

# **T e x t t e i l e**

zum

## **B e b a u u n g s p l a n**

sowie den

### **Ö r t l i c h e n B a u v o r s c h r i f t e n**

**„Reumorgenweg - Teil 2“**

**in Balingen - Endigen**

## Inhaltsverzeichnis

### Bebauungsplan

#### „Reumorgenweg - Teil 2“

#### Balingen - Endingen

##### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen
4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
5. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen § 9 Abs.1 Nrn.12, 13, 20, 21 und Abs.6 BauGB
7. Öffentliche Grünflächen sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen
8. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

##### II. Füllschema der Nutzungsschablone

##### III. Hinweise

Bodenschutz

Geologie

Altablagerungen

Baugrundrisiken

Wasserschutz

Bodendenkmalpflege

### Örtliche Bauvorschriften

#### „Reumorgenweg - Teil 2“

#### Balingen - Endingen

##### I. Gestaltungsregelungen § 74 Abs.1 LBO

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs.1 Nr.1 LBO
2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO
3. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen
4. Ordnungswidrigkeiten § 75 Abs.3 Nr.2, Abs.4 LBO

##### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

# Bebauungsplan

## „Reumorgenweg - Teil 2“

### Balingen - Endingen

§ 10 BauGB

## Textteil

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet** § 4 BauNVO  
Es gelten die Bestimmungen von § 4 Baunutzungsverordnung.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO
- 2.1 Höhe der baulichen Anlagen** § 18 BauNVO
- Gebäudehöhe über Erdgeschossfußbodenhöhe**  
Die minimalen bzw. maximalen Gebäudehöhen dürfen das den Haustypen zugeordnete Maß nicht unter- bzw. überschreiten.
- Maximale Gebäudehöhe 1 (GH 1)  
Die minimale bzw. maximale Gebäudehöhe 1 (GH 1) ist das Maß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der senkrechten, traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut, bei Flachdächern dem oberen Wandabschluss.
- Maximale Gebäudehöhe 2 (GH 2)  
Die maximale Gebäudehöhe 2 (GH 2) ist das Maß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und dem höchsten Punkt des Daches (First).
- Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)**  
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf maximal auf der dem Haustyp zugeordneten Höhe über dem höchsten Punkt des mit dem Hauptgebäude überbauten, natürlich gewachsenen Geländes liegen. Die maßgebliche Höhe der EFH ist die Oberkante des Rohfußbodens.
- 2.2 Grundflächenzahl (GRZ)** § 19 BauNVO  
Es gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen.
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze** § 20 BauNVO  
Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.

**2.4 Geschossflächenzahl (GFZ), Dezimalzahl im Kreis**

§ 20 BauNVO

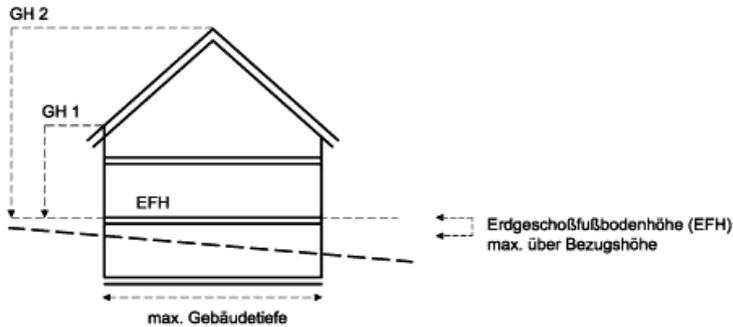
Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl sind die Grundflächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschl. deren Zugänge, jeweils mit Umfassungswänden anzurechnen.

§ 20 Abs.3 BauNVO

**2.5 Haustypen**

Es sind folgende Haustypen zulässig:

**Schemazeichnung zur Gebäudetypologie:**



**Haustyp 1 Normales Wohngebäude:**

Gebäudetiefe:	max. 12,50 m
EFH	max. 0,30 m über Gelände
Gebäudehöhe: <b>GH1</b>	max. 4,25 m
Gebäudehöhe: <b>GH2</b>	max. 9,00 m
Dachform / Dachneigung:	SD 38 ° - 45 °

**Haustyp 2 Schmales Wohngebäude:**

Gebäudetiefe:	max. 8,75 m
EFH	max. 0,30 m über Gelände
Gebäudehöhe: <b>GH1</b>	min. 5,50 m
	max. 6,00 m
Gebäudehöhe: <b>GH2</b>	max. 8,50 m
Dachform / Dachneigung:	SD 22° - 28°
	PD / FD 0° - 10°

**2.6 Gebäudetiefe**

Die dem Haustyp 2 zugeordnete maximale Gebäudetiefe ist in einem Abstand von jeweils 1,2 m zu den Giebelwänden zwingend einzuhalten.

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen**

§ 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:

- o offene Bauweise

**3.2 Baugrenzen**

§ 23 BauNVO

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

**3.3 Stellung der baulichen Anlagen**

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Die in der Planzeichnung eingetragenen Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

**4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §§ 12 – 14 und § 23 Abs.5 BauNVO

**4.1 Garagen und überdachte Stellplätze**

§ 23 Abs.5 BauNVO

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den eigens dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

**4.2 Stellplätze und Nebenanlagen**

§ 23 BauNVO

Stellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, sofern sie keine Gebäude sind, sind mit Ausnahme der Pflanzbindungsflächen 1 und 2 allgemein zulässig. § 23 Abs.5 BauNVO

Nebenanlagen als Gebäude können, mit Ausnahme der Vorgartenfläche (Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche), bis zu einer Größe von max. 25 m<sup>3</sup> umbauten Raum zugelassen werden. § 23 Abs.5 BauNVO

**5. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

**5.1 Straßenflächen und Wegeflächen**

Die Straßenflächen sowie die Flächen für Gehwege sind entsprechend den Ausweisungen in der Planzeichnung herzustellen und zu unterhalten.

**5.2 Geh- und Radweg**

Die Geh- und Radwegfläche ist entsprechend der Ausweisung in der Planzeichnung herzustellen und zu unterhalten.

**5.3 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. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen**

§ 9 Abs.1 Nrn.12, 13, 20, 21 und Abs.6 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. Öffentliche Grünflächen sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

**7.1 Pflanzgebote**

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

**Einzelpflanzgebot - Anpflanzen von Einzelbäumen**

Auf den in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorten entlang des Reumorgenweges sind, zur Ausbildung einer Baumreihe heimische, mittelkronige Laubbäume (2. Ordnung), Mindeststammumfang 16-18, Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt mit Ballen, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Von den eingetragenen Standorten kann um bis zu 3 m abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder anderen zwingenden Gründen erforderlich ist.

### **Nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Je 150 m<sup>2</sup> der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche ist mindestens 1 heimischer, mittelkroniger Laubbaum oder Obsthochstamm sowie 2 standortgerechte Sträucher einzeln oder in Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### **Dachbegrünung**

Dachflächen unter 18° Neigung, deren Grundfläche mehr als 12 m<sup>2</sup> beträgt, sind dauerhaft extensiv zu begrünen.

### **Pflanzperiode**

Alle unter „7.1 Pflanzgebote“ beschriebenen Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in der gleichen Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

## **7.2 Pflanzbindung / Erhaltungsgebot**

**§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB**

### **Pflanzbindungsfläche 1 - Erhalt der Feldhecke (PFB 1)**

Der Gehölzbestand innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Pflanzbindungsfläche 1 sind zu erhalten und durch eine sachgerechte Pflege dauerhaft zu sichern. Tiefbauarbeiten und das Lagern von Stoffen innerhalb des Wurzelbereiches der Gehölze sind nicht zulässig. Bei Baumaßnahmen in der Nähe der Bäume und Sträucher ist ein entsprechender Baumschutz nach DIN 18920 vorzunehmen. Der Wurzelbereich darf nicht beeinträchtigt werden. Abgehende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

### **Pflanzbindungsfläche 2 - Erhalt der Gehölze (PFB 2)**

Der Gehölzbestand innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Pflanzbindungsfläche 2 sind zu erhalten und durch eine sachgerechte Pflege dauerhaft zu sichern. Tiefbauarbeiten und das Lagern von Stoffen innerhalb des Wurzelbereiches der Gehölze sind nicht zulässig. Bei Baumaßnahmen in der Nähe der Bäume und Sträucher ist ein entsprechender Baumschutz nach DIN 18920 vorzunehmen. Der Wurzelbereich darf nicht beeinträchtigt werden. Abgehende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

## **8. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen**

**§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB**

### **8.1 Maßnahmen und Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans**

#### **Zeitraum für Rodungen**

Notwendige Gehölzbeseitigungen sind im Winterhalbjahr durchzuführen (Oktober bis Februar) um Beeinträchtigungen von Vögelniststandorten sowie Fledermäusen in ihren Quartierlebensräumen zu vermeiden. Der Zeitraum liegt außerhalb der Brut- und Aktivitätsperiode.

#### **Dachflächenentwässerung**

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist getrennt zu sammeln und in den im öffentlichen Straßenraum zu verlegenden Regenwassersammler zuzuführen.

Die Ableitung auf den privaten Grundstücken ist von den jeweiligen Eigentümern in ausreichender Dimensionierung herzustellen. Die Anlage von Zisternen mit mindestens 1,0 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen zur Regenwasserspeicherung und –nutzung wird empfohlen.

Werden Zisternen zur Regenwassernutzung eingebaut, so ist deren Überlauf in einen im öffentlichen Straßenraum zu verlegenden Regenwassersammler einzuleiten.

Die Dachentwässerung ist in den Bauplänen darzustellen. Die natürliche Versickerung von Oberflächenwasser ist zu gewährleisten.

**8.2 Maßnahmen und Flächen an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs – Teilbereich 2**

§ 1 a Abs. 3 Satz 2 BauGB

**Ausgleichsmaßnahme A 1 – Obstbaumreihe**

Neupflanzung von 14 regionaltypischen Obstbaumhochstämmen im Bereich des Flurstücks Nr. 334 sowie abschnittsweise Pflanzung einer Feldhecke mit heimischen, standortgerechten Sträuchern innerhalb der südwestlich gelegenen Teilfläche desselben Flurstücks.

**Ausgleichsmaßnahme A 2 – Nistkästen**

Anbringen von 5 Fledermauskästen an bestehende Gehölze in der Nähe des Eingriffsortes (beispielsweise am Gehölzbestand des angrenzenden Friedhofs und der Schule). Hierbei sind Fledermaushöhlen für Kleinfledermäuse, speziell für Zwergfledermäuse zu verwenden.

Anbringen von 5 Nistkästen im nahen Umfeld des Planungsgebietes (beispielsweise am Gehölzbestand des angrenzenden Friedhofs und der Schule). Dabei sind verschiedene Nistkastentypen (Starenhöhle, Nisthöhle, Halbhöhle und Koloniebrüterkästen für Sperlinge) zu verwenden.

**8.3 Zuordnung von Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen**

§ 9 Abs.1a BauGB

**Ausgleichsflächen und -maßnahmen, die allen neugebildeten privaten Baugrundstücken zugeordnet werden**

Die umzusetzenden vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (A 1 und A 2) werden gemeinsam mit den jeweiligen Grundstücksflächen den Eingriffen durch die neu zu bildenden privaten Baugrundstücken im Bereich des heutigen Flst. Nr. 237 zugeordnet. Die Abrechnung erfolgt über die Bauplatzpreiskalkulation.

**Ausgleichsflächen und –maßnahmen, die den Eingriffen der jeweiligen Grundstücken direkt zugeordnet werden**

Die entsprechend den Festsetzungen zum Bebauungsplan auf den Baugrundstücken durchzuführenden Pflanz-, Erhaltungs- und Begrünungsmaßnahmen, die Maßnahmen zur Dach- und Stellplatzbegrünung sowie die Maßnahmen zur Regenwasserableitung auf den jeweiligen Grundstücken werden den jeweiligen Grundstücke direkt zugeordnet. Die Herstellung, Kostentragung und Unterhaltung hat durch den Eigentümer selbst zu erfolgen.

**II. Füllschema der Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
--	Bauweise

Haustyp

### III. Hinweise

#### Bodenschutz

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

Verdichtungen des Bodens sollten sich auf das kleinstmögliche Maß beschränken. Der Bodenaushub sollte nach Möglichkeit auf dem Grundstück bzw. im Baugebiet verbleiben.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18195 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrages und der Oberbodenlagerung.

#### Geologie

Im Plangebiet bildet Niederterrassenschotter den oberflächennahen Baugrund, die in unbekannter Gesamtmächtigkeit die Gesteine des Unterjura verhüllen. Der oberste Profilabschnitt erhält erfahrungsgemäß einige Ölschieferlagen, die bis in den Dezimeter-Bereich mächtig werden. Bei den Ölschieferlagen ist zu beachten, dass diese nach Überbauung bzw. Austrocknung zu Baugrundhebung führen können, so dass es sich empfiehlt, ggf. solche Ölschieferlagen durch entsprechenden Mehraushub zu entfernen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge von Bauarbeiten (z.B. bodenphysikalischen Kennwerten, Wahl des Gründungshorizonts, Baugrubengestaltung und dergleichen) oder bei Antreffen von Ölschiefer in der Baugrubensohle wird empfohlen, frühzeitig eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro in Anspruch zu nehmen.

#### Altablagerungen

Werden bei Erdarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt des Zollernalbkreises unverzüglich zu verständigen. Verunreinigter Boden ist ordnungsgemäß zu beseitigen.

#### Baugrundrisiken

Aufgrund von Baugrundrisiken im Ölschiefer (Gefahr der Sohlhebung) wird für das gesamte Plangebiet eine objektbezogene Baugrunderkundung bzw. Gründungsberatung empfohlen.

#### Wasserschutz

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gemäß den Vorschriften des Wassergesetzes (WG) für Baden-Württemberg zu verfahren.

#### Bodendenkmalpflege

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Amt für Stadtplanung und Bauservice der Stadt Balingen anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit Verkürzung der Frist einverstanden ist § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 33 DSchG) wird hingewiesen.

#### Aufgestellt:

Balingen,

#### Ausgefertigt:

Balingen,

( D S )

Ernst Steidle  
Baudezernent

Helmut Reitemann  
Oberbürgermeister

# Örtliche Bauvorschriften

## „Reumorgenweg - Teil 2“

### Balingen - Endingen

§ 74 LBO-BW

## Textteil

### I. Gestaltungsregelungen

§ 74 Abs.1 LBO

#### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

##### 1.1 Dachform und Dachneigung

Für die Hauptgebäude sind nur die den Haustypen zugeordneten Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Im begründeten Einzelfall dürfen von der Baurechtsbehörde Abweichungen von den festgesetzten Dachneigungen bis max.  $\pm 2^\circ$  zugelassen werden. Des Weiteren können Abweichungen von der Dachneigung und Dachform für untergeordnete Dächer, z.B. Dachgauben, Abwalmungen, Zwerchgiebel etc. zugelassen werden.

Garagen und Nebenanlagen sind entweder mit Satteldächern mit einer Dachneigung von mindestens  $20^\circ$  oder mit einem begrünten Flachdach zu errichten. Außerdem können an das Hauptgebäude angebaute Garagen oder Carports zur besseren Integration in einer mit dem Hauptdach abgestimmten Dachform und Dachneigung errichtet werden.

Aneinandergebaute Grenzgaragen sind in Traufhöhe und Dachneigung aufeinander abzustimmen

Es bedeuten:

- SD Satteldach
- PD Pultdach
- FD Flachdach

## **1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei Satteldächern mit einer Dachneigung über 35° mit folgenden Einschränkungen zulässig:

1. Die Länge darf die halbe Länge des zugehörigen Dachabschnittes nicht überschreiten. Dabei dürfen sie nicht mehr als bis auf 1,2 m an die Giebelwände herangeführt werden.
2. Die Höhe der Gauben darf von der Dachfläche des Hauptdaches bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Gaubenaußenwand mit der Gaubendachhaut nicht höher als 1,5 m sein.
3. Umwehrungen von Dacheinschnitten und Dachbalkonen dürfen nicht über die Dachfläche hinausragen.
4. Der Ansatz der Dachgauben darf erst nach 1/4 der Sparrenlänge gemessen ab dem First beginnen.

## **1.3 Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung von Dächern mit einer Dachfläche von mehr als 12 m<sup>2</sup> und über 18° Neigung sind nur unglasierte, nichtreflektierende Dachziegel oder Betonsteine in roter bis rotbrauner Farbe zulässig.

Flachgeneigte Dächer oder Dachabschnitte bis 18° Neigung sowie Flachdächer sind zu begrünen.

Für Dachaufbauten bis 18° Neigung sind auch nichtreflektierende Metalleindeckungen zulässig. Als Metalleindeckung dürfen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das oberirdische Regenwasserableitungssystem erfolgt.

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

## **2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen**

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

### **2.1 Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen**

Stellplätze, Zufahrten und vergleichbare Anlagen auf den privaten Grundstücksflächen sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Porenpflaster, Schotterrasen, Pflaster mit Breutfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.

### **2.2 Einfriedungen**

Massive Mauern oder Stacheldraht sind nicht zulässig.

### **2.3 Vorgartenzone**

Die Flächen der Baugrundstücke zwischen den Wohngebäuden und den öffentlichen Erschließungsstraßen sind zu begrünen, sofern sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

## **3. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

§ 37 Abs. 1 i.V.m. § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird erhöht:

- |   |                 |
|---|-----------------|
| 1. für Wohnungen bis 40 m <sup>2</sup> Wohnfläche:  | 1,0 Stellplatz  |
| 2. für Wohnungen über 40 m <sup>2</sup> Wohnfläche: | 1,5 Stellplätze |
| 3. für Wohnungen über 75 m <sup>2</sup> Wohnfläche: | 2,0 Stellplätze |

## **4. Ordnungswidrigkeiten**

§ 75 Abs.3 Nr.2, Abs.4 LBO

Ordnungswidrig nach § 75 Absatz 3 Nr. 2 LBO handelt, wer entgegen den Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig

- a) als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zur Dacheindeckung und Dachbegrünung (Nr. 1.3) nicht einhält,

- b) als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter Dachaufbauten (Nr. 1.2) entgegen den Festsetzungen errichtet,
- c) als Bauherr Außenanlagen entgegen den Vorschriften für nicht überbaute Grundstücksflächen (Nrn. 2.1) herstellt,
- d) als Bauherr Einfriedungen erstellt bzw. erstellen lässt, die nicht den Örtlichen Bauvorschriften (Nr. 2.2) entsprechen,
- e) als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter der erhöhten Stellplatzverpflichtung (Nr. 4) nicht nachkommt.

Ordnungswidrigkeiten können nach § 75 Absatz 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

**Aufgestellt:**

Balingen,

Ernst Steidle  
Baudezernent

**Ausgefertigt:**

Balingen,

Helmut Reitemann  
Oberbürgermeister

( D S )