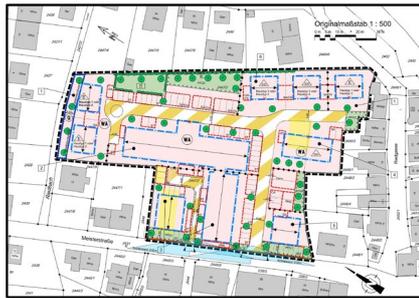


Große Kreisstadt Balingen

Textteil

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Meisterstraße“, Balingen-Engstlatt



A – Planungsrechtliche Festsetzungen

B – Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

C – Örtliche Bauvorschriften

ENTWURF

Stand: 21.01.2022

Inhaltsverzeichnis

A.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
	Rechtsgrundlagen	4
1.0	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1-15 BauNVO).....	5
1.1	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)	5
1.1.1	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO).....	5
1.1.2	Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)	5
1.1.3	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)	5
1.1.4	Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO).....	5
1.1.4.1	Traufhöhe (Gh1)	5
1.1.4.2	Firsthöhe (Gh2)	6
2.0	Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)	6
3.0	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)	6
3.1	Bauweise (§22 BauNVO).....	6
3.2	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)	6
3.3	Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).....	6
4.0	Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)	6
5.0	Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)	7
6.0	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB).....	7
7.0	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 26 BauGB)	7
7.1	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	7
7.2	Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).....	7
7.2.1	Ein- und Ausfahrtsbereich	7
8.0	Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).....	7
9.0	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs.1 Nrn.12, 13 und 21 BauGB).....	8
9.1	Versorgungsleitungen, Verteileranlagen	8
9.2	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den privaten Wohnstraßen	8
10.0	Private Grünflächen sowie Pflanz-, Erhaltungsgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB).....	8
10.1	Private Grünflächen	8
10.2	Pflanzgebot – Einzelbäume	9
10.3	Pflanzgebote – Sträucher	9
10.4	Dachbegrünung	9
10.5	Pflanzperiode / Erhaltung der Bepflanzungen	9
10.6	Erhaltungsgebot - Hecke	9

11.0	Installation von Photovoltaikanlagen (§ 9 (1) Nr. 23b BauGB).....	10
12.0	Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt-	
	einwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)	10
12.1	Lärmschutz	10
	Pflanzenlisten	11
	Füllschema der Nutzungsschablone.....	13
B.	HINWEISE	14
1.0	Bodenschutz.....	14
2.0	Bodendenkmalpflege.....	14
3.0	Immissionsschutz.....	14
4.0	Erdwärmesonden	14
5.0	Geotechnik.....	14
6.0	Schutz der Avifauna	15
7.0	Schutz von Fledermäusen	15
8.0	Außenbeleuchtung	15
9.0	Kampfmittelbelastung	15
10.0	Niederschlagswasserbeseitigung	16
11.0	Private Wohnstraße.....	16
12.0	Bahnbetriebsgelände	16
13.0	Altlasten.....	16
14.0	Archäologische Denkmalpflege	17
C.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	18
1.0	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)	18
1.1	Dachvorschriften (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO).....	18
1.1.1	Dachform und Dachneigung	18
1.1.2	Dacheindeckung	18
1.1.3	Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	18
2.0	Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr.2 und Nr.7 LBO)	19
3.0	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO).....	19
3.1	Einfriedungen	19
3.2	Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen	19
4.0	Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO)	19
5.0	Kenntnisgabeverfahren (§ 74 Abs.1 Nr.7 LBO)	20
6.0	Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs.3 Nr.2 und Abs.4 LBO)	20
7.0	Stellplatzerhöhung (§ 37 Abs.1 LBO i.V.m. § 74 Abs.2 LBO).....	20

A Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- 1.) **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017(BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),
- 2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- 3.) **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die
Darstellung des Planinhaltes
(Planzeichenverordnung – PlanzV 90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S.
1057),
- 4.) **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416),
mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313),
- 5.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt
geändert vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

1.0 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1-15 BauNVO

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO § 4 BauNVO

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen Nr. 4. – Gartenbaubetriebe und Nr. 5. – Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.1 Maß der baulichen Nutzung § 9 BauGB und §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Festsetzung der

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- die Zahl der Vollgeschosse,
- die Höhe der baulichen Anlagen.

1.1.1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

1.1.2 Geschossflächenzahl § 20 BauNVO

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

1.1.3 Zahl der Vollgeschosse § 20 Abs. 1 BauNVO

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

1.1.4 Höhe der baulichen Anlagen § 18 Abs. 1 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe (Gh1 max.) und der maximalen Firsthöhe (Gh2 max.). Die maximalen Gebäudehöhen Gh 1 und Gh 2 dürfen das in der Planzeichnung enthaltene Maß nicht überschreiten.

1.1.4.1 Traufhöhe (Gh1)

Die Traufhöhe Gh 1 ist das traufseitige Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe EFH = Roh-Fußboden und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.

Die maximal zulässigen Traufhöhen (Gh1 max.) sind im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Für Teile des Plangebietes sind Mindest-Traufhöhen (Gh1 min.) festgesetzt.

1.1.4.2 Firsthöhe (Gh2)

Die Firsthöhe ist das Maß zwischen EFH und Oberkante Dachfirst.

Die maximal zulässigen Firsthöhen (Gh2 max.) sind im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

2.0 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH Fertigfußboden) darf maximal 0,3 m über der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße bzw. der angrenzenden privaten Verkehrsfläche liegen. Der für das jeweilige Baufenster geltende Messpunkt ist durch Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO**3.1 Bauweise** § 22 BauNVO

Zulässig ist die

- abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO mit der Maßgabe, dass die Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen,
- offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen.

Maßgeblich sind die Einträge in den Nutzungsschablonen.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Die geringfügige Überschreitung von untergeordneten Bauteilen, z.B. Balkonen, ist zulässig (geringfügig = maximale Länge 5,00 m, maximale Tiefe 1,50 m).

3.3 Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Hauptfirstrichtungen sind durch Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

4.0 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der Baufenster und auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Wenn ein Mindestabstand von der Straße zur Garageneinfahrt von 5 m eingehalten wird, kann die Fläche vor der Garageneinfahrt als privater Stellplatz genutzt werden und wird in die Berechnung der erforderlichen Stellplätze mit einbezogen.

- 5.0 Nebenanlagen** § 14 BauNVO
- Bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit folgenden Maßgaben zulässig:
- die maximale Höhe von Nebenanlagen beträgt 3 m,
 - Sichtschutzwände sind nur auf der gemeinsamen Grenze von Doppelhaushälften bis max. 2 m Höhe und 5 m Länge zulässig.
- Nebenanlagen für öffentliche Versorgungseinrichtungen (Anlagen für die Stromversorgung, Zuleitungen für die Straßenbeleuchtungen und Verteilerkästen) sind gem. § 14 (2) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** § 9 (1) Nr. 10 BauGB
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flächen festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten sind:
- Sichtfelder im Bereich der Einmündungen in die Meisterstraße
- Die ausgewiesenen Flächen sind dauerhaft und langfristig von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs mit einer Höhe von mehr als 80 cm freizuhalten.
- 7.0 Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 26 BauGB
- 7.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen als
- Gehweg
- und als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung
- private Wohnstraße,
- ausgewiesen.
- 7.2 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- 7.2.1 Ein- und Ausfahrtsbereich**
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ein Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt.
- 8.0 Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser** § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
- Im Rahmen des Baugenehmigungs-/ Entwässerungsverfahrens sind auf den Baugrundstücken Flächen für die Rückhaltung und Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers nachzuweisen.
- Die Versickerung muss über eine mindestens 30 cm starke, begrünte Bodenschicht erfolgen.

Die Flächenausweisung ist durch eine Berechnung nach dem DWA Regelwerk A-138 zu belegen. Anfallendes Niederschlagswasser ist in diese Flächen einzuleiten.

Erforderliche Notüberläufe können an den verdolten Riedbach angeschlossen werden. Die Einleitungsmengen, die exakte Dimensionierung sowie die bauliche Ausgestaltung der Retentionsflächen sind mit dem Landratsamt Zollernalbkreis abzustimmen.

9.0 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen § 9 Abs.1 Nrn.12, 13 und 21 BauGB

9.1 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

Die Stadt Balingen ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen hinter der Gehweg-Hinterkante bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

9.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den privater Wohnstraßen

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Balingen, der Anliegergrundstücke und der Ver- und Entsorgungsträger, bestehend in dem Recht auf Überfahrt sowie auf Einlegen, Führen, Unterhalten und Erneuern von Ver- und Entsorgungsleitungen, Kanälen, Leitungen und Versorgungsstrassen.

Die öffentlich-rechtlich gesicherte Erschließung der an die private Verkehrsfläche angrenzenden Bauplätze, die nicht unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, kann durch Eintragung einer Baulast in das Baulastenverzeichnis (§ 80 LBO) erfolgen. Die Übernahme der Baulast ist zwingende Voraussetzung für eine Bebauung.

10.0 Private Grünflächen sowie Pflanz-, Erhaltungsgebote und Pflanzbindungen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB

10.1 Private Grünflächen

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind private Grünflächen mit der Zweckstimmung

- Spielplatz,

ausgewiesen.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für die Anlage der erforderlichen Zufahrten und Stellplätze genutzt werden, gemäß der Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als Garten- und Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

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.

Zusätzlich zu den festgesetzten Pflanzgeboten ist je 200 m² Grundstücksfläche 1 standortheimischer, hochstämmiger Laubbaum und 4 standortheimische Sträucher laut Pflanzenliste Nr. 1, 2 und Nr. 3 zu pflanzen. Die Bepflanzung der Pflanzgebote Nr. 10.2 und 10.3 kann auf das Pflanzgebot angerechnet werden.

Die Bepflanzung ist spätestens in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode entsprechend der dem Bebauungsplan als Anlage beiliegenden Pflanzenliste zu erfolgen.

10.2 Pflanzgebot – Einzelbäume

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume gem. der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzenliste Nr. 1 festgesetzt. Sie sind bei Abgang durch Neupflanzungen gem. Pflanzenliste zu ersetzen.

Von den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten kann um jeweils bis zu 5 m abgewichen werden.

Die Mindest-Pflanzgröße beträgt 16 – 18 cm Stammumfang.

10.3 Pflanzgebote – Sträucher

Innerhalb der Privaten Grünflächen sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen:

- PFG1: max. 70% Stellplätze zulässig, Pflanzgebot für einen Strauch pro 40 m² der Fläche.
- PFG2: Pflanzgebot für einen Strauch pro 20 m² der Fläche.

10.4 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Flachdächern sowie von geneigten Dächern bis 18° mit einer Größe von mehr als 12 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. Diese dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken, es sind entsprechende Kombi-Systeme einzusetzen.

10.5 Pflanzperiode / Erhaltung der Bepflanzungen

Die unter 10.1 bis 10.4 beschriebenen Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen oder Abgang der zu erhaltenden Bäume zu erfolgen. Alle Neupflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzausfälle sind innerhalb der darauffolgenden Vegetationsperiode in der gleichen Qualität zu ersetzen.

10.6 Erhaltungsgebot - Hecke

Im zeichnerischen Teil ist ein Erhaltungsgebot für eine Hecke entlang der östlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Sie ist bei Abgang durch Neupflanzungen gem. Pflanzenliste zu ersetzen bzw. zu ergänzen.

11.0 Installation von Photovoltaikanlagen § 9 (1) Nr. 23b BauGB

Auf Flachdächern errichteter Hauptgebäude sind auf mindestens 30 % der Dachfläche Photovoltaikanlagen zu errichten. Die Festsetzung zur Dachbegrünung nach Ziff. 10.4 ist unabhängig hiervon einzuhalten.

12.0 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB**12.1 Lärmschutz**

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der Bahnlinie Hechingen – Balingen.

Nach der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom Mai 2019 sind zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Verkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau- vorzusehen. Die schalltechnische Untersuchung ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

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 Lärmpegelbereich III bis V 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	erf. R' _{w, res} 's des Außenbauteils		
	LPB III	LPB IV	LPB V
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	35 dB	40 dB	45 dB
Bürräume und ähnliches	30 dB	35 dB	40 dB

Die oben genannten Anforderungen sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche zur Grundfläche gemäß DIN 4109 zu korrigieren.

Im Planungsgebiet 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 1937-03 beziehungsweise der Darstellung im Plan 1937-04.

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Schienenverkehr 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.

Pflanzlisten

1. Laubbäume für Pflanzungen innerhalb der Baugrundstücke

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Malus sylvestris	Holzapfel
Quercus robur	Stiel-Eiche
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Stadt-Birne
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde

2. Obst-Hochstämme für Pflanzungen innerhalb der Baugrundstücke

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

3. Sträucher für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen innerhalb der Baugrundstücke

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Wildrosen, z.B.	
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose

4. Geschnittene Hecken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster

5. Dachbegrünung für flach- und flachgeneigte Dächer

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation

Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

6. Berankung von Zäunen und baulichen Nebenanlagen

Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Clematis montana	Bergrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquef.	Wilder Wein
Parthenocissus tric.	Wilder Wein, Selbstklimmer

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Dachform, Dachneigung	
Gebäudehöhen (Traufhöhen, Firsthöhen)	

B Hinweise

1.0 Bodenschutz

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in Mieten zu lagern. Zum Abschluss der Bauarbeiten ist der Mutterboden in einer Mächtigkeit bis ca. 30 cm nach erfolgter Untergrundlockerung im Bereich von Freiflächen wieder aufzutragen. Vorgehen nach DIN 19731.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

2.0 Bodendenkmalpflege

Werden bei Erdarbeiten archäologische Funde gemacht, so ist die Untere Denkmalschutzbehörde beim Amt für Stadtplanung und Bauservice der Stadt Balingen unverzüglich zu benachrichtigen.

3.0 Immissionsschutz

Immissionen aus dem Betrieb der Deutschen Bundesbahn sind entschädigungslos zu dulden. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Erforderliche Schutzmaßnahmen gegen derartige Einwirkungen sind von den Bauherren durchzuführen und zu tragen.

4.0 Erdwärmesonden

Erdwärmesonden können bis zu einer Tiefe von 100 m ohne weitere hydrogeologische Stellungnahme gebaut werden, wenn der Bohrlochring vollständig abgedichtet wird.

5.0 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Arietenkalk-Formation. Diese wird im nördlichen Plangebiet von Holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit bedeckt.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie 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.

6.0 Schutz der Avifauna

Zum Schutz der Avifauna dürfen erforderliche Rodearbeiten nur außerhalb der Brutzeit der Avifauna, d.h. zwischen Oktober und Ende Februar, erfolgen.

Die vorhandenen Gebäude sind vor dem Abriss bzw. dem Beginn von Umbau- / Sanierungsarbeiten im Sommerhalbjahr durch eine fachkundige Person auf Brutstätten gebäudebrütender Vogelarten zu untersuchen.

7.0 Schutz von Fledermäusen

Die vorhandenen Gebäude sind vor dem Abriss bzw. dem Beginn von Umbau- / Sanierungsarbeiten im Sommerhalbjahr auf Fledermausquartiere durch eine fachkundige Person zu untersuchen. Bei Vorhandensein von Quartieren müssen unter Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde in der Umgebung und unter fachlicher Anleitung Ersatzquartiere angebracht werden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) 1 BNatSchG dürfen notwendige Rodungsarbeiten sowie der Abriss von Gebäuden und Gebäudeteilen erst ab November und nur bis Ende Februar erfolgen.

8.0 Außenbeleuchtung

Notwendige Beleuchtungseinrichtungen und Werbeanlagen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs)). Die Beleuchtungseinrichtungen sollen eine möglichst niedrige Lichtpunkthöhe und –stärke sowie eine möglichst geringe Abstrahlung nach oben und seitlich aufweisen. Zudem sollen die Beleuchtungseinrichtungen auf das Nötigste beschränkt werden. Sie dürfen das Bachufer sowie den Überschwemmungsbereich nicht ausleuchten.

9.0 Kampfmittelbelastung

Für das Plangebiet liegt das Ergebnis einer Luftbildauswertung vor. Demnach konnte der Verdacht der Kontamination des Plangebietes mit Kampfmitteln nicht bestätigt werden. Nach aktuellem Kenntnisstand sind keine weiteren Maßnahmen notwendig. Eine weitere technische Erkundung der Kampfmittelbelastung ist nicht zwingend notwendig, jedoch empfohlen.

10.0 Niederschlagswasserbeseitigung

Im Zuge der Bauausführung ist zu prüfen, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers schadlos (d.h. ohne Altlastenfund) und mit vertretbarem Aufwand ohne nachteilige Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken erreicht werden kann. Der Kf-Wert kann mit einem Sickerversuch (nach DWA 138) erhoben werden, ist evtl. aus dem Baugrundgutachten zu entnehmen oder muss durch Beauftragung eines geologischen Bodengutachtens ermittelt werden.

Falls eine Versickerung nicht möglich ist (kf-Wert $> 1 \cdot 10^{-9}$), sind Rückhaltungsmöglichkeiten (z.B. Zisterne) zu empfehlen, um den Überlauf gedrosselt in den verdolten Riedbach einzuleiten, sofern dies technisch möglich ist.

Die Zwischenspeicherung in Zisternen kann in der Bemessung als Retentionsraum nur dann rechnerisch angesetzt werden, wenn sie ein zwangsentleertes Teilvolumen aufweisen.

11.0 Private Wohnstraße

Auf der ausgewiesenen privaten Wohnstraße (tatsächlicher öffentlicher Verkehrsraum) sind keine behördlichen Anordnungen von Verkehrszeichen möglich.

12.0 Bahnbetriebsgelände

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat. Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

Alle Beteiligungen und Anfragen sind an die folgende Stelle zu richten:

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien, CR.R 04-SW(E)
Gutschstraße 6
76137 Karlsruhe

13.0 Altlasten

Das Grundstück Fl. St. Nr. 2447/2 wird im Bodenschutzkataster mit dem Handlungsbedarf „B-Belassen“ und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ geführt. Es ist somit nicht auszuschließen, dass sich entsorgungsrelevante

Materialien im Boden befinden (Fundamente, Asphalt, etc.).

Wenn bei Aushubarbeiten Fremd Beimengungen im Boden (höherer Bauschuttanteil o.dgl.) bzw. organoleptische Auffälligkeiten wie Geruch, Verfärbung etc. angetroffen werden, ist das Landratsamt Zollernalbkreis / Umweltamt umgehend zu informieren.

14.0 Archäologische Denkmalpflege

Das im Bebauungsplan ausgewiesenen Gebiet liegt im Nahbereich zum historischen Altort Engstlatt und somit zum archäologischen Prüffallgebiet „Mittelalterliches und frühneuzeitliches Ortsgebiet von Engstlatt“. Bei Bodeneingriffen ist hier somit grundsätzlich mit archäologischen Strukturen und/oder Funden zu rechnen, die gem. § 2 DschG Kulturdenkmäler darstellen können. Ein undokumentierte Zerstörung wäre gem. § 8 DschG unzulässig.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Befunde oder Funde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Befunde wie Mauerreste, Brunnen, Latrinen, Brandschichten, Holzkonstruktionen, Erdverfärbungen durch Holzbauten oder verfüllte Erdkeller, Gräber etc. und/oder Funde aus Keramik, Metall, Knochen, Stein, organischen Materialien etc. können für Laien unscheinbar sein. Dennoch handelt es sich dabei um Zeugnisse des Alltagslebens in der Vergangenheit. Sie sind deshalb bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Zudem wird auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG hingewiesen.

Aufgestellt:

Balingen,.....

.....

Michael Wagner
Baudezernent

Ausgefertigt:

Balingen,.....

.....

Helmut Reitemann
Oberbürgermeister

C Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO-BW zum Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB „Meisterstraße“, Balingen-Engstlatt

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

1.1 Dachvorschriften § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

1.1.1 Dachform und Dachneigung

Die jeweils zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind im zeichnerischen Teil durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Für die Hauptgebäude sind zulässig:

- SD = Satteldach,
- FD = Flachdach.

Als Satteldach entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten auch gegenläufige Pultdächer, deren Höhendifferenz im First nicht mehr als 1,3 m beträgt (versetztes Satteldach).

Garagen, Carports und Nebenanlagen über 12 m² Grundfläche sind mit begrünten Dächern bis maximal 18° Dachneigung zu errichten. Ausnahmsweise können auf diesen Terrassen bis max. 20 m² Grundfläche zugelassen werden.

Aneinandergebaute Grenzgaragen/Carports sind in Traufhöhe, Dachform und Dachneigung aufeinander abzustimmen.

1.1.2 Dacheindeckung

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

- Geneigte Dächer oder Satteldächer über 18° Neigung sind mit unglasierten, nichtreflektierenden Dachziegeln oder Betonsteinen in rot bis rotbraunen Farbtönen einzudecken.
- Flachdächer sind zu extensiv begrünen. (vgl. Nr. 10.4 der Planungsrechtlichen Festsetzungen).

In begründeten Einzelfällen können auch andere Materialien zur Dacheindeckung zugelassen werden. Solaranlagen sind allgemein zulässig.

1.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei Satteldächern ab 35° Neigung mit folgenden Einschränkungen zulässig:

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.

Sie müssen mind. einen Abstand von 0,6 m von der traufseitigen Außenwand einhalten.

Der Ansatz der Dachgauben darf erst nach 1/4 der Sparrenlänge gemessen ab dem First beginnen.

Balkone im Dachgeschoss dürfen nur an der Giebelseite errichtet werden.

2.0 Werbeanlagen § 74 Abs.1 Nr.2 und Nr.7 LBO

Werbeanlagen sind am Ort der Leistung im Erdgeschoss und auf dem Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses zulässig.

Werbeanlagen dürfen auf jeder Fassadenfläche eine Größe von 2 m² nicht überschreiten.

Als Beschriftung sind nur Einzelbuchstaben bis zu einer maximalen Höhe von 30 cm zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- oder Wechsellicht und durchlaufende Kastenkörper. Je werbender Einrichtung ist nur 1 Werbeanlage zulässig.

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

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Flächige Kies- oder Schotterschüttungen sind nicht zulässig.

3.1 Einfriedungen

Zulässig sind

- freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- geschnittene Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- einfache Zäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,20 m.

Nicht zulässig sind Maschendrahtzäune, Hecken aus Nadelgehölzen, Gabionenwände und massive Mauern.

Einfriedungen sind kleintierdurchlässig zu gestalten, d. h. sie müssen einen Mindestabstand von 15 cm zwischen der Gelände-Oberkante und der Unterkante der Einfriedung aufweisen.

Sockel an Einfriedungen (durchlaufende Fundamente) dürfen eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten.

3.2 Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und Müllabstellflächen

Stellplätze und Garagen- / Carportzufahrten sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrassen, Pflaster mit Breutfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.

Bauliche Nebenanlagen und Müllabstellflächen sind einzuhausen und gem. Pflanzenliste Nr. 6 zu begrünen.

4.0 Niederspannungsfreileitungen § 74 Abs.1 Nr.5 LBO

Stark- oder Schwachstromfreileitungen sind nicht zulässig.

5.0 Kennnisgabeverfahren (§ 74 Abs.1 Nr.7 LBO)

Die zur Verwendung kommenden Materialien der Dächer und die Gestaltung und Begrünung der Freiflächen müssen im Bauantrag bzw. im Kennnisgabeverfahren erkenntlich sein bzw. nachgewiesen werden.

Werbeanlagen sind im Baugenehmigungs- oder Kennnisgabeverfahren für die Gebäude in den Bauplänen darzustellen. Für eine separate Errichtung von Werbeanlagen ist ein Kennnisgabeverfahren nach § 51 LBO durchzuführen.

6.0 Ordnungswidrigkeiten § 75 Abs.3 Nr.2 und 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.1.5) nicht einhält,

b) als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter Dachaufbauten (Nr. 1.5) entgegen den Festsetzungen errichtet,

c) als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter Werbeanlagen (Nr.2) entgegen den Festsetzungen errichtet,

d) als Bauherr Einfriedungen erstellt bzw. erstellen lässt, die nicht den Örtlichen Bauvorschriften (Nr. 3.1) entsprechen,

e) als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter die Festsetzungen zur Erstellung von Stellplätzen und Zufahrten en aus wasserdurchlässigen Materialien (Nr. 3.2) nicht beachtet,

Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 75 Absatz 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 EURO geahndet werden.

7.0 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.

Gefangene Stellplätze (Stellplätze, die nur durch Überfahrt über einen anderen Stellplatz zu erreichen sind) zählen als ein vollwertiger Stellplatz, wenn sie zur selben Wohneinheit gehören und ein Stellplatz pro Wohneinheit kein gefangener Stellplatz ist.

Aufgestellt:
.....

Michael Wagner
Baudezernent

Ausgefertigt:
Balingen,.....

Helmut Reitemann
Oberbürgermeister