

Balingen, 03.07.2017

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

**„Änderung Schmiden II, Liegnitzer Straße,
Flst. Nr. 3935“**

in Balingen

INHALTSVERZEICHNIS

Bebauungsplan

I. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	4
1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB	4
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO	5
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB.....	5
4. Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB	5
5. Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze, Tiefgaragen und Garagen.....	5
6. Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB	6
7. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen § 9 Abs.1 Nr.12, 13 BauGB.....	6
8. Grünflächen § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB.....	6
9. Pflanzgebote und Pflanzbindungen § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB	6
10. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB	7
II. Pflanzlisten.....	8
III. Hinweise	9
I. Gestaltungsregelungen	12
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs.1 Nr.1 LBO.....	12
2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO	12
3. Werbeanlagen § 74 Abs.1 Nr.2 und Nr.7 LBO	12
4. Freileitungen § 74 Abs.1 Nr.5 LBO	12
5. Kennnisgabeverfahren § 74 Abs.1 Nr.7 LBO.....	13
II. Ordnungswidrigkeiten § 75 Abs.3 Nr.2 und Abs.4 LBO	13

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
- 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
- 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)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501). Das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) ist am 01.03.2015 in Kraft getreten.
- 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).
- Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2016 (BGBl. S. 2258) m.W.v. 01.07.2017

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

„Änderung Schmiden II, Liegnitzer Straße, Flst. Nr. 3935“ in Balingen

T e x t t e i l

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- | | |
|--|--|
| 1. Art der baulichen Nutzung | § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB |
| 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) | § 4 BauNVO |
| <u>Zulässig sind:</u> | |
| - 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 |
| <u>Ausnahmsweise können zugelassen werden:</u> | |
| - 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 |
| <u>Nicht zugelassen werden dürfen:</u> | |
| - 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 § 19 BauNVO i.V.m. § 16 BauNVO und § 17 BauNVO dem Einschrieb im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgesetzt.
- 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO**
Die Geschossflächenzahl wird entsprechend dem Einschrieb im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgesetzt. Bei der Berechnung der Geschossflächen sind die Grundflächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich deren Zugänge jeweils mit Umfassungswänden anzurechnen.
§ 20 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO i.V.m. §16 BauNVO und § 17 BauNVO
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO**
Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Einschrieb im zeichnerischen Teil als Höchstgrenze festgesetzt.
§ 20 Abs.1 BauNVO i.V.m. § 16 Abs.2 Nr. 3 BauNVO
- 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB**
- 3.1 Bauweise § 22 Abs.3 BauNVO**
Die Bauweise wird entsprechend dem Einschrieb im zeichnerischen Teil als offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB**
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen entsprechend der Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt. § 23 BauNVO
- 3.3 Höhe der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB**
Gemäß § 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO werden für die Höhen der baulichen Anlagen durch Höchstgrenzen entsprechend dem zeichnerischen Teil festgesetzt.
Maßgebend hierfür ist die im zeichnerischen Teil festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe mit 527,40 m über NN. Abweichungen von maximal 0,30 m sind zulässig. Die maßgebliche Höhe der Erdgeschossfußbodenhöhe ist die Oberkante des Rohfußbodens.
Die Höhe der baulichen Anlagen ist im zeichnerischen Teil mit der maximalen Traufhöhe (GH 1), der maximalen Firsthöhe (GH 2) festgesetzt und darf das Höchstmaß nicht überschreiten.
Maximale Gebäudehöhe 1 (GH1) - Traufhöhe
Die maximale Gebäudehöhe 1 ist das Maß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der senkrechten, traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut, bei Flachdächern der obere Wandabschluss (Attika).
Maximale Gebäudehöhe 2 (GH2) - Firsthöhe
Die maximale Gebäudehöhe 2 (GH2) ist das Maß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und dem höchsten Punkt des Daches.
Für die maximale 4-geschossige Bauweise ergeben sich folgende Festsetzungen bezugnehmend auf die Höhe der baulichen Anlagen:
- Gebäudehöhe 1 (GH 1) max. 11,40 m
 - Gebäudehöhe 2 (GH 2) max. 11,80 m
 - Dachform Flachdach, Pultdach oder flachgeneigtes Dach mit max. 5 Grad Dachneigung
- 4. Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO die das Baugebiet mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser versorgen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Nebenanlagen als Gebäude können bis zu einer Größe von max. 25 m³ umbauten Raum zugelassen werden.
- 5. Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze, Tiefgaragen und Garagen § 9 Abs.1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB, § 12 BauNVO**

5.1 Stellplätze, Tiefgarage und Garagen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind private Stellplätze, privat überdachte Stellplätze (Carports) und private Garagen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Auf der Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich (Fußgängerbereich) sind öffentliche Stellplätze nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Tiefgaragen sind allgemein innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze und überdachte Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Rasengitter, Rasen- oder Fugenpflaster, wassergebundene Decke). Die Durchlässigkeit des Schichtaufbaus ist sicherzustellen.

Textteil Ziff. 9.1 u. 2 Pflanzgebote bei offenen Stellplatzanlagen sind zu beachten.

6. Verkehrsflächen

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

6.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich (Fußgängerbereich) ist entsprechend der Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Verkehrsfläche „Auf Schmiden“ wird entsprechend dem zeichnerischen Teil mit einem beidseitigen Fußweg festgesetzt.

6.2 Straßenverkehrsgrünflächen

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Die Straßenverkehrsgrünflächen sind Bestandteil der Verkehrsflächen.

7. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

§ 9 Abs.1 Nr.12, 13 BauGB

7.1 Versorgungsflächen - Umspannstation

§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB

Die Versorgungsfläche für Elektrizität ist entsprechend im zeichnerischen Teil festgesetzt.

7.2 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB

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

8. Grünflächen

§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

8.1 Öffentliche Grünfläche ÖG1

§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Im Bebauungsplan wird eine öffentliche Grünfläche ÖG 1 festgesetzt. Die im Bebauungsplan ausgewiesene öffentliche Grünfläche ÖG 1 ist grüngestalterisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

9. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

9.1 Pflanzgebot Pfg1 – nicht überbaute Grundstücksflächen

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Je 150 qm der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind mindestens 1 hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum sowie 4 heimische und standortgerechte Sträucher einzeln oder in Gruppen laut Pflanzliste 1 und 3 (Pflanzlisten siehe Ziff. II) zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind gärtnerisch anzulegen.

Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind diese spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

9.2 Einzelpflanzgebot Pfg2 – Straßenbäume

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (16/18) entsprechend Pflanzliste 2 (Pflanzlisten siehe Ziff. II) in offenen und begrüneten Baumscheiben zu pflanzen. Die Anzahl der Bäume ist einzuhalten. Die Pflanzstandorte können von der Plandarstellung entsprechend der Erschließungsplanung und der an den Bebauungsplan sich anfügenden Freianlagenplanung um bis zu 5,0 m abweichen.

Entlang zusammenhängender Verkehrsflächen sind einheitliche Baumarten zu verwenden.

Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind diese spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

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

§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

10.1 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Flach- und Pultdächern sowie geneigten Dächern bis 5° mit einer Größe von mehr als 12 m² sind zu begrünen.

Die Begrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 8 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; es sind entsprechende Kombi-Systeme einzusetzen.

10.2 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, in wasserdurchlässiger Weise erfolgen.

Eine zusätzliche Nutzung des Regenwassers über Zisternen ist wünschenswert.

Die Dachentwässerung ist in den Bauplänen darzustellen.

II. Pflanzlisten

Pflanzliste 1:

Laubbäume

Einheimische, standortgerechte Laubbäume, Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, STU 16/18

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

Pflanzliste 2:

Straßenbäume

Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, STU 16/18

Acer campestre	Feldahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn		
Carpinus betulus	Hainbuche		

Pflanzliste 3:

Standortheimische Strauchgehölze

Mindestqualität: Sträucher 100-125

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Corylus avellana	Haselnuss	Rosa canina	Hundsrose
Crataegus laevigata	Zweigrieffliger Weißdorn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Crataegus monogyna	Eingrieffliger Weißdorn	Sambucus racemosa	Traubenholunder
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

III. 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.

Geologie

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Obtususton-Formation und der darunter liegenden Arietenkalk-Formation.

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

Mit Ölschiefergesteinen ist 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 Ingenieurbüro wird empfohlen.

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

Bodendenkmalpflege (§ 20 DSchG)

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

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

Notwendige Fäll-, Rodungs-, und Schnitтарbeiten 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.

Aufgestellt:

(D S)

Michael Wagner
Baudezernent

Ausgefertigt:

Balingen,

Helmut Reitemann
Oberbürgermeister

Balingen, 03.07.2017

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

**„ „Änderung Schmiden II, Liegnitzer Straße,
Flst. Nr. 3935“
”
i n B a l i n g e n**

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)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501). Das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) ist am 01.03.2015 in Kraft getreten.
- 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)

I. Gestaltungsregelungen

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

1.1 Dachform und Dachneigung § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

Für die im Plangebiet baulichen Anlagen werden Flachdächer, flachgeneigte Dächer sowie Pultdächer bis maximal 5 Grad Dachneigung festgesetzt.

Carports und Garagen sind mit Flachdächern oder flach geneigte Dächer mit maximal 5 Grad Dachneigung zu versehen sowie mit extensiver Dachbegrünung auszustatten. Bei Anordnung in einer Gruppe ist eine einheitliche Dachform zu wählen.

Flachdächer sind zwingend ohne Dachvorsprung sondern mit Attika auszubilden.

1.2 Dacheindeckung (Hauptgebäude)

Für die Dacheindeckung von Dächern mit einer Dachfläche von mehr als 12 m² werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Flachgeneigte Dächer oder Dachabschnitte bis 5° Neigung sowie Flachdächer sind zu begrünen. Auf 10.1 wird verwiesen.

Solaranlagen sind allgemein zulässig, dürfen aber nicht verunstaltend wirken.

1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind generell nicht zulässig.

2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

2.1 Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen

Stellplätze und Wege auf den privaten Grundstücksflächen sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrassen, Pflaster mit Breutfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.

3. Werbeanlagen § 74 Abs.1 Nr.2 und Nr.7 LBO

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

Werbeanlagen dürfen im Allgemeinen Wohngebiet eine Ansichtsgröße von 2.0 m² auf jeder Fassadenfläche nicht überschreiten.

Sie dürfen nicht auf dem Dach oder auf freistehenden Werbeträgern errichtet werden. Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

4. Freileitungen § 74 Abs.1 Nr.5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen 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. 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 Dachbegrünung (Nr. 10.1) nicht einhält,
- b) als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter Dachaufbauten oder Dacheinschnitte (Nr.1.3) entgegen den Festsetzungen errichtet,
- c) als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter Werbeanlagen entgegen den Festsetzungen errichtet (Nr. 3),
- d) als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter die Festsetzungen zur Erstellung von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen aus wasserdurchlässigen Materialien nicht beachtet (Nr. 2.1).

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

Aufgestellt:

Ausgefertigt:

Michael Wagner
Baudezernent

(D S)

Balingen,

Helmut Reitemann
Oberbürgermeister