

**Textteile**

**Bebauungsplan**

und

**Örtliche Bauvorschriften**

**„Mühltorplatz“**

**in Balingen**

# Inhaltsverzeichnis

## Bebauungsplan

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen
4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
5. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen § 9 Abs.1 Nrn.12, 13, 14, 20, 21 und Abs.6 BauGB
7. Öffentliche und private Grünflächen sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen

### II. Füllschema der Nutzungsschablone

### III. Hinweise

## Örtliche Bauvorschriften

### I. Gestaltungsregelungen § 74 Abs.1 LBO

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs.1 Nr.1 LBO
2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO
3. Werbeanlagen
4. Freileitungen
5. Satellitenempfangsanlagen, sonstige Außenantennen
6. Kenntnisgabeverfahren § 74 Abs.1 Nr.7 LBO, § 51 ff LBO

### II. Ordnungswidrigkeiten § 75 Abs.3 Nr.2 und Abs.4 LBO

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)
- 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)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

# **Bebauungsplan**

## **„Mühltorplatz“**

### **Textteil**

#### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

**1.1 Kerngebiet (MK)** § 7 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, § 7 Abs.2 Nr.1 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes § 7 Abs.2 Nr.2 BauNVO
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe § 7 Abs.2 Nr.3 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke § 7 Abs.2 Nr.4 BauNVO
- Wohnungen aller Art ab dem 1. Obergeschoss § 7 Abs.4 Nr.1 BauNVO

Nicht zulässig sind:

- Wohnungen aller Art im Erdgeschoss
- Tankstellen § 7 Abs.3 Nr.1 i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO
- Vergnügungsstätten § 7 Abs.2 Nr.2 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO
- Garagen und Stellplätze im Erdgeschoss

Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen über die straßenseitige Fassade sind nicht zulässig.

**1.2 Mischgebiet (MI)** § 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude, § 6 Abs.2 Nr.1 BauNVO
- Geschäfts-, Bürogebäude, § 6 Abs.2 Nr.2 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes § 6 Abs.2 Nr.3 BauNVO
- sonstige Gewerbebetriebe § 6 Abs.2 Nr.4 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke § 6 Abs.2 Nr.5 BauNVO

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe § 6 Abs.2 Nr.6 i.V.m. §1 Abs.7 Nr. 2 BauNVO
- Tankstellen § 6 Abs.2 Nr.7 i.V.m. §1 Abs.7 Nr. 2 BauNVO
- Vergnügungsstätten aller Art. § 6 Abs.2 Nr.8 i.V.m. §1 Abs.7 Nr. 2 BauNVO

Garagen innerhalb der Gebäude sind nur dann zulässig, wenn die Erschließung nicht über die straßenseitige Fassade erfolgt.

**1.3 Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (Besondere Wohngebiete)**

§ 4a BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude, § 4a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes , § 4a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- sonstige Gewerbebetriebe, § 4a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Geschäfts- und Bürogebäude, § 4a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. § 4a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, § 4a Abs. 3 Nr. 1 i.V.m. §1 Abs.7 Nr. 3 BauNVO
- Vergnügungsstätten aller Art, § 4a Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. §1 Abs.7 Nr. 3 BauNVO
- Tankstellen. § 4a Abs. 3 Nr. 3 i.V.m. §1 Abs.7 Nr. 3 BauNVO
- Garagen und Stellplätze im Erdgeschoss

Garagen innerhalb der Gebäude sind nur dann zulässig, wenn die Erschließung nicht über die straßenseitige Fassade erfolgt.

**1.4 Flächen für den Gemeinbedarf**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zulässig sind:

Anlagen für öffentliche Verwaltungen

**2. Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO

**2.1 Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag als Mindestmaß und Höchstmaß in der Nutzungsschablone (Planzeichnung) festgesetzt.

**2.2 Maximale Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch Eintrag der Gebäudehöhen GH1 und GH2 in der Nutzungsschablone (Planzeichnung) festgesetzt. Die maximalen Trauf- sowie Firsthöhen sind aufgrund der topographischen Verhältnisse in absoluten Höhen bezogen auf Normal Null angegeben.

**Maximale Gebäudehöhe 1 (GH 1)**

Bezugshöhe der GH 1 ist der Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

Die in der Nutzungsschablone (Planzeichnung) eingetragene Gebäudehöhe 1 kann auf maximal 30 % der Länge des zugehörigen Dachabschnittes um bis zu 2,30 m überschritten werden.

**Maximale Gebäudehöhe 2 (GH 2)**

Bezugshöhe der GH 2 ist der höchsten Punkt des Daches (First).

- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen** § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- 3.1 Bauweise** § 22 BauNVO  
Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt.  
g = geschlossene Bauweise:  
Innerhalb der ausgewiesenen Baufelder sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Zudem darf an die rückseitige Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand gebaut werden. Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen bleiben davon unberührt.  
§ 22 Abs.3 i.V.m. § 22 Abs.4 BauNVO
- 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen** § 23 BauNVO  
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
- 3.3 Stellung der baulichen Anlagen** § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB  
Die in der Planzeichnung eingetragenen Gebäudehaupt- bzw. Firststrichungen sind einzuhalten.
- 4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen** § 9 Abs.1 Nr.4 und Nr. 22 BauGB, §§ 12 – 14 BauNVO  
Garagen und offene Stellplätze sind nur innerhalb der für sie ausgewiesenen Flächen zulässig. Tiefgaragen sind im gesamten Baugebiet sowie innerhalb der eigens für sie festgesetzten Flächen zulässig.
- 5. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** § 9 Abs.1 Nr.4 und 11 BauGB
- 5.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich** § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB  
Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß Verkehrszeichen 325/326 StVO ergeben sich aus der Planzeichnung. Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist die Herstellung und Ausweisung öffentlicher Stellplätze allgemein zulässig.
- 5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Private Verkehrsfläche / Hofraum** § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB  
Bei der in der Planzeichnung ausgewiesenen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung handelt es sich um einen privaten, gemeinschaftlichen Hofraum. Er dient der Erschließung der einzelnen, angrenzenden Grundstücke. Innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der angeschlossenen Grundstücke allgemein zulässig.
- 5.3 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind** § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB  
Hinterbeton für die Randbefestigungen der Straßen- und Fußgängerbereiche sowie bei den Straßenbaumaßnahmen entstehende Böschungen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern der geplanten Erschließungsanlagen sind auf den Grundstücken zu dulden. Diese können durch Geländeangleichungen auf den Anliegergrundstücken wieder entfallen.
- 6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen** § 9 Abs.1 Nrn.12, 13, 14, 20, 21 und Abs.6 BauGB
- Versorgungsleitungen, Verteileranlagen** § 126 Abs. 1 BauGB und § 14 Abs. 2 BauNVO § 9 Abs.1 Nr.13 BauGB

Die Stadt ist berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Anlagen für die Straßenbeleuchtung, sowie Verteilerkästen von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen und deren Versorgungsleitungen hinter der Gehweghinterkante zu erstellen bzw. zu unterhalten.

## 7. Öffentliche und private Grünflächen sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen

§ 9 Abs.1 Nr.15 und Nr.25 BauGB

### 7.1 Private Grünflächen

§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen, privaten Grünflächen sind zur Erhaltung der Wohn- und Aufenthaltsqualität innerhalb des Plangebietes dauerhaft als bewachsene Grünfläche zu erhalten bzw. herzustellen.

### 7.2 Pflanzgebote

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

#### **Einzelpflanzgebot - Anpflanzen von Einzelbäumen**

Auf den in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorten sind heimische, hochstämmige, klein- bis mittelkronige Laubbäume - Mindeststammumfang 16 – 18 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen - zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Das Baumquartier ist fachgerecht herzustellen.

Von den eingetragenen Standorten kann um bis zu 5,0 m abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder anderen zwingenden Gründen erforderlich ist.

#### **Dachbegrünung**

Dachflächen unter 18° Neigung, deren Grundfläche mehr als 12 m<sup>2</sup> beträgt, sind dauerhaft extensiv zu begrünen.

#### **Pflanzperiode**

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durchzuführen.

## 8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB

Bei der in der Planzeichnung eingetragenen Wasserfläche handelt es sich um den Mühlkanal mit Fischaufstieg mittels Fischtreppe. Die Wasserfläche sowie die Funktion des Fischaufstieges zur Umgehung des Zollernwehrs ist dauerhaft zu erhalten.

## II. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)/ Geschossfläche
--	Bauweise

Max. Gebäudehöhen 1 und Gebäudehöhen 2  
Dachform / Dachneigung

### III. Hinweise

#### Sanierungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ergänzungsbereich Innenstadt II“, rechtskräftig seit dem 30.09.2014.

#### Altablagerungen

Die Flurstücke 170/1, 175/1, 175/2 sind im Altlastenverdachtsflächenkataster unter der Objekt-Nr. 03500 „Fa. Herter, Metall- und Stahlbau“ mit „B Entsorgungsrelevanz“ eingetragen.

Von 1977 bis 1986 war Beim Mühltor 9, 9/1 die Metall- und Stahlbaufirma Herter ansässig. Aufgrund der bei der Metallbauarbeiten Stoffgruppen können relevante Verunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Das bedeutet, dass auf dem Grundstück Belastungen vorhanden sein können die erst bei evtl. baulichen Veränderungen (z. B. Erdaushub) erkennbar werden und deshalb besondere Entsorgungswege nach den abfallrechtlichen Vorschriften erforderlich werden können. Sollte belastetes Material vorgefunden werden, ist unverzüglich das Landratsamt Zollernalbkreis zu informieren.

#### Denkmäler

Im Plangebiet befindet sich die in der Denkmalliste eingetragenen Kulturdenkmale nach DSchG § 2:

- Färberstraße 4: Beschälplatte mit Pferdestall, Futterlager und Schlafkammer für einen Gestütsknecht, heute Bürogebäude, eingeschossig, verputzt mit zwei Rundbogenportalen und Satteldach, 1818.
- Neue Straße 33: Wohnhaus, zweigeschossig, verputzt, Walmdach, 1810, heute Stadtkämmerei

#### Archäologische Denkmalpflege

Das Planungsgebiet ist als Teil des historischen Stadtkerns als Prüffallgebiet ausgewiesen. In unbebauten bzw. nicht unterkellerten Bereichen (wie z. B. den Freiflächen des Viehmarktplatzes) ist davon auszugehen, dass sich mittelalterliche bis frühneuzeitliche Bebauungsstrukturen - also aus der Zeit vor dem Stadtbrand von 1809 - im Boden erhalten haben (KD §2 DSchG).

Vor Baubeginn muss dies mittels archäologischer Sondagen überprüft werden. Auf dieser Basis lassen sich die Notwendigkeit sowie der zeitliche und finanzielle Rahmen einer nachfolgenden archäologischen Dokumentation ermitteln. Die Kosten von Sondagen und archäologischer Ausgrabung unter Leitung der Archäologischen Denkmalpflege hat im Rahmen der Zumutbarkeit der Veranlasser/Vorhabenträger zu übernehmen. Hierüber wird eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung geschlossen.

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Rande der Kernstadt, die bereits im Mittelalter locker bebaut war. Aufgrund der bestehenden, relativ dichten Bebauung wird lediglich nachdrücklich auf §20 DSchG verwiesen:

„Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.“

#### Artenschutz

Vor baulichen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ist entsprechend § 42 Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. § 10 Bundesnaturschutzgesetz für die Baumaßnahme eine fachlich belegbare Einschätzung zum Vorkommen streng geschützter oder besonders geschützter Arten zu erstellen.

In kritischen Fällen – wenn solche Arten zu vermuten sind (wie z.B. Fledermäuse) – ist ein spezieller vertiefter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (SaP) notwendig.

#### Bodenschutz

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.

Verdichtungen des Bodens sollten sich auf das geringst mögliche Maß beschränken.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

### **Hochwasser / Überschwemmungsgebiet**

Gemäß § 65 Wassergesetz (WG) Baden-Württemberg in Verbindung mit § 78 und § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind die Bereiche, die in der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg als HQ<sub>100</sub>-Bereiche dargestellt sind, als Überschwemmungsgebiete festgesetzt.

Die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist nach § 78 Absatz 1 WHG grundsätzlich verboten. Auch bereits vor Inkrafttreten der festgesetzten Überschwemmungsgebiete baurechtlich zugelassene Vorhaben dürfen nur realisiert werden, wenn zusätzlich eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilt werden kann. Dies betrifft nicht nur den Neubau von Gebäuden, sondern z. B. auch die Erweiterung bestehender baulicher Anlagen.

Im Unterschied zu den festgesetzten Überschwemmungsgebieten, ist das Bauen in Gebieten, die erst bei einem Extremhochwasser überschwemmt werden (HQ<sub>extrem</sub>) grundsätzlich möglich. Es sollten allerdings Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und –rückhaltung Beachtung finden. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden. In Frage kommende Anpassungen könnten sein: Die Anpassung der Höhenlage im Hinblick auf die zu erwartenden Hochwasserspiegel, der Ausschluss von bestimmten Nutzungen in gefährdeten Geschossen und die Wahl geeigneter Baumaterialien. Auch eine hochwasserangepasste Gründung und Gebäudeausstattung, die Abdichtung von Ver- und Entsorgungswegen und – ganz entscheidend – die Sicherung der Installation für Strom, Gas oder von Öltanks sollen dazu beitragen spätere Schäden und Gefahren zu vermeiden.

### **Geologie**

Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Flussablagerungen der Eyach und Steinach, die von bindigen Deckschichten überlagert sein können. Die Mächtigkeiten der quartären Einheiten sind nicht im Detail bekannt. Im tieferen Baugrund stehen Gesteine des Unterjuras (Arietenkalk- bzw. Obtususton-Formation) an. Auffüllungen vorangegangener Nutzungen sind im Plangebiet sehr wahrscheinlich.

Ggf. ist im Eyachtal mit bauwerksrelevanten Grundwasserständen zu rechnen.

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.

Die Flussablagerungen (Sand und Kies) stellen zumeist einen gut tragfähigen und die bindigen Deckschichten sowie ggf. auch die Auffüllungen einen stark setzungsfähigen Baugrund dar. Im obersten Profilabschnitt der Arietenkalk-Formation (Grenzbereich zur Obtususton-Formation) ist mit der Einschaltung von geringmächtigen, bituminösen Mergelsteinen (Ölschiefen) zu rechnen. Falls Ölschieferlagen in der Baugrubensohle angetroffen werden, sollten diese aufgrund des bekannten Baugrundrisikos (u.U. Baugrundhebung nach Austrocknen des Ölschiefers) durch entsprechenden Mehraushub entfernt werden.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **Geotopschutz**

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse [http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/geotourismus\\_uebersicht](http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/geotourismus_uebersicht)

(Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

### **Grundwasser**

Erdwärmesonden können bis 100 m Tiefe ohne weitere hydrogeologische Stellungnahme gebaut werden, wenn der Rangraum vollständig abgedichtet wird.

Für die Erdwärmesonden ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Zollernalbkreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu stellen. Die Erdwärmesonden dürfen erst nach Erteilung und entsprechend den Vorgaben dieser wasserrechtlichen Erlaubnis ausgeführt werden.

Hinweis: Die Erdwärmesonden bedürfen zusätzlich einer Anzeige beim Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau.

**Brandschutz**

Wenn Gebäude bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stellen mehr als 8 m über Gelände liegen möglich oder vorhanden sind, werden Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr und Feuerwehrezufahrten gemäß der VwV Feuerwehrlflächen erforderlich.

Sofern die öffentlichen Straßen dementsprechend angelegt sind können die Aufstellflächen auch auf öffentlichen Straßen festgelegt werden.

**Stellplatzsatzung**

Es gilt die „Satzung über Örtliche Bauvorschriften zur Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in Balingen“ (Stellplatzsatzung) mit Rechtskraft vom 08.02.1997.

**Aufgestellt:****Ausgefertigt:**

Balingen, 22.01.2015

( D S )

Ernst Steidle  
BaudezernentHelmut Reitemann  
Oberbürgermeister

ENTWURF

# Örtliche Bauvorschriften

## „Mühltorplatz“

§ 74 LBO-BW

### Textteil

#### I. Gestaltungsregelungen § 74 Abs.1 LBO

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

##### 1.1 Dachvorschriften § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

Für die Hauptgebäude sind nur die in der Planzeichnung durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzten Dachformen und Dachneigungen zulässig. Flachdächer sind in den Bereichen, die nicht als Terrassen genutzt werden extensiv zu begrünen.

Bei den in der Planzeichnung mit entsprechender Kennzeichnung dargestellten Gebäuden, ist die abgewalmte Dachform zwingend einzuhalten.

Es bedeutet:

SD Satteldach

WD Walmdach

FD Flachdach

##### **Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung von geneigten Dächern sind nur nicht glasierte oder nicht reflektierende Dachziegel oder Betonsteine in roter bis rotbrauner Farbe zulässig. In begründeten Einzelfällen können auch andere Materialien zugelassen werden.

##### **Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten sind nur als Einzelgauben mit folgenden Einschränkungen zulässig:

- Die Länge der Dachaufbauten darf insgesamt maximal 50 % der Länge des zugehörigen Dachabschnittes betragen. Dabei dürfen sie nicht mehr als 1,2 m an die Giebelwände und den Ortgang herangeführt werden.
- Die Höhe der Gauben darf von der Dachfläche des Hauptdaches bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Gaubenaußenwand mit der Gaubendachhaut nicht höher als 1,4 m sein.
- Die Dachneigung von Gauben und Zwerchgiebeln ist, mit Ausnahme der SchlepPGAuben, in der Neigung des Hauptdaches auszuführen.
- Unzulässig sind SchlepPGAuben mit seitlichen Abwalmungen zur Hauptdachfläche

Dacheinschnitte sind nur an der vom öffentlichen Straßenraum abgewandten Dachseite zulässig. Im Einzelfall können bei Gebäuden mit einer Fassadenhöhe von mehr als 9,0 m Höhe Dacheinschnitte auch auf der straßenzugewandten Seite zugelassen werden, sofern diese von der öffentlichen

Verkehrsfläche nur eingeschränkt wahrgenommen werden können und einen Abstand von mindestens 10 m zur Giebelwand eines Eckgebäudes (Fassadenfront einer Querstraße) einhalten. Umwehrungen von Dacheinschnitten dürfen generell nicht über die Dachfläche hinausragen.

## 1.2 Quergiebel / Zwerchgiebel

- Quergiebel können im Einzelfall von der Baurechtsbehörde unter folgenden Einschränkungen ausnahmsweise zugelassen werden:
- Die Traufe der Hauptdachfläche ist als Dachüberstand auf der gesamten Länge der Gebäudeseite, also auch vor dem Quergiebel auszubilden.
- Die Quergiebelfront darf  $\frac{1}{4}$  der Länge des zugehörigen Dachabschnittes nicht überschreiten. Dabei darf der Quergiebel nicht mehr als bis auf 1,2 m an die Giebelwände herangeführt werden.
- Die Höhe des Quergiebels darf die ausgeführte GH 1 des Hauptdaches im Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand des Quergiebels mit der Giebeldachhaut nicht mehr als 2,0 m überschreiten.
- Der Ansatz des Quergiebels darf erst nach  $\frac{1}{3}$  der Sparrenlänge gemessen ab dem First beginnen.
- Die Dachneigung von Quergiebeln ist in der Neigung des Hauptdachs auszuführen.

## 1.3 Anlagen zur Solarenergienutzung

Anlagen zur Solarenergienutzung sind unter folgenden Einschränkungen allgemein zulässig:

- a) Anlagen zur solaren Energienutzung sind in die Dachfläche integriert auf maximal  $\frac{1}{3}$  der jeweiligen Dachfläche zulässig.
- b) Die Anlagen sind parallel zum First anzuordnen. Sie dürfen eine Gesamthöhe von 2,50 m nicht überschreiten und dürfen nicht mehr als bis auf 1,2 m an die Gebäudeaußenwände/Ortgang herangeführt werden.

Abweichungen können im Einzelfall bei Nachweis einer angemessenen architektonischen Einbindung als Ausnahme durch die untere Baurechtsbehörde zugelassen werden.

## 1.4 Fassaden- und Wandgestaltung

- Fassaden sind ausschließlich als Putzfassaden auszubilden. Daneben können im Bereich des Erdgeschosses auch Fassadenverkleidungen aus unpoliertem Natursteinen zugelassen werden.
- Als Außenanstriche an den Wandflächen sind grelle und glänzende Farben, insbesondere Lacke und Ölfarben unzulässig.
- Fenster und Türöffnungen sind vertikal zu gliedern. Querformatige Fenster sind nur als Addition vertikaler Elemente zulässig und dürfen maximal  $\frac{1}{3}$  der Fassadenlänge betragen.
- Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sie sind in ihrer Gliederung der Fassade anzupassen.

## 2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

### 2.1 Stellplätze

Stellplätze und vergleichbare Anlagen auf den privaten Grundstücksflächen sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrassen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken mit Ausnahme von Poren- oder Drainpflaster zulässig.

### 2.2 Freiflächen, unbebaute Grundstücksflächen

Die Teile der Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude oder notwendige Befestigungen für Erschließungs-, Wege- oder Terrassenflächen belegt sind, sind als Grün- oder Pflanzflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.

## 3. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 74 Abs. 1 LBO

## 4. Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Es gilt die Werbeanlagen- und Automatenatzung der Stadt Balingen vom 16.07.2008.

**5. Müllstandorte**

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Müllstandorte sind nur in Gebäuden oder nur an nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Mülleimeraufbewahrungsstandorten zulässig.

**6. Sonstige Freileitungen**

§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO

Stark- oder Schwachstromfreileitungen sind nicht zulässig.

**7. Satellitenempfangsanlagen, sonstige Außenantennen**

§ 74 Abs.1 Nr.4 LBO

Pro Gebäude ist nur eine Satellitenempfangs- bzw. Antennenanlage zulässig. Die Satellitenempfangsanlagen sind ohne Werbeaufdrucke in der Farbe des Daches auszuführen. Eine Wandmontage ist nicht zulässig. Sonstige Antennen sind nur innerhalb der Gebäude zulässig.

**II. Ordnungswidrigkeiten**

§ 75 Abs. 3 Nr. 2, 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 nicht einhält,
- als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter Dachaufbauten oder Dacheinschnitte entgegen den Festsetzungen errichtet,
- als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter die Festsetzungen zur Erstellung von Stellplätzen und vergleichbaren Anlagen aus wasserdurchlässigen Materialien nicht beachtet,

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

**Aufgestellt:****Ausgefertigt:**

Balingen, 22.01.2015

( D S )

Ernst Steidle

Helmut Reitemann  
Oberbürgermeister