

Textteil

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

in Balingen

„Kesselmühlenstraße/ Eyachauen“



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

ENTWURF

INHALTSVERZEICHNIS

A. Planungsrechtliche Festsetzungen	3
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	4
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlage	5
4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	5
5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind – Anbauverbotsstreifen, Baubeschränkung	5
6. Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB	6
7. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	6
8. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen § 9 Abs.1 Nrn. 12, 13 BauGB	6
9. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB.....	6
10. Öffentliche Grünflächen § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB.....	6
11. Flächen für die Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs.1 Nr.14 und 20 BauGB.....	6
12. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB	7
13. Pflanzgebote und Pflanzbindungen § 9 Abs.1 Nr.25a u. b BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.20 b BauGB...	7
B. Nachrichtliche Übernahmen/ Vermerke/ Kennzeichnungen/ Hinweise	9
C. Örtliche Bauvorschriften	14
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs.1 Nr.1 LBO	14
2. Werbeanlagen § 74 Abs.1 Nr.2 LBO.....	15
3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO	15

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Urbanes Gebiet (MU) § 6a BauNVO

Es wird ein Urbanes Gebiet MU nach § 6a BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude, § 6a Abs.2 Nr.1 BauNVO
- Geschäfts- und Bürogebäude § 6a Abs.2 Nr.2 BauNVO
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes § 6a Abs.2 Nr.3 BauNVO
- sonstige Gewerbebetriebe soweit sie nicht ausgeschlossen sind § 6a Abs.2 Nr.4 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke § 6a Abs.2 Nr.5 BauNVO

Nicht zugelassen sind:

- Vergnügungsstätten aller Art § 6a Abs.3 Nr.1 i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO
- Tankstellen § 6a Abs.3 Nr.2 i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO
- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung (Fremdwerbung) § 6a Abs.2 Nr.4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.9 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe § 6a Abs.2 Nr.3 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO

1.2 Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO

Es wird ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art unter Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben § 8 Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe für folgende nicht-zentrenrelevante Sortimente (Positivkatalog): § 8 Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO

- | | |
|--|--|
| - Bauelemente, Baustoffe | - Lampen / Leuchten / Leuchtmittel |
| - Baumarktspezifisches Sortiment ¹ | - Möbel |
| - Bettwaren / Matratzen | - Pflanzen / Samen |
| - Büromaschinen | - Pflanzgefäße / Terrakotta (Outdoor) |
| - Campingartikel | - Teppiche (Einzelware) |
| - Elektrogroßgeräte | - Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe und Vasen |
| - Fahrräder und technisches Zubehör | - Sportgroßgeräte |
| - Gartenartikel und -geräte | - Zoologische Artikel (inkl. Heim- und Kleintierfutter), lebende Tiere |
| - Kinderwagen | |
| - Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör (inkl. Autokindersitze) | |

¹ Dazu gehören u. a.: Bodenbeläge, Eisenwaren und Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben / Lacke, Fliesen, Heizungs- und Klimageräte, Kamine / Kachelöfen, Rollläden / Markisen, Sanitärartikel, Tapeten, Installationsmaterial, Maschinen / Werkzeuge, Teppiche (Rollware)

Zentrenrelevante Randsortimente können ausnahmsweise bis zu max. 10 % bzw. bis zu 350 m² der Gesamtverkaufsfläche zugelassen werden, wenn dadurch keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Zwischen dem Kernsortiment und den Randsortimenten muss ein funktionaler Zusammenhang bestehen. Die zulässige Randsortimentsfläche darf nicht von nur einem oder einigen wenigen Sortiment belegt werden.

- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe § 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude § 8 Abs.2 Nr.2 BauNVO

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke § 8 Abs.3 Nr.2 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke § 8 Abs.2 Nr.4 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO

Unzulässig sind:

- zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe § 8 Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 1 Abs.5, Abs.9 BauNVO
- Tankstellen § 8 Abs.2 Nr.3 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO
- Vergnügungsstätten § 8 Abs.3 Nr.3 i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO**2.1 Grundflächenzahl (GRZ)** § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung festgesetzt.

§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ), Dezimalzahl im Kreis § 20 BauNVO

Es gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Geschossflächenzahlen. Bei der Berechnung der Geschossflächen sind die Grundflächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich deren Zugänge jeweils mit Umfassungswänden, anzurechnen. § 20 Abs. 2 und 3 BauNVO

2.3 Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt. § 20 Abs. 1 BauNVO

2.4 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) § 9 Abs.1 i.V.m. § 9 Abs.3 BauGB u. § 18 BauNVO

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 0,5 m über dem höchsten Punkt des mit dem jeweiligen Gebäude überbauten Geländes liegen oder kann bis maximal auf die Höhe der Straßenachse – gemessen von der Gebäudemitte senkrecht zur Straßenachse – zugelassen werden. Grenzt das Grundstück an zwei Straßen (Eckgrundstücke) so ist jeweils aus diesen Höhen das arithmetische Mittel zu bilden.

Maßgeblich ist der nach den Erschließungsarbeiten hergestellte Geländeverlauf.

Die maßgebliche Höhe der EFH ist die Oberkante des Rohfußbodens.

2.5 Höhe der baulichen Anlagen § 16, § 18, § 20 BauNVO

Die maximalen Gebäudehöhen GH1 und GH2 dürfen das in der Planzeichnung enthaltene Maß nicht überschreiten.

Maximale Gebäudehöhe 1 (GH1)

Die maximale Gebäudehöhe 1 (GH1) ist das Maß zwischen der tatsächlich hergestellten Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der senkrechten, traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut, bei Flachdächern der obere Wandabschluss (Attika).

Maximale Gebäudehöhe 2 (GH2)

Die maximale Gebäudehöhe 2 (GH2) ist das Maß zwischen der tatsächlich hergestellten Erdgeschossfußbodenhöhe und dem höchsten Punkt des Daches (First) bzw. höchstgelegenste Abschluss einer Außenwand (Attika).

Im GE sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe (GH2) bis maximal 2,0 m durch technische Anlagen auf maximal 10 % der Gebäudegrundfläche zulässig. Weitergehende Überschreitungen, auch für die Nutzung von Sonnenenergieanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden.

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:

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise als halboffene Bauweise: zulässig sind Einzelhäuser mit der Abweichung, dass eine einseitige Grenzbebauung an die gemeinsame Flurstücksgrenze von Flurstück-Nr. 3441 mit Flurstück-Nr. 3442 zugelassen ist.

3.2 Baugrenzen

§ 23 Abs. 3 BauNVO

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

Die Baugrenzen dürfen durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden, wenn die Erdüberdeckung mindestens den Festsetzungen unter Ziff. 13.4 entspricht.

4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

§ 9 Abs.1 Nr.1, 2, 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO, § 23 Abs.5 BauNVO

4.1 Nebenanlagen

§ 23 Abs. 5 BauNVO

Im GE sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Nr. 1 BauNVO, sofern Gebäude, nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Im MU sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, sofern Gebäude, nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Mülltonnen- und Fahrradabstellanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche ausnahmsweise zulässig, wenn sie eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die maximale Höhe von Nebenanlagen ist die geplante Geländehöhe am Standort. Die Örtliche Bauvorschrift Ziff. C 4 ist zu beachten.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO im GE und MU, sofern sie keine Gebäude sind, sind außerhalb von Pflanzgebotsflächen zulässig.

4.2 Garagen, überdachte Stellplätze und Tiefgaragen

§ 23 Abs.5 BauNVO

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn diese mind. 1,5 m von öffentlichen Verkehrsflächen abgerückt werden. Sie sind nicht in Pflanzgebotsflächen zulässig.

Unterirdische Garagen (Tiefgaragen mit ihren Nebenräumen) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn die Erdüberdeckung mindestens den Festsetzungen unter Ziff. 13.4 entspricht.

4.3 offene Stellplätze

§ 23 Abs.5 BauNVO

Offene, nicht überdeckte Stellplätze nach § 12 BauNVO sind außerhalb der Pflanzgebotsflächen zulässig.

5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind – Anbauverbotsstreifen, Baubeschränkung

§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtliche Übernahme

Innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen und mit Anbauverbot (1) versehene Fläche entlang der L 415 sind Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Werbeanlagen in einer Tiefe von 20,0 m ab Fahrbahnrand der L 415 nicht zulässig.

Innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen und mit einer Baubeschränkung (2) versehene Fläche entlang der L 415 sind bis 40,0 m ab Fahrbahnrand der L 415 bauliche Anlagen, Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung zulässig.

- 6. Verkehrsflächen** § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
- 6.1 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.
- 6.2 Verkehrsflächen** § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
 Es ist eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich – entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.
- 7. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**
 § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtliche Übernahme
 Entsprechend der Planzeichnung dürfen in diesen Bereichen der Grundstücke entlang der Landesstraße L415 keine Grundstücksein- und -ausfahrten angeordnet werden.
- 8. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen** § 9 Abs.1 Nrn.12, 13 BauGB
- 8.1 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.
- 9. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen** § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
 Leitungsrecht „Lr“ zur Ableitung von im Baugebiet anfallendem unbelasteten Niederschlagswasser zugunsten der Stadt Balingen und der angeschlossenen Grundstücke zum Anlegen/ Einlegen, Führen, Unterhalten und Erneuern von Entwässerungsmulden, Rigolen u.ä. .
 Die Flächen müssen jederzeit zum Zwecke der Überprüfung der Funktionsfähigkeit betreten werden können.
 Zur Sicherung des Wasserabflusses dürfen Einfriedungen innerhalb der Flächen des Leitungsrechtes nicht errichtet werden. Im Weiteren sind die Festsetzungen nach Ziff. 11 zu beachten.
- 10. Öffentliche Grünflächen** § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
 Es werden eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage sowie Parkanlage - Erlebniswald mit Spielplatz - entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt.
 Neben der grünordnerischen Gestaltung sind innerhalb der Grünflächen die Anlage von Fuß- und Radwegen sowie dem Charakter der Parkanlage angemessene funktionale Aufenthaltszonen und bauliche Anlagen zulässig. Darüber hinaus sind Anlagen zur Ableitung, Zwischenspeicherung und Versickerung von Regenwasser zulässig.
- 11. Flächen für die Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** § 9 Abs.1 Nr.14 und 20 BauGB
 Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Regenwasserversickerungs- und Regenwasserableitungsmulden (Flächen des Leitungsrechts Lr) dienen der Ableitung des nördlich außerhalb des Plangebiets anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers.
 Die Mulden, Rigolen sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen ist nicht zulässig. Für

die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren der Flächen während der Bauzeit ist nicht zulässig.

Die Gestaltung der Mulden hat den Anforderungen des naturnahen Gewässerbaus zu entsprechen. Die Mulden sind entsprechend den Standortbedingungen mit einer Kräuter-Gras-Mischung für feuchte bis nasse Standorte oder für trocken bis frische Standorte zu begrünen.

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

12.1 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sowie Garagen und überdachten Stellplätzen bis 15° Dachneigung und jeweils mehr als 12,0 m² Grundfläche sind flächendeckend zu begrünen.

Die Begrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 8,0 cm auszuführen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht unabhängig von auf dem Dach aufgestellten Solaranlagen. Solaranlagen dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken.

Siehe auch Örtliche Bauvorschriften Ziff. 1.2 letzter Absatz.

12.2 Dachflächenentwässerung und Entwässerung der unbebauten Grundstücksflächen

Das auf den Dachflächen neu errichteter Gebäude sowie das auf nicht belasteten Hofflächen, Stellplätzen und deren Zufahren anfallende Regenwasser ist soweit möglich getrennt zu sammeln und auf den jeweiligen Grundstücken über offene Mulden zu versickern.

Die Ableitung auf den privaten Grundstücken ist von den jeweiligen Eigentümern in ausreichender Dimensionierung herzustellen. Sie kann über wasserdurchlässige Gräben und Mulden oder in befestigter Bauweise (z.B. Rinnen mittels Natursteinen) erfolgen. Ihre Ausführung muss, mit Ausnahme unmittelbar am Hausgrund sowie im Bereich der Zufahrten und Terrassen, in wasserdurchlässiger Weise erfolgen.

Eine zusätzliche Nutzung des Regenwassers über Zisternen ist wünschenswert.

Die Dachentwässerung ist in den Bauplänen darzustellen.

12.3 Dachmaterialien

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dachmaterialien sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind und nachweislich keine negativen Umweltauswirkungen hervorrufen.

12.4 Stellplätze und deren Zufahrten

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

13. Pflanzgebote und Pflanzbindungen § 9 Abs.1 Nr.25a u. b BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.20 b BauGB

Nachfolgend aufgeführte Anpflanzungen werden hinsichtlich der genannten Mindestgrößen festgesetzt. Als Arten werden die in der Pflanzliste unter Kapitel B Hinweise aufgeführten Arten empfohlen.

13.1 Allgemeines Pflanzgebot – nicht überbaute Grundstücksflächen § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Im GE ist je 500 m², im MU je 300,0 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche mindestens 1 heimischer, hochstämmiger Laubbaum (Pflanzliste siehe Kapitel B Hinweise) (Qualität: Mindeststammumfang 16 - 18 cm, 3 x verpflanzt) sowie 4 Sträucher der Pflanzliste (Qualität: 100 - 150, 2 x verpflanzt) in dauerhaften Pflanzflächen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelpflanzgebote sowie Einzelpflanzbindungen können auf die Anzahl zu pflanzender Bäume angerechnet werden.

13.2 Einzelpflanzgebote – Anpflanzen von Bäumen

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung sind gebietsheimische, standortgerechte Laubbäume (Pflanzliste siehe Kapitel B Hinweise) zu pflanzen. Die Einzelbäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind diese gleichwertig zu ersetzen.

Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, STU 16/18 (Laubbäume)

Im Zuge der Ausführungsplanung kann von den festgesetzten Standorten in der Planzeichnung um bis zu max. 5,0 m abgewichen werden.

13.3 Flächiges Pflanzgebot – Pfg1 – randliche Eingrünung Gewerbegebiet

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche „Pfg1“ sind auf min. 80 % der Fläche freiwachsende Sträucher einzeln oder in Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Ausbildung als Formschnitthecke ist nicht zulässig.

Die Pflanzung hat unter Verwendung der nachfolgenden Pflanzqualität zu erfolgen:

Sträucher: 100 - 150, 2 x verpflanzt, (Pflanzliste siehe Kapitel B Hinweise)

Das Pflanzgebot darf durch notwendige Zu- und Abfahrten sowie notwendigen Zuwegungen unterbrochen werden.

13.4 Erdüberdeckung/ Begrünung von Tiefgaragen

§ 9 Abs.1 Nr.25a i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Decken von Tiefgaragen mit ihren Nebenräumen, die nicht mit Gebäuden und deren Zuwegungen sowie Nebenanlagen überbaut werden, sind vollständig mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsflächen anzulegen.

Für Erdaufschüttungen über Drainschicht sind folgende Stärken festgesetzt:

Rasen/niedrige Bepflanzung: min. 60 cm

Hochwachsende Sträucher und klein- und mittelkronige Bäume: min. 100 cm

Großkronige Bäume: min. 150 cm

13.5 Stellplatzbegrünung

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Auf Parkflächen mit mehr als 3 Stellplätzen ist je angefangene 6 Stellplätze ein heimischer, hochstämmiger Laubbaum (Mindeststammumfang 16-18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Pflanzliste siehe Kapitel B Hinweise)

13.6 Fassadenbegrünung im GE

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

20 % der Fassadenfläche ist zu begrünen. Technisch begründete Ausnahmen können zugelassen werden.

Außenwandflächen, die auf eine Länge von 3,0 m keine Öffnungen aufweisen, sind je 2,0 m Wandlänge mit mindestens 1 Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste 4 zu begrünen. Die Fläche wird auf die Fassadenfläche nach Satz 1 angerechnet. Die flächendeckende Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

13.7 Einzelpflanzbindungen – Erhalt von Bäumen

§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten bestehenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist ein gleichwertiger Ersatz spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode herzustellen.

B. Nachrichtliche Übernahmen/ Vermerke/ Kennzeichnungen/ Hinweise

Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6a BauGB:

festgesetztes Überschwemmungsgebiet - Neuberechnung der HQ100 - Überflutungslinie

Das Plangebiet liegt laut den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) noch in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet/ HQ100-Gebiet i. S. des § 76 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Mit der bereits teilweise erfolgten Umsetzung der geplanten Maßnahmen am Eyach-Ufer im Zuge der Gartenschau 2023 Landschaftsachse Nord (u.a. Gewässererweiterungen Eyach, Böschungsabflachungen, Geländemodellierungen, etc.) liegen bei Fertigstellung der Maßnahmen für den Geltungsbereich innerhalb der Baugebiete bei einem HQ100-Ereignis keine Überflutungsgefährdung mehr vor. Im Bereich der Eyach und der Grünfläche sind bereits Geländemodellierungen erfolgt. Im Endausbau der Hochwasserschutzmaßnahmen werden ein Damm und eine Hochwasserschutzmauer errichtet, die die Bebauung vor einem HQ100 zu schützen. Die HQ100- Überflutungslinie wurde neu ermittelt.

Eine wasserrechtliche Planfeststellung Landschaftsachse Nord der Gartenschau 2023 wurde erteilt.

Es wird auf das Gutachten im Auftrag der Stadt Balingen: Ingenieurbüro Heberle (2019): Hydraulische Berechnung an der Eyach zur Gartenschau 2023 in Balingen – Abschnitt Nord – Beilage zum Wasserecht, Rottenburg am Neckar verwiesen.

Nach Umsetzung der Maßnahmen zur Gartenschau 2023 wird sich die Hochwassersituation im Bereich des betroffenen Gewässers verändern bzw. verbessern. Die vorliegenden Hochwassergefahrenkarten werden durch eine „anlassbezogene Fortschreibung der Hochwassergefahrenkarten“, entsprechend den Vorgaben durch das Land Baden-Württemberg, angepasst.

Im Zuge der Planung werden nunmehr lediglich geringe Teilflächen im Bereich der Öffentlichen Grünfläche überflutet. Die betreffenden noch nicht festgesetzten Überschwemmungsflächen i.S. des § 76 Abs. 3 des Wasserhaushaltsgesetzes sind im Bebauungsplan vermerkt.

Risikogebiet im Sinne des § 78b Absatz 1 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) – HQextrem

Das Plangebiet ist bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) betroffen. Bei einem Extremhochwasser (HQextrem) wird der Bereich großteils überflutet. Die betreffenden Teilflächen sind als Risikogebiete i.S. des § 78b Abs. 1 des WHG im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Zum Schutz des Eigentums sind geeignete Maßnahmen (Bau- und Verhaltensvorsorge) vorzusehen. Siehe dazu: Wassergesetz (WHG), Informationsblatt „Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge auch bezüglich des Umgangs mit Wassergefährdenden Stoffen des Landratsamtes sowie z.B. Hochwasserschutzfibel, Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2013): Bauen bei Hochwasserrisiken und in Überschwemmungsgebieten und Pflicht und Möglichkeiten der Eigenvorsorge für den Hochwasserfall, Ministerium für Umwelt, Klima, Energiewirtschaft des Landes Baden-Württemberg und anderen Publikationen des Umweltministeriums Landes Baden-Württemberg.

Hinweis: Die Übernahme des Risikogebietes HQextrem erfolgte aus der mittlerweile veralteten HWGK der LUBW. Im Rahmen der hydraulischen Berechnungen durch das Büro Heberle in Folge der Hochwasserschutzmaßnahmen an der Eyach, wurde lediglich das neue HQ100 nicht aber HQextrem modelliert. Eine Fortschreibung der HWGK für den HQextrem-Bereich ist Stand Juli 2022 noch nicht erfolgt. Diesbezüglich ist davon auszugehen, dass das tatsächliche Risikogebiet HQextrem, deutlich kleiner ist als die HWGK der LUBW ausweist.

Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB:

Anbauverbot und Beschränkungen:

Siehe hierzu Festsetzung unter Ziff. 5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Anbauverbotstreifen, Baubeschränkung.

Kennzeichnungen:

Altlasten (nachsorgender Bodenschutz):

Hinsichtlich des Planentwurfs ergeht der Hinweis auf folgende Flächen, die im Bodenschutzkataster geführt werden:

3434/1 – Altstandort „4350 - AS Bosch-Dienst, Ernst Lorch KG“ Fallgruppe B- Entsorgungsrelevanz. Bei Erdarbeiten ist auf potentiell entsorgungsrelevantes Material zu achten.

3434/2 – Altstandort „4351 – AS Spedition, Kesselmühlenstraße 7“ Fallgruppe B-Neubewertung bei Nutzungsänderung. Die Umnutzung der Fläche von der gewerblichen zu einer sensibleren Nutzungsform (z.B. Wohnraum) ist fachtechnisch zu prüfen.

3442 – Altstandort „3478 - AS Bauunternehmen mit Tankanlage Mauthe TF1“ Fallgruppe B- Neubewertung bei Änderung der Exposition. Die Exposition der relevanten Bodenmaterialien gegenüber Boden, Grundwasser oder Mensch ist durch eine abdichtende Schicht gehemmt. Die Abdichtung ist zu erhalten und darf nicht durch Bebauung, unsachgemäße Bepflanzung oder Erdarbeiten gestört werden.

Hinweise:

Begrenzung der Bodenversiegelung und Bodenschutz

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sollten innerhalb des Urbanen Gebietes mindestens 40%, als nicht versiegelte Fläche angelegt werden. Es wird empfohlen, die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat im Baugebiet soweit wie möglich zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Es ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder einer landwirtschaftlichen / gärtnerischen Nutzung zuzuführen.

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

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten.

Altlastenverdachtsflächen sind gesondert entsprechend den geltenden gesetzlichen Vorgaben zu behandeln.

Auf die §§ 4 und 7 des Bundes-Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Baustoffe, die zu einer Schadstoffbelastung von Wasser und Boden führen können, sind nicht zu verwenden.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Arietenkalk-Formation, welche von Auenlehm sowie Verwitterungs- und Umlagerungssedimenten überdeckt 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 Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. 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 Boden Kennwerten, zur Wahl und Trag-

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

Bodendenkmalpflege (§ 20 DSchG)

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

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.

Sanierungsgebiet „nördliche Hindenburgstraße“

Der Bebauungsplan ist Bestandteil des Sanierungsgebiets „nördliche Hindenburgstraße“ und in der Kulisse der Städtebauförderung.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen – Vermeidungsmaßnahmen/ sonstige Vermeidungsmaßnahmen

Zeitliche Beschränkung für Fäll-, Rodungs- und Schnitarbeiten sowie Abriss von Gebäuden oder Arbeiten an Gebäuden und Gelände

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG bezüglich der Artengruppe der Vögel muss der Abriss der Gebäude und die Baufeldbereinigung außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

Darüber hinaus ist der Abriss der Gebäude lediglich außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen von Anfang November bis Ende Februar zulässig. Die Maßnahme steht im Kontext der Vermeidung von Tötungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

Vor dem Abriss eines Gebäudes ist eine Begehung durch eine fachkundige Person zum Ausschluss von potenziellen Fledermausquartieren (z.B. Dachstühle) durchzuführen und zu dokumentieren. Parallel dazu kann im Zuge der Begehung das Gebäude auf mögliche Vogelbrutplätze untersucht werden. Ggf. sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Beachtung sensibler Zeiten) und Ausgleichsmaßnahmen (Angebot geeigneter Ersatzquartiere) zu berücksichtigen und mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt abzustimmen.

Vogelfreundliches Bauen mit Glas

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind an großflächigen Fensterfronten geeignete Maßnahmen (z.B. Einbau von für Vögel sichtbare Scheiben, Vogelschutzglas oder andere vergleichbare Maßnahmen) zu treffen. Auf die Arbeitshilfe der Schweizerischen Vogelwarte Sempach (2012) wird verwiesen.

Umweltfreundliche Außenbeleuchtung

Nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen sind zu vermeiden. Es sind daher umweltverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Empfohlen werden LED-Beleuchtung oder vergleichbare umweltverträgliche Produkte. Auf die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/ Länder – Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) wird verwiesen.

Anlage von Grünflächen

Es wird auf das Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) § 21a NatSchG Gartenanlagen verwiesen.

Es ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich

keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt 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.

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.

Bestandleitungen im Plangebiet (Telekommunikationsleitungen Vodafone BW GmbH)

Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Bitte beachten Sie die Kabelschutzanweisung.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vodafone BW GmbH erforderliche Umverlegungen ihrer vorhandenen Telekommunikationslinien (TK-Linien) grundsätzlich durch ein von ihr beauftragtes Tiefbauunternehmen auf eigene Kosten bewirkt (§ 72 Absatz 3 Telekommunikationsgesetz [TKG]), unabhängig davon, ob der Wegebausträger bereits Tiefbauunternehmen in o.g. Vorhaben – insbesondere im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung – beauftragt hat.

Hierfür ist die Einräumung eines Bauzeitfensters notwendig, das der Wegebausträger und/oder sein beauftragtes Tiefbauunternehmen bzw. Planungsbüro bei der Planung des o.g. Vorhabens zu berücksichtigen und auf Antrag der Vodafone BW GmbH ihr zu gewähren und mit ihr abzustimmen hat.

Ordnungsgemäß erfolgte Baubeschreibungen bzw. Erläuterungen zur Ausschreibung des Wegebausträgers berücksichtigen derartige Verzögerungen, sodass Bauunternehmen und Planungsbüros damit zu rechnen haben.

Hierdurch entstehende Kosten und Ausführungszeitverlängerungen sowie Behinderungen müssen deshalb bereits vorab bei der Einheitspreisbestimmung und der Festlegung der Ausführungszeiten vom Bauunternehmen bzw. Planungsbüro berücksichtigt werden.

Retentionszisternen

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

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.

Baumpflanzungen entlang der Landesstraße:

Die Stadt wird darauf hingewiesen, dass Bäume in unmittelbarer Nähe zur Landesstraße Hindernisse mit besonderer Gefährdung von Fahrzeuginsassen darstellen. Das Gefahrenpotenzial dieser Gefahrenstellen ist gemäß RPS 2009 (Richtlinie für passiven Schutz an Straßen) der Gefährdungsstufe 3 zuzuordnen. Demnach sind bei der Planung von Baumpflanzungen an klassifizierten Straßen ohne dass passive Schutzrichtungen notwendig werden Mindestabstände von Fahrbahnen einzuhalten (Kritischer Abstand A).

Pflanzliste für Baugrundstücke

Laubbäume

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

Sträucher/ Gehölze

Acer campestre	Feldahorn	Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus spinosa	Schlehe
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel	Rosa canina	Hunds-Rose
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn	Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Crataegus monogyna	Weißdorn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
		Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Rankgewächse/ Kletterpflanzen

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

Aufgestellt:

Ausgefertigt:

Balingen,

Balingen,

gez.

gez.

Michael Wagner

Helmut Reitemann

Baudezernent

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

Die jeweils zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Untergeordnete Dachflächen bis 25,0 m² dürfen auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen ausgeführt werden.

Es bedeuten:

FD Flachdach mit Dachneigung 0° - 5°

DN Flachdach und flachgeneigte Dächer mit Dachneigung 0° - 15°

SD Satteldach mit Dachneigung 33° - 38°

Im begründeten Einzelfall können von der Baurechtsbehörde Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen bis zu +/- 3° zugelassen werden.

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

1.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung von Dächern mit einer Dachfläche von mehr als 12,0 m² werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Satteldächer sind mit unglasierten, nicht reflektierenden Dachziegeln oder Betonsteinen in roter bis rotbrauner Farbe einzudecken.
- Die obersten Geschosse der Hauptgebäude von Flachdächern und flachgeneigten Dächern sind zu begrünen.
- Garagen, Carports und Nebenanlagen über 12,0 m² Grundfläche sind mit begrünnten Dächern zu errichten. Ausnahmsweise können auf diesen Terrassen zugelassen werden.
- Metalleindeckungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig. Aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes, dürfen nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

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

1.3 Dachaufbauten, technische Anlagen und Anlagen zur Solarenergienutzung

Bei flachgeneigten Dächern und Flachdächern sind Dachaufbauten, mit Ausnahme von Anlagen zur technischen Gebäudeausrüstung, nicht zulässig. Dachaufbauten wie z.B. Terrassen über obersten Geschossen sind nicht zulässig.

Bei Satteldächern sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte wie folgt zulässig:

- Die Länge des Dachaufbaues darf 50 % der Länge des zugehörigen Dachabschnittes nicht überschreiten.
- Ein Abstand von mindestens 1,2 m von der Außenkante des Dachaufbaus zur Außenkante der Giebelwand ist einzuhalten.
- Der Ansatz der Dachgauben darf erst nach ¼ der Sparrenlänge gemessen ab dem Dachfirst beginnen.
- Die Dachneigung von Gauben und Zwerchgiebeln ist, mit Ausnahme der SchlepPGAuben, in der Neigung des Hauptdaches auszuführen.
- Solaranlagen sind parallel zum First anzuordnen.

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

2. Werbeanlagen

§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen und Beschriftungen dürfen nur an der Gebäudeaußenwand (Fassade der Gebäude) errichtet werden. Die Anbringung über dem Dach oder der Traufe bzw. oberen Wandabschluss ist nicht zulässig.

Werbeanlagen dürfen im GE eine Größe von 8,0 m² und MU eine Größe von 4,0 m² auf jeder Fassadenfläche nicht überschreiten.

Leuchtkästen und Lichtwerbungen mit blendendem, wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone sind nicht zulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der L 415 nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün dürfen nicht verwendet werden.

Von der Baurechtsbehörde können im Einzelfall zugelassen werden:

- Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 8,0 m über Gelände. Je Gebäudeseite dürfen maximal vier Fahnenmasten errichtet werden.
- Werbepylone mit einer maximalen Höhe im GE von 4,0 m über Gelände, im MU von 2,0 m über Gelände. Werbepylone dürfen nicht als vollflächig beleuchtet ausgeführt werden.

Hinweis: Innerhalb der Flächen mit Anbauverboten sowie Baubeschränkungen entlang der L 415 können Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO nicht bzw. nur mit Zustimmung der zuständigen Behörde zugelassen werden. Das Straßengesetz StrG ist zu beachten.

3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

3.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,3 m zulässig.

Ist ein flächiges Pflanzgebot Pfg1 festgesetzt, so ist die Einfriedung um die Breite des Pflanzgebotes von der Grundstücksgrenze abzurücken.

Im Gewerbegebiet GE können abweichend in begründeten Einzelfällen Einfriedungen bis max. 2,0 m Höhe zugelassen werden, wenn diese transparent ausgeführt (Gitterstabkonstruktionen u.ä) und betrieblich erforderlich sind.

4. Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter – Müllstandorte

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Standplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind jeweils auf dem Grundstück in die Hauptgebäude zu integrieren oder allseitig und gegen direkte Sonneneinstrahlung geschützt einzuhäusen. Abfall- und Wertstoffbehälter, die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, sind zusätzlich einzugrünen.

Der Abstand von beweglichen Abfall- und Wertstoffbehältern zur öffentlichen Verkehrsfläche muss min. 3,0 m betragen.

Aufgestellt:

Ausgefertigt:

Balingen,

Balingen,

gez.

gez.

Michael Wagner

Helmut Reitemann

Baudezernent

Oberbürgermeister