

Balingen, 27.05.2019

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

„Rote Länder – 1. Änderung“

in Balingen - Weilstetten

ENTWURF

Stand: 27.05.2019

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- 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 19.06.2018 (GBl. S. 221)
- Wasserhaushaltsgesetz (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) m.W.v. 28.01.2018
- Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), in Kraft getreten am 22.12.2013 bzw. 01.01.2014 zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017
- 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 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017 bzw. 01.04.2018

Inhaltsverzeichnis

I. Planungsrechtliche Festsetzungen	7
1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB.....	7
1.1 Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO	7
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO	7
2.1 Grundflächenzahl §§ 16, 19 BauNVO	7
2.2 Höhe der baulichen Anlagen §§ 16, 18 BauNVO	7
2.3 Höhenlage – Erdgeschossfußbodenhöhe § 9 Abs.1 i.V.m. § 9 Abs.3 BauGB u. § 18 BauNVO.....	7
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO	8
3.1 Bauweise § 22 BauNVO	8
3.2 Baugrenzen § 23 Abs.3 BauNVO	8
3.3 Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB	8
4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 12, 14 BauNVO	8
5. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	8
5.1 Straßenverkehrsflächen.....	8
5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	8
5.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs.1 Nrn.4 und 11 BauGB	8
5.4 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB	8
6. Versorgungsanlagen § 9 Abs.1 Nrn.12, 13 BauGB.....	8
6.1 Versorgungsflächen § 9 Abs.1 Nr.12 BauGB	8
6.2 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen § 9 Abs.1 Nr.13 BauGB, § 126 Abs.1 BauGB	8
7. Flächen für die Abwasserbeseitigung , einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) Nr. 14 BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB	9
7.1 Öffentliche Regenwasserversickerungs- und Regenwasserableitungsmulden MF2.....	9
§ 9 Abs.1 Nrn.14 und 20 BauGB.....	9
8. Öffentliche Grünflächen sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen	9
8.1 Öffentliche Grünflächen § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB	9
8.2 Pflanzgebote § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB	9
8.3 Pflanzbindungen § 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB	10
9. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	10
§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m § 9 Abs.1a BauGB	10
9.1 Maßnahme CEF1 – Installation von Vogelnistkästen (plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahme)	10
9.2 Maßnahme CEF2 – Nördliche Randeingrünung auf öffentlicher Grünfläche (plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahme)	11
9.3 Maßnahme K1 – Extensivierung der Grünlandnutzung (plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahme)	11
9.4 Dachbegrünung	11
9.5 Dachflächenentwässerung	11
9.6 Regenwasserrückhaltung bei nicht begrüntem Dachflächen	11
9.7 Maßnahmenfläche 2 (MF 2) – Öffentliche Retentionsmulden	11
9.8 Zuordnung von Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB i.V.m. § 1a Abs.3 BauGB	12
10. Immissionsschutz § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB	12
11. Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs.6 BauGB	12
11.1 Von der Bebauung frei zuhaltende Flächen - Schutzstreifen entlang der Landesstraße L 415 ...	12
II. Pflanzlisten	13
III. Hinweise	14
I. Gestaltungsregelungen § 74 Abs.1 LBO	18
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs.1 Nr.1 LBO	18
1.1 Dachvorschriften § 74 Abs.1 Nr.1 LBO	18
1.2 Materialien § 74 Abs.1 Nr.1 LBO.....	18
1.3 Fassadengestaltung § 74 Abs.1 Nr.1 LBO	18
2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO.....	18
2.1 Einfriedungen.....	18
2.2 Stellplätze und Zufahrten.....	18

3. Aufschüttungen und Abgrabungen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO	18
4. Werbeanlagen § 11 Abs.3 i.V.m § 74 Abs.1 Nr.2 LBO	19
4.1 Werbeanlagen am Gebäude	19
4.2 Freistehende Werbeanlagen	19
4.3 Unzulässig sind.....	19
5. Niederspannungsfreileitungen § 74 Abs.1 Nr.5 LBO	19
II. Ordnungswidrigkeiten § 75 Abs.3 Nr.2 und Abs.4 LBO	19

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art unter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben
8 Abs.2 Nr.1 i.V.m. Abs.5 BauNVO
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
8 Abs.2 Nr.1 BauNVO
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
8 Abs.2 Nr.2 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke
8 Abs.2 Nr.4 BauNVO

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke § 8 Abs.3 Nr.2 BauNVO
- Für Produktionsbetriebe, der Verkauf eigener Produkte in der Form des Fabrikverkaufs auf einer untergeordneten Betriebsfläche. Der Fabrikverkauf darf 5% der Gesamtbetriebsfläche nicht überschreiten und maximal 100m² Geschossfläche betragen. Ein Fabrikverkauf für Betriebe des produzierenden Gewerbes im Lebensmittelbereich darf nicht zugelassen werden.
§ 8 Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 1 Abs.5 und Abs.9 BauNVO

Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe aller Art § 8 Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 1 Abs.5, Abs.9 BauNVO
- Tankstelle mit zugehörigem Tankshop § 8 Abs.2 Nr.3 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO
- Vergnügungsstätten § 8 Abs.3 Nr.3 i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO
- Nach § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
§ 8 Abs.3 Nr.1 i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO

2.1 Grundflächenzahl §§ 16, 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird auf maximal 0,8 begrenzt. Weitere Überschreitungen der Grundflächenzahl im Sinne § 19 Abs.4 Satz 2, zweiter Halbsatz BauNVO sind unzulässig.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen §§ 16, 18 BauNVO

Es gilt eine Höhe baulicher Anlagen GH_{max} von höchstens 10,5 m.

Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird definiert durch die Oberkante des höchsten Punktes der baulichen Anlage und gemessen lotrecht zur Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH).

Die Höhe baulicher Anlagen GH_{max} darf durch technisch bedingte Aufbauten (z.B. Aufzugsschächte, Klimaanlage) um maximal 2,0 m auf einer Grundfläche von maximal 10% der betreffenden Gebäudegrundfläche überschritten werden. Weitergehende Überschreitungen, auch für die Nutzung von Sonnenenergieanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden.

2.3 Höhenlage – Erdgeschossfußbodenhöhe § 9 Abs.1 i.V.m. § 9 Abs.3 BauGB u. § 18 BauNVO

Die für die Ermittlung der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) maßgeblichen Bezugspunkte sind die Geländehöhen des Baugrundstückes an den Grundstückseckpunkten zu den öffentlichen Erschließungsstraßen. Aus diesen Höhen ist das arithmetische Mittel zu bilden.

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe darf max. 0,5 m unter und max. 0,5 m über dem arithmetischen Mittel liegen.

- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und 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 als:
- o offene Bauweise als abweichende Bauweise, jedoch bis zu einer Gebäudelänge von bis zu 100 m
- 3.2 Baugrenzen** § 23 Abs.3 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
- 3.3 Stellung der baulichen Anlagen** § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
Die Gebäudehauptseiten sind entsprechend dem Planeintrag auszurichten.
- 4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** § 12, 14 BauNVO
Nebenanlagen als Gebäude und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- 5. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
- 5.1 Straßenverkehrsflächen**
Gemäß Planeinschrieb sind Straßenverkehrsflächen festgesetzt.
- 5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
Gemäß Planeinschrieb sind ein Fußweg (F) sowie ein Landwirtschaftlicher Weg mit Fuß- und Radweg (LW+F+R) festgesetzt.
- 5.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt** § 9 Abs.1 Nrn.4 und 11 BauGB
Gemäß Planeinschrieb ist entlang des östlichen Geltungsbereiches ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.
- 5.4 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. Versorgungsanlagen** § 9 Abs.1 Nrn.12, 13 BauGB
- 6.1 Versorgungsflächen** § 9 Abs.1 Nr.12 BauGB
Auf den Versorgungsflächen ist eine Trafostation zur Versorgung des Gebietes zulässig.
- 6.2 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen** § 9 Abs.1 Nr.13 BauGB, § 126 Abs.1 BauGB
Entlang der Erschließungsstraßen ist die Gemeinde berechtigt, auf den Anliegergrundstücken in einer Tiefe bis 1,0 m Straßenbeleuchtungsmasten sowie Verteilerkästen von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.
Sollten Leitungsführungen von Ver- und Entsorgungsträgern näher als 3,0 m an ein Pflanzgebot bzw. näher als 7,0 m an ein Einzelpflanzgebot heranreichen, so sind in diesem Bereich ausreichende Schutzmaßnahmen, entsprechend dem aktuellen Stand der Technik, zum Schutz der Leitungen vorzunehmen.
Vorkehrungen zum Schutz der Leitungen sind von den Leitungsträgern zu treffen.

7. Flächen für die Abwasserbeseitigung , einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) Nr. 14 BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

7.1 Öffentliche Regenwasserversickerungs- und Regenwasserableitungsmulden MF2

§ 9 Abs.1 Nrn.14 und 20 BauGB

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen und mit MF2 gekennzeichneten Regenwasserversickerungs- und Regenwasserableitungsmulden dienen der Ableitung des im Plangebiet auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers.

Die Mulden sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen - mit Ausnahme für Grundstückszufahrten - oder Verfüllen ist nicht zulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren der Flächen während der Bauzeit ist nicht zulässig.

Grundstückszufahrten über Regenwasserableitungsmulden sind so zu gestalten, dass das Abflussprofil nicht eingeschränkt wird. Die Breite dieser Grundstückszufahrten darf 7,0 m nicht überschreiten.

Die Gestaltung der Mulden hat den Anforderungen des naturnahen Gewässerbaus zu entsprechen. Die Mulden sind entsprechend den Standortbedingungen mit einer Kräuter-Gras-Mischung für feuchte bis nasse Standorte oder für trocken bis frische Standorte zu begrünen und extensiv mit max. zwei Schnitten im Jahr zu bewirtschaften.

8. Öffentliche Grünflächen sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen

§ 9 Abs.1 Nr.15 und Nr.25 BauGB

8.1 Öffentliche Grünflächen

§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Gemäß Planeinschrieb wird eine öffentliche Grünfläche ÖF1 mit Zweckbestimmung Randeingrünung festgesetzt.

Gemäß Planeinschrieb wird eine öffentliche Grünfläche ÖF2 mit Zweckbestimmung innere Gebietsgliederung/ Retention festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche ÖF2 darf zur Überfahrt auf das angrenzende Grundstück auf einer Länge von bis zu 7,0 m unterbrochen werden. Mehrere Ein- und Ausfahrten auf ein Grundstück müssen mindestens 50 m, bezogen auf die Überfahrtsmittelachse, voneinander Abstand haben.

Siehe auch Ziff. 7.1 öffentliche Regenwasserversickerungs- und Regenwasserableitungsmulden und Ziff. 8.2 Pflanzgebote

8.2 Pflanzgebote

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Bei den Pflanzungen ist, mit Ausnahme der festgesetzten Einzelpflanzgebote, das Nachbarschaftsrecht zu beachten.

Allgemeines Pflanzgebot

Im Gewerbegebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dauerhaft gärtnerisch als Grünflächen anzulegen.

Je 200 qm der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum der **Pflanzliste 1** (Hochstamm, Mindeststammumfang 16-18, 3 x verpflanzt mit Ballen) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Baumscheiben sind zu begrünen, ein ausreichend durchwurzelbarer Raum ist sicherzustellen. Die DIN 18916 ist zu beachten.

Werden auf den privaten Grundstücksflächen Stellplätze angelegt, so ist je angefangene 6 Stellplätze mindestens ein heimischer Laubbaum gemäß der **Pflanzliste 1** (Hochstamm, Mindeststammumfang 16-18, 3 x verpflanzt mit Ballen) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgebot 1 (Pfg 1) – Äußere Randeingrünung (private Grundstücksfläche)

Entlang der Plangebietsgrenze sind die im Lageplan festgesetzten Flächen durch eine freiwachsende, mindestens 4,0 m breite Hecke zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Dazu sind heimische Gehölze der **Pflanzliste 2** (Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe) zu pflanzen. Abgängige Heckenteile sind zu ersetzen. Alle 10 bis 15 Jahre sind die Hecken abschnittsweise auf den Stock zu setzen, Überhalter sind dabei zu erhalten. Die Pflegearbeiten der Hecken sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) zulässig. Die Pflanzung hat in mindestens drei Reihen (Reihenabstand 1,0 m, Pflanzabstand 1,5 m, Reihen versetzt zu erfolgen. Je 20,0 m

Hecke in der festgesetzten Fläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum der **Pflanzliste 1** zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf der zur freien Landschaft zugewandten Seite ist ein 2,0 m breiter heckenbegleitender, extensiver Krautsaum zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Hierfür ist die Fläche mit geeignetem Saatgut einzusäen und durch max. zweischürige Mahd zu pflegen.

Pflanzgebot 2 (Pfg 2) – Nördliche Randeingrünung (privater Grundstücksfläche)

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze sind die im Lageplan festgesetzten Flächen durch eine freiwachsende, mindestens 3,0 m breite Hecke zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Dazu sind heimische Gehölze der **Pflanzliste 2** (Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe) zu pflanzen. Abgängige Heckenteile sind zu ersetzen. Alle 10 bis 15 Jahre sind die Hecken abschnittsweise auf den Stock zu setzen, Überhalter sind dabei zu erhalten. Die Pflegearbeiten der Hecken sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) zulässig. Die Pflanzung hat in mindestens zwei Reihen (Reihenabstand 1,0 m, Pflanzabstand 1,5 m, Reihen versetzt zu erfolgen.

Pflanzgebot 3 (Pfg 3) – Nördliche Randeingrünung (öffentlicher Grünfläche – CEF2-Maßnahme)

Zur Eingrünung des geplanten Gewerbegebietes sowie zur Sicherung der ökologischen Funktionen der Lebensstätten für Goldammer und Klappergrasmücke im räumlichen Zusammenhang sind heimische, standortgerechte Einzelsträucher und kleinere Strauchgruppen der **Pflanzliste 2** zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Deckungsanteil der Gehölze darf 15 % der Fläche nicht überschreiten. Die bestehenden Gehölze sind zu erhalten.

Die nicht mit Gehölzen bestandene Fläche soll durch regelmäßige späte Mahd im 2-3-jährigen Turnus mit Abtransport des Mähgutes gepflegt werden.

Fassadenbegrünung

Geschlossene Außenwandflächen von Gebäuden ab einer Grundfläche von 300 m² sind zu 50 % ihrer Länge gebäudehoch mit klimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen.

Fassadenflächen, die auf einer Länge von mehr als 5,0 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen besitzen, sind pro angefangene 5,0 m mit mind. zwei Kletterpflanzen dauerhaft zu bepflanzen. Bei Verwendung von Metallfassaden können hiervon auf den nach Süden und Westen orientierten Fassaden Abweichungen zugelassen werden.

Eingrünung von Lagerplätzen und Lagerflächen

Lagerplätze und Lagerflächen mit mehr als 200 m² Grundfläche sind gegenüber den öffentlichen Erschließungsflächen und gegenüber den Nachbargrundstücken durch einen mindestens 3-reihigen Gehölzriegel aus heimischen, standortgerechten Sträuchern der Pflanzliste 5 abzupflanzen. Die Sträucher sind versetzt mit einem Pflanzabstand von maximal 2,0 m² zu pflanzen.

8.3 Pflanzbindungen

§ 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB

Einzelbäume

Die in der Planzeichnung eingetragenen und mit einer Pflanzbindung versehenen, bestehenden Laubbäume sind zu erhalten und durch eine artgerechte Pflege dauerhaft zu sichern. Tiefbauarbeiten und das Lagern von Stoffen innerhalb des Wurzelbereiches der Bäume sind nicht zulässig. Bei Baumaßnahmen in der Nähe der Bäume und Sträucher ist ein entsprechender Baumschutz nach DIN 18920 vorzunehmen. Der Wurzelbereich darf nicht versiegelt, überbaut oder abgegraben werden. Es ist zum Straßenraum das erforderliche Lichtraumprofil zu beachten. Abgehende Bäume sind durch heimische, hochstämmige Laubbäume, STU 18-20, 3 x verpflanzt mit Ballen zu ersetzen. Es sind Arten der Artenverwendungsliste im Anhang zu verwenden.

9. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m § 9 Abs.1a BauGB

Es wird ebenfalls auf den Umweltbericht verwiesen (planinterne sowie planexterne Maßnahmen).

9.1 Maßnahme CEF1 – Installation von Vogelnistkästen (plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen)

Zur Sicherung der ökologischen Funktion im räumlich-funktionalen Zusammenhang für die beanspruchten Lebensstätten von Höhlenbrütern sind 15 Vogelnistkästen im Ufergehölzsaum des südlich gelegenen Hühnerbachs zu installieren (siehe Lageplan zur Maßnahme CEF1 im Planteil).

- Anbringen von 5 Starennistkästen (Typ Starenkasten, Fluglochweite 45 mm Typ Nisthöhle 3SV m, Fluglochweite 45 mm der Firma Schwegler Vogel- & Naturschutzprodukte GmbH) oder Typ Starenkasten der Firma Naturschutzbedarf Strobel.
- Anbringen von 10 weiteren universellen Nistkästen. Geeignet ist die Nisthöhle Typ 1B, Fluglochweite 32 mm sowie Typ Nisthöhle 2GR – Ova der Firma Schwegler Vogel- & Naturschutzprodukte GmbH. Von jedem Nistkastentyp sind 5 Stück aufzuhängen.

Die Auswahl der Baumstandorte sowie das Anbringen der Kästen ist von fachkundigen Personen durchzuführen. Die Kästen sind im Winterhalbjahr anzubringen.

9.2 Maßnahme CEF2 – Nördliche Randeingrünung auf öffentlicher Grünfläche (plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahme)

Siehe Pflanzgebot Pfg 3 unter Ziff. 8.2 Pflanzgebote

9.3 Maßnahme K1 – Extensivierung der Grünlandnutzung (plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahme)

Extensivierung der Grünlandnutzung und Entwicklung einer mageren artenreichen Glatthaferwiese (FFH Flachland Mähwiese) auf den First.-Nr. 1504 und 1505 (siehe Lageplan zur Maßnahme K1 im Planteil).

9.4 Dachbegrünung

Dächer mit einer Neigung bis 15° sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht, sollte eine dauerhafte Vegetation von wenigstens Wildkräutern und Gräsern gewährleisten. Die Substratstärke hat dabei mindestens 8 cm zu betragen.

Sofern eine Dachbegrünung technisch und wirtschaftlich nicht möglich ist, ist ein entsprechender Ausgleich für die Funktion Regenwasserrückhaltung und Ökologie auf dem Grundstück zu erfüllen: Je 100 m² nicht begrünter Dachfläche sind 50 m² überbaubare Grundstücksfläche dauerhaft zu begrünen.

Bei Nutzung der Dachflächen für Photovoltaik-Anlagen sind entsprechend geeignete Systeme zur Ausführung zu bringen, welche die Funktionalität der Dachbegrünung nicht wesentlich einschränken.

9.5 Dachflächenentwässerung

Das auf den Dachflächen neu errichteter Gebäude sowie das auf nicht belasteten Hofflächen, Stellplätzen und deren Zufahren anfallende Regenwasser ist getrennt zu sammeln und auf den jeweiligen Grundstücken offen den auf den jeweiligen Grundstücken verlaufenden Regenwasserableitungsmulden oder den im Straßenraum zu verlegenden Regenwasserkanälen zuzuführen. Die Regenwasserableitungsmulden sind dem Hühnerbach als Vorfluter möglichst breitflächig zuzuleiten.

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, stets in wasserdurchlässiger Weise erfolgen. Der Übergang der Regenfallrohre der Dachentwässerung in die Entwässerungsmulden- oder -rinnen ist oberirdisch und sichtbar auszuführen, sofern keine Zisternen zur Regenwassernutzung eingebaut werden. Die Funktion zur Ableitung von Oberflächenwasser ist durch das Freihalten der Gräben von baulichen Einrichtungen und Ablagerungen sicherzustellen.

Werden Zisternen zur Regenwassernutzung eingebaut, so ist deren Überlauf über offene Entwässerungsmulden oder -rinnen in den angrenzenden Wassergraben oder die Regenwasserkanäle einzuleiten. Eine zusätzliche Nutzung des Regenwassers über Zisternen ist wünschenswert.

Die Dachentwässerung ist in den Bauplänen darzustellen.

9.6 Regenwasserrückhaltung bei nicht begrünten Dachflächen

Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ist für Dachflächen welche nicht begrünt werden müssen, je angefangene 50,0 m mind. 0,6 m³ naturnah gestaltetes Rückhaltevolumen auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Diese Retentionsflächen sind wiederum an die auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellenden Regenwassermulden oder an den im Straßenraum befindlichen Regenwassersammler anzuschließen.

9.7 Maßnahmenfläche 2 (MF 2) – Öffentliche Retentionsmulden

In auf der mit -MF 2- gekennzeichneten Fläche sind Retentionsbereiche als Mulden für die Ableitung des Niederschlagswassers von Dachflächen auszubilden. Die Flächen sind naturnah zu gestalten. Die Oberbodenflächen sind zu begrünen und extensiv zu pflegen.

In den Randbereichen der Rückhalteflächen sind Gehölzgruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist die Pflanzliste unter Kap. II zu berücksichtigen.

9.8 Zuordnung von Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB
i.V.m. § 1a Abs.3 BauGB

Für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft aus Flächenversiegelung und Flächeninanspruchnahme werden alle ermittelten plangebietsinternen und –externen ökologischen Maßnahmen herangezogen.

Plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen

Einen Ausgleich der Funktionsverluste bzw. –beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Biotope und Landschaftsbild leisten innerhalb des Geltungsbereiches die Flächen mit Pflanzgeboten und mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft. Unter Berücksichtigung der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt innerhalb des Geltungsbereiches für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Biotope und Landschaftsbild ein Kompensationsdefizit, das Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes notwendig macht.

Plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen

Unter Berücksichtigung der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt innerhalb des Geltungsbereiches für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Biotope und Landschaftsbild ein Kompensationsdefizit, das Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes notwendig macht. Die externen Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden den Eingriffsflächen des Baugebietes gemäß § 9 Abs.1a Satz 3 BauGB zugeordnet.

Ausgleichsfläche/ Maßnahmennummer	Flurstücke
Maßnahmenfläche K1 – Extensivierung der Grünlandnutzung und Entwicklung einer mageren artenreichen Glatthaferwiese (FFH Flachland Mähwiese)	Flurstück Nr. 1504, 1505
Maßnahme CEF1 - Installation von 15 Vogelnistkästen im nahen Umfeld	Flurstück Nr. 789, 850/3, 1340, 1476, 1478, 1520/1

10. Immissionsschutz § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

- siehe auch Anlage „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Rote Länder“ des Büros ISIS, Riedlingen vom April 2008 -

Zur Vermeidung unzulässiger Lärmimmissionen durch Gewerbelärm gegenüber der Wohn- und Mischgebietsbebauung entlang der Hartstraße und der Roßwanger Straße im Zeitbereich nachts (22 Uhr bis 6 Uhr), ist bei Betrieben mit Nachtarbeit ein Schallschutznachweis zu erbringen. Die Lärmemissionswerte dieser Betriebe müssen die nach TA Lärm zulässigen Grenzwerte für den Zeitbereich nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) um jeweils mindestens 6 dB(A) unterschreiten.

11. Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs.6 BauGB

11.1 Von der Bebauung frei zuhaltende Flächen - Schutzstreifen entlang der Landesstraße L 415

Innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen und mit Anbauverbot (1) versehenen Fläche entlang der L 415 sind Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Werbeanlagen in einer Tiefe von 20,0 m ab Fahrbahnrand der L 415 nicht zulässig.

II. Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Laubbäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche

Pflanzliste 2: Sträucher mittlerer Standorte

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe Schwarzdorn
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

III. Hinweise

Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist entsprechend § 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) nachhaltig die Funktion des Bodens zu sichern oder wieder-herzustellen. Hierzu sind insbesondere schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Um den Grundsatz des Bodenschutzes ausreichend Rechnung zu tragen, sollte folgendes beachtet werden:

1. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.
2. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgsamer Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
3. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
4. Ein Überschuss an Mutterboden soll sinnvoll an anderer Stelle wiederverwendet werden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen).
5. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
6. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

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.

Auf die §§ 4 und 7 des Bundes-Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

Denkmalschutz, Bodenfunde

Das Plangebiet befindet sich ca. 200 m östlich des archäologischen Prüffallgebietes „römische Straße“. Im Nahbereich muss mit archäologischen Zeugnissen (Funden und Befunden – Kulturdenkmäler gem. § 2 DSchG) gerechnet werden.

An der Erhaltung von archäologischen Kulturdenkmälern besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Es wird angeregt, frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch Leitungstrassen etc.) den Humusabtrag / Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen.

Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/ Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmäler gem. § 2 DSchG) gerechnet werden muss. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig.

Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird. Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Ref. 84.2 die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmäler durch den Planungsträger finanziert werden muss.

Sollten im Zuge von weiteren Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist gem. § 20 DSchG die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit der Fundbergung ist einzuräumen.

Grundwasserschutz, Gewässerschutz, Gründungsmaßnahmen

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind nur im Sinne der "Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit Wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VAWs)" in der jeweils geltenden Fassung zulässig.

Ständige Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig.

Sollte bei den Erschließungs- und Gründungsmaßnahmen Grundwasser angeschnitten werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Landratsamt (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu benachrichtigen.

Geologie, Baugrund

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Posidonienschiefer-Formation, welche teilweise von Holozänen Abschwemmmassen überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist im nördlichen Grenzbereich zur Deponie zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen 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 privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Darüber hinaus werden auch 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) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Gestaltung von Niveauunterschieden

Grundsätzlich sind die Überbrückungen von Höhenunterschieden als bepflanzte Böschungen im Verhältnis 1:2 oder flacher auszuführen. Ein Ausbau mit toten Materialien (v.a. mit Beton) sind zu vermeiden.

Zeitliche Beschränkung für Fäll-, Rodungs- und Schnitтарbeiten sowie Abriss von Gebäuden oder Umbauarbeiten an Gebäuden

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).

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen gegebenenfalls vorhandener Fledermäuse in ihren Quartierlebensräumen sind Fällarbeiten im Winterhalbjahr (November bis Mitte März) durchzuführen. Der Zeitraum liegt außerhalb der Aktivitätsperiode der Fledermäuse.

Bei Abriss von Gebäuden sind zuvor eine Inspektion und ggf. eine Ausflugskontrolle erforderlich, um zu prüfen, 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 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.

Das Plangebiet ragt im Norden in die Deponie Hölderle hinein, bei Bodenarbeiten ist darauf zu achten, dass ggf. kontaminiertes Deponiematerial zunächst separat beprobt wird. Im Rahmen der fachtechnischen Bauüberwachung muss dieses Bodenmaterial im Falle einer Überschreitung der Zuordnungswerte nach der VVV Boden der weiteren Verwendung zugeführt werden.

Retentionszisternen

Falls eine Regenwasserzisterne der Gewinnung von Brauchwasser dienen soll, wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen.

Entwässerung

Es wird darauf hingewiesen, dass tiefer liegende Kellergeschosse möglicherweise nicht im Freispiegel entwässert werden können. Gegebenenfalls sind Hebeanlagen auf eigene Kosten zu installieren und zu betreiben.

Elektrische Versorgung

Soweit der Leistungsbedarf einzelner Betriebe nicht aus bestehenden Umspannstationen (Stadtwerke Balingen) gedeckt werden kann, müssen betriebseigene Stationen errichtet werden.

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.

Gutachten und Untersuchungen

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Rote Länder in Balingen-Weilstetten (ISIS, Riedlingen, April 2008)
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan „Rote Länder - 1. Änderung“ in Balingen-Weilstetten (Dr. Grossmann Umweltplanung, Balingen, 15. März 2019)

Die Ergebnisse der Gutachten werden als Anlage Teil des Bebauungsplanes.

Aufgestellt:**Ausgefertigt:**

Balingen,

(D S)

Michael Wagner
BaudezernentHelmut Reitemann
Oberbürgermeister

Örtliche Bauvorschriften
„Rote Länder – 1. Änderung“
in Balingen-Weilstetten

ENTWURF

Stand: 27.05.2019

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- 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 19.06.2018 (GBl. S. 221)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 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 Dachvorschriften

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

Dachflächen sind bis zu einer Neigung von max. 15° zulässig und entsprechend den im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen dauerhaft zu begrünen.

Zur Dacheindeckung dürfen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das geplante Regenwasserableitungssystem erfolgt.

1.2 Materialien

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

Grelle, glänzende und lichtreflektierende Materialien und Farben für Fassaden und Dachflächen sind nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

1.3 Fassadengestaltung

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

Fassaden von Gebäuden mit einer Gebäudelänge von über 50,0 m Länge sind mit mindestens zwei Materialien auszuführen. Der Maximalanteil eines Materials an der Gesamtfassade beträgt hierbei 70%.

Die Gebäude haben jeweils nach 30,0 m Wandlänge eine vertikale Gliederung aufzuweisen. Die Gliederung muss sich über 90% der Höhe der Fassade erstrecken. Die Gliederung kann durch Materialwechsel oder Vor- und Rücksprünge ausgeführt werden.

Bei Gebäuden und Gebäudeteilen über 12,0 m Höhe sind Oberflächenstrukturen vertikal auszurichten.

2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

2.1 Einfriedungen

Als Einfriedungen gegenüber den Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken sind Hecken, Holzzäune und Metallstabzäune bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Die nicht lebenden Einfriedungen sind mind. 0,8 m von der Grenze abzurücken. Die Fläche zwischen Einfriedung und Grenze ist mit einer Hecke zu bepflanzen, die die Einfriedung optisch verdeckt.

Ist ein Pflanzgebot Pfg1 festgesetzt, so ist die Einfriedung um die Breite des Pflanzgebotes von der Grenze abzurücken. Hiermit soll eine optimale Biotopvernetzungsfunction der Hecke in die umgebene Landschaft ermöglicht werden.

2.2 Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien (z.B. wassergebundene Wegedecke, Rasenpflaster, Schotterrasen, usw.) herzustellen.

Die unbebauten Flächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

3. Aufschüttungen und Abgrabungen

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände sind bis max. +/- 1,50 m zulässig. Die Anlage von Stützmauern ist unzulässig.

Niveauunterschiede sind mit Böschungen im Verhältnis von max. 1:2 auszugleichen und durch freiwachsende Hecken zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Heckenteile sind zu ersetzen. Es sind Arten der Artenverwendungsliste im Anhang zu verwenden.

Es kann ausnahmsweise abgewichen werden, sofern öffentliche Belange diesen nicht entgegenstehen.

4. Werbeanlagen § 11 Abs.3 i.V.m § 74 Abs.1 Nr.2 LBO

Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig. Sie sind nur grundstücks- bzw. betriebsbezogen zulässig. Werbeanlagen und Automaten sind in öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

4.1 Werbeanlagen am Gebäude

Werbeanlagen und Beschriftungen dürfen nur an der Fassade der Gebäude angebracht werden. Sie dürfen nicht auf dem Dach errichtet werden bzw. die Dachfläche nicht überragen.

Werbeanlagen dürfen je Gebäudeseite eine maximale Fläche von 10,0 m² nicht überschreiten.

Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der L 442 nicht geblendet werden.

4.2 Freistehende Werbeanlagen

Fahnenmasten und Werbepylone können im Einzelfall von der Baurechtsbehörde zugelassen werden. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der L 442 dürfen Fahnenmasten oder Werbepylone nicht zugelassen werden.

Fahnenmasten dürfen die Höhe von 8,0 m nicht überschreiten. Je Gebäudeseite dürfen maximal 4 Fahnenmasten errichtet werden.

Werbepylone dürfen maximal 4,0 m hoch und nur nicht vollflächig selbstleuchtend errichtet werden.

4.3 Unzulässig sind

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel),
- Werbeanlagen in den amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün.

5. Niederspannungsfreileitungen § 74 Abs.1 Nr.5 LBO

Stark- oder Schwachstromfreileitungen sind nicht zulässig.

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 zu Dachvorschriften und Materialien (Nr.1.1 und Nr.1.2) nicht einhält,
- b) als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zur Fassadengestaltung (Nr.1.3) nicht einhält,
- c) als Bauherr Einfriedungen und Werbeanlagen erstellt bzw. erstellen lässt, die nicht den Örtlichen Bauvorschriften (Nr. 2.1 und Nr.4) entsprechen,
- d) als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter die Festsetzungen zur Erstellung von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen aus wasserdurchlässigen Materialien (Nr. 2.2) nicht beachtet,

Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 75 Absatz 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 EURO geahndet werden.

Aufgestellt:

Ausgefertigt:

Balingen,

(D S)

Michael Wagner
Baudezernent

Helmut Reitemann
Oberbürgermeister