

## Textteil

### Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

## Balingen – Frommern

# „Buhren-Ost, Flst. Nrn. 563 und 564“



- A - Planungsrechtliche Festsetzungen
- B - Hinweise
- C - Örtliche Bauvorschriften

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>4</b>
1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	4
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA).....	4
2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG .....	5
2.1	Grundflächenzahl (GRZ) .....	5
2.2	Geschossflächenzahl (GFZ).....	5
2.3	Zahl der Vollgeschosse .....	5
2.4	Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen.....	5
3	BAUWEISE .....	6
4	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN .....	6
5	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, TIEFGARAGEN UND NEBENANLAGEN .....	6
6	VERKEHRSFLÄCHEN / ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN.....	6
6.1	Öffentliche Verkehrsflächen .....	6
6.2	Ein- und Ausfahrtsbereich .....	6
6.3	Tiefgaragen-Zufahrt .....	6
6.4	Sichtfelder an Grundstückszufahrten .....	7
7	ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN.....	7
7.1	Pflanzgebot 1 (PFG-1): Begrünung der Vorgartenzone .....	7
7.2	Pflanzgebot 2 (PFG-2): Heckenpflanzung.....	7
7.3	Anpflanzen von Gehölzen gemäß Planeintrag.....	7
7.4	Ergänzende Bestimmungen zu Pflanzungen .....	7
8	FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT .....	8
8.1	Begrünung von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.....	8
8.2	Dachbegrünung .....	8
8.3	Fassadenbegrünung.....	8
8.4	Begrünung der privaten Grundstücksflächen .....	8
8.5	Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge.....	8
8.6	Außenbeleuchtung .....	8
9	VERPFLICHTUNG ZUR INSTALLATION VON PHOTOVOLTAIKANLAGEN .....	9
10	VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN.....	9
10.1	Passive Lärmschutzmaßnahmen .....	9
11	FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLBESEITIGUNG.....	10
<b>B</b>	<b>HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b> .....	<b>11</b>
1	ARTENSCHUTZ - VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMABNAHMEN.....	11
2	DENKMALSCHUTZ .....	11
3	BODENSCHUTZ.....	11
4	ALTABLAGERUNGEN.....	12
5	GEOTECHNIK / BAUGRUND.....	12
6	PFLANZENLISTEN.....	12
7	NUTZUNGSPFLICHT FÜR ERNEUERBARE ENERGIEN NACH DEM GEBÄUDEENERGIEGESETZ - GEG.....	13
<b>C</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>14</b>
1	ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN.....	14
1.1	Staffelgeschosse .....	14
1.2	Dachformen, Dachneigung, Material .....	14
2	WERBEANLAGEN.....	14

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

3	GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN .....	15
4	EINFRIEDUNGEN .....	15
5	GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER .....	15
6	NACHZUWEISENDE STELLPLÄTZE .....	15
7	RÜCKHALTUNG / ABLEITUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER.....	15
8	ORDNUNGSWIDRIGKEITEN.....	16

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 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 des Bebauungsplans „Buhren-Ost“ (rechtskräftig seit 02.07.1977) außer Kraft.

#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

#### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO).

##### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO)

Allgemein zulässig sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Anlagen für Verwaltungen nicht zulässig.

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 2 **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO).

#### 2.1 **Grundflächenzahl (GRZ)** (§ 19 BauNVO)

Für das gesamte Baugebiet wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil eine Grundflächenzahl GRZ 0,4 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind mit Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, Überschreitungen der zulässigen Grundfläche um bis zu 50 v.H. bis zu einer max. GRZ 0,6 zulässig.

Flächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die mit einer Mindestüberdeckung von 0,60 m intensiv mit Gräsern, Stauden und Sträuchern begrünt und gärtnerisch angelegt sind, werden nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

#### 2.2 **Geschossflächenzahl (GFZ)** (§ 20 BauNVO)

Für das Baugebiet wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil eine Geschossflächenzahl GFZ 1,2 festgesetzt.

#### 2.3 **Zahl der Vollgeschosse** (§ 20 i.V.m § 21a BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß § 20 BauNVO i.V.m. § 74 LBO für die Teilgebiete wie folgt festgesetzt:

Baufeld WA-1: maximal vier (IV) Vollgeschosse plus Staffelgeschoss zulässig.

Baufeld WA-2: maximal drei (III) Vollgeschosse plus Staffelgeschoss zulässig.

Auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse werden Tiefgaragen nicht angerechnet (§ 21a BauNVO)

*Ergänzend wird auf die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Staffelgeschosse hingewiesen (C – Örtliche Bauvorschriften Ziff. 1.1).*

#### 2.4 **Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V. m. § 18 Abs. 1 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).

##### Bezugspunkte:

Die Gebäudehöhe bemisst sich von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum obersten Gebäudeabschluss (z.B. höchster Punkt des Daches oder der Attika).

Die **Höhenlage der baulichen Anlagen** wird durch die im Plan eingetragenen, maximal zulässigen Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) in m ü. NN (Meter über Normal Null) als Höchstmaß festgesetzt. Maßgeblich ist die Höhe des Rohfußbodens.

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

### Nebenbestimmungen:

Untergeordnete Dachaufbauten für technische Einrichtungen dürfen das jeweils festgesetzte Maß um 0,80 m überschreiten.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind bei Flachdächern bis max. 0,80 m über die Dachfläche zulässig.

### **3 BAUWEISE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Für das gesamte Baugebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

### **4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Die Baugrenzen gelten nicht für Gebäudeteile und Geschosse unterhalb der Geländeoberfläche.

### **5 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, TIEFGARAGEN UND NEBENANLAGEN**

(§ 9 Abs.1 Nr. 4, Nr. 22 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen für Stellplätze (Stp), Nebenanlagen (Neb) einschließlich Müllstandorte (Mü) sowie Tiefgaragen (TGa) zulässig.

Abweichungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Nachbarbelange oder öffentliche Belange (Verkehr, Ortsbild o. A.) nicht erheblich beeinträchtigt werden.

### **6 VERKEHRSFLÄCHEN / ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

#### **6.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung wird eine Fläche zur Verbreiterung des öffentlichen Gehweges entlang der Balingen Straße ausgewiesen.

#### **6.2 Ein- und Ausfahrtsbereich**

Für das Allgemeine Wohngebiet wird der Ein- und Ausfahrtsbereich von der Balingen Straße auf den durch Planeintrag festgesetzten Bereich beschränkt.

#### **6.3 Tiefgaragen-Zufahrt**

Innerhalb des Plangebietes werden Zufahrtsbereiche zu Tiefgaragen (Ein- und Ausfahrt) auf den durch Planeintrag festgesetzten Bereich beschränkt.

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

### 6.4 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

Grundstückszufahrten sind so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind. Ausreichende Mindestsichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen von 80 cm bis 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Die Mindestsichtfelder bemessen sich nach der ‚Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen‘ (RAST’06) mit 3m Tiefe und 70m Länge (s. Planeintrag).

## 7 ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### 7.1 Pflanzgebot 1 (PFG-1): Begrünung der Vorgartenzone

Die mit dem Pflanzgebot-1 belegte Vorgartenzone ist zu mindestens 80 % als Pflanzfläche mit Sträuchern und Stauden gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Dabei sind entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil mindestens vier hochstämmige, gebietsheimische Laubbäume gemäß Pflanzliste (s. Kapitel B) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Nicht zulässig sind Schottergärten sowie flächige Stein- und Kiesgartenflächen.

### 7.2 Pflanzgebot 2 (PFG-2): Heckenpflanzung

Zur grünordnerischen Einbindung und Einfriedung zwischen den Nachbargrundstücken ist im Bereich der als Pflanzgebot 2 „PFG-2“ gekennzeichneten Flächen die Pflanzung einer Hecke festgesetzt. Auf die Pflanzliste (s. Kapitel B) wird verwiesen.

### 7.3 Anpflanzen von Gehölzen gemäß Planeintrag

Im zentralen Bereich des Baugebietes sind entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil hochstämmige, gebietsheimische Laubbäume oder Laubgehölze zu pflanzen.

Die Im Plan eingetragenen Pflanzgebote sind in Ihrer Anzahl bindend (als Mindestanzahl). Die Standorte können in Zuge der Detailplanung innerhalb eines Bereiches von 10 m verschoben werden.

### 7.4 Ergänzende Bestimmungen zu Pflanzungen

Die Pflanzungen 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.

*Hinweis: Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.*

*Bei den in den Pflanzlisten (Kapitel B) aufgeführten Bäumen und Sträuchern handelt es sich um heimische, standortgerechte Pflanzen.*

---

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

## **8 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, i.V.m. Nr. 25 BauGB)

### **8.1 Begrünung von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche**

Flächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die nicht als Erschließungsflächen, Stellplätze oder sonstige Nebenanlagen benötigt werden, sind intensiv zu begrünen. Die Mindestüberdeckung beträgt 0,60 m. Der Substrataufbau muss dabei mit steinfreiem, kulturfähigem Bodenmaterial, vorzugsweise unter Wiederverwendung des auf der Baustelle anfallenden Bodenmaterials erfolgen. Die Flächen sind mit Gräsern, Stauden und Sträuchern zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Dabei sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

In begründeten Ausnahmefällen kann für untergeordnete Flächen eine reduzierte Überdeckung zugelassen werden, wenn verkehrliche oder sonstige technische Gründe (etwa im Bereich der TG-Rampe) dies erfordern.

### **8.2 Dachbegrünung**

Dachflächen mit einer Neigung bis zu 10° und einer Größe von mehr als 12 m<sup>2</sup> sind extensiv zu begrünen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht unabhängig von auf dem Dach aufgestellten Solaranlagen. Solaranlagen dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken; es sind entsprechende Kombisysteme einzusetzen.

### **8.3 Fassadenbegrünung**

Fassadenflächen, die auf einer Länge von mehr als 5 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen besitzen, sind pro angefangene 5 m mit mind. zwei Kletterpflanzen zu bepflanzen.

### **8.4 Begrünung der privaten Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten sowie unbefestigten Freiflächen sind soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden als Freianlagen zu begrünen und zu unterhalten. Nicht zulässig sind Schottergärten und flächige Stein- und Kiesgartenflächen, sowie die Anwendung wasserdichter oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) in Bereichen von Vegetationsflächen.

### **8.5 Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge**

Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien zulässig. Gleiches gilt für zusammenhängende Parkieranlagen und Stellplatzflächen mit Ausnahme der Zufahrten. Die Flächen sind nach Möglichkeit in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

### **8.6 Außenbeleuchtung**

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende (z.B. LED-) Leuchtmittel und Lampenträger zu verwenden. Grundsätzlich sind Abstrahlungen in die freie Landschaft und in den Himmel durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Blendrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**9 VERPFLICHTUNG ZUR INSTALLATION VON PHOTOVOLTAIKANLAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Auf Flachdächern neu errichteter Hauptgebäude, müssen auf mindestens 30 % der Dachfläche Photovoltaikanlagen errichtet werden. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung nach Ziffer 8.2 sind unabhängig hiervon einzuhalten.

**10 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**10.1 Passive Lärmschutzmaßnahmen**

Nach der *schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom Oktober 2020* sind zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume der Randbebauung vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Verkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau‘ 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 nach Tabelle 7 der DIN 4109 zu erfüllen (Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm).

Nach der Tabelle 7 der DIN 4109 sind folgende Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils (erf.  $R'_{w, res}$ ) nachzuweisen:

Raumart	erforderliches $R'_{w, res}$ 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 a)	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 gemäß DIN 4109 zu korrigieren.

Die Anforderungen zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 [2] bei Lärmpegelbereich III werden in der Regel mit üblichen Bauteilen (z. B. Standardfenster) erfüllt.

An der Randbebauung der Straßen ist in überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen.

Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die Lärmpegelbereiche des Isophonenplanes 2048a-02 der schalltechnischen Untersuchung.

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr sind die technischen Baubestimmungen (VwVTB) nach der DIN 4109-1: 2016-07 sowie die DIN 4109-2: 2016-07 zu beachten (vgl. A5 der VwVTB). Es gilt die jeweils technische Baubestimmung in der im Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

Die Einhaltung der Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 [2] ist im Rahmen des jeweiligen Bauantrags nachzuweisen. Auf die detaillierten Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung wird verwiesen.

**11 FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLBESEITIGUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Angrenzend an die Balingener Straße eine Fläche für die Abfallbeseitigung auf privatem Grundstück zur Bereitstellung von Abfallgefäßen am Abholtag ausgewiesen.

Aufgestellt:

Ausgefertigt:

.....

.....

.....

Michael Wagner

.....

Helmut Reitemann

Baudezernent

Oberbürgermeister

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## **B HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

(§ 9 Abs. 4 und 6 BauGB)

### **1 ARTENSCHUTZ - VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMABNAHMEN**

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG bezüglich der Artengruppe der Vögel müssen die Rodungsarbeiten sowie der Abriss der Gebäude außerhalb der Vogelbrutzeit, also in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

Durch die mögliche Anwesenheit von Fledermäusen muss der Zeitraum dahingehend noch weiter eingeschränkt werden, dass die genannten Arbeiten erst ab Anfang November erfolgen dürfen. Die Maßnahme steht im Kontext der Vermeidung von Tötungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

Weiteres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

*Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan, Büro Fritz & Grossmann Umweltplanung, Balingen vom 17.09.2020 wird verwiesen.*

### **2 DENKMALSCHUTZ**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (e-mail: abteilung8@-rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei einer Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### **3 BODENSCHUTZ**

(§ 4 Abs. 2 BschG)

Im Plangebiet ist ein Massenausgleich der anfallenden Erdaushübe anzustreben, für überschüssige Erdmassen ist ein Verwendungsnachweis zu führen. Belastete Böden sind geordnet zu entsorgen.

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Deshalb sollte unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen vermieden werden.

Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen, die das Wachstum der späteren Bepflanzung erschweren, sind Bodenarbeiten möglichst nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung durchzuführen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleiches, der Geländemodellierung usw. darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgräben usw. benutzt werden.

### 4 ALTABLAGERUNGEN

Werden bei Erdarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt des Zollernalbkreises in Balingen unverzüglich zu verständigen.

### 5 GEOTECHNIK / BAUGRUND

*Hinweise des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:*

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Opalinuston-Formation, welche die Gesteine der Posidonienschiefer-Formation überlagern. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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 Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### 6 PFLANZENLISTEN

#### Standortgerechte Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Bergulme

#### Standortgerechte Sträucher

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffelige Weißdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

## 7 NUTZUNGSPFLICHT FÜR ERNEUERBARE ENERGIEN NACH DEM GEBÄUDEENERGIEGESETZ - GEG

Mit Inkrafttreten des „Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung Erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ (Gebäudeenergiegesetz – GEG) am 01.11.2020 wurden die Regelungen des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG), der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammengeführt.

Für Bauvorhaben mit Bauantragsstellung bzw. Bauanzeige ab dem 01.11.2020 ist das Gebäudeenergiegesetz anzuwenden.

### Nutzungspflicht für Erneuerbare Energien im Neubau:

Das GEG verpflichtet Bauherren zur anteiligen Nutzung Erneuerbarer Energien oder wahlweise zu Ersatzmaßnahmen. Das GEG sieht als Erfüllungsoptionen die Nutzung von Solarthermie, Wärmepumpen, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen wie die Brennstoffzellenheizung sowie Fern- und Abwärme vor. Eine Neuregelung ermöglicht es, die EE-Nutzungspflicht künftig auch durch die Nutzung von Biogas, Biomethan oder biogenem Flüssiggas in einem Brennwärtekessel zu erfüllen (Deckungsanteil mind. 50 Prozent).

Gebäudenah erzeugter Strom gilt künftig als Erfüllungsoption: Neu ist, dass die beim Neubau bestehende Pflicht zur Nutzung Erneuerbarer Energien künftig auch durch die Nutzung von gebäudenah erzeugtem Strom aus Erneuerbaren Energien erfüllt werden kann. Dafür ist ein Deckungsanteil von mindestens 15 Prozent des Wärme- und Kältebedarfs erforderlich.

Bei Wohngebäuden mit PV-Anlagen kann der Nachweis alternativ auch über die Anlagengröße geführt werden.

Die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes sind im Rahmen der Bauvorhaben zu beachten. Die Nachweisführung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Für die Örtlichen Bauvorschriften ist der zeichnerische Teil 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 dieser Örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Buhren-Ost“ (rechtskräftig seit 02.07.1977) außer Kraft.

#### Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

#### 1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

##### 1.1 Staffelgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß § 20 BauNVO i.V.m. § 74 LBO für die Teilgebiete wie folgt festgesetzt:

Baufeld WA-1: maximal vier (IV) Vollgeschosse plus Staffelgeschoss zulässig.

Baufeld WA-2: maximal drei (III) Vollgeschosse plus Staffelgeschoss zulässig.

Im Baufeld WA-1 sind Staffelgeschosse allseitig um mindestens 2,0 m gegenüber den Außenwandflächen des darunter befindlichen Geschosses zurück zu setzen.

Im Baufeld WA-2 sind Staffelgeschosse an der Nordwest-, Südwest- und Südostfassade um mindestens 2,00 m gegenüber den Außenwandflächen des darunter befindlichen Geschosses zurück zu setzen.

##### 1.2 Dachformen, Dachneigung, Material

Zulässig für die Hauptgebäude sind begrünte Flachdächer bis 2° Dachneigung.

Für Nebengebäude, Garagen und Carports sowie untergeordnete Bauteile an Gebäuden (z.B. Terrassenüberdachungen, Eingangsbereiche, etc.) sind auch Pultdächer bis 10° Dachneigung zulässig.

Dachflächen mit einer Neigung bis zu 10° und einer Größe von mehr als 12 m<sup>2</sup> sind extensiv zu begrünen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht unabhängig von auf dem Dach aufgestellten Solaranlagen. Solaranlagen dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken; es sind entsprechende Kombisysteme einzusetzen.

#### 2 WERBEANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind ausschließlich im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Sie dürfen nicht auf dem Dach oder auf freistehenden Werbeträgern errichtet werden.

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

Zulässig sind ausschließlich (Werbe-) Schilder mit einer maximalen Größe von 2,0 m<sup>2</sup> je Fassadenfläche als unbeleuchtete oder angestrahlte Anlagen. Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

### **3 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Geländeanhebungen im Bereich der Freiflächen sind maximal bis zur Höhe des Erdgeschossfußbodens zulässig.

Höhenunterschiede zu tiefer liegenden Nachbargrundstücken sind mit Böschungsneigungen < 10 % harmonisch und niveaugleich anzupassen. Stützmauern und sonstige Befestigungen gegenüber tiefer gelegenen Grundstücken sind nicht zulässig.

### **4 EINFRIEDUNGEN**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedung sind ausschließlich Hecken heimischer, standortgerechter Art, auch in Kombination mit Drahtzäunen, zulässig.

Die Höhe der Einfriedigung zu Nachbargrundstücken richtet sich nach dem Nachbarrecht.

Zu öffentlichen Flächen hin darf die Höhe der Einfriedigung das Maß von 0,80 m nicht übersteigen.

### **5 GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Auf den Grundstücken sind Standplätze für Abfallbehälter nachzuweisen. Sie sind, soweit sie nicht in Gebäuden untergebracht werden durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen.

Die planungsrechtlichen Bestimmungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen bleiben hiervon unberührt.

### **6 NACHZUWEISENDE STELLPLÄTZE**

(§ 37 Abs.1 LBO i.V.m. § 74 Abs. 2 LBO)

Im Baugebiet sind pro Wohneinheit mindestens 1,7 Stellplätze herzustellen.

### **7 RÜCKHALTUNG / ABLEITUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Freiflächen ist soweit es nicht auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht wird, zurückzuhalten und gedrosselt am öffentlichen Mischwasserkanal in der Balingener Straße anzuschließen.

Zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers ist auf den Baugrundstücken eine Regenwasserretention durch geeignete Anlagen in hinreichender Dimensionierung vorzusehen. Der Drosselabfluss ist für den gesamten Planbereich auf eine maximale Einleitmenge von 16,0 l/s (Liter pro Sekunde) zu begrenzen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

Die Retentionsanlagen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

**8** **ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**  
(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Absatz 3 Nr. 2 LBO handelt, wer als Bauherr oder Unternehmer den Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 75 Absatz 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

Aufgestellt:

.....

.....

Michael Wagner

Baudezernent

Ausgefertigt:

.....

.....

Helmut Reitemann

Oberbürgermeister