SATZUNGSBESCHLUSS

Balingen
Große Kreisstadt

Balingen, 14.02.2018

AMT FÜR STADTPLANUNG UND
BAUSERVICE

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 ‚Bitze-Eichbühl, Änderung Flst. Nr. 230, 229/2, 229/4‘

Balingen-Zillhausen

Balingen
Große Kreisstadt

AMT FÜR STADTPLANUNG UND BAUSERVICE

INHALTSVERZEICHNIS

I. P l a n u n g s r e c h t l i c h e F e s t s e t z u n g e n 4

1. Grünflächen § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB 4

1.1 Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spiel- und Sportfläche“ § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB 4

1.2 Öffentliche Grünfläche ÖG § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB 4

2. Pflanzgebote und Pflanzbindungen § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB 4

2.1 Einzelpflanzgebot Pfg1 – Gebietseingrünung § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB 4

2.2 Einzelpflanzgebot Pfg2 – Solitärbäume § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB 4

2.3 Pflanzgebot Pfg 3 – Randeingrünung § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB 4

2.4 Pflanzbindung Pfb – Einzelbaum Bestand § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB 4

3. Nicht überbaubare Grundstücksfläche - Sichtfläche § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB 5

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

5. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen § 9 Abs.1 Nr.12, 13 BauGB 5

5.1 Versorgungsflächen - Umspannstation § 9 Abs.1 Nr.12 BauGB 5

5.2 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen § 9 Abs.1 Nr.13 BauGB 5

6. Aufschüttungen und Abgrabungen § 9 Abs.1. Nr. 17 BauGB 5

II. H i n w e i s e 6

I. G e s t a l t u n g s r e g e l u n g e n § 74 Abs.1 LBO 9

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs.1 Nr.1 LBO 9

1.1 Dachform und Dachneigung § 74 Abs.1 Nr.1 LBO 9

2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 7 LBO 9

3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen § 74 Abs. Nr. 3 LBO 9

3.1 Einfriedungen 9

3.2 Befestigte Wegeflächen 9

3.3 Kenntnisgabeverfahren § 74 Abs.1 Nr.7 LBO 9

II. O r d n u n g s w i d r i g k e i t e n § 75 Abs.3 Nr.2 und Abs.4 LBO 9

AMT FÜR STADTPLANUNG UND BAUSERVICE

Balingen, 14.02.2018

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

Bebauungsplan ‚Bitze-Eichbühl, Änderung Flst. Nr. 230, 229/2, 229/4‘

Balingen-Zillhausen

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 (BGBI. 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. P l a n u n g s r e c h t l i c h e F e s t s e t z u n g e n

1. Grünflächen § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

1.1 Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spiel- und Sportfläche“ § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Die im Bebauungsplan ausgewiesene private Grünfläche ist als Aufenthaltsbereich grüngestalterisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Folgende Spiel- und Sportanlagen sind zulässig:

- Kinderspielflächen
- Nicht überdachte Sport- und Spielanlagen, wie ein Mehrzweckspielfeld, ein Outdoor-Fitness Bereich, befestigtes Schachspielfeld
- Untergeordnete zweckgebundene bauliche Anlagen, wie Geräteschuppen

1.2 Öffentliche Grünfläche ÖG § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Die öffentliche Grünfläche ÖG ist entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

2. Pflanzgebote und Pflanzbindungen § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

2.1 Einzelpflanzgebot Pfg 1 – Gebietseingrünung § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Entsprechend der Planzeichnung sind hochstämmige, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm (18/20) anzupflanzen. 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.

2.2 Einzelpflanzgebot Pfg 2 – Solitärbäume § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Entsprechend der Planzeichnung sind hochstämmige, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (16/18) anzupflanzen. 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.

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

2.3 Pflanzgebot Pfg 3 – Randeingrünung § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Entsprechend der Planzeichnung ist innerhalb der gekennzeichneten Fläche Pfg3 eine durchgehend hohe, heckenartige, mindestens 2-3-reihige Gehölzpflanzung aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ist je angefangene 15 lfm ist ein Laubbaum zu pflanzen.

Die Pflanzung hat unter Verwendung der nachfolgenden Pflanzqualität zu erfolgen:

Sträucher: 100 - 150, 2 x verpflanzt, Pflanzabstand der Sträucher ca. 1,00 x 1,50 m

Laubbäume: Mindeststammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen und Hochstamm. Auf bereits enthaltene Pflanzgebote ist entsprechend Rücksicht zu nehmen.

2.4 Pflanzbindung Pfb – Einzelbaum Bestand § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Entsprechend der Planzeichnung eingetragener und mit einer Pflanzbindung versehener, bestehender Laubbaum ist zu erhalten und durch eine artgerechte Pflege dauerhaft zu sichern. Der Wurzelbereich darf nicht versiegelt werden und das Lagern von Stoffen innerhalb des Wurzelbereiches ist nicht zulässig. Bei Baumaßnahmen in der Nähe der Bäume und Sträucher ist ein entsprechender Baumschutz nach DIN 18920 vorzunehmen. Bei Abgang ist dieser durch einen heimischen, hochstämmigen Laubbaum mit Mindeststammumfang 18-20 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen zu ersetzen.

3. Nicht überbaubare Grundstücksfläche - Sichtfläche § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

Entsprechend der Planzeichnung muss die eingezeichnete Sichtfläche von jeglicher Sichtbehinderung, Bepflanzung und der Gleichen in einer Höhe zwischen 0,8 m und 3,0 m über Straßenniveau freigehalten werden.

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

Nebenanlagen sofern Sie keine Gebäude sind, sind allgemein zulässig.

Darüber hinaus ist innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünfläche 1 Nebenanlage bis max. 60 m³ zulässig die zweckgebunden der Spiel- und Sportfläche dient.

Zugelassen sind Dächer einer Neigung zwischen 0° und 15°.

5. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen § 9 Abs.1 Nr.12, 13 BauGB

5.1 Versorgungsflächen - Umspannstation § 9 Abs.1 Nr.12 BauGB

Die Versorgungsfläche für Elektrizität ist entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

5.2 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.

6. Aufschüttungen und Abgrabungen § 9 Abs.1. Nr. 17 BauGB

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,0 m über bzw. unter das natürlich gewachsene Gelände können nur ausnahmsweise, insbesondere zur Einbindung baulicher Anlagen, zugelassen werden.

II. H i n w e i s e

Begrenzung der Bodenversiegelung und Bodenschutz

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 Gründunghorizontes, 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 Ultraviolettspektrum (z.B. LED). Des Weiteren sind Leuchten zu verwenden, die abgeschirmt sind und nur gewünschte Bereiche erhellen.

Erhaltung von Gehölzen

Tiefbauarbeiten und das Lagern von Stoffen innerhalb des Wurzelbereichs 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.

Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (zum Beispiel Müllrückstände, Verfärbungen 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 Bauchwasser 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:

Ausgefertigt:

Balingen,

(D S)

Michael Wagner
Baudezernent

Helmut Reitemann
Oberbürgermeister

Balingen
Große Kreisstadt

Balingen, 14.02.2018

AMT FÜR STADTPLANUNG UND BAUSERVICE

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

Bebauungsplan ‚Bitze-Eichbühl, Änderung Flst. Nr. 230, 229/2, 229/4‘

Balingen-Zillhausen

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 (GBI. 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
- 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 (BGBI. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 BGBl. I S. 1509)

I. G e s t a l t u n g s r e g e l u n g e n § 74 Abs.1 LBO

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

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

Nebenanlagen über 12 m² Grundfläche sind mit Flach- oder geneigten Dächern zwischen 0° und 15° Dachneigung zu versehen.

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

Werbeanlagen aller Art sind unzulässig.

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

3.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur in transparenter Bauweise sowie als Hecken zulässig.

Mauern als Einfriedungen oder die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

3.2 Befestigte Wegeflächen

Befestigte Wegefläche auf den privaten Grundstücksflächen sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.

3.3 Kenntnisgabeverfahren § 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 Kenntnisgabeverfahren erkenntlich sein bzw. nachgewiesen werden.

II. O r d n u n g s w i d r i g k e i t e n § 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 zu Dachform und Dachneigung (Nr. 1.1) nicht einhält,
b) als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter Werbeanlagen entgegen den Festsetzungen errichtet (Nr. 2).

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

Aufgestellt: **Ausgefertigt:**

Balingen,

(D S)

Michael Wagner Helmut Reitemann

Baudezernent Oberbürgermeister