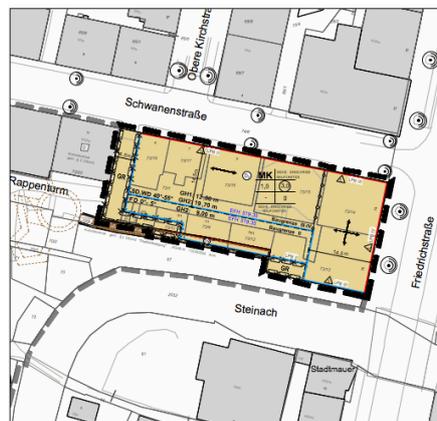


## Textteil

### Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

#### in Balingen

# „Am Rappenturm - 1. Änderung“



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

Redaktionelle Anpassung der Örtlichen Bauvorschrift C7 sowie redaktionelle Ergänzung Kap. B Hinweise – Einleitung von Regenwasser, Stand: 01.07.2022

**ENTWURF zum Satzungsbeschluss**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A. Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>3</b>
1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB.....	3
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO.....	3
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlage .....	4
4. Stellplätze und Garagen § 9 Abs.1 Nr.1, 2, 4 BauGB, §§ 12 BauNVO, § 23 Abs.5 BauNVO.....	4
5. Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB .....	4
6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Gehrechten zu belastende Flächen .....	4
7. Pflanzgebote § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB .....	5
8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB .....	5
<b>B. Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise.....</b>	<b>6</b>
<b>C. Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>11</b>
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs.1 Nr.1 LBO .....	11
2. Werbeanlagen § 74 Abs.1 Nr.2 und Nr.7 LBO .....	12
3. Freileitungen § 74 Abs.1 Nr.5 LBO .....	12
4. Abfallbehälter/ Sammelbehälter § 74 Abs.1 Nr.3 LBO .....	12
5. Einfriedungen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO.....	12
6. Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO .....	12
7. Rückhaltung/ Ableitung von Niederschlagswasser § 74 Abs.1 Nr.3 Nr. 2 LBO .....	12

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
- 1.1 Kerngebiet (MK)** § 7 BauNVO
- 1.1.1 Zulässig sind:**
- a) die in § 7 Abs.2 Nr.1 bis Nr.6 BauNVO ausgewiesenen Gebäude, Betriebe, Anlagen und Nutzungen oder Teile solcher Gebäude, Betriebe und Anlagen mit Ausnahme von Vergnügungsstätten nach § 7 Abs.2 Nr.2 BauNVO. § 7 Abs.2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO
  - b) sonstige Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss § 7 Abs.2 Nr.7 und Abs.4 Nr. 1 BauNVO
- 1.1.2 Nicht zugelassen werden dürfen:**
- a) Tankstellen nach § 7 Abs.3 Nr.1 BauNVO § 7 Abs.3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO
  - b) Vergnügungsstätten nach § 7 Abs.2 Nr.2 BauNVO § 7 Abs.2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO
- 2.1 Zahl der Vollgeschosse** § 20 BauNVO  
Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt. § 20 Abs. 1 BauNVO
- 2.2 Grundflächenzahl (GRZ)** § 19 BauNVO  
Die Grundflächenzahl wird entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung festgesetzt.
- 2.3 Geschossflächenzahl (GFZ), Dezimalzahl im Kreis** § 20 BauNVO  
Es gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Geschossflächenzahlen.
- 2.4 Höhe der baulichen Anlagen** § 16, § 18, § 20 BauNVO  
Die maximalen Gebäudehöhen GH1 und GH2 dürfen das in der Planzeichnung enthaltene Maß nicht überschreiten.  
Bei Flachdächern können Geländer und Umwehrungen (entsprechend LBO) von Dachterrassen bis zu einer Höhe von 1,1 m über die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe GH2 zugelassen werden, wenn diese min. 2,5 m von der Außenwand (Attika) abgerückt sind.
- 2.4.1 Maximale Gebäudehöhe 1 (GH1) über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)**  
Die Gebäudehöhe 1 ist das Maß zwischen der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt der senkrechten traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.
- 2.4.2 Maximale Gebäudehöhe 2 (GH2) über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)**  
Die Gebäudehöhe 2 ist das Maß zwischen der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und dem höchsten Punkt des Daches (First bzw. Oberkante Attika).
- 2.5 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)** § 9 Abs.1 i.V.m. § 9 Abs.3 BauGB u. § 18 BauNVO  
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung festgesetzt.  
Die im Planeinschrieb festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf bis zu maximal 0,2 m überschritten sowie bis zu maximal 0,2 m unterschritten werden.  
Die maßgebliche Höhe der EFH ist die Oberkante des Rohfußbodens.

### **3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlage**

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

#### **3.1 Bauweise**

§ 22 BauNVO

Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als:

g geschlossene Bauweise

#### **3.2 Baulinien, Baugrenzen überbaubare Grundstücksfläche**

§ 23 BauNVO

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

Baulinien können ausnahmsweise in allen Geschossen bis maximal 0,6 m unterschritten werden, sofern diese Unterschreitungen in ihrer Summe nicht mehr als 20 % der jeweiligen Fassadenlänge einnehmen.

Bis zur Höhe des 1. Obergeschosses ist ein Unterschreiten der Baulinie zulässig.

Ausnahmsweise können Lüftungsschächte als unterirdische, untergeordnete Bauteile die südlichen Baugrenzen überschreiten. Die einzelnen Lüftungsschächte dürfen eine Fläche von 5,0 qm nicht überschreiten.

#### **3.3 Stellung baulicher Anlagen**

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

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

### **4. Stellplätze und Garagen**

§ 9 Abs.1 Nr.1, 2, 4 BauGB, §§ 12 BauNVO, § 23 Abs.5 BauNVO

Stellplätze sind unterirdisch in Tiefgaragen unterzubringen, oberirdische Stellplätze sind sowohl auf überbaubaren als auch auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Die Ausweisung von oberirdischen Behindertenparkplätzen bleibt davon unberührt und ist ausnahmsweise zulässig, wenn diese nur funktional-erschwert in Untergeschossen untergebracht werden können.

Oberirdische Garagen sind innerhalb der Hauptgebäude zulässig, sofern ihre Erschließung nicht über die straßenseitige Fassade erfolgt.

### **5. Verkehrsflächen**

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

#### **5.1 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind**

§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB

Hinterbeton für die Randbefestigungen der Straßen- und Fußgängerbereiche sowie bei den Straßenbaumaßnahmen entstehende Böschungen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern der geplanten Erschließungsanlagen sind auf den Grundstücken zu dulden. Diese können durch Geländeangleichungen auf den Anliegergrundstücken wieder entfallen.

### **6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Gehrechten zu belastende Flächen**

§ 9 Abs.1 Nrn. 13, 21 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.

#### **6.2 Gehrecht GR**

Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (historischer Seilereiweg).

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ENTWURF zum Satzungsbeschluss**7. Pflanzgebote** § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB i.V.m. § 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 m<sup>2</sup> sind zu begrünen. Für Dachflächenanteile, die als Dachterrasse genutzt werden, kann auf die Dachflächenbegrünung verzichtet werden, wenn diese nicht mehr als 25 % der zu begrünenden Dachfläche einnehmen.

Die Begrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 10,0 cm auszuführen.

Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht unabhängig von auf dem Dach aufgestellten Solaranlagen. Solaranlagen dürfen die Funktion der Dachbegrünung über ein technisch notwendiges Erfordernis hinaus nicht einschränken; es sind entsprechende Kombi-Systeme einzusetzen.

Siehe auch Örtliche Bauvorschriften Ziff. C. 1.2 letzter Absatz.

**7.2 Fassadenbegrünung**

Fassadenflächen mit Ausrichtung zur Steinach, die auf einer Länge von mehr als 5,0 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen besitzen, sind pro angefangene 5,0 m mit mind. zwei Kletterpflanzen entsprechend der Pflanzliste zu bepflanzen und diese dauerhaft zu erhalten.

**8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** § 9 Abs.1 Nr.24 BauGBPassiver Lärmschutz - Verkehrslärm

Für die in der Planzeichnung mit `L` LPB gekennzeichneten Baufenster-Teilbereiche wird zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr eine Nachweispflicht zum passiven Schallschutz gegen Außenlärm gefordert. Es sind die jeweils gültigen technischen Baubestimmungen (VwV TB) zum Schutz vor Außenlärm zu beachten, aktuell die DIN 4109-1:2016-07 sowie die DIN 4109-2:2016-07 (vgl. A5 der VwVTB).

Die in der Planzeichnung zum Bebauungsplanverfahren dargestellten Lärmpegelbereiche sind folgenden maßgebenden Außenlärmpegeln zuzuordnen:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)
I	bis 55
II	56 bis 60
III	61 bis 65
IV	66 bis 70

Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach E DIN 4109-1/ A1 vom Januar 2017 (Tabelle 8, Seite 31 aus dem Schallgutachten Fachbeitrag Verkehr und Schall, MODUS CONSULT, Karlsruhe, Stand August 2021)

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

An der verkehrslärmbeaufschlagten Ostfassade (LPB IV) ist die Belüftung der Aufenthaltsräume mit überwiegender Schlafnutzung, an der nachts ein Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm von 50 dB(A) für Mischgebiete entsprechend dem Orientierungswert Nacht der DIN 18005 überschritten wird, durch folgende Maßnahmen zu sichern:

- durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen,
- durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade oder
- durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster gegen Straßenverkehrslärm.

Der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren nachzuweisen.

Hinweis: Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ kann bei der Stadt Balingen bei der Stelle eingesehen werden, bei der gem. § 10 (3) Satz 3 BauGB der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann.

## B. Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise

### Nachrichtliche Übernahmen – Kulturdenkmäler und Arch. Prüffallgebiet (§ 9 Abs. 6 BauGB):

#### Kulturdenkmal – Historische Stadtmauer

Das geplante Bauvorhaben und die damit verbundenen Bodeneingriffe liegen im Bereich des Kulturdenkmals gemäß § 2 DSchG DSchG „Stadtbefestigung“, ADAB-Id. 100383254 Arch.

Aufgrund der überragenden historischen Bedeutung der mittelalterlichen Stadtbefestigung für die Stadtwerdung Balingens, sowohl im rechtlichen, als auch im siedlungstopografischen Sinne, kann einer Beeinträchtigung oder gar Zerstörung des archäologischen Denkmals von Seiten der Archäologischen Denkmalpflege unter keinen Umständen zugestimmt werden.

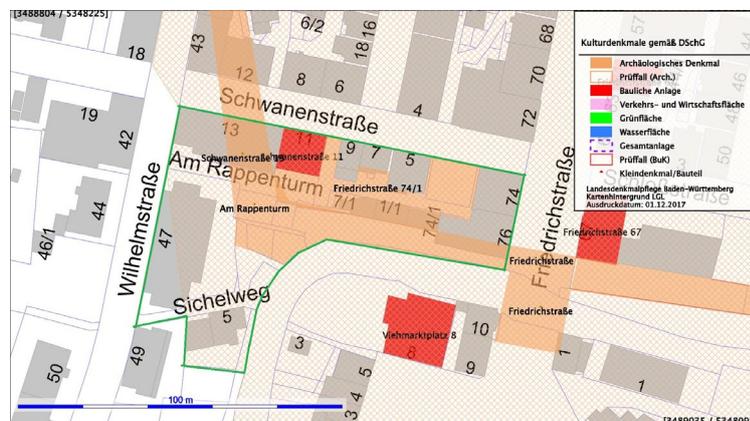
Für die Baugenehmigung gilt daher folgendes:

- Die im Bereich des Baufelds im Boden erhaltenen archäologischen Relikte der Stadtbefestigung sind möglichst vollumfänglich zu erhalten und – soweit erforderlich – denkmalgerecht zu sichern.
- Sollten Maßnahmen erforderlich sein, die – etwa aus unumgänglichen Zwängen bei der statischen Gründung der Neubebauung – mit geringfügigen Eingriffen in die Denkmalsubstanz der Stadtmauer verbunden sind, sind diese auf das absolute Minimum zu reduzieren und in der Planung sowie im Zuge der Umsetzung detailliert mit der Archäologischen Denkmalpflege des Landesamts für Denkmalpflege abzustimmen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

#### Kulturdenkmal „Balingen, Siedlungsreste vor 1809“ und archäologisches Prüffallgebiet „Mittelalterliches und frühneuzeitliches Stadtgebiet von Balingen“

Das geplante Bauvorhaben und die damit verbundenen Bodeneingriffe liegen im Bereich des Kulturdenkmals gemäß § 2 DSchG „Balingen, Siedlungsreste vor 1809“ (ADAB-Id. 110143964 Arch.) und des Prüffallgebiets „Mittelalterliches und frühneuzeitliches Stadtgebiet von Balingen“ (ADAB-Id. 100436870 Arch.). Die undokumentierte Zerstörung dieser Kulturdenkmäler ist nach § 8 DSchG unzulässig. Für alle Maßnahmen, die mit Erdbauarbeiten verbunden sind, ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.



Im kartierten Bereich liegen Fundamente und zugehörige Funde der mittelalterlichen bis neuzeitlichen Vorgängerbebauung mit fassbarem Brandhorizont. Im Areal der von den Neubaumaßnahmen betroffenen Parzellen Schwanenstraße 5 bis 9 sind bereits fundführende Kulturschichten von bis zu 1,40 m Mächtigkeit bekannt. Darüber hinaus konnten bei einer Sondage im Bereich des Rappenturms

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ENTWURF zum Satzungsbeschluss

(Schwanengasse 5/ 7) neben Stadtmauerresten flächige Bau- und Siedlungsbefunde dokumentiert werden. Diese belegen die Bebauung und Nutzung der Flächen entlang der Balingener Stadtmauer vor dem Stadtbrand von 1809. Diese archäologischen Quellen können bis in die Stadtgründungszeit um die Mitte des 13. Jahrhunderts zurückgehen. An der Dokumentation der älteren Bauphasen und Siedlungsspuren besteht aus heimatgeschichtlichen und wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches Interesse.

Folgende Auflagen und Hinweise sind bei der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung / Baugenehmigung zu beachten und aufzunehmen:

Vor Beginn der Baumaßnahme ist der gesamte von der Neubaumaßnahme betroffene Bereich inkl. des für die Arbeiten notwendigen Arbeitsraums der Baugrube archäologisch zu untersuchen. Der Abbruch der bestehenden Bebauung auf Bodengleiche hat im Vorfeld der archäologischen Maßnahme stattzufinden, wobei anschließend das gesamte Baufeld von Abbruchschutt und ggf. modernen Bodenbelägen freizuräumen ist. Die vorhandenen historischen Kellergewölbe können bei Abbruch eingedrückt und die Kellerräume verfüllt werden, um einen tragfähigen Untergrund für den notwendigen Maschineneinsatz zu erhalten. Im Verlauf der Grabung sind die Kellerräume mit dem Bagger erneut freizulegen, so dass auch hier in Absprache mit dem LAD archäologische Untersuchungen und baugeschichtliche Dokumentationen durchgeführt werden können. Die auf nach derzeitigen Stand der Dinge auf ca. sechs Monate Dauer terminierte archäologische Maßnahme hat bauvorgreifend zu erfolgen.

Mit der archäologischen Ausgrabung ist ein/e Archäologiebüro/ eine Grabungsfirma zu beauftragen, das/ die nach den Richtlinien des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) arbeitet. Die Kosten dafür hat die Bauherrschaft zu übernehmen. Die Fachaufsicht obliegt dem LAD.

Verzögerungen im Bauablauf durch eine fachgerechte Befunddokumentation und/ oder Fundbergung sind ggf. hinzunehmen bzw. die Baulaterminierung mit dem LDA und der ausführenden Grabungsfirma abzustimmen. Die ausführende Tiefbaufirma ist vorab schriftlich über die archäologische Maßnahme zu informieren.

Originaldokumentation und Funde gehen in das Eigentum des Landes Baden-Württemberg über, vertreten durch das LAD, die Bauherrschaft erhält eine Mehrfertigung des Abschlussberichtes.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

**HINWEISE:****Boden- und Wasserschutz**

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist entsprechend §1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) nachhaltig die Funktion des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind insbesondere schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Um den Grundsatz des Bodenschutzes ausreichend Rechnung zu tragen, sollte folgendes beachtet werden:

- Es ist nur so viel Mutterboden abzuschleppen, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.
- Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein Überschuss an Mutterboden soll sinnvoll an anderer Stelle wiederverwendet werden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen).
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

**Bodendenkmalpflege (§ 20 DSchG)**

Werden bei Erdarbeiten archäologische Funde gemacht, so ist die Untere Denkmalschutzbehörde beim Bauverwaltungsamt der Stadt Balingen unverzüglich zu benachrichtigen.

**Sanierungsgebiet/ Gartenschau 2023**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des förmlichen Sanierungsgebiets „Ergänzungsbereich Innenstadt II“, im Teilgebiet „Rappenturm/ Schwefelbad“.

Die Anlage einer öffentlichen qualitätsvollen Fußwegeverbindung entlang der Stadtmauer bis zum Zollernschloss und ein „Erlebbarmachen“ von Stadtmauer und Rappenturm im Rahmen einer Freiflächengestaltung sind Ziele einer Neuordnung des Quartiers im Rahmen der Stadtsanierung (Handlungsprogramm ISEK).

**Integriertes Stadtentwicklungskonzept Balingen 2035 (ISEK)**

Das Plangebiet liegt im stadträumlichen Entwicklungsschwerpunkt der Kernstadt „Südlicher Stadteingang“. Als Einzelmaßnahme ist hier der Neubau Wohn- und Geschäftshaus „An der Schwanenstraße (d.3)“ (Arrondierungsmaßnahme im Stadtkern, bauliche Betonung der wichtigen stadträumlichen Tor-situation an der Friedrichstraße mit Berücksichtigung von privaten Stellplätzen) benannt.

Ebenso liegt das Plangebiet im Zukunftsprojekt Landschaftsrouten Kernstadt – Stadtteile mit dem Ziel der Aufwertung und Ausbau eines durchgängigen, Fuß- und Radwegenetzes entlang von Eyach und Steinach sowie dem Ziel einer gestalterischen Betonung der wichtigen Gelenkpunkte zwischen Bewegungsraum Eyach/ Steinach und den urbanen Stadtrouten in Ost-West-Richtung („grüne Schnittstellen“ aus Gartenschau 2023). V.a. im Zuge der Gartenschau 2023 sind in diesem Teilbereich mehrere Einzelmaßnahmen geplant, wie die Inszenierung Zollernschloss - Sicherung von Blickbezügen und Aufwertung des Umfelds (b.5) und Mauergärten - Gestaltung eines neuen Freibereichs entlang der Stadtmauer an der Steinach, Inszenierung des historisch bedeutsamen Ortes Rappenturm (bspw. Beschilderung) und Berücksichtigung wichtiger Sichtachsen zum Wasserturm (b.6).

**Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbe-reich von Holozänen Abschwemmmassen und Hochflutlehm, welche von Gesteinen der Arietenkalk-Formation unterlagert werden. 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. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasser-flurabstand kann bauwerksrelevant sein. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen 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 Gründungs-horizontes, zum Grundwasser, zur Baugruben-sicherung) objektbezogene Baugrundunter-suchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

**Erdbebengefährdung**

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 gemäß der Karte der Erdbebenzonen der Bundesrepublik Deutschland. D.h. das Plangebiet liegt in einer der am stärksten erdbebengefährdeten Zonen Deutschlands.

Im Hinblick auf die weitere Planung, insbesondere die Statik der Gebäude, wird auf die DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastnahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“, in der Fassung von April 2005, verwiesen.

Die DIN 4149 ist in der Liste der Technischen Baubestimmungen gelistet und ist damit allgemein eingeführt.

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

Notwendige Fäll-, Rodungs-, und Schnitarbeiten sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Der zulässige Zeitraum für die Gehölzentnahme ist auf Anfang Oktober bis Ende Februar beschränkt (Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG).

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.

Zur Ermittlung möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurde am 04.02.2021 eine Begehung aller zum Abriss betroffenen Gebäude im Plangebiet durch einen Gutachter durchgeführt (Fritz & Grossmann, Umweltplanung GmbH, Balingen). Bei der Gebäudeuntersuchung der zum Abriss anstehenden Bebauung konnte keine Nutzung der Gebäude als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Fledermäuse festgestellt werden. Darüber hinaus befinden sich auch keine Schwalbennester oder traditionelle Brutplätze anderer Gebäudebrüter an den Wohnhäusern. Der Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kann daher sicher ausgeschlossen werden.

**Erhaltung von Gehölzen**

Tiefbauarbeiten und das Lagern von Stoffen innerhalb des Wurzelbereiches von zu erhaltenden Bäumen sind nicht zulässig. Bei Baumaßnahmen ist ein entsprechender Baumschutz nach DIN 18920 und RAS-LP 4 vorzunehmen. Der Wurzelbereich darf nicht versiegelt werden.

**Umweltschonende Beleuchtung**

Bei der Auswahl der Beleuchtung ist bei der Dimensionierung der Höhe und Anzahl der Leuchten sowie bei der Wahl des Leuchtmittels zu berücksichtigen, dass eine Störung für Tier- und Pflanzenwelt sowie des Wohnumfeldes und des Straßenverkehrs minimiert oder ausgeschlossen wird. Geeignet sind hierzu Lampen mit einem niedrigeren Blau- und Ultraviolettpektrum (z.B. LED). Des Weiteren sind Leuchten zu verwenden, die abgeschirmt sind und nur gewünschte Bereiche erhellen.

**Solare Energienutzung (§ 8a und § 8b KSG BW)**

Entsprechend dem Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW) gilt für den Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäude sowie für den Neubau von offenen Stellplätzen die Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen. Maßgebend ist § 8a und § 8b des KSG BW. Die Flächen müssen für eine Solarnutzung grundsätzlich geeignet sein.

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung sind unabhängig davon einzuhalten.

**Altlasten**

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (zum Beispiel Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Zollernalbkreis sofort zu benachrichtigen.

**Einleitung von Regenwasser in oberirdische Gewässer, Retentionszisternen und Retentionsanlagen**

Die Einleitung von Regenwasser in das Gewässer darf nicht stoßweise erfolgen. Es ist auf den natürlichen Abfluss ( $Q_{Dr} = AE \times 0,1 \times r_{15}, n=1$ ) zu drosseln. Um eine effektive Drosselung des Niederschlagswassers zu erreichen, sind Zisternen mit zwangsentleertem Teilvolumen auszuführen.

Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in die Steinach (Vorfluter) ist das Arbeitsblatt DWA-A 102-2 zu beachten.

- Für gewerblich genutzte Hofflächen ist im Rahmen des Baugesuchs eine wasserrechtliche Erlaubnis für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- Sonstige Verkehrsflächen (LKW-Stellplätze und -Zufahrten, Verlade- bzw. Umschlagsflächen sowie Bereiche, in denen mit wassergefährdenden / unbekanntem Stoffen umgegangen wird)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ENTWURF zum Satzungsbeschluss

sind wasserundurchlässig zu befestigen und zwingend entsprechend den einschlägigen Vorschriften an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Falls eine Regenwasserzisterne der Gewinnung von Brauchwasser dienen soll, wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen.

Die Retentionsanlagen sind in den Bauvorlagen darzustellen. Im Zuge der Baugesuche ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 vorzulegen.

**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.

**Pflanzliste**

Kletterpflanzen

• Clematis vitalba	Waldrebe	• Partenocissus quinquefolia	Wilder Wein
• Hedera helix	Efeu	• Partenocissus quinquefolia	Wilder Wein
• Lonicera caprifolium	Jelängerjelier	„Engelmannii“	(selbstklimmend)
• Lonicera heckrottii	Feuergeißblatt	• Partenocissus quinquefolia	Wilder Wein
		„Veitchii“	(selbstklimmend)

Aufgestellt:

Ausgefertigt:

Balingen, .....

Balingen, .....

Michael Wagner  
Baudezernent

Helmut Reitemann  
Oberbürgermeister

## C. Örtliche Bauvorschriften

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

#### 1.1 Dachform und Dachneigung § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

Für die Hauptgebäude sind nur die in der Planzeichnung durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzten Dachformen und Dachneigungen zulässig.

#### 1.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung von geneigten Dächern über 18° Neigung sind nur Ziegelmaterial oder Betonsteine in roter bis rotbrauner Farbe zulässig. In begründeten Einzelfällen können auch andere Materialien und Farben zugelassen werden.

Flachdächer sind entsprechend Festsetzung unter Ziff. A 7.1 Dachbegrünung extensiv zu begrünen. Dachterrassen sind davon ausgenommen.

#### 1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind mit folgenden Einschränkungen zulässig:

- Die Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen in Summe insgesamt maximal 50 % der Länge des zugehörigen Dachabschnittes (Dachabschnitt bezogen auf die gesamte Gebäudelänge der jeweiligen Fassadenseite) betragen. Dabei dürfen sie nicht mehr als bis auf 1,2 m an die Giebelwände herangeführt werden.
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig
- Die Dachneigung von Gauben und Zwerchgiebeln ist in der Neigung des Hauptdaches oder als flachgeneigtes Dach mit einer Neigung < 10° auszuführen.
- Unzulässig sind Schleppgauben mit seitlichen Abwalmungen zur Dachfläche (Pseudo-Fledermausgauben).
- Dacheinschnitte sind nur an der vom öffentlichen Straßenraum abgewandten Dachseite zulässig. Im Einzelfall können bei Gebäuden mit einer Fassadenhöhe von mehr als 9,0 m Höhe Dacheinschnitte auch auf der straßenzugewandten Seite zugelassen werden, sofern diese von der öffentlichen Verkehrsfläche nur eingeschränkt wahrgenommen werden können und einen Abstand von mindestens 7,5 m zur Giebelwand eines Eckgebäudes (Fassadenfront einer Querstraße) einhalten. Umwehrungen von Dacheinschnitten dürfen nicht über die Dachfläche hinausragen.

#### 1.4 Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie - Solaranlagen

Anlagen zur Solarenergienutzung sind mit folgenden Einschränkungen zulässig:

- Anlagen zur Nutzung von solarer Energie sind nur parallel zur Dachneigung montiert auf der jeweiligen Dachfläche zulässig. Die Montage kann ins Dach integriert oder auf der Dachdeckung erfolgen.
- Die Anlagen sind parallel zum First anzuordnen. Sie dürfen nicht mehr als bis auf 1,2 m an die Gebäudeaußenwände/ Ortgang herangeführt werden. Ein überschreiten des Dachfirstes ist nicht zulässig.

Abweichungen können im Einzelfall bei Nachweis einer angemessenen architektonischen Einbindung als Ausnahme durch die untere Baurechtsbehörde zugelassen werden.

**1.5 Fassaden- und Wandgestaltung**

Baukörper über 30,0 m Länge sind mindestens in diesen Abständen vertikal durch architektonische Elemente wie Vor- oder Rücksprünge, Materialwechsel oder Konstruktionselemente zu gliedern.

Fassaden sind ausschließlich als Putzfassaden auszubilden. Daneben können im Bereich des Erdgeschosses auch Fassadenverkleidungen aus unpoliertem Naturstein zugelassen werden.

In obersten Geschossen können darüber hinaus in untergeordnetem Umfang auch Holzverkleidungen zugelassen werden. Nicht zugelassen werden dürfen Kunststoffverkleidungen und Imitate von natürlichen Stoffen sowie reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien.

Als Farben für die Gestaltung der Außenwände der baulichen Anlagen sind nur aus Weiß durch Abtönen gewonnene helle Farbtöne (Pastelltöne) zulässig. Hiervon ausgenommen sind materialbedingte Farbtöne von anderen zulässigen Fassaden- und Wandmaterialien. Als Außenanstriche an den Wandflächen sind grelle und glänzende Farben, Folien, Lacke und Ölfarben unzulässig.

Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.

**2. Werbeanlagen**

§ 74 Abs.1 Nr.2 und Nr.7 LBO

Es gilt die Werbeanlagen- und Automatenatzung der Stadt Balingen vom 16.07.2008.

**3. Freileitungen**

§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

**4. Abfallbehälter/ Sammelbehälter**

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Private Müllstandorte/ Müllbehälter sind in das Gebäude zu integrieren.

**5. Einfriedungen**

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Einfriedungen sind nicht zulässig.

**6. Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen**

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Stellplätze und Wege auf den privaten Grundstücksflächen sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.

**7. Rückhaltung/ Ableitung von Niederschlagswasser**

§ 74 Abs.1 Nr.3 Nr. 2 LBO

Bei neu errichteten Gebäuden ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Freiflächen soweit möglich zu versickern bzw. zurückzuhalten und eine Ableitung des Niederschlagswassers gedrosselt in die Steinach vorzusehen. Sollte dies nicht möglich sein, ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Freiflächen soweit es nicht auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht wird, zurückzuhalten und gedrosselt an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen.

Zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers ist auf den Baugrundstücken eine Regenwasserretention durch geeignete Anlagen in hinreichender Dimensionierung vorzusehen (Retentionszisterne mit Drosselablauf o. Ä.).

Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in die Steinach (Vorfluter) ist das Arbeitsblatt DWA-A 102-2 zu beachten.

Hinweis: Die Retentionsanlagen sind in den Bauvorlagen darzustellen. Im Zuge der Baugesuche ist ein Überflutungsnachweis vorzulegen. Weitere Hinweise siehe Kap. B Hinweise - Einleitung von Regenwasser in oberirdische Gewässer, Retentionszisternen und Retentionsanlagen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ENTWURF zum Satzungsbeschluss

Aufgestellt:

Ausgefertigt:

Balingen, .....

Balingen, .....

Michael Wagner  
Baudezernent

Helmut Reitemann  
Oberbürgermeister