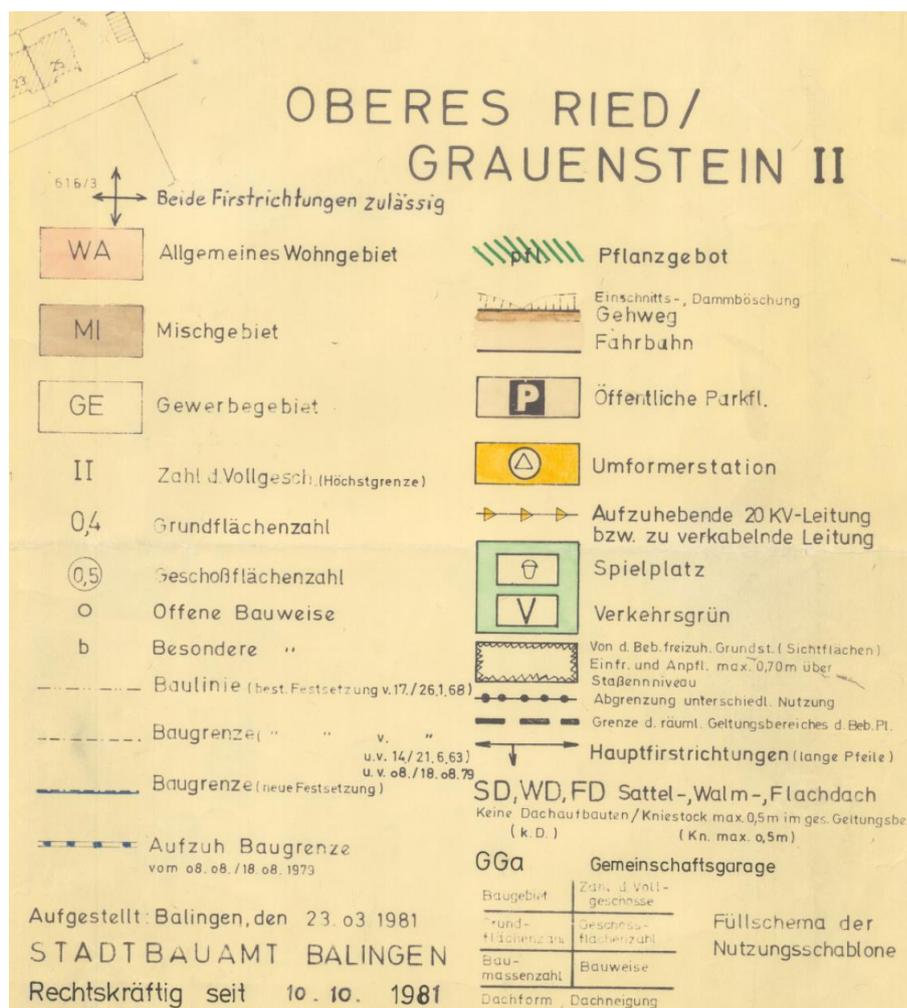
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. 582, ber. S. 698), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. S. 1)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5.März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.Februar 2017 (GBl. S. 99), m.W.v. 11.03.2017

## I. Gestaltungsregelungen

Der Zeichnerische Teil zum Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Oberes Ried – Grauenstein II“, rechtskräftig seit 10.10.1981, werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes (Flurstücke Nr. 3875) geändert.

Darüber hinaus gelten die bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Bebauungsplans „Oberes Ried – Grauenstein II“, rechtskräftig seit 10.10.1981, die sich aus den Einschrieben im Lageplan des Ingenieurbüros für Bau- und Vermessungstechnik, Hans – Jürgen Zukunft, vom 23.03.1981 ergeben, unverändert weiter.

Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften des seit 1981 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Oberes Ried – Grauenstein II“



**Aufgestellt:**

Michael Wagner  
Baudezernent

**Ausgefertigt:**

Balingen,

Helmut Reitemann  
Oberbürgermeister

( D S )