

Textteil

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Balingen – Frommern

„Buhren-Ost, Flst. Nrn. 727/2, 727/3, 727/4, 727/5“



- A - Planungsrechtliche Festsetzungen
- B - Hinweise
- C - Örtliche Bauvorschriften

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	4
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA).....	4
1.2	Mischgebiet (MI)	5
2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	5
2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	5
2.2	Geschossflächenzahl (GFZ).....	5
2.3	Zahl der Vollgeschosse	6
2.4	Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen.....	6
3	BAUWEISE	6
4	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	7
5	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN	7
5.1	Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen.....	7
5.2	Nebenanlagen	7
6	VERKEHRSFLÄCHEN / ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN.....	7
6.1	Öffentliche Verkehrsflächen	7
6.2	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten.....	7
6.3	Ein- und Ausfahrtsbereich (WA).....	7
7	ANPFLANZUNGEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN.....	8
7.1	Pflanzgebot 1 (PFG-1).....	8
7.2	Pflanzgebot 2 (PFG-2).....	8
7.3	Pflanzgebot 3 (PFG-3).....	8
7.4	Anpflanzen von Bäumen gemäß Planeintrag.....	8
7.5	Allgemeines Pflanzgebot	8
7.6	Erhalt von Bäumen und Sträuchern	8
7.7	Ergänzende Bestimmungen zu Pflanzungen	9
8	FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	9
8.1	Dachbegrünung	9
8.2	Fassadenbegrünung.....	9
8.3	Begrünung der Vorgärten und sonstigen privaten Grundstücksflächen.....	9
8.4	Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge.....	9
8.5	Außenbeleuchtung	9
9	VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN.....	10
9.1	Passive Lärmschutzmaßnahmen	10
B	HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	12
1	ARTENSCHUTZ	12
1.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	12
1.2	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen.....	12
2	DENKMALSCHUTZ	12
3	BODENSCHUTZ.....	13
4	ALTABLAGERUNGEN.....	13
5	GEOTECHNIK / BAUGRUND.....	13
6	PFLANZENLISTEN.....	14
7	EMPFEHLUNG ZUR INSTALLATION VON ANLAGEN ZUR SOLAREN ENERGIEGEWINNUNG	14
C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	16
1	ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN.....	16
1.1	Staffelgeschosse	16
1.2	Dachformen, Dachneigung, Material.....	16

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2	WERBEANLAGEN.....	17
3	EINFRIEDUNGEN	17
4	GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER	17
5	NACHZUWEISENDE STELLPLÄTZE	17
6	RÜCKHALTUNG / ABLEITUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER.....	18
7	ORDNUNGSWIDRIGKEITEN.....	18

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Für die Planungsrechtlichen Festsetzungen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans in Verbindung mit dem schriftlichen Teil maßgeblich. Der räumliche Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen gemäß § 9 Abs. 7 BauGB in der Planzeichnung begrenzt.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Buhren-Ost“ (rechtskräftig seit 02.07.1977) außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO).

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO)

Allgemein zulässig sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Anlagen für Verwaltungen nicht zulässig.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1.2 Mischgebiet (MI)

(§ 6 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5-6 BauNVO)

Allgemein zulässig sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind im Mischgebiet folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten aller Art.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO).

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Für das Baugebiet wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil eine Grundflächenzahl GRZ 0,4 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind mit Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, Überschreitungen der zulässigen Grundfläche um bis zu 50 v.H. bis zu einer max. GRZ 0,6 zulässig.

Flächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, deren Überdeckung dauerhaft als Grünflächen angelegt sind, werden nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

(§ 20 BauNVO)

Es gelten die in der Planzeichnung für die jeweiligen Teilgebiete eingetragenen Geschossflächenzahlen.

WA-1 sowie WA-2: GFZ 1,2

MI: GFZ 0,8

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.3 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 i.V.m § 21a BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß § 20 BauNVO i.V.m. § 74 LBO für die Teilgebiete wie folgt festgesetzt:

Baufeld WA-1:

- mindestens zwei (II) Vollgeschosse plus Staffelgeschoss,
- höchstens drei (III) Vollgeschosse plus Staffelgeschoss zulässig.

Baufeld WA-2:

- maximal zwei (II) Vollgeschosse zulässig.

Baufeld MI (Mischgebiet):

- mindestens zwei (II) Vollgeschosse plus Staffelgeschoss,
- höchstens drei (III) Vollgeschosse zulässig.

Auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse werden Tiefgaragen nicht angerechnet (§ 21a BauNVO)

Ergänzend wird auf die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Staffelgeschosse hingewiesen (C – Örtliche Bauvorschriften Ziff. 1.1).

2.4 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.§ 9 Abs. 3 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässige **Höhe der baulichen Anlagen** wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) bestimmt. Maßgeblich sind die Einschriebe im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone).

Bezugspunkte:

Die Gebäudehöhe bemisst sich von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum obersten Gebäudeabschluss (z.B. höchster Punkt des Daches oder der Attika).

Die **Höhenlage der baulichen Anlagen** wird durch die im Plan eingetragenen, maximal zulässigen Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) in m ü. NN (Meter über Normal Null) als Höchstmaß festgesetzt. Maßgeblich ist die Höhe des Rohfußbodens.

Nebenbestimmungen:

Untergeordnete Dachaufbauten für technische Einrichtungen dürfen das jeweils festgesetzte Maß um 0,80 m überschreiten.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind bei geneigten Dächern bis zur Höhe des Dachfirstes, bei Flachdächern bis max. 0,80 m über die Dachfläche zulässig.

3 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Für das gesamte Baugebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Die Baugrenzen gelten nicht für Gebäudeteile und Geschosse unterhalb der Geländeoberfläche.

5 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 4, Nr. 22 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

5.1 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen für Stellplätze (Stp) bzw. Flächen für Tiefgaragen (TGa) zulässig.

Abweichungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Nachbarbelange oder öffentliche Belange (Verkehr, Ortsbild o. A.) nicht erheblich beeinträchtigt werden.

5.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Bebauungsplangebiet bis zu einer Größe von 15 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch innerhalb der Pflanzgebotsflächen PFG-1,2,3 und nicht im Bereich der festgesetzten Einzelbäume am nordwestlichen Gebietsrand.

Abweichungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Nachbarbelange oder öffentliche Belange (Verkehr, Ortsbild o. A.) nicht erheblich beeinträchtigt werden.

6 VERKEHRSFLÄCHEN / ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen werden die Seitenbereiche der Beethovenstraße und der Balingener Straße einschließlich des Bereichs der Bushaltestelle als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Detailgestaltung und -aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

6.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Entlang der Balingener Straße / Beethovenstraße wird entsprechend der Eintragung im zeichnerischen Teil ein Zufahrtsverbot von der öffentlichen Verkehrsfläche zu den Bauflächen festgesetzt.

6.3 Ein- und Ausfahrtsbereich (WA)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird der Ein- und Ausfahrtsbereich von den öffentlichen Verkehrsflächen zu den Bauflächen auf den durch Planeintrag festgesetzten Bereich beschränkt.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

7 ANPFLANZUNGEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Pflanzgebot 1 (PFG-1)

Die im Plan als Pflanzgebot 1 „PFG-1“ gekennzeichneten Flächen sind zur Eingrünung und Abschirmung im Bereich der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Befestigte Wege und Verkehrsflächen sind auf höchstens 50 % der Fläche zulässig.

Je angefangene 50 m² der verbleibenden unbefestigten Fläche ist mindestens 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum oder 1 regionaltypischer Obstbaum sowie 2 heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Flächenangaben sind jeweils grundstücksbezogen anzuwenden.

7.2 Pflanzgebot 2 (PFG-2)

Zur Eingrünung und Abschirmung der Bauflächen entlang der Beethovenstraße sind die als Pflanzgebot 2 „PFG-2“ gekennzeichneten Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Je angefangene 50 m² sind mindestens 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum sowie mindestens 2 heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der maximale Abstand der Baumpflanzungen untereinander beträgt 10 m.

7.3 Pflanzgebot 3 (PFG-3)

Zur grünordnerischen Einbindung und räumlichen Abschirmung zwischen der Bushaltestelle und dem Privatgrundstück ist im Bereich der als Pflanzgebot 3 „PFG-3“ gekennzeichnete Fläche die Pflanzung einer grenzständigen, geschnittenen Hecke mit einer Mindesthöhe von 1,50 m festgesetzt.

7.4 Anpflanzen von Bäumen gemäß Planeintrag

Im Bereich der nordwestlichen Grundstücksgrenze sind entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil hochstämmige, gebietsheimische Laubbäume zu pflanzen.

Die im Plan eingetragenen Baum-Pflanzgebote sind in Ihrer Anzahl bindend (als Mindestmaß). Die Standorte können in Zuge der Detailplanung in einem Umkreis von 5 m verschoben werden.

7.5 Allgemeines Pflanzgebot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Je angefangene 150 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche ist mindestens 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum oder ein regionaltypischer Obstbaum sowie drei heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzungen nach Nr. 7.1; 7.2 und 7.4 sowie der Erhalt bestehender Bäume können angerechnet werden.

7.6 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die gemäß Planeintrag zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und artgerecht zu pflegen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

7.7 Ergänzende Bestimmungen zu Pflanzungen

Die Pflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in der gleichen Qualität zu ersetzen.

Mindestqualität der Baumpflanzungen: Hochstamm, Stammumfang min. 16-18 cm, 3x verpflanzt mit Ballen.

Hinweis: Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

Bei den in den Pflanzlisten (Kapitel B) aufgeführten Bäumen und Sträuchern handelt es sich um geeignete heimische, standortgerechte Pflanzen.

8 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, i.V.m. Nr. 25 BauGB)

8.1 Dachbegrünung

Dachflächen mit einer Neigung bis zu 10° und einer Größe von mehr als 12 m² sind extensiv zu begrünen.

Die Begrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 10 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 Kombisysteme einzusetzen.

8.2 Fassadenbegrünung

Fassadenflächen, die auf einer Länge von mehr als 5 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen besitzen, sind pro angefangene 5 m mit mind. zwei Kletterpflanzen zu bepflanzen.

8.3 Begrünung der Vorgärten und sonstigen privaten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten sowie unbefestigten Freiflächen sind soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden als Freianlagen zu begrünen und zu unterhalten. Nicht zulässig sind Schottergärten sowie flächige Stein- und Kiesgartenflächen.

8.4 Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge

Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien zulässig. Gleiches gilt für zusammenhängende Parkieranlagen und Stellplatzflächen mit Ausnahme der Zufahrten. Die Flächen sind nach Möglichkeit in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

8.5 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende (z.B. LED-) Leuchtmittel und Lampenträger zu verwenden. Grundsätzlich sind Abstrahlungen in die freie Landschaft und

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

in den Himmel durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Blendrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

9 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Passive Lärmschutzmaßnahmen

Nach der *schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom Oktober 2020* sind zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume der Randbebauung vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Verkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau‘ vorzusehen.

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich nach Tabelle 7 der DIN 4109 zu erfüllen (Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm).

Nach der Tabelle 7 der DIN 4109 sind folgende Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils (erf. $R'_{w, res}$) nachzuweisen:

Raumart	erforderliches $R'_{w, res}$ des Außenbauteils		
	LPB III	LPB IV	LPB V
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten Unterrichtsräume u. ä.	35 dB	40 dB	45 dB
Büroräume und ähnliches a)	30 dB	35 dB	40 dB

a) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die oben genannten Anforderungen sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche zur Grundfläche gemäß DIN 4109 zu korrigieren.

Die Anforderungen zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 [2] bei Lärmpegelbereich III werden in der Regel mit üblichen Bauteilen (z. B. Standardfenster) erfüllt.

An der Randbebauung der Straßen ist in überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen.

Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die Lärmpegelbereiche des Isophonenplanes 2048-02 der schalltechnischen Untersuchung.

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr sind die technischen Baubestimmungen (VwVTB) nach der DIN 4109-1: 2016-07 sowie die DIN 4109-2: 2016-07 zu beachten (vgl. A5 der VwVTB). Es gilt die jeweils technische Baubestimmung in der im Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung.

Die Einhaltung der Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 [2] ist im Rahmen des jeweiligen Bauantrags nachzuweisen. Auf die detaillierten Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung wird verwiesen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgestellt:

Ausgefertigt:

Balingen

gez.

gez.

Michael Wagner
Baudezernent

Helmut Reitemann
Oberbürgermeister

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

B HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 4 und 6 BauGB)

1 ARTENSCHUTZ

1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG bezüglich der Artengruppe der Vögel muss der Abriss der Gebäude und die Baufeldbereinigung außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

Durch die nachgewiesene Anwesenheit von Fledermäusen muss diese noch weiter eingeschränkt werden und darf erst ab November durchgeführt werden. Die Maßnahme steht im Kontext der Vermeidung von Tötungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan, Büro Fritz & Grossmann Umweltplanung, Balingen vom 20.10.2020 (Kapitel 7.1) wird verwiesen.

1.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

(vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind durchzuführen, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Maßnahmen müssen zum Zeitpunkt des Eingriffs wirksam sein sowie im funktionalen Zusammenhang mit der vom Eingriff betroffenen Lebensstätte stehen, um die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte der jeweiligen Art erhalten zu können.

CEF 1: Installation von max. 6 Fledermaus-Flachkästen für Spalten bewohnende Fledermäuse an Gebäuden

Die Fledermauskästen sind im Vorhabenbereich an Gebäuden anzubringen. Der konkrete Standort kann dabei vor Ort unter der Berücksichtigung günstiger Installationsvoraussetzungen festgelegt werden. Die Nistkästen sind regelmäßig auf ihre Funktionalität hin zu überprüfen und ggf. zu ersetzen.

CEF 2: Installation von 2 Nistkästen für Haussperlinge im Bereich von Gebäuden

Die Nistkästen sind im Vorhabenbereich oder dessen unmittelbarer Nähe im Bereich von Gebäuden anzubringen. Der konkrete Standort kann dabei vor Ort unter der Berücksichtigung günstiger Installationsvoraussetzungen festgelegt werden. Die Nistkästen sind regelmäßig im Spätherbst zu reinigen, auf ihre Funktionalität hin zu überprüfen und ggf. zu ersetzen.

Siehe dazu die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan, Büro Fritz & Grossmann Umweltplanung, Balingen vom 20.10.2020 (Kapitel 7.2).

2 DENKMALSCHUTZ

Sollten bei der Durchführung der Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (e-mail:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

abteilung8@-rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei einer Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3 BODENSCHUTZ (§ 4 Abs. 2 BschG)

Im Plangebiet ist ein Massenausgleich der anfallenden Erdaushübe anzustreben, für überschüssige Erdmassen ist ein Verwendungsnachweis zu führen. Belastete Böden sind geordnet zu entsorgen.

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Deshalb sollte unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen vermieden werden.

Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen, die das Wachstum der späteren Bepflanzung erschweren, sind Bodenarbeiten möglichst nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung durchzuführen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleiches, der Geländemodellierung usw. darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgräben usw. benutzt werden.

4 ALTABLAGERUNGEN

Werden bei Erdarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt des Zollernalbkreises in Balingen unverzüglich zu verständigen.

5 GEOTECHNIK / BAUGRUND

Hinweise des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Opalinuston-Formation. Im Untergrund steht zudem oberflächennah die Gesteine der Posidonienschiefer-Formation an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist 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 geo-technischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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.

6 PFLANZENLISTEN

Standortgerechte Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Bergulme

Standortgerechte Sträucher

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggrifflige Weißdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

7 EMPFEHLUNG ZUR INSTALLATION VON ANLAGEN ZUR SOLAREN ENERGIEGEWINNUNG

Auf Flachdächern und auf Südost bis Südwest geneigten Dächern wird die Errichtung von Anlagen zur solaren Energiegewinnung empfohlen.

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung sind unabhängig hiervon einzuhalten.

Begründung:

Die Zunahme von Treibhausgasen in der Erdatmosphäre wird als wichtigste Ursache für die Erwärmung des Klimas und die Zunahme von extremen Wetterereignissen gesehen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Dabei gilt der kontinuierliche Anstieg der Kohlendioxidkonzentration in der Atmosphäre durch die Verbrennung fossiler Energieträger wie Kohle, Erdöl und Erdgas als wesentliche Ursache.

Durch die Nutzung solarer Strahlungsenergie bei der Energieversorgung von Gebäuden können die Emissionen von CO₂ spürbar reduziert werden, wenn im Gegenzug der Ersatz fossiler Energieträger reduziert wird.

Dies kann durch thermische Solaranlagen zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung bei optimaler Wärmedämmung oder mit Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung geschehen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Für die Örtlichen Bauvorschriften ist der zeichnerische Teil in Verbindung mit dem schriftlichen Teil maßgeblich. Der räumliche Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen gemäß § 9 Abs. 7 BauGB in der Planzeichnung begrenzt.

Mit Inkrafttreten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Buhren-Ost“ (rechtskräftig seit 02.07.1977) außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Staffelgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß § 20 BauNVO i.V.m. § 74 LBO für die Teilgebiete wie folgt festgesetzt:

Baufeld WA-1:

- mindestens zwei (II) Vollgeschosse plus Staffelgeschoss,
- höchstens drei (III) Vollgeschosse plus Staffelgeschoss zulässig.

Baufeld WA-2:

- maximal zwei (II) Vollgeschosse zulässig.

Baufeld MI (Mischgebiet):

- mindestens zwei (II) Vollgeschosse plus Staffelgeschoss,
- höchstens drei (III) Vollgeschosse zulässig.

Auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse werden Tiefgaragen nicht angerechnet (§ 21a BauNVO)

Im Baufeld WA-1 sind Staffelgeschosse an der südöstlichen und südwestlichen Gebäudelängsseite um mindestens 2,0 m und an den nordwestlichen und südwestlichen Giebelseiten um mindestens 6,50 m gegenüber den Außenwandflächen des darunter befindlichen Geschosses zurück zu setzen. Auf die schematische Darstellung im Plan wird verwiesen.

Im Mischgebiet sind Staffelgeschosse an der Nordwest-, Südwest- und Südostfassade, um mindestens 2,00 m gegenüber den Außenwandflächen des darunter befindlichen Geschosses zurück zu setzen. Auf die schematische Darstellung im Plan wird verwiesen.

1.2 Dachformen, Dachneigung, Material

Zulässig für die Hauptgebäude sind begrünte Flachdächer bis 2° Dachneigung.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Für Nebengebäude, Garagen und Carports sowie untergeordnete Bauteile an Gebäuden (z.B. Terrassenüberdachungen, Eingangsbereiche, etc.) sind auch Pultdächer bis 10° Dachneigung zulässig.

Dachflächen mit einer Neigung bis zu 10° und einer Größe von mehr als 12 m² sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 10 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 Kombisysteme einzusetzen.

2 WERBEANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind ausschließlich im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Sie dürfen nicht auf dem Dach oder auf freistehenden Werbeträgern errichtet werden.

Zulässig sind ausschließlich (Werbe-) Schilder mit einer maximalen Größe von 2,0 m² je Fassadenfläche als unbeleuchtete oder angestrahlte Anlagen. Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

3 EINFRIEDUNGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedung sind ausschließlich Hecken heimischer, standortgerechter Art sowie Holzlattenzäune und Drahtzäune bei gleichzeitiger Hinterpflanzung zulässig.

Zu öffentlichen Flächen hin darf die Gesamthöhe der Einfriedung das Maß von 1,20 m nicht übersteigen. Ausgenommen hiervon ist die gemäß Pflanzgebot 3 festgesetzte Heckenpflanzung.

4 GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Auf den Grundstücken sind Standplätze für Abfallbehälter nachzuweisen. Sie sind, soweit sie nicht in Gebäuden untergebracht werden durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen.

Die planungsrechtlichen Bestimmungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen bleiben hiervon unberührt.

5 NACHZUWEISENDE STELLPLÄTZE

(§ 37 Abs.1 LBO i.V.m. § 74 Abs. 2 LBO)

Im Baugebiet sind pro Wohneinheit mindestens 1,7 Stellplätze herzustellen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

6 RÜCKHALTUNG / ABLEITUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2)

Die Entwässerung der Flurstücke 727/2, 727/4 und 727/5 ist an den Mischwasserkanal in der Balingen Straße anzuschließen.

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Freiflächen ist soweit es nicht auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht wird, zurückzuhalten und gedrosselt am öffentlichen Mischwasserkanal anzuschließen.

Zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers ist auf den Baugrundstücken eine Regenwasserretention durch geeignete Anlagen in hinreichender Dimensionierung vorzusehen (Retentionszisterne mit Drosselablauf o. Ä.).

Der Drosselabfluss ist für das Teilgebiet WA-1 / WA-2 auf eine maximale Einleitmenge von 18,0 l/s (Liter pro Sekunde) zu begrenzen.

Für das Mischgebiet ist eine maximale Einleitmenge von 10 l/s zulässig.

Die Retentionsanlagen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

7 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Absatz 3 Nr. 2 LBO handelt, wer als Bauherr oder Unternehmer den Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

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

Aufgestellt:

Ausgefertigt:

gez.

Balingen
gez.

Michael Wagner
Baudezernent

Helmut Reitemann
Oberbürgermeister