

Textteil

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

in Balingen

„Frommerner Straße/ Heisen- bergstraße“



- A - Planungsrechtliche Festsetzungen
- B – Hinweise/ Kennzeichnungen
- 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 und Stellung der baulichen Anlage	4
4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	5
5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtfelder § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB	6
6. Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB	6
7. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen § 9 Abs.1 Nrn.12, 13 BauGB	6
8. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB	6
9. Pflanzgebote § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB	6
10. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB	8
11. Verpflichtung zur Installation von Photovoltaikanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB).....	9
12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB	9
B. Hinweise/Kennzeichnungen	10
C. Örtliche Bauvorschriften	13
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs.1 Nr.1 LBO	13
2. Werbeanlagen § 74 Abs.1 Nr.2 LBO	14
3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 74 Abs.1 Nr.3 LBO...	14
4. Freileitungen § 74 Abs.1 Nr.5 LBO	15
5. Abstandsflächen § 74 Abs.1 Nr.7 LBO	15
6. Kenntnissgabeverfahren § 51 LBO.....	15
7. Stellplatzerhöhung § 37 Abs.1 LBO i.V.m. § 74 Abs.2 LBO	16
8. Rückhaltung/ Ableitung von Niederschlagswasser	16

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 der „Neufestsetzung an der Frommerner Str./ Untere Breite“ (rechtskräftig seit 17.06.1968) außer Kraft.

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA1 – WA4) § 4 BauNVO

Zulässig sind:

die in § 4 Abs.2 BauNVO ausgewiesenen Nutzungen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, § 4 Abs.3 Nr.1 BauNVO
- sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe, § 4 Abs.3 Nr.2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen. § 4 Abs.3 Nr.3 BauNVO

Nicht zugelassen sind:

- 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

1.2 Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude, § 6 Abs.2 Nr.1 BauNVO
- Geschäfts- und Bürogebäude § 6 Abs.2 Nr.2 BauNVO
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes § 6 Abs.2 Nr.3 BauNVO
- sonstige Gewerbebetriebe § 6 Abs.2 Nr.4 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke § 6 Abs.2 Nr.5 BauNVO
- Gartenbaubetriebe § 6 Abs.2 Nr.6 BauNVO

Nicht zugelassen sind:

- Einzelhandelsbetriebe § 6 Abs.2 Nr.3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO
- Tankstellen § 6 Abs.2 Nr.7 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO
- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung (Fremdwerbung) § 6 Abs.2 Nr.4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.9 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO
- Vergnügungsstätten aller Art § 6 Abs.2 Nr.8 und Abs.3 i.V.m. § 1 Abs.5 und 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 den Einschrieben in der Planzeichnung festgesetzt.

Im WA2 und WA3 sind für Hausgruppen und Doppelhäuser eine GRZ bis 0,5 zulässig. Bei Mittelhäusern von Hausgruppen ist bei der Ermittlung der GRZ das jeweilig zugehörige Garagen-/ Stellplatzgrundstück mit heranzuziehen.

Ein Mittelhaus ist ein Gebäude mit beidseitiger Grenzbebauung.

Die gemäß Planzeichnung festgesetzte zulässige GRZ kann durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 0,9 überschritten werden, wenn die Erdüberdeckung mindestens der Festsetzung unter Ziff. A 9.9 entspricht.

§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ), Dezimalzahl im Kreis

§ 20 BauNVO

Die Geschossflächenzahl wird entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung festgesetzt.

Im WA2 und WA3 ist bei Mittelhäusern von Hausgruppen bei der Ermittlung der GFZ das jeweilig zugehörige Garagen-/ Stellplatzgrundstück mit heranzuziehen.

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

Im WA1 und MI darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) maximal 0,3 m über dem höchsten Punkt des mit dem Hauptgebäude überbauten Geländes liegen oder kann bis maximal auf die Höhe der Straßenachse – gemessen von der Gebäudemitte senkrecht zur Straßenachse – zugelassen werden.

Im WA2, WA3 und WA4 ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung in m ü.NN festgesetzt. Die im Planeinschrieb festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf bis zu maximal 0,3 m überschritten sowie bis zu maximal 0,3 m unterschritten werden.

Pro Hausgruppe und Doppelhaus ist jeweils eine einheitliche EFH herzustellen.

Die maßgebliche Höhe der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist die Oberkante des Rohfußbodens.

2.5 Höhe der baulichen Anlagen

§ 16, § 18, § 20 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).

Maximale Gebäudehöhe 1 (GH1)

Die maximale Gebäudehöhe 1 (GH1) ist das Maß zwischen der tatsächlich hergestellten Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante des Rohfußbodens) und dem Schnittpunkt der senkrechten, traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut, bei Flachdächern der obere Wandabschluss (Attika, einschließlich OK Umwehrung/ Geländer).

Maximale Gebäudehöhe 2 (GH2)

Die maximale Gebäudehöhe 2 (GH2) ist das Maß zwischen der tatsächlich hergestellten Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante des Rohfußbodens) und dem höchsten Punkt des Daches (First) bzw. höchstgelegene Abschluss einer Außenwand (Attika).

Nebenbestimmungen:

Untergeordnete Dachaufbauten für technische Einrichtungen dürfen das jeweils festgesetzte Maß um 0,8 m überschreiten. Ziff. B 1.4 Dachaufbauten ist zu beachten.

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 Einschrieb in der Planzeichnung in der Nutzungsschablone festgelegt als:

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise: abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise. Es sind Gebäude mit einer Gesamtlänge bis maximal 68,0 m zulässig.

- 3.2 Baugrenzen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 9 Abs 3 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
Im WA4 dürfen die Baugrenzen mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird überschritten werden, wenn die Erdüberdeckung mindestens der Festsetzung unter Ziff. A 9.9 entspricht.
- 3.3 Stellung baulicher Anlagen** § 9 Abs. 1 BauGB
Im WA1 sind die Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtungen parallel zur Baugrenze entlang der Frommerner Straße auszurichten.
Im WA2, WA3 und WA4 sind die in der Planzeichnung eingetragenen Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtungen zwingend einzuhalten. Zum Zwecke einer Optimierung bei der Energiegewinnung mittels Solaranlagen können hiervon abweichende Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtungen nur in 90° Schritten zugelassen werden.
- 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
Im WA1 können Nebenanlagen als Gebäude, mit Ausnahme der Vorgartenfläche (Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche), bis zu einer Größe von max. 25,0 cbm umbauten Raum zugelassen werden.
Im WA2 und WA3 können Nebenanlagen als Gebäude, mit Ausnahme der Vorgartenfläche (Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche), bis zu einer Größe von max. 10,0 cbm umbauten Raum zugelassen werden.
Innerhalb der Pflanzgebotsflächen Pfg1 im WA2 und WA3 sind neben Hauszugängen mit ihren zugehörigen Wegen und Treppen-/ Rampenanlagen nur folgende Nebenanlagen zulässig: Fahrradabstellanlagen in Form von Anlehnbügel sowie Mülltonnenabstellanlagen/ -boxen bis zu einer max. Höhe von 1,4 m und einer Grundfläche von max. 3,0 m².
Im WA4 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit Gebäude, nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Eingehauste Mülltonnen- und überdachte Fahrradabstellanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
Bezugspunkt für die maximale Höhe von Nebenanlagen ist die geplante Geländehöhe am Standort. Die Örtliche Bauvorschrift Ziff. C 3.2 ist zu beachten.
- Müllaufstellflächen
Entsprechend der Eintragungen im Planteil sind innerhalb der gekennzeichneten Flächen „MÜ“ ausreichend große Aufstellflächen für die Müllbereitstellung am Abholtag vorzusehen.
- 4.2 Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen** § 23 Abs.5 BauNVO
Im WA1 und MI sind oberirdische Garagen (Ga) und überdachte Stellplätze/ Carports (Cp) innerhalb der Vorgartenzone (Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und festgesetzter Baugrenze nicht zulässig).
Im WA2, WA3 und WA4 sind oberirdische Garagen (Ga), überdachte Stellplätze/ Carports (Cp) und nicht überdeckte Stellplätze (St) nach § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
Tiefgaragen mit zugehörigen Nebenräumen sowie Rampenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen TGa zulässig. Ziff. A 2.1 und Ziff. A 9.9 sind zu beachten.
Definition: Überdachte Stellplätze/ Carports sind Stellplätze ohne Seitenwände, die jedoch über Dächer verfügen, die auf Stützen ruhen oder an der Außenwand eines anderen Gebäudes befestigt sind.

5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtfelder § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB

Die im Planteil gekennzeichneten Flächen (Sichtdreiecke) sind von sichthindernder Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und sonstigen Sichthindernissen freizuhalten. Als sichthindernd gelten alle Gegenstände über 0,8 m Höhe, gemessen über Fahrbahnoberfläche.

6. Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

6.1 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.

6.2 Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Es sind Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung `Wohnweg` sowie `Quartiersplatz` entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

7. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen § 9 Abs.1 Nrn.12, 13 BauGB

7.1 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.

7.2 Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs.1 Nr.12 BauGB

Auf den Versorgungsflächen ist eine Trafostation zulässig.

8. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

GrLr1 Mit Gehrechten zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit und der Stadt Balingen.

Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Balingen bzw. der zuständigen Versorgungsträger bestehend in dem Recht auf Einlegen, Unterhalten und Erneuern geplanter Versorgungsleitungen.

GrLr2 Mit Gehrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Balingen und der Anlieger und Besucher der angrenzenden Grundstücke.

Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Balingen und der angrenzenden Grundstücke bestehend in dem Recht auf Einlegen, Unterhalten und Erneuern geplanter Versorgungsleitungen.

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

9. Pflanzgebote § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

9.1 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.

Je 150 qm der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind mit mindestens 1 hoch-stämmigen, heimischen und standortgerechten Laub- oder Obstbaum sowie 2 heimischen und stand-ortgerechten Sträuchern einzeln oder in Gruppen zu pflanzen. Entsprechende herzustellende

Baum-und Strauchpflanzungen aus Einzelpflanzgeboten und flächigen Pflanzgeboten können auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher angerechnet werden.

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.

9.2 Einzelpflanzgebot – Quartiersplatz

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Entsprechend der Eintragung im Planteil ist ein gebietsheimischer, standortgerechter Laubbaum I. Ordnung gemäß Pflanzliste 1 (Kapitel B) zu pflanzen. Der Baum ist entsprechend dem arttypisch natürlichen Wuchs zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall ist dieser gleichwertig zu ersetzen. Es ist ein ausreichend durchwurzelbarer Raum sicherzustellen (Baumgrubenvolumen min. 12,0 cbm).

Mindestqualität: Hochstamm, STU 18/20

Im Zuge der Ausführungsplanung kann von dem festgesetzten Standort im Planteil um bis zu max. 5,0 m abgewichen werden.

9.3 Einzelpflanzgebote – entlang Waldstetter Straße

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Entsprechend den Eintragungen im Planteil sind entlang der Waldstetter Straße ausschließlich gebietsheimische, standortgerechte Laubbäume I. Ordnung gemäß Pflanzliste 2 (Kapitel B) zu pflanzen.

Die Einzelbäume sind entsprechend dem arttypisch natürlichen Wuchs zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind diese gleichwertig zu ersetzen.

Mindestqualität: Hochstamm, STU 16/18

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

9.4 Einzelpflanzgebote – auf privaten Baugrundstücken

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Entsprechend den Eintragungen im Planteil sind gebietsheimische, standortgerechte Laubbäume II. Ordnung gemäß Pflanzliste 3 (Kapitel B) zu pflanzen.

Die Einzelbäume sind entsprechend dem arttypisch natürlichen Wuchs zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind diese gleichwertig zu ersetzen.

Mindestqualität: Hochstamm, STU 16/18

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

9.5 Pflanzgebot – Pfg1 – Begrünung Vorgartenzone

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Die mit Pflanzgebot Pfg1 gekennzeichnete Fläche im Planteil ist zu mindestens 40 % als Pflanzfläche mit gebietsheimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Dabei ist pro Haus bzw. pro individuellem Hauszugang (bezogen auf die Grundstückseinheit) min. ein gebietsheimischer, standortgerechter Laubbaum II./ III. Ordnung gemäß Pflanzliste 3 (Kapitel B) zu pflanzen, entsprechend dem arttypisch natürlichen Wuchs zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Mindestqualität: Hochstamm, STU 16/18

9.6 Pflanzgebot – Pfg2 – Heckenpflanzung auf privaten Baugrundstücken § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Innerhalb der im Planteil gekennzeichneten Fläche Pfg2 ist ein Gehölzgürtel als min. 1-reihige Hecke min. als Heister, in Reihe in einem Pflanzabstand von maximal 1,0 x 1,5 m anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (Pflanzliste 2).

Mindestqualität: Sträucher, Höhe 80-120 cm (gemäß Pflanzliste 4, Kapitel B)

Das Pflanzgebot darf durch notwendige Zufahrten im Bereich der Garagen und Stellplätze unterbrochen werden.

9.7 Pflanzgebot – Pfg3 – Heckenpflanzung auf privaten Baugrundstücken § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Gemäß Planeintrag sind lockere Strauchpflanzungen (pro zwei laufenden Metern ein Strauch) gemäß Empfehlung Pflanzliste 4 (Kapitel B) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Ausbildung als Formschnitthecken sowie Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Mindestqualität: Sträucher, Höhe 100-150 cm

9.8 Pflanzgebot – Pfg4 – Begrünung Gartenzone

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Die mit Pflanzgebot Pfg4 gekennzeichnete Fläche im Planteil ist zu mindestens 65 % zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

9.9 Erdüberdeckung und Begrünung von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

§ 9 Abs.1 Nr.25a i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Decken von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen, ...), die nicht mit Gebäuden und deren Zuwegungen sowie Nebenanlagen überbaut werden, sind vollständig mit einer Erdaufschüttung über Drainageschicht von min. 60 cm zu versehen und als Vegetationsflächen anzulegen.

Die Stärke der Erdaufschüttung ist entsprechend vorgesehener Pflanzungen (größere Sträucher, Bäume) so zu erhöhen, dass ein artgerechtes Wachstum dauerhaft sichergestellt wird.

10. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

10.1 Dachbegrünung

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

Die Begrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 10,0 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 über ein technisch notwendiges Erfordernis hinaus nicht einschränken; es sind entsprechende Kombi-Systeme einzusetzen.

10.2 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.

10.3 Dachflächenentwässerung und Entwässerung der unbebauten Grundstücksflächen

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser neu errichteter Gebäude auf Grundstücken 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.

10.4 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.

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

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

Die Festsetzung zur Dachbegrünung nach Ziff. 10.1 ist unabhängig hiervon einzuhalten.

12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Passiver Lärmschutz - Verkehrslärm

Die in der Planzeichnung mit L gekennzeichneten Baufenster liegen in den Lärmpegelbereichen V bis III (LPB V bis III). Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmbelastungen durch den Verkehrslärm sind in den gekennzeichneten Bereichen, passive Schallschutzmaßnahmen 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 zu erfüllen (Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm).

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

Raumart	erf. $R'_{w,res}$ 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	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 zu korrigieren.

Die Anforderungen zum Schutz gegen Außenlärm bei Lärmpegelbereich III (LPB III) werden in der Regel mit üblichen Bauteilen (z.B. Standardfenster) erfüllt.

An der Randbebauung der Waldstetter Straße (WA1, WA2, WA4) ist in überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen.

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr sind die technischen Baubestimmungen (VwVTB) zu beachten (vgl. A5 der VwVTB). Es gilt die jeweils technische Baubestimmung in der im Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung.

Maßgeblich ist die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Heine+Jud, Stuttgart, welche dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt.

Der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kennznisgabeverfahren nachzuweisen.

B. Hinweise/Kennzeichnungen

Begrenzung der Bodenversiegelung und Bodenschutz

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, dürfen nicht verwendet werden.

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

Geotechnik

Nach den Erkenntnissen der Geologischen Landesaufnahme liegt das Plangebiet im Ausstrichbereich oberflächennah verwitterter Tonsteine des untersten Abschnittes der Opalinuston-Formation, die von bindigen Deckschichten überlagert sein können. Auffüllungen der vorangegangenen Nutzungen sind auf dem Plangebiet nicht auszuschließen. Insbesondere im nördlichen Teil können bei entsprechender Baugrubentiefe bereits Ölschiefer der Posidonienschiefer-Formation angetroffen werden.

Die tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsgesteine neigen zu oberflächennahen saisonalen Volumenänderungen (Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen bei Wiederbefeuchtung). Auf eine ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten. Auf das bekannte Baugrundrisiko der Baugrundhebungen bei Überbauung/Austrocknung von Ölschiefer in Folge von Gipskristallisation wird hingewiesen. Für Bauvorhaben wird daher eine objektbezogene Baugrunderkundung gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 und Gründungsberatung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes 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.

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.

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.

Flächennummer 04553 „AS Spedition Vögele“

Das Flst. Nr. 445/1, Gemarkung Weilstetten mit der Flächennummer 04553 „AS Spedition Vögele“ ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Aufgrund der Umnutzung des Geländes zu einer Wohnbebauung wurden Feststoff- und Bodenluftuntersuchungen durchgeführt.

Eine Orientierte Altlastenerkundung auf dem Gelände der Spedition Vögele wurde im März 2016 von der Berghof Analytik + Umweltengineering GmbH durchgeführt. Weitere Bewertungen, Untersuchungen der Oberflächenbefestigungen sowie Erkundungen des Untergrundes auf dem Gelände erfolgten 2017, 2020 und 2021.

Die Sanierung der betreffenden Bereiche wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Zollernalbkreis durch den Grundstückseigentümer in die Wege geleitet. Eine abschließende Bewertung der Altlastensituation steht noch aus. Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen ist eine Entlassung aus dem Altlastenkataster vorgesehen.

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.

Pflanzlisten (Empfehlung, nicht abschließend)

Pflanzliste 1: Laubbäume - Einzelpflanzgebot Quartiersplatz

Einheimische, standortgerechte **Laubbäume I. Ordnung**, Mindestqualität: Hochstamm, STU 18/20

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Quercus petraea	Trauben-Eiche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Betula pendula	Hänge-Birke	Tilia cordata	Winter-Linde

Pflanzliste 2: Laubbäume entlang Waldstetter Straße (bindend)

Einheimische, standortgerechte **Laubbäume I. Ordnung**, Mindestqualität: Hochstamm, STU 16/18

Acer platanoides `Allershausen`	Spitz-Ahorn `Allershausen`	
Acer platanoides `Cleveland`	Spitz-Ahorn `Cleveland`	
Acer platanoides `Olmstedt`	Spitz-Ahorn `Olmstedt`	

Pflanzliste 3: Laubbäume

Einheimische, standortgerechte **Laubbäume II./ III Ordnung**,

Mindestqualität: Hochstamm, STU 16/18

Acer campestre	Feld-Ahorn	Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus domestica	Speierling
Fraxinus ornus	Blumenesche	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Tilia cordata	Winter-Linde
Prunus padus	Trauben-Kirsche	alternativ Obstbaum – Hochstämme*	

* Alternativ können auch Obst-Hochstämme in regionaltypischen Sorten gepflanzt werden.

Pflanzliste 4: Sträucher

Einheimische und standortgerechte Sträucher bzw. Heckenpflanzen,

Mindestqualität: Sträucher, 100-150

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

Pflanzliste 5: Rankgewächse / Kletterpflanzen

Efeu	Hedera helix	Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata	Waldrebe	Clematis vitalba

Aufgestellt:
 Balingen,

Ausgefertigt:
 Balingen,

Michael Wagner
 Baudezernent

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.

Es bedeuten:

FD Flachdach 0° bis 5°

PD Pultdach 5° bis 7°

SD Satteldach 30° bis 40°

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

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Dachform und Dachneigung einheitlich auszuführen.

Untergeordnete Dachflächen bis 25,0 m² dürfen auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen ausgeführt werden.

Garagen und Carports sind als Flachdach auszuführen.

1.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung von Dächern mit einer Dachfläche von mehr als 12,0 m² werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Zulässig sind unglasierte, nicht reflektierende Dachziegel oder Dachsteine in roter bis rotbrauner Farbe, sowie Dachbegrünungen und Anlagen zur solaren Energiegewinnung.
- Die obersten Geschosse der Hauptgebäude von Flach- und Pultdächern sind zwingend zu begrünen.
- Garagen, Carports und Nebenanlagen über 12,0 m² Grundfläche sind mit begrüneten 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 Staffelgeschosse, zurückgesetzte Dachgeschosse

Im WA1, WA2 und WA3 ist bei Flach- bzw. Pultdachausführung das oberste Geschoss als zurückgesetztes Geschoss (mögliches Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss) auszubilden. Das Dachgeschoss ist mit min. einer Außenwand gegenüber dem darunter liegenden Geschoss, um min. 2,0 m zurück zusetzen.

Im WA4 ist das oberste Geschoss entlang der Waldstetter Straße als zurückgesetztes Geschoss (mögliches Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss) auszubilden. Das Dachgeschoss ist mit der rückwärtigen, südlichen Außenwand über die gesamte Gebäudelänge gegenüber dem darunter liegenden Geschoss, um min. 1,5 m zurück zusetzen.

1.4 Dachaufbauten, technische Anlagen und Anlagen zur Solarenergienutzung

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

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei geneigten Dächern ab einer Neigung von mind. 35° wie folgt zulässig:

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

- Es ist mindestens ein Abstand von 1,2 m von der Außenkante des Dachaufbaus zur Außenkante der Giebelwand einzuhalten.
- Der Ansatz der Dachgauben darf erst nach $\frac{1}{4}$ der Sparrenlänge gemessen ab dem Dachfirst beginnen.
- Die Dachneigung von Gauben und Zwerchgiebeln ist, mit Ausnahme der Schleppegauben, in der Neigung des Hauptdaches auszuführen.
- Verschiedene Formen von Dachaufbauten auf einer Gebäudeseite sind unzulässig.
- Ein Nebeneinander von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf einer Gebäudeseite ist unzulässig.

Nutzung solarer Energie

Bei Satteldächern ist eine Aufständigung abweichend von der Dachneigung unzulässig; Anlagen zur Nutzung von solarer Energie sind nur parallel zur Dachneigung montiert zulässig. Die Montage kann ins Dach integriert oder auf der Dachdeckung erfolgen. Ein überschreiten des Dachfirstes ist nicht zulässig.

1.5 Fassadengliederung

Im WA4 ist ab einer Gebäudelänge von mehr als 35,0 m entlang der Waldstetter Straße die Fassade in Richtung des genannten Straßenraumes nach jeweils einer Länge von 31,5 m durchgehend vertikal durch Fassadenrücksprünge von min. 8,0 m Länge und min. 2,0 m Tiefe zu gliedern.

1.6 Fassadenbegrünung

Fassadenflächen, die auf einer Länge von mehr als 5,0 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen besitzen, sind pro angefangene 5,0 m mind. zwei Kletterpflanzen (Empfehlung Pflanzliste 5, Kapitel B) zu pflanzen.

2. Werbeanlagen

§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Fassade der Gebäude zulässig. Sie dürfen nicht auf dem Dach oder auf freistehenden Werbeträgern errichtet werden.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

Werbeanlagen dürfen folgende Größe auf jeder Fassadenfläche nicht überschreiten:

- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebietsflächen WA 2,0 m²
- Innerhalb der Flächen des Mischgebietes 4,0 m².

3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 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.

3.2 Gestaltung und Lage von Plätzen für Abfallbehälter/ Müllstandorten

Dauerhafte 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 /-anlagen mit einer Grundfläche größer als 3,0 m², sind zusätzlich einzugrünen und von öffentlichen Verkehrsflächen min. 1,0 m abzurücken. Dachflächen sind entsprechend Ziff. A 10.1 zu begrünen.

Im Pfg1 sind Abfall- und Wertstoffbehälter nur in Form von geschlossenen Abstellanlagen/ -boxen bis zu einer max. Höhe von 1,4 m und einer Grundfläche von max. 3,0 m² zulässig. Die Dachflächen sind zu begrünen. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muss min. 0,5 m betragen.

3.3 Einfriedungen

Sockel an Einfriedungen (durchlaufende Fundamente) sind nicht zulässig.
Mauern, Stacheldraht oder Maschendraht sind nicht zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

- gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen: lebende Hecken, Holz- und Metallzäune in transparenter Bauweise, wenn diese in die Hecke integriert sind bis max. 1,2 m Höhe
- zwischen privaten Baugrundstücken: lebende Hecken, Holz- und Metallzäune in transparenter Bauweise, wenn diese in die Hecke integriert sind bis max. 1,5 m Höhe
Es ist das Pflanzgebot Pfg2 und Pfg3 unter Ziff. A 9.7 zu beachten.
- Sichtschutzwände im Terrassenbereich sind nur zwischen Doppelhäusern und Hausgruppen-Einheiten mit maximal 2,0 m Höhe und 3,0 m Länge zulässig.

Im Mischgebiet sind zulässig:

Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind Hecken, stehende Holz- oder begrünte Drahtzäune bis max. 1,2 m Höhe 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 zur Überwindung von Höhenunterschieden, sind unabhängig von ihrem Abstand zur Grenze bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m je Grundstück über natürlichem Gelände zulässig.

Notwendig werdende Stützmauern entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis maximal 0,4 m Höhe zulässig.

Stützmauern haben einen Mindestabstand von 0,3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

4. Freileitungen

§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

5. Abstandsflächen

§ 74 Abs.1 Nr.7 LBO

Innerhalb des WA2 und WA3 reduziert sich, abweichend § 5 Abs. 7 LBO, die maximal notwendige Tiefe der Abstandsflächen von 0,4 der Wandhöhe auf 0,3, sofern Gründe des Brandschutzes, der Gewährleistung der Belichtung und Belüftung sowie sonstige Belange öffentlicher Ordnung und Sicherheit nicht entgegenstehen.

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.

Bei Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reiheneinzelhäusern sind grundsätzlich unabhängig von der Wohnungsgröße 2,0 Stellplätze erforderlich. Stellplätze vor Garagen/ Carports (gefangene Stellplätze) können auf den Stellplatzschlüssel angerechnet werden.

8. Rückhaltung/ Ableitung von Niederschlagswasser

§ 74 Abs.3 Nr. 2 LBO

Das Gebiet entwässert in zwei verschiedene Richtungen. Die Entwässerung der Baugrundstücke ist an die jeweiligen öffentlichen Abwasser- und Regenwasserkanäle (Trennsystem) in der Heisenbergstraße und/ oder Frommerner Straße anzuschließen.

Bei neu errichteten Gebäuden ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Freiflächen soweit es nicht auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht wird, zurückzuhalten und gedrosselt am öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Zur Rückholung und gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers ist auf den Baugrundstücken eine Regenwasserretention durch geeignete Anlagen in hinreichender Dimensionierung vorzusehen (Retentionszisterne mit Drosselablauf o. Ä.).

Aus den Kanalnetzrechnungen ergeben sich folgende maximalen Wassermengen (Einleitungsbeschränkungen):

- Drosselabfluss Richtung Heisenbergstraße maximale Einleitmenge von 47 l/s (Liter pro Sekunde)
- Drosselabfluss Richtung Frommerner Str. maximale Einleitmenge von 61 l/s (Liter pro Sekunde)

Aufgrund der Einleitungsbeschränkungen ist im Zuge der weiteren Planungen ein Nachweis nach DIN 1986-100 zu führen. Die Retentionsanlagen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

Aufgestellt:
Balingen,

Ausgefertigt:
Balingen,

Michael Wagner
Baudezernent

Helmut Reitemann
Oberbürgermeister