

Textteil

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

in Balingen

„Aktivpark Hindenburgstraße“



- A - Planungsrechtliche Festsetzungen
- B - Hinweise/ Nachrichtliche Übernahmen/ Vermerke
- C - Örtliche Bauvorschriften

ENTWURF

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1.	Grünfläche § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB	3
2.	Pflanzgebote und Pflanzbindungen § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB.....	3
2.1	allgemeines Pflanzgebot § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB.....	3
2.2	Einzelpflanzgebote § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB	3
2.3	Pflanzbindungen – Erhalt von Bäumen § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB	3
3.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB 3	
B.	Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen / Vermerke	5
C.	Örtliche Bauvorschriften	8
1.	Werbeanlagen § 74 Abs.1 Nr.2 LBO	8
2.	Freileitungen § 74 Abs.1 Nr.5 LBO	8

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Grünfläche** § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

Es wird eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage mit Spiel- und Sportanlagen entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt. Innerhalb der Grünfläche sind die Flächen für eine Skateanlage festgesetzt.

Neben der grünordnerischen Gestaltung ist innerhalb der Grünfläche die Anlage von Fuß- und Radwegen sowie dem Charakter der Parkanlage mit Spiel- und Sportanlagen angemessene funktionale Aufenthaltszonen und bauliche Anlagen zulässig. Darüber hinaus sind Anlagen zur Ableitung, Zwischenspeicherung und Versickerung von Regenwasser sowie notwendige Lärmschutzanlagen zulässig.

Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen sind bauliche Anlagen in von Form von Gebäuden für eine Servicestation sowie öffentliche Toiletten zulässig.

- 2. Pflanzgebote und Pflanzbindungen** § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB
 - 2.1 allgemeines Pflanzgebot** § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch als Rasen-, Wiesen- und/oder Strauch-/ Staudenflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall sind diese spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.
 - 2.2 Einzelpflanzgebote** § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

An den im Planteil gekennzeichneten Standorten sind Gehölzpflanzungen gemäß Pflanzliste vorzunehmen. Mindestens 80 % der Gehölzpflanzungen müssen aus einheimischen Gehölzarten bestehen. Die Anzahl der Bäume ist einzuhalten. Die Pflanzstandorte können von der Darstellung im Planteil um bis zu 5,0 m abweichen.

Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind diese spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.
 - 2.3 Pflanzbindungen – Erhalt von Bäumen** § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Die im Planteil gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei einem Ausfall der Bäume sind diese in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

- 3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Innerhalb der im Planteil festgesetzten Fläche „Lsw“ ist im Bereich der Skateanlage eine Lärmschutzwand von 2,8 m bis 3,8 m Höhe, bezogen auf den tiefsten Punkt der geplanten Skateanlage (Basis 505,20 m ü.NN) und mit einer Länge von ca. 63,0 m zu errichten.

Pflanzlisten

Pflanzliste Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn	Corylus colurna	Baum-Hasel
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Pterocarya fraxinifolia	Kaukasische Flügelnuss
Quercus petraea	Traubeneiche	Sophora japonica	Japanischer Schnurbaum
Quercus rubur	Stieleiche	Tilia cordata	Winterlinde
Ginkgo biloba	Ginkgo	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Betula pendula	Hänge-Birke	Tilia tomentosa	Silber-Linde
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Ulmus glabra	Berg-Ulme
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum	Pinus sylvestris	Waldkiefer
Salix alba	Silber-Weide	Pinus nigra	Schwarzkiefer

Pflanzliste Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus torminalis	Elsbeere
Alnus incana	Grau-Erle	Liquidambar styraciflua	Amerikanischer Amberbaum
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Alnus spaethii	Purpur-Erle
Gleditsia triacanthos	Gleditschien	Ostrya carpinifolia	Europäische Hopfenbuche
Juglans nigra	Schwarznuss	Tsuga canadensis	Kanadische Hemlocktanne
Juglans regia	Echte Walnuss	Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn	Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Pflanzliste Bäume 3. Ordnung

Frangula alnus	Faulbaum	Sorbus domestica	Speierling
Prunus spinosa	Schlehdorn	Fraxinus ornus	Manna-Esche
Morus alba	Maulbeeren	Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Pyrus pyraeaster	Wildbirne	Koeleruteria paniculata	Blasenesche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

B. Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen / Vermerke

Archäologisches Denkmal – abgegangene Kesselmühle mit Mühlkanal (§ 2 DSchG) – (nachrichtliche Übernahme § 9 Abs.6 BauGB)

Das Plangebiet tangiert den Mühlkanal und Leerschuss der abgegangenen Kesselmühle (BALI038) mit dazu gehöriger Technik von der noch archäologischen Denkmalsubstanz erhalten sein kann. Zudem stand innerhalb des Geltungsbereiches auch ein abgegangenes Nebengebäude. Im Boden können sich somit Fundamente des Mühlennebengebäudes und des Mühlkanals erhalten haben. Aus heimatgeschichtlichen Gründen besteht an der wissenschaftlichen Dokumentation solcher Funde und Befunde ein öffentliches Interesse.

Für Baumaßnahmen, die mit Erdbauarbeiten verbunden sind, ist deshalb eine denkmalschutzrechtliche 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.

Hinweis: Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Jugendhaus, Hindenburgstraße“ sind archäologische Grabungen zur Lage des Mühlkanals im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Aktivpark Hindenburgstraße erfolgt. Mit dem Ergebnis, dass bei der zweitägigen Sondage keine archäologischen Hinterlassenschaften vorgefunden wurden. Sollte der Mühlkanal im südlichen Teilbereich ehemals verlaufen sein, dann wurden Überreste von diesem durch Bombeneinschläge zerstört. Die Ergebnisse der Sondage sind dem Abschlussbericht 2019_0244 Mühlkanal Hindenburgstraße vom Fachplanungsbüro ArchaeoBW GmbH mit Stand vom 25.04.2019 zu entnehmen.

Risikogebiet im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes – HQ_{extrem} (Vermerk § 9 Abs. 6a BauGB)

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

Als Risikogebiete im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes bestimmte Gebiete sollen im Bebauungsplan vermerkt werden.

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.

Hinweis: HQ100-Gebiet

Das Plangebiet liegt teilweise noch in einem Überschwemmungsgebiet/ HQ100-Gebiet. Nach Umsetzung der geplanten Maßnahmen am Eyach-Ufer im Zuge der Gartenschau 2023 Landschaftsachse Nord (u.a. Gewässererweiterungen Eyach, Böschungabflachungen, etc.) liegt für den Aktivpark bei einem HQ100-Ereignis keine Überflutungsgefährdung mehr vor.

Eine wasserrechtliche Planfeststellung Landschaftsachse Nord der Gartenschau 2023 wurde erteilt. Es wird auf das *Gutachten im Auftrag der Stadt Balingen: Ingenieurbüro Heberle (2019): Hydraulische Berechnung an der Eyach zur Gartenschau 2023 in Balingen – Abschnitt Nord – Beilage zum Wasserecht, Rottenburg am Neckar* verwiesen.

Nach Umsetzung der Maßnahmen zur Gartenschau 2023 wird sich die Hochwassersituation im Bereich des betroffenen Gewässers verändern bzw. verbessern. Die vorliegenden Hochwassergefahrenkarten werden durch eine „anlassbezogene Fortschreibung der Hochwassergefahrenkarten“, entsprechend den Vorgaben durch das Land Baden-Württemberg, angepasst.

Sanierungsgebiet „Ergänzungsbereich Innenstadt II“

Der geplante „Aktivpark“ ist Bestandteil des Sanierungsgebiets „Ergänzungsbereich Innenstadt II“ und in der Kulisse der Städtebauförderung.

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.

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsgebiet 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.

Es wird auf das Gutachten im Auftrag der Stadt Balingen: GeoTerton (2019): Baugrunduntersuchung zur Vorbereitung der Gartenschau 2023 – Teil 1 Karlstraße / Aktivpark / Tennisanlagen / Hindenburgstraße Balingen. Mössingen. verwiesen.

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.

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 Außenbeleuchtung 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. Zunächst gilt der Grundsatz: Licht nur so viel wie nötig und so wenig wie möglich; nur in dem Zeitraum, in dem es wirklich benötigt wird; wenn möglich Zeitschaltuhren und/oder Bewegungsmelder einsetzen.

Die Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LEDs (keine Quecksilberdampf-Hochdrucklampen) mit neutralem oder warmweißem Licht mit geringem Blauanteil (max. 3000 Kelvin) wird empfohlen. Ultraviolette (UV-) und Infrarote (IR-) Strahlung ist für die visuelle Wahrnehmung des Menschen irrelevant. Diese Emissionen sind gänzlich zu vermeiden. Beleuchtung von oben, möglichst ohne Abstrahlung in den oberen Halbraum (Streulicht!) und ohne horizontale Abstrahlung; abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse verwenden. Bei Anstrahlungen von Objekten Begrenzung des Lichtkegels auf das zu beleuchtende Objekt. Installation von Lichtquellen in geringstmöglicher Höhe. Oberflächentemperatur unter 60 °C. Zudem gilt Verbot von Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel).

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.

Freiflächengestaltungsplan

Mit der Vorlage von Bauanträgen sind vom Antragsteller fachlich qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der freiraumgestalterischen Maßnahmen der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen, die nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung werden.

Aufgestellt:

Ausgefertigt:

Balingen,

Balingen,

gez.

gez.

Michael Wagner

Helmut Reitemann

Baudezernent

Oberbürgermeister

C. Örtliche Bauvorschriften

1. **Werbeanlagen** § 74 Abs.1 Nr.2 LBO
Es gilt die Werbeanlagen- und Automatenatzung der Stadt Balingen vom 16.07.2008.
2. **Freileitungen** § 74 Abs.1 Nr.5 LBO
Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

Aufgestellt:

Balingen,

gez.

Michael Wagner
Baudezernent

Ausgefertigt:

Balingen,

gez.

Helmut Reitemann
Oberbürgermeister