

Balingen, 12.04.2019

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

„Jugendhaus Hindenburgstraße“

in Balingen

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

Bebauungsplan

I. Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1. Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB.....	4
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO	4
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	4
4. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB	4
5. Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs.6a BauGB.....	5
II. Hinweise.....	5
I. Gestaltungsregelungen § 74 Abs.1 LBO	2
1. Werbeanlagen § 74 Abs.1 Nr.2 LBO.....	2
2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO	2
3. Freileitungen § 74 Abs.1 Nr.5 LBO.....	2

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Flächen für den Gemeinbedarf** § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB
Es wird eine Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung: Jugendhaus - im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind ebenfalls Nutzungen zu sonstigen sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken im Zusammenhang der Jugendpflege zulässig.

- 2. Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO
 - 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)** § 19 BauNVO
Die Grundflächenzahl wird entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung festgesetzt.
 - 2.2 Zahl der Vollgeschosse** § 20 BauNVO
Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt. § 20 Abs. 1 BauNVO
 - 2.3 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)** § 9 Abs.1 i.V.m. § 9 Abs.3 BauGB u. § 18 BauNVO
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH Fertigfußboden) ist gemäß Planeinschrieb in Metern über Normalnull (m.ü.NN.) festgesetzt.
Die im Planeinschrieb festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf bis zu maximal 0,3 m überschritten sowie bis zu maximal 0,3 m unterschritten werden.
Die maßgebliche Höhe der EFH ist die Oberkante des Fertigfußbodens.
 - 2.4 Höhe der baulichen Anlagen** § 16, § 18, § 20 BauNVO
Es gilt eine Höhe baulicher Anlagen $GH_{max.}$ von höchstens 7,5 m.
Die maximale Gebäudehöhe GH ist das Maß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und des oberen Abschlusses der baulichen Anlage (Attika/ Brüstungsoberkante/ First).
Die maximale Gebäudehöhe GH darf das in der Planzeichnung enthaltene Maß nicht überschreiten.

- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** § 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
 - 3.2 Baugrenzen** § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

- 4. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
 - 4.1 Dachbegrünung**
Dachflächen sind mindestens bis zu 75% ihrer Grundfläche 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.

4.2 Dachflächenentwässerung und Entwässerung der unbebauten Grundstücksflächen

Unbelastete Dach- und Oberflächenwasser sind getrennt zu sammeln und in entsprechender Weise der Eyach zuzuführen. Die Ableitung ist in ausreichender Dimensionierung herzustellen. Sie kann über Mulden-Rigolen-Systeme oder in befestigter Bauweise, z.B. Rinnen mittels Naturstein, erfolgen. Ihre Ausführung muss, mit Ausnahme unmittelbar am Gebäude sowie im Bereich der Zufahrten und Terrassen, stets in wasserdurchlässiger Weise erfolgen.

Die Dachentwässerung ist in den Bauplänen darzustellen.

5. Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 Abs.6a BauGB

5.1 Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten – HQ_{extrem}

Das Plangebiet ist bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) betroffen. Bei einem Extremhochwasser (HQ_{extrem}) wird der Bereich flächendeckend überflutet.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 WHG (i.d.R. Flächenausdehnung HQ_{extrem} der HWGK) sind nachrichtlich (BauGB §9 Abs. 6a) im Bebauungsplan darzustellen.

Die Fläche liegt derzeit teilweise noch im Überflutungsbereich HQ 100 und HQ_{extrem} der Hochwassergefahrenkarte der LUBW, was auch im Bebauungsplanentwurf nachrichtlich dargestellt ist. Im Rahmen der Freiflächenplanungen für den Generationenpark werden durch Geländeanpassungen die Flächen künftig außerhalb des Überflutungsbereiches liegen.

Zum Schutz des Eigentums sind geeignete Maßnahmen (Bau- und Verhaltensvorsorge) vorzusehen. Siehe dazu: Wassergesetz (WHG), Informationsblatt „Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge auch bezüglich des Umgangs mit Wassergefährdenden Stoffen des Landratsamtes sowie z.B. Hochwasserschutzfibel, Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2013): Bauen bei Hochwasserrisiken und in Überschwemmungsgebieten und Pflicht und Möglichkeiten der Eigenvorsorge für den Hochwasserfall, Ministerium für Umwelt, Klima, Energiewirtschaft des Landes Baden-Württemberg und anderen Publikationen des Umweltministeriums Landes Baden-Württemberg.

II. Hinweise**Boden- und Wasserschutz**

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 wiederherzustellen. 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:

- Es ist nur so viel Mutterboden abzuschleppen, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.
- Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein Überschuss an Mutterboden soll sinnvoll an anderer Stelle wiederverwendet werden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen).
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodendenkmalpflege (§ 20 DSchG)

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

Archäologische Denkmalpflege

Das Plangebiet tangiert den Mühlkanal und Leerschuss der abgegangenen Kesselmühle (BALI038) mit dazu gehöriger Technik von der noch archäologische Denkmalsubstanz erhalten sein kann.

Um zu klären, ob Denkmaleigenschaften des Mühlkanals gegeben sind und noch archäologische Denkmalsubstanz vorhanden ist, wird eine Sondage am Mühlkanal erstellt. Es wird ein Suchschlitz hergestellt, um zu prüfen ob eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist. Im Ergebnis der Sondage konnten keine archäologischen Zeugnisse dokumentiert werden. der in den Plänen verzeichnete Mühlkanal verläuft näher an der Eyach und wird somit bei dem geplanten Bauvorhaben nicht tangiert.

Zudem ist auf die Nähe der Kulturdenkmalflächen BALI007 (merowinger-zeitliches Gräberfeld) und BALI015 (eisenzeitlich und früh- bis hochmittelalterliche Siedlung) hinzuweisen, deren tatsächliche Grenzen nicht bekannt sind und die deshalb möglicherweise noch bis in das überplante Areal hineinreichen können.

Für Baumaßnahmen, die mit Erdbauarbeiten verbunden sind, ist deshalb eine denkmal-schutzrechtliche Genehmigung erforderlich, die – je nach Art und Umfang der geplanten Bodeneingriffe – Auflagen enthalten kann. An den Kosten für eine archäologische Begleitung von Erdbauarbeiten, Sondagen oder Rettungsgrabungen hat sich ggf. der Bauherr als Verursacher im Rahmen der Zumutbarkeit zu beteiligen.

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm, welcher die Gesteine der Arienkalks-Formation überlagert. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Neubau Jugendhaus wurde ein Baugrundgutachten vom Ingenieurbüro für Erd- und Grundbau GeoTech Kaiser durchgeführt. Das Baugrundgutachten ist Anlage des Bebauungsplanes.

Erdbebengefährdung

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 gemäß der Karte der Erdbebenzonen der Bundesrepublik Deutschland. D.h. das Plangebiet liegt in einer der am stärksten erdbebengefährdeten Zonen Deutschlands.

Im Hinblick auf die weitere Planung, insbesondere die Statik der Gebäude, wird auf die DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastnahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“, in der Fassung von April 2005, verwiesen.

Die DIN 4149 ist in der Liste der Technischen Baubestimmungen gelistet und ist damit allgemein eingeführt.

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

Notwendige Fäll-, Rodungs-, und Schnitarbeiten sowie der Abriss von Gebäuden 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.

Retentionszisternen

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

(D S)

Michael Wagner
Baudezernent

Ausgefertigt:

Balingen,

Helmut Reitemann
Oberbürgermeister

Balingen, 12.04.2019

Örtliche Bauvorschriften
„Jugendhaus Hindenburgstraße“
in Balingen

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. Werbeanlagen

§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO

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

2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

2.1 Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen

Stellplätze und Wege sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit Breutfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.

2.2 Stützmauern und Böschungen

Aus topografischen Gründen erforderlich werdende Stützmauern gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen zur Überwindung von Höhenunterschieden, sind bis zu einer Höhe von maximal 0,4 m zulässig.

3. Freileitungen

§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

4. Müllstandorte

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

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

Aufgestellt:

Michael Wagner
Baudezernent

(D S)

Ausgefertigt:

Balingen,

Helmut Reitemann
Oberbürgermeister