

Textteil

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften in Balingen - Weilstetten

„Stollenau“



- 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	3
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	3
4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	4
5. Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB	4
6. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB	4
7. Grünflächen § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB.....	5
8. Pflanzgebote und Pflanzbindungen § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB	5
9. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB	6
10. Verpflichtung zur Installation von Photovoltaikanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB).....	6
B. Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen.....	7
C. Örtliche Bauvorschriften	12
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs.1 Nr.1 LBO	12
2. Werbeanlagen § 74 Abs.1 Nr.2 LBO	12
3. Gestaltung und Nutzung der un bebauten Flächen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO	13
4. Freileitungen § 74 Abs.1 Nr.5 LBO	13

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)** § 4 BauNVO
- Zulässig sind:
die in § 4 Abs.2 BauNVO ausgewiesenen Nutzungen.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe, § 4 Abs.3 Nr.2 BauNVO
Anlagen für Verwaltungen. § 4 Abs.3 Nr.3 BauNVO
- Nicht zugelassen werden dürfen:
Betriebe des Beherbergungsgewerbes, § 4 Abs.3 Nr.1 i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO
Gartenbaubetriebe, § 4 Abs.3 Nr.4 i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO
Tankstellen. § 4 Abs.3 Nr.5 i.V.m. § 1 Abs.6 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 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.
- 2.3 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 0,3 m überschritten sowie bis zu maximal 0,3 m unterschritten werden.
Die maßgebliche Höhe der EFH ist die Oberkante des Rohfußbodens.
- 2.4 Höhe der baulichen Anlagen** § 16, § 18, § 20 BauNVO
Es gilt eine Höhe baulicher Anlagen GH_{max} von höchstens 10,2 m.
Die maximale Gebäudehöhe GH ist das Maß zwischen der tatsächlich hergestellten 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:
a Abweichende Bauweise: abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise. Es sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von mehr als 50,0 m zulässig.
- 3.2 Baugrenzen** § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass die Baugrenze durch Windfänge, Vordächer und Balkone um bis zu 2,0 m auf einer Länge von maximal 40% der Gebäudeseite überschritten wird.

Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass die südöstliche Baugrenze (Baugrenze zum Lochenbach) auf einer Grundfläche von max. 25,0 m² mit Terrassenflächen und entsprechenden Terrassenüberdachungen überschritten wird.

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 nach § 14 BauNVO, sofern sie keine Gebäude sind, sind allgemein zulässig.

Nebenanlagen als Gebäude können, mit Ausnahme der Vorgartenfläche (Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche), bis zu einer Größe von max. 25,0 m³ umbauten Raum zugelassen werden.

4.2 Garagen und überdachte Stellplätze

§ 23 Abs.5 BauNVO

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.3 Offene Stellplätze

§ 23 Abs.5 BauNVO

Offene, nicht überdeckte Stellplätze nach § 12 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb der flächigen Pflanzgebotsfläche Pfg sind keine Stellplätze zulässig.

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

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 Straßenverkehrsflächen

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Die Straßenverkehrsflächen sind entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

Die innere Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen ist nicht Bestandteil der Festsetzung.

6. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Lr Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Balingen bestehend in dem Recht auf Einlegen, Unterhalten und Erneuern der bestehenden und geplanten Mischwasserkanäle und Schachtbauwerke.

Die Fläche ist von Bebauungen und Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die jederzeitige Zugänglichkeit (Unterhaltungsmaßnahmen) muss hergestellt werden.

GFLr Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche mit 4,0 m Breite zugunsten der Stadt Balingen.

Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche mit 3,0 m Breite zugunsten der Stadt

Balingen bestehend in dem Recht auf Einlegen, Unterhalten und Erneuern der bestehenden Mischwasserkanäle und Schachtbauwerken.

Die Fläche ist von Bebauungen und Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die jederzeitige Zugänglichkeit (Unterhaltungsmaßnahmen) muss hergestellt werden.

- 7. Grünflächen** § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
- 7.1 Öffentliche Grünfläche – innerörtlicher Grünzug - Gewässerrandstreifen** § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
Die öffentliche Grünfläche ist entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.
- 8. Pflanzgebote und Pflanzbindungen** § 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 Pflanzgebote- Anpflanzen Einzelbäume** § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
Entsprechend den Eintragungen im Planteil sind gebietsheimische, standortgerechte Laub-/ und oder Obstbäume entsprechend Pflanzliste 1 und 2 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) bzw. STU 12/14 (Obstbäume)
Die Pflanzstandorte können von der Darstellung im Planteil um bis zu 5,0 m abweichen.
- 8.3 Flächiges Pflanzgebot Pfg** § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB i.V.m. § 23 Abs.5 BauNVO
Innerhalb der Fläche Pfg sind mindestens 80 % der Pflanzgebotsfläche Pfg zu begrünen und gärtnerisch als Rasen-, Wiesen- und/ oder Strauch-/Staudenflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
Innerhalb des flächigen Pflanzgebotes sind im Bereich der südlichen Geltungsbereichsgrenze mindestens 8 gebietsheimische und standortgerechte Großgehölze/ Großsträucher gemäß Pflanzliste 3 in Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Ausfall sind diese spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.
Innerhalb des flächigen Pflanzgebotes sind jeweils entlang der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze Hecken gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Ausfall sind diese spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.
- 8.4 Pflanzbindung – Erhalt Einzelbäume** § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
Der im Planteil gekennzeichnete Baum ist dauerhaft zu erhalten. Bei einem Ausfall des Baumes ist dieser gleichwertig in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- 8.5 Pflanzbindung Pfb – Uferbereich** § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
Die gewässerbegleitenden Gehölzbestände und Hochstaudenfluren sind dauerhaft zu erhalten.

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

9.1 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Flachdächern sowie geneigten Dächern bis 18° mit einer Größe von mehr als 12,0 m² sind zu begrünen.

Die Begrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 8,0 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.

9.2 Dachflächenentwässerung und Entwässerung der unbebauten Grundstücksflächen

Unbelastete Dach- und Oberflächenwasser sind getrennt zu sammeln und in entsprechender Weise dem Lochenbach zuzuführen. Die Ableitung ist in ausreichender Dimensionierung herzustellen. Sie kann über Mulden-Rigolen-Systeme oder in befestigter Bauweise, z.B. Rinnen mittels Naturstein, erfolgen.

Die Dachentwässerung ist in den Bauplänen darzustellen.

10. Verpflichtung zur Installation von Photovoltaikanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Auf Flachdächern errichteter Hauptgebäude, sind auf mindestens 30% der Dachfläche Photovoltaikanlagen zu errichten.

Die Festsetzung zur Dachbegrünung nach Ziff. 9.1 ist unabhängig hiervon einzuhalten.

B. Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs.6 und 6a BauGB

Wasserflächen

Die Wasserflächen des Lochenbach, Gewässer II. Ordnung sind entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung dargestellt.

Flächen für die Wasserwirtschaft – Gewässerrandstreifen im Innenbereich

Nach Wassergesetz § 29 Abs. 1 WG besteht ein Gewässerrandstreifen von 5,0 Metern, gemessen ab der Böschungsoberkante zum Lochenbach (Gew. II. Ord.). Dieser ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt.

Innerhalb der Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen entlang des Lochenbachs dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden, noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden, die nicht der Gewässerrandsicherung dienen. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z. B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

Die Gebote nach § 29 Abs.2 WG und Verbote nach § 29 Abs.3 WG sind zu beachten.

Überschwemmungsgebiet – HQ100-Gebiet

Der Geltungsbereich liegt teilweise in einem Überschwemmungsgebiet – HQ 100- Gebiet.

Die Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ100), gelten gemäß § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) als festgesetzte Überschwemmungsgebiete. Innerhalb der gekennzeichneten Flächen gelten die Schutzvorschriften entsprechend § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

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

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

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geo-daten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Opalinuston-Formation, welche teilweise von Hangschutt unbekannter Mächtigkeit überlagert wird.

Mit einem kleinräumigen deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/-tonig-schluffigen Verwitterungsboden ist zu rechnen.

Die anstehenden Gesteine der Opalinuston-Formation neigen zu Rutschungen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen Gefahr einer Verschlechterung der Baugrund-eigenschaften sollte von der Versickerung Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenn-werten, 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. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

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 – Vermeidungs- und MinderungsmaßnahmenEinhaltung der Vogelschutzperiode

Im Hinblick auf eine Baufeldfreimachung und Rodung von Gehölzen gilt:

Beachtung der Vogelschutzperiode nach § 39 BNatSchG Abs. 5

- kein Eingriff in Gehölze vom 1. März - 30. September

Einhaltung der Schutzperiode für Fledermäuse

Im Hinblick auf eine Baufeldfreimachung und Rodung von Gehölzen gilt:

Beachtung der Schutzperiode für Fledermäuse nach § 39 BNatSchG Abs. 6

- kein Eingriff in Gehölze vom 1. März - 31. Oktober

Dauerhafter Erhalt und Sicherung des innerörtlichen Grünzuges entlang des Lochenbaches.
+ Schutz des innerörtlichen Grünzuges während der Bauphase durch stabile Bau-Schutzzäune

Der innerörtliche Grünzug entlang des Lochenbaches dient den Artengruppen der Vögel und Fledermäuse aber auch anderen Arten bzw. Artengruppen als potentielle Fortpflanzungs-, Ruhe- und Lebensstätte. Insbesondere auch während der geplanten Baumaßnahmen (baubedingt) können die Artengruppen in diesen Korridor ausweichen. Der innerörtliche Grünzug ist durch stabile Bau-Schutzzäune gegen Beschädigungen und Beeinträchtigungen zu schützen (Vermeidung/ Abwehr von Baustoff-Ablagerungen, Schutz vor Vermüllung oder Schutz vor der Abstellung etwaiger Baumaschinen oder Geräte).

Beschaffung und Anbringung von künstlichen Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter

Beschaffung und Anbringung von künstlichen Nisthilfen für Höhlen- bzw. Halbhöhlenbrütern als Verminderungsmaßnahme einschließlich der dauerhaften Pflege/ Kontrolle/ Reinigung/, Ersatz der künstlichen Nisthilfen

Die Nisthöhlen sind fachgerecht bspw. im Bereich des innerörtlichen Grünzuges an höheren Gehölzen oder sonstigen geeigneten Gehölzen im Geltungsbereich anzubringen.

Ausführung: Nisthöhle 1 B, D 26 mm

Bewohner: Blau-, Sumpf-, Tannen- und Haubenmeisen, Zaunkönig u.a.

Stückzahl: 2

Ausführung: Nisthöhle 1 B „oval“ D 32 mm

Bewohner: Kohl-, Blau-, Sumpf-, Tannen-, Haubenmeise, Gartenrotschwanz, Kleiber, Halsband- und Trauerschnäpper, Wendehals, Feld- und Haussperling u.a.

Stückzahl: 4

Insektenschonende Beleuchtung

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

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.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1:

Einzelbäume, Laubbäume

Gebietsheimische, standortgerechte Laubbäume, Mindestqualität: Hochstamm, STU 16/18

Acer campestre	Feld-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Acer pseudoplatanus	Berg-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	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Prunus padus	Trauben-Kirsche	Ulmus glabra	Berg-Ulme
Quercus petraea	Trauben-Eiche		

Pflanzliste 2:

Obstbäume

Einheimische, standortgerechte Obstbäume, Mindestqualität: Hochstamm, STU 12/14

Äpfel: in den Sorten Boiken Bohnapfel Brettacher Grahams Jubiläumsapfel Hauxapfel Jakob Fischer Kaiser Wilhelm Krügers Dickstiel Schöner aus Nordhausen Schöner von Herrenhut Sonnenwirtsapfel Rote Sternrenette Roter Bellefleur Welschisner Wiltshire Winterrambour	Birnen: in den Sorten Doppelte Phillips Fäßlesbirne Gelbmöstler Oberösterreich Palmischbirne Schweizer Wasserbirne Kirchensaller Mostbirne	Steinobst: in den Sorten Ontariopflaume Königin Viktoria Ersinger Frühzwetschge Wangenheims Frühzwetschge Dt. Hauszwetschge Mirabelle von Nancy Oullins Reneklude Graf Althans Reneklude Süßkirsche: in den Sorten Burlat Dolleseppler Untertländer Große Schwarze Knorpel Büttners Rote Knorpel Adlerkirsche von Bärtschi Regina Sauerkirsche: in den Sorten Beutelsbacher Rexelle Russische Wurzeläusläufer
--	--	---

Pflanzliste 3:

Gebietsheimische und standortgerechte Gehölze, Randeingrünung sowie private Grünflächen

Mindestqualität: Sträucher, Höhe 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	Zweiggrifflicher Weißdorn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Sambucus racemosa	Traubenholunder
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

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:

Balingen,

Michael Wagner
Baudezernent

Ausgefertigt:

Balingen,

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 zulässige Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude sind der Planzeichnung zu entnehmen. Untergeordnete Dachflächen bis 25,0 m² dürfen auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen ausgeführt werden.

Es bedeuten:

FD Flachdach

Im begründeten Einzelfall können von der Baurechtsbehörde Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen bis zu +/- 3° sowie von der Dachform für untergeordnete Dachflächen bis 25 m² 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 12,0 m² werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Die obersten Geschosse der Hauptgebäude sind zu begrünen.
- Garagen, Carports und Nebenanlagen über 12,0 m² Grundfläche sind mit begrüntem 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.

Ziff. A 9.1 Dachbegrünung ist zu beachten.

1.3 Dachaufbauten, technische Anlagen

Als Dachaufbauten sind nur Anlagen zur technischen Gebäudeausrüstung sowie Photovoltaikanlagen zulässig.

2. Werbeanlagen § 74 Abs.1 Nr.2 LBO

Werbeanlagen und Beschriftungen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in die der öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassadeflächen sowie in die nördlichen Fassadenflächen integriert zulässig.

Werbeanlagen sind nur zwischen dem Erdgeschoss und der Oberkante Brüstung 1. Obergeschoss zulässig.

Werbeanlagen dürfen nicht an Balkonen, Brüstungen und Fensterläden angebracht werden.

Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf pro zulässiger Fassadenseite insgesamt 2,0 m² nicht überschreiten. Zu den seitlichen Gebäudekanten ist ein Abstand von mind. 1,0 m einzuhalten.

Die Errichtung von freistehenden Werbeanlagen und Fahnenmasten ist nicht zulässig. Ausnahmsweise ist eine freistehende Werbeanlage in Form eines Werbepylons zulässig, wenn dieser eine Ansichtsfläche von max. 1,0 m², nicht überschreitet und einen Abstand von min. 1,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einhält.

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht, elektronischen Laufbändern, Booster (Lichtwerbung am Himmel), Videowänden sowie farbig angestrahlte Werbeanlagen sind nicht zulässig.

3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

3.1 Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze und Wege auf den privaten Grundstücksflächen sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrassen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.

3.2 Einfriedungen

Stacheldraht sind als Einfriedungen nicht zulässig.

Grundstückseinfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen

- Mauern und Zäune als Einfriedungen bis max. 0,8 m Höhe
- lebende Hecken

Grundstückseinfriedungen zwischen privaten Grundstücken im Norden und Süden sowie gegenüber öffentlichen Grünflächen zum Lochenbach

- lebende Hecken
- Holz- und Metallzäune in transparenter Bauweise (maximaler Schließungsgrad 50 %) bis maximal 1,2 m Höhe, wenn diese in die Hecke integriert sind.

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 und zu begrünen. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muss min. 3,0 m betragen.

Aufgestellt:

Ausgefertigt:

Balingen,

Balingen,

Michael Wagner
Baudezernent

Helmut Reitemann
Oberbürgermeister