

Textteil

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

in Balingen

„Wilhelm-Kraut-Straße/ Steinachstraße“



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

ENTWURF

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. 581, 698) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen

Inhaltsverzeichnis

A. Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	4
2. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO	4
3. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	4
4. Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Schule § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB	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. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	5
8. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	6
9. Verpflichtung zur Installation von Photovoltaikanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB	6
10. Pflanzgebote und Pflanzbindungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	6
B Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise	7
C. Örtliche Bauvorschriften	11
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs. 1 LBO	11
2. Freileitungen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO	11
3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO	12
4. Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter – Müllstandorte	12
5. Werbeanlagen im Mischgebiet (MI)	12
6. Kenntnissgabeverfahren § 51 LBO	12
7. Stellplatzerhöhung § 37 Abs. 1 LBO i.V.m. § 74 Abs. 2 LBO	13
8. Ordnungswidrigkeiten	13

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO

Allgemein 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
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (Balingener Sortimentsliste) § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO
- sonstige Gewerbebetriebe § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten an städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten, wenn sie der wohnungsnahen Grundversorgung des funktionalen Versorgungsgebiets dienen (Balingener Sortimentsliste) § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (Balingener Sortimentsliste) § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs.9 BauNVO
- Gartenbaubetriebe § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO
- Tankstellen § 6 Abs. 2 Nr. 7 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 Abs. 6 BauNVO

2. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

2.1 Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

3. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO

3.1 Nebenanlagen § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, sofern sie keine Gebäude sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen für öffentliche Versorgungseinrichtungen (Anlagen für die Stromversorgung, Zuleitungen für die Straßenbeleuchtungen und Verteilerkästen) sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Garagen und Stellplätze § 23 Abs. 5 BauNVO

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

3.3 Offene Stellplätze § 23 Abs. 5 BauNVO

Offene, nicht überdeckte Stellplätze nach § 12 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise sind diese auch im Pflanzgebot 1 (PFG 1) zulässig. Die planungsrechtliche Festsetzung Ziff. 10.2 ist zu beachten.

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

4. Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Schule § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Die Fläche für Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Schule – dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für eine Schule sowie der diese Nutzungen ergänzenden Einrichtungen, wie Verwaltungs-, Lager- und Nebenräume, einer Hausmeisterwohnung und Stellplätzen sowie Grünanlagen. Die Schule ist entsprechend der Funktionszuweisung zu unterhalten.

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

5.1 Ein- und Ausfahrtsbereich

Im Zeichnerischen Teil werden Ein- und Ausfahrtsbereiche von der Wilhelm-Kraut-Straße auf den durch Planeintrag festgesetzten Bereich beschränkt.

5.2 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

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

7.1 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Flachdächern sowie geneigten Dächern bis 18° mit einer Größe von mehr als 12,0 m² sind mindestens zu 80 % extensiv 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.

7.2 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 wasserdurchlässige Gräben und Mulden 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.

8. 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 für den bestehenden Mischwasserkanal.

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

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

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

Die Festsetzung zur Dachbegrünung nach Ziff. 7.1 ist unabhängig hiervon einzuhalten.

10. Pflanzgebote und Pflanzbindungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

10.1 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 200 m² ist 1 standortheimischer, hochstämmiger Laubbaum oder standortgerechter, hochstämmiger Obstbaum und 2 standortheimische Sträucher laut Pflanzliste 1 und 2 zu pflanzen.

10.2 Pflanzgebot 1 (PFG 1) – Vorgärten § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Innerhalb der Fläche Pfg sind mindestens 50 % der Pflanzgebotsfläche zu begrünen und gärtnerisch als Rasen-, Wiesen- und/ oder Strauch-/Staudenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Befestigte Wege und Verkehrsflächen sind auf höchstens 50 % der Fläche zulässig. Ausnahmsweise sind auf diesen Flächen auch Stellplätze zulässig.

Pro Haus (bezogen auf die Grundstückseinheit) ist ein gebietsheimischer, standortgerechter Laubbaum laut Pflanzliste 1 oder 2 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- 10.3 Einzelpflanzgebot – Anpflanzen von Bäumen** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Entsprechend den Eintragungen im Zeichnerischen Teil sind gebietsheimische, standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Einzelbäume sind dauerhaft art- bzw. wuchstypisch zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind diese gleichwertig zu ersetzen. Formgehölze (z. B. kugel- oder kastenförmige Zuchtsorten) sind nicht zulässig.
Im Zuge der Ausführungsplanung kann von den festgesetzten Standorten im Zeichnerischen Teil um bis zu max. 3,0 m abgewichen werden.

- 10.4 Pflanzbindung (PFB) – Erhalt Einzelbäume** § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Die im Planteil gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei einem Ausfall ist dieser gleichwertig spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

B Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise

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 (§ 9 Abs. 6a BauGB) 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

Altlasten

Das Flst.Nr. 1477/2 ist mit „A nach Sanierung“ aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster ausgeschieden (A-Fall). Die Fläche wird unter Nr. „03460 – AS Tankstelle und Fahrzeugdienst Narr“ lediglich zu Dokumentationszwecken weitergeführt.

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.

Artenschutz - Zeitliche Beschränkung für Fäll-, Rodungs- und Schnitтарbeiten sowie Abriss von Gebäuden oder Umbauarbeiten an Gebäuden (§ 39 Abs. 5 und Abs. 6 BNatSchG und § 44 BNatSchG)

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.

Abriss von Gebäuden oder Umbauarbeiten an Gebäuden

Bei Abriss von Gebäuden sind zuvor eine Inspektion und ggf. eine Ausflugskontrolle durch einen geeigneten Fachplaner erforderlich, um zu prüfen und zu dokumentieren ob das Gebäude eventuell von Fledermäusen bewohnt wird. Ggf. sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Beachtung sensibler Zeiten) und Ausgleichsmaßnahmen (Angebot geeigneter Ersatzquartiere) zu berücksichtigen und mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt abzustimmen.

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm. Im tieferen Untergrund stehen die Gesteine der Obtususton- Formation und der Arietenkalk-Formation an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Mit Ölschiefergesteinen ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen. Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungs-horizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrund-untersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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.

Niederschlagswasserbeseitigung

Es ist darauf hinzuweisen, dass gemäß einer ökologisch orientierten Siedlungsentwässerung nach DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ die Gestaltung der Dachflächen als Gründach zu empfehlen ist. Dies sollte mindestens für Nebenanlagen (z.B. Garagen, Carports) vorgeschrieben werden.

Schottergärten

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.

Telekom

Bei Bauvorhaben ist rechtzeitig der Bauherrensenservice der Telekom zu kontaktieren:

Email: Bbb-Donaueschingen@telekom.de

Tel. +49 800 3301903

Web: http://www.telekom.de/umzug/bauherren?wt_mc=alias_1156_bauherren

Umweltschonende Beleuchtung

Beleuchtungen dürfen nur unter Verwendung von natur- und umweltverträglichen, insbesondere insektenverträglichen Leuchtmitteln (z.B. Natriumdampfhochdrucklampen oder LED-Lampen) betrieben werden. Die Beleuchtungsintensität ist auf das funktional unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Des Weiteren sind Leuchten zu verwenden, die abgeschirmt sind und nur die zu beleuchtende Fläche erhellen.

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		

Pflanzliste 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	Zweigrieffliger Weißdorn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	Sambucus racemosa	Traubenholunder
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Aufgestellt:

Balingen,

.....
Michael Wagner
Baudezernent

Ausgefertigt:

Balingen,

.....
Helmut Reitemann
Oberbürgermeister

C. Örtliche Bauvorschriften

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

1.1 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 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.

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

Ziff. A 7.2 Dachbegrünung ist zu beachten.

1.2 Anlagen zur Solarenergienutzung

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.

1.3 Fassaden- und Wandgestaltung

- Fassaden sind ausschließlich als Putzfassaden auszubilden. Daneben können im Bereich des Erdgeschosses auch Fassadenverkleidungen aus unpoliertem Natursteinen zugelassen werden. Ausnahmsweise sind Holzfassaden entlang der Steinachstraße und Jakob-Beutter-Straße zulässig, wenn sie der ökologischen Bauweise dienen.
- 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. Freileitungen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 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 und sonstigen Nutzungen frei zu halten. Notwendige Gartenwege oder Terrassenflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.

4. 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.

5. Werbeanlagen im Mischgebiet (MI)

5.1 Allgemeine Anforderungen an die Errichtung von Werbeanlagen

Werbeanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.2 Werbeanlagen an Gebäuden

Die Gesamtfläche der Werbeanlage darf insgesamt 4,0 m² nicht überschreiten. Werbeanlagen sind am oder unmittelbar vor dem Gebäude anzubringen bzw. zu errichten. Zu den seitlichen Gebäudekanten ist ein Abstand von mind. 1,0 m einzuhalten. Werbeanlagen sind nur zwischen dem Erdgeschoss und der Oberkante Brüstung 1. Obergeschoss zulässig, max. bis zu einer Höhe von 3,50 m über der anschließenden Geländehöhe

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

Die Größe der Buchstaben darf 0,40 m nicht übersteigen.

5.3 Unzulässig sind

- a) Auskragende Werbeanlagen
- b) Übereckschilder
- c) Farbliche Rahmungen von Schaufensterflächen sowie das Gliedern oder flächige Abdecken von Schaufensterflächen oder Fassadenflächen
- d) Spanntücher mit Ausnahme solcher an Baugerüsten während der Zeit der Bauausführung
- e) das Anbringen von Werbeanlagen an Einfriedungen und Bäumen
- f) Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel)
- g) Werbeanlagen in den amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün
- h) farbig angestrahlte Werbeanlagen
- i) Fahnenmasten

6. Kenntnisgabeverfahren § 51 LBO

Die zur Verwendung kommenden Materialien der Dächer und die Gestaltung sowie 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 entsprechend § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO der
Stellplatzschlüssel für Wohnungen auf 1,5 Stellplätze festgesetzt.
- 8. Ordnungswidrigkeiten** § 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO
Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer entgegen den Örtlichen
Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter
Werbeanlagen entgegen den getroffenen Festsetzungen errichtet.
Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 100.000
Euro geahndet werden.

Aufgestellt:

Balingen,

.....
Michael Wagner
Baudezernent

Ausgefertigt:

Balingen,

.....
Helmut Reitemann
Oberbürgermeister