

Textteil

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

in Balingen

„Wilhelm-Kraut-Straße/ Ebertstraße - Teilbereich 1“



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

ENTWURF

INHALTSVERZEICHNIS

A. Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB	3
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO	4
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlage	4
4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	5
5. Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB	5
6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen § 9 Abs.1 Nrn. 12, 13 BauGB	5
7. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB	6
8. Pflanzgebote § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB	6
9. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB	7
B. Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen	8
C. Örtliche Bauvorschriften	14
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs.1 Nr.1 LBO	14
2. Werbeanlagen § 74 Abs.1 Nr.2 LBO	15
3. Gestaltung und Nutzung der un bebauten Flächen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO	15
4. Freileitungen § 74 Abs.1 Nr.5 LBO	15
6. Kenntnissgabeverfahren § 51 LBO	16
7. Stellplatzerhöhung § 37 Abs.1 LBO i.V.m. § 74 Abs.2 LBO	16

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 **Urbanes Gebiet (MU)** § 6a BauNVO

Es wird ein Urbanes Gebiet (MU1/ MU2) nach § 6a BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude, § 6a Abs.2 Nr.1 BauNVO
- Geschäfts- und Bürogebäude § 6a Abs.2 Nr.2 BauNVO
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes § 6a Abs.2 Nr.3 BauNVO
- sonstige Gewerbebetriebe § 6a Abs.2 Nr.4 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke § 6a Abs.2 Nr.5 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe im MU1 für folgende Branchen bzw. Sortimente

Positivkatalog (nicht zentrenrelevante Sortimente): § 6 i.V.m. § 1 Abs.5, § 9 BauNVO

- Möbel, Küchen, Büromöbel, einschließlich ergänzende Sortimente,
- Teppiche und Bodenbeläge,
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör,
- Baustoffe, Bauelemente, Dämmstoffe, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren, Badeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär (Keramik, Stahl, Installation), Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen,
- Holz, Holzbauelemente (z.B. Fenster, Türen), Holzmaterialien, Platten, Kork, Korkplatten,
- Farben, Lacke, Malereibedarf, Tapeten einschließlich Zubehör,
- Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf, Antennen und Satellitenanlagen,
- Weiße Ware (z.B. Haus- und Küchengeräte), Herde, Öfen,
- Heimcomputer
- Pflanzen (einschl. Hydrokultur) und Zubehör, Pflege und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge und -maschinen, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer u.ä.,
- Campingartikel,
- Kraftfahrzeuge, Motorräder, Mopeds, Kfz- und Motorradzubehör (z.B. Ersatzteile, Einbauprodukte, Ausstattungsartikel), Rasenmäher, Landmaschinen,
- Sportgroßgeräte, Surfboards, Fahrräder und Zubehör,
- Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse,
- Serviceleistungen (z.B. Schlüsseldienst, Schärf- und Glasschneidedienste),
- Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung.

Innenstadtbedeutsame Randsortimente (Sortimentsabgrenzung 2003) können ausnahmsweise bis maximal 5 % der Verkaufsgeschossfläche zugelassen werden.

Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe im MU2 § 6a Abs.2 Nr.3 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO
- Vergnügungsstätten aller Art § 6a Abs.3 Nr.1 i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO
- Tankstellen § 6a Abs.3 Nr.2 i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO
- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung (Fremdwerbung) § 6a Abs.2 Nr.4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.9 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO
- im MU1 Wohnnutzung im Erdgeschoss in Gebäuden an der Straßenseite zur Wilhelm-Kraut-Straße § 6a Abs.4 Nr.1 BauNVO

- 2. Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO
- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)** § 19 BauNVO
Die Grundflächenzahl wird entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung festgesetzt.
Die gemäß Planzeichnung festgesetzte zulässige GRZ kann durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 0,9 überschritten werden, wenn die Erdüberdeckung mindestens den Festsetzungen unter Ziff. 8.5 entspricht.
§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO
- 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ), Dezimalzahl im Kreis** § 20 BauNVO
Es gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Geschossflächenzahlen. Bei der Berechnung der Geschossflächen sind die Grundflächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich deren Zugänge jeweils mit Umfassungswänden, anzurechnen.
§ 20 Abs. 2 und 3 BauNVO
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse** § 20 BauNVO
Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.
§ 20 Abs. 1 BauNVO
- 2.4 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)** § 9 Abs.1 i.V.m. § 9 Abs.3 BauGB u. § 18 BauNVO
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung festgesetzt.
Die im Planeinschrieb festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf bis zu maximal 0,2 m überschritten sowie bis zu maximal 0,2 m unterschritten werden.
Die maßgebliche Höhe der EFH ist die Oberkante des Rohfußbodens.
- 2.5 Höhe der baulichen Anlagen** § 16, § 18, § 20 BauNVO
Die maximalen Gebäudehöhen GH1 und GH2 dürfen das in der Planzeichnung enthaltene Maß nicht überschreiten.
Maximale Gebäudehöhe 1 (GH1)
Die maximale Gebäudehöhe 1 (GH1) ist das Maß zwischen der tatsächlich hergestellten Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der senkrechten, traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut, bei Flachdächern der obere Wandabschluss (Attika).
Maximale Gebäudehöhe 2 (GH2)
Die maximale Gebäudehöhe 2 (GH2) ist das Maß zwischen der tatsächlich hergestellten Erdgeschossfußbodenhöhe und dem höchsten Punkt des Daches (First) bzw. höchstgelegenste Abschluss einer Außenwand (Attika).
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlage** § 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:
g geschlossene Bauweise
o offene Bauweise
- 3.2 Baulinien** § 23 Abs. 2 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baulinien festgesetzt.

- 3.3 Baugrenzen** § 23 Abs. 3 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
- 4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze** § 9 Abs.1 Nr.1, 2, 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO, § 23 Abs.5 BauNVO
- 4.1 Nebenanlagen** § 23 Abs. 5 BauNVO
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit Gebäude, sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Mülltonnen- und Fahrradabstellanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche ausnahmsweise zulässig, wenn sie eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die maximale Höhe von Nebenanlagen ist die geplante Geländehöhe am Standort. Die Örtliche Bauvorschrift Ziff. C 5 ist zu beachten.
- 4.2 Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen** § 23 Abs.5 BauNVO
Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
Oberirdische, nicht überdeckte Stellplätze nach § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für oberirdische Stellplätze „St“ zulässig.
Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zusätzlich sind sie entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen „TGa“ zulässig. (Ziff. 2.1 ist zu beachten.)
- 5. Verkehrsflächen** § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
- 5.1 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.
- 5.2 Verkehrsflächen** § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Es ist eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Private Verkehrsfläche - Hofraum entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.
- 5.3 Bereiche für Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen** § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten zu Grundstücken sind nur innerhalb der im Plan festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche zulässig.
- 6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen** § 9 Abs.1 Nrn.12, 13 BauGB
- 6.1 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen** § 9 Abs.1 Nr.13 BauGB
Die Gemeinde ist gem. § 126 Abs.1 BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen hinter der Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

7. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

GrFrLr1 Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Balingen bestehend in dem Recht auf Unterhalten und Erneuern des bestehenden Mischwasserkanals.

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Balingen und der Anlieger und Besucher der angrenzenden Grundstücke.

Lr2 Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der angrenzenden Grundstücke bestehend in dem Recht auf Einlegen, Unterhalten und Erneuern für eine geplante Fernwärmeleitung.

Die Flächen sind von Bebauungen und Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die jederzeitige Zugänglichkeit (Überfahrten, Unterhaltungsmaßnahmen) muss hergestellt werden.

8. Pflanzgebote

§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

8.1 Allgemeines Pflanzgebot – nicht überbaute Grundstücksflächen

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Die nicht überbaubaren und nicht der Erschließung dienenden Grundstücksflächen sind von Versiegelungen freizuhalten, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Großflächig mit Steinen (lose, flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen) bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten) sind im Bereich dieser Freiflächen (unbebaute Flächen) nicht zulässig.

8.2 Einzelpflanzgebote – Anpflanzen von Bäumen

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Entsprechend den Eintragungen im Planteil sind gebietsheimische, standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Einzelbäume sind dauerhaft zu Pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind diese gleichwertig zu ersetzen.

Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, STU 16/18 (Laubbäume)

Im Zuge der Ausführungsplanung kann von den festgesetzten Standorten im Planteil um bis zu max. 3,0 m abgewichen werden.

8.3 Flächiges Pflanzgebot – Pfg1 – Randeingrünung Süd-West

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ist auf min. 80 % der Fläche ein Gehölzgürtel als min. 2--reihige Wildhecke (freiwachsend) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Ausbildung als Formschnitthecke sowie Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Die Pflanzung hat unter Verwendung der nachfolgenden Pflanzqualität zu erfolgen:

Sträucher: 100 - 150, 2 x verpflanzt, Pflanzabstand der Sträucher ca. 1,0 x 1,5 m; (Empfehlung Pflanzliste 2).

8.4 Flächiges Pflanzgebot – Pfg2 – Randeingrünung Nord

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ist ein Gehölzgürtel als min. 1-reihige Hecke min. als Heister, 2 x verpflanzt, Mindestgröße 100-150 cm, in Reihe in einem Pflanzabstand von maximal 1,0 x 1,5 m anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (Empfehlung Pflanzliste 2).

8.5 Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen § 9 Abs.1 Nr.25a i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Decken von Tiefgaragen, die nicht mit Gebäuden und deren Zuwegungen sowie Nebenanlagen überbaut werden, sind vollständig mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsflächen anzulegen.

Für Erdaufschüttungen über Drainschicht sind folgende Stärken festgesetzt:

Rasen/niedrige Bepflanzung: min. 60 cm

Hochwachsende Sträucher und klein- und mittelkronige Bäume: min. 100 cm

Großkronige Bäume: min. 150 cm

9. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

9.1 Dachbegrünung von Flachdächern

Die Dachflächen von Flachdächern mit einer Größe von mehr als 12,0 m² sind zu begrünen.

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.

Siehe auch Örtliche Bauvorschriften Ziff. 1.2 letzter Absatz.

9.2 Dachflächenentwässerung und Entwässerung der unbebauten Grundstücksflächen

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser neu errichteter Gebäude auf Grundstücken, die an eine Regenwasserableitung angeschlossen sind, ist getrennt zu sammeln und auf den jeweiligen Grundstücken dem im Straßenraum zu verlegenden Regenwasserkanälen zuzuführen.

Die Ableitung auf den privaten Grundstücken ist von den jeweiligen Eigentümern 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.

Werden Zisternen zur Regenwassernutzung eingebaut, so ist deren Überlauf in die Regenwasserkanäle einzuleiten. Eine zusätzliche Nutzung des Regenwassers über Zisternen ist wünschenswert.

Die Dachentwässerung ist in den Bauplänen darzustellen.

B. Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6a BauGB

Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten – HQ_{extrem}

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.

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

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.

Hinweise

Begrenzung der Bodenversiegelung und Bodenschutz

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sollten innerhalb des Urbanen Gebietes mindestens 40%, als nicht versiegelte Fläche angelegt werden. Es wird empfohlen, die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat im Baugebiet soweit wie möglich zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Es ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder einer landwirtschaftlichen / gärtnerischen Nutzung zuzuführen.

Auch für Mutterboden in Gartenflächen, die für Bauzufahrten/ Baulager/ Baustelleneinrichtungen u.ä. in Anspruch genommen werden, besteht Sicherungspflicht.

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.

Altlastenverdachtsflächen sind gesondert entsprechend den geltenden gesetzlichen Vorgaben zu behandeln.

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

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Baustoffe, die zu einer Schadstoffbelastung von Wasser und Boden führen können, sind nicht zu verwenden.

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

Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Flussablagerungen der Eyach und Steinach, die von bindigen Deckschichten überlagert sein können. Die Mächtigkeiten der quartären Einheiten sind nicht im Detail bekannt. Im tieferen Baugrund stehen Gesteine des Unterjuras (Arietenkalk- bzw. Obtususton-Formation) an. Auffüllungen vorangegangener Nutzungen sind im Plangebiet sehr wahrscheinlich. Ggf. ist mit bauwerksrelevanten Grundwasserständen zu rechnen. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen. Die Flussablagerungen (lehmige Sande und Kiese) stellen

zumeist einen gut tragfähigen und die bindigen Deckschichten sowie ggf. auch die Auffüllungen einen stark setzungsfähigen Baugrund dar. Im obersten Profilabschnitt der Arietenkalk-Formation (Grenzbereich zur Obtususton-Formation) ist mit der Einschaltung von geringmächtigen, bituminösen Mergelsteinen (Ölschiefen) zu rechnen. Falls Ölschieferlagen in der Baugrubensohle angetroffen werden, sollten diese aufgrund des bekannten Baugrundrisikos (u. U. Baugrundhebung nach Austrocknen des Ölschiefers) durch entsprechenden Mehraushub entfernt werden. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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 Planungsgebiet liegt innerhalb des Prüffallgebiets der südlichen Vorstadt von Balingen, war aber bisher schon bebaut. Deshalb reicht ein nachdrücklicher Hinweis auf das Prüffallgebiet und die §§ 20 und 27 DSchG aus:

„Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.“

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.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen – Vermeidungsmaßnahmen/ sonstige Vermeidungsmaßnahmen

Vögel

Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist lediglich außerhalb der Brutzeit im Zeitraum 01. Oktober bis 28./ 29. Februar zulässig.

Fledermäuse

Der Abriss der Gebäude ist lediglich außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum 01. November bis 28./ 29. Februar zulässig.

Umweltfreundliche Außenbeleuchtung

Nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen sind zu vermeiden. Es sind daher umweltverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Empfohlen werden LED-Beleuchtung oder vergleichbare umweltverträgliche Produkte. Auf die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/ Länder – Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) wird verwiesen.

Vogelfreundliches Bauen mit Glas

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind an großflächigen Fensterfronten geeignete Maßnahmen (z.B. Einbau von für Vögel sichtbare Scheiben, Vogelschutzglas oder andere vergleichbare Maßnahmen) zu treffen. Auf die Arbeitshilfe der Schweizerischen Vogelwarte Sempach (2012) wird verwiesen.

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.

Schallimmissionen

Das gewachsene - mit Bestandsgebäuden - begrenzte Plangebiet wird einseitig von der Wilhelm-Kraut-Straße begrenzt, welche als Hauptverkehrsstraße die südliche Erschließung in die Innenstadt übernimmt.

Das Plangebiet ist den Lärmeinwirkungen der bestehenden Wilhelm-Kraut-Straße ausgesetzt und somit vorbelastet. Gemäß der Lärmkartierungen Balingens – Stufe 2 vom September 2018 Lärmaktionsplan sind Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – zu erwarten.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind bei Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) entsprechend Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm durchzuführen.

Die Dimensionierung der baulichen Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109- Schallschutz im Hochbau ist nicht abhängig von der Gebietsausweisung des Baugebietes, sondern von der Nutzung der einzelnen Räume eines schutzwürdigen Gebäudes.

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen – bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen – sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Raumnutzungen folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume und ähnliches 1)
		erf. R'w,res des Außenbauteils in dB		
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	2)	50	45
VII	über 80	2)	2)	50

1) 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.

2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 7 der DIN 4109 : Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Im Rahmen der Gebäudeplanung ist ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen zu führen, wenn Pegelüberschreitungen des maßgeblichen Außenlärmpegels (MAP) nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – vorliegen. Hierzu ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein entsprechender Nachweis zu führen.

Die Möglichkeiten zur Eindämmung des Konfliktpotentials bestehen in der Anbringung von passivem Lärmschutz. Geeignete Maßnahmen sind auf Ebene der Gebäudeplanung unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung der einzelnen Räume eines schutzwürdigen Gebäudes und der dann vorliegenden Rahmenbedingungen (Abschirmungswirkung, Gebäuderichtung mit entsprechender Grundrissgestaltung – und Grundrissorientierung zur lärmabgewandten Seite) zu treffen. Da Lärmschutzfenster nur in geschlossenem Zustand wirksam sind, müssen zur Sicherstellung eines ausreichenden Luftwechsels in Aufenthaltsräumen ggf. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden, falls keine Lüftung über lärmabgewandte Gebäudeseiten erfolgen kann.

Das Plangebiet grenzt im Westen an Gewergrundstücke an. Diese sind im rechtswirksamen FNP als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Weiterreichende planungsrechtliche Festsetzungen bzw. ein Bebauungsplan zu den angrenzenden gewerblichen Flächen bestehen zurzeit nicht.

Auf den gewerblichen Flächen ist ein (seit nunmehr über einem Jahrhundert ortsansässiges) Technologieunternehmen (Bizerba SE & Co. KG) mit Konzernzentrale und Hauptproduktionsstandort angesiedelt. Am Standort werden u.a. Wäge- und Kommunikationstechnik für Handel und Handwerk, statische und dynamische Wäge- und Informationstechnik für die Industrie, Software für e-Managementsysteme sowie Logistik-, Preis- und Warenkennzeichnungssysteme produziert. Direkt gegenüber des Plangebietes (gegenüber der Bestandsbebauung entlang der Wilhelm-Kraut-Straße), befindet sich ein 4-geschossiges Verwaltungsgebäude des Unternehmens sowie nördlich davon eine von der Wilhelm-Kraut-Straße abgerückte Anlieferungszone zu den rückwärtigen Produktionshallen. Die bestehende Gemengelage, als Mischgebiet bzw. als festgesetztes Urbanes Gebiet mit Wohnen und Arbeiten entlang der Wilhelm-Kraut-Straße, wird mit dem Bebauungsplan weitergeführt. Dem Trennungsgrundsatz (Ausweisung unterschiedlich immissionsempfindlicher Baugebiete, Gliederung schutzbedürftiger Nutzung – Gewerbelärm) wird weiterhin Rechnung getragen. Die Orientierungswerte der TA-Lärm sind einzuhalten und im Rahmen des jeweiligen Baugesuches nachzuweisen.

Sollten schalltechnische Anforderungen überschritten werden, so sind Maßnahmen zum Schutz vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen vorzusehen. Geeignete Maßnahmen sind auf Ebene der Gebäudeplanung unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung der einzelnen Räume eines schutzwürdigen Gebäudes und der dann vorliegenden Rahmenbedingungen (Abschirmungswirkung, Gebäuderichtung mit entsprechender Grundrissgestaltung, schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen etc.) zu treffen.

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.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1:

Laubbäume

Einheimische, standortgerechte Laubbäume, Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, STU 16/18

Acer campestre	Feld-Ahorn	Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Betula pendula	Hänge-Birke	Sorbus domestica	Speierling
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Populus tremula	Zitter-Pappel	Tilia cordata	Winter-Linde
Prunus avium	Vogel-Kirsche		
Prunus padus	Trauben-Kirsche		

Pflanzenliste 2:

einheimische und standortgerechte Gehölze

Mindestqualität: Sträucher 2xv, 100-125

Acer campestre	Feldahorn	Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus spinosa	Schlehe
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Corylus avellana	Haselnuss	Rosa canina	Hundsrose
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	Sambucus racemosa	Traubenholunder
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Aufgestellt:

Balingen,

gez.

Michael Wagner

Baudezernent

Ausgefertigt:

Balingen,

gez.

Helmut Reitemann

Oberbürgermeister

C. Örtliche Bauvorschriften

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

1.1 Dachform und Dachneigung § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

Die jeweils zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Untergeordnete Dachflächen bis 25 m² dürfen auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen ausgeführt werden.

Es bedeuten:

SD Satteldach

FD Flachdach

Im begründeten Einzelfall können von der Baurechtsbehörde Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen bis zu +/- 3° zugelassen werden.

Aneinandergebaute Grenzgaragen/ Carports sind in Traufhöhe, Dachform und Dachneigung aufeinander abzustimmen.

1.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung von Dächern mit einer Dachfläche von mehr als 12 m² werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Satteldächer sind mit unglasierten, nicht reflektierenden Dachziegeln oder Betonsteinen in roter bis rotbrauner Farbe einzudecken.
- Die obersten Geschosse der Hauptgebäude von Flachdächern sind zu begrünen.
- Garagen, Carports und Nebenanlagen über 12 m² Grundfläche sind mit begrünten Dächern zu errichten. Ausnahmsweise können auf diesen Terrassen zugelassen werden.
- Metalleindeckungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig. Aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes, dürfen nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

In begründeten Einzelfällen können auch andere Materialien zur Dacheindeckung zugelassen werden.

1.3 Dachaufbauten, technische Anlagen und Anlagen zur Solarenergienutzung

Bei Flachdächern sind Dachaufbauten, mit Ausnahme von Anlagen zur technischen Gebäudeausrüstung, nicht zulässig. Dachaufbauten wie z.B. Terrassen über obersten Geschossen sind nicht zulässig.

Bei Satteldächern sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte wie folgt zulässig:

Die Länge des Dachaufbaues darf 50 % der Länge des zugehörigen Dachabschnittes nicht überschreiten.

Ein Abstand von mindestens 1,2 m von der Außenkante des Dachaufbaus zur Außenkante der Giebelwand ist einzuhalten.

Der Ansatz der Dachgauben darf erst nach ¼ der Sparrenlänge gemessen ab dem Dachfirst beginnen.

Die Dachneigung von Gauben und Zwerchgiebeln ist, mit Ausnahme der SchlepPGAuben, in der Neigung des Hauptdaches auszuführen.

Anlagen zur Solarenergienutzung sind unter folgenden Einschränkungen allgemein zulässig:

Die Anlagen sind parallel zum First anzuordnen. Sie dürfen eine Gesamthöhe von 2,5 m nicht überschreiten und dürfen nicht mehr als bis auf 1,2 m an die Gebäudeaußenwände/ Ortgang herangeführt werden.

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

1.4 Fassaden- und Wandgestaltung

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

2. Werbeanlagen

§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO

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

3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

3.1 Gestaltung der privaten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Nicht überbaute und nicht der Erschließung dienende private Grundstücksflächen sind durchgängig gärtnerisch anzulegen sowie gemäß Vorgaben der planungsrechtlichen Festsetzungen (Pflanzgebote) zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Sie sind grundsätzlich von Versiegelungen, Teilversiegelung oder sonstigen Nutzungen frei zu halten. Notwendige Gartenwege oder Terrassenflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen. Ziff. 3.2 ist zu beachten.

3.2 Stellplätze, Zufahrten, Wege und Nebenanlagen

Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen auf Baugrundstücken sind wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Rasengitter, Rasen- oder Fugenpflaster, wassergebundene Decke). Die Durchlässigkeit des Schichtaufbaus ist sicherzustellen.

3.3 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig.

Sockel an Einfriedungen (durchlaufende Fundamente) sind nicht zulässig.

Mauern, Stacheldraht oder Maschendraht sind nicht zulässig.

3.4 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.

4. Freileitungen

§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

5. Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter – Müllstandorte

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Standplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind jeweils auf dem Grundstück in die Hauptgebäude zu integrieren oder allseitig und gegen direkte Sonneneinstrahlung geschützt einzuhausen. Abfall- und Wertstoffbehälter, die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, sind zusätzlich einzugrünen.

Der Abstand von beweglichen Abfall- und Wertstoffbehältern zur öffentlichen Verkehrsfläche muss min. 3,0 m betragen.

6. Kenntnisgabeverfahren

§ 51 LBO

Die zur Verwendung kommenden Materialien der Dächer und die Gestaltung und Begrünung der Freiflächen müssen im Bauantrag bzw. im Kenntnisgabeverfahren erkenntlich sein bzw. nachgewiesen werden.

7. Stellplatzerhöhung

§ 37 Abs.1 LBO i.V.m. § 74 Abs.2 LBO

Abweichend von § 37 Abs.1 LBO wird entsprechend § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO der Stellplatzschlüssel für Wohnungen auf 1,5 Stellplätze festgesetzt.

Aufgestellt:

Balingen,

gez.

Michael Wagner

Baudezernent

Ausgefertigt:

Balingen,

gez.

Helmut Reitemann

Oberbürgermeister