

# **Textteile**

## **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften**

**„Heimlichenwasen - Biberacher Straße  
Flst. 5159/3“**

**in Balingen**

# Inhaltsverzeichnis

## **Bebauungsplanänderung**

### **„Heimlichenwasen - Biberacher Straße Flst. 5159/3“**

#### **Balingen**

##### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung und Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
5. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen § 9 Abs.1 Nrn.12, 13, 20, 21 und Abs.6 BauGB
7. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
8. Öffentliche Grünflächen sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen
9. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

##### **II. Füllschema der Nutzungsschablone**

##### **III. Pflanzlisten**

##### **IV. Hinweise**

1. Begrenzung der Bodenversiegelung / Bodenschutz
2. Altablagerungen
3. Bodendenkmalpflege
4. Artenschutz

## **Örtliche Bauvorschriften**

### **„Heimlichenwasen - Biberacher Straße Flst. 5159/3“**

#### **Balingen**

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

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs.1 Nr.1 LBO
2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO
3. Niederspannungsfreileitungen § 74 Abs.1 Nr.5 LBO
4. Kenntnissgabeverfahren § 74 Abs.1 Nr.7 LBO
5. Stellplatzzerhöhung § 37 Abs. 1 LBO i.V.m. § 74 Abs. 2 LBO
6. Ordnungswidrigkeiten § 75 Abs.3 Nr.2, Abs.4 LBO

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

## **Bebauungsplanänderung**

### **„Heimlichenwasen - Biberacher Straße Flst. 5159/3“**

#### **Balingen**

§ 13a i. V. m. § 13 BauGB

### **Textteil**

## **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

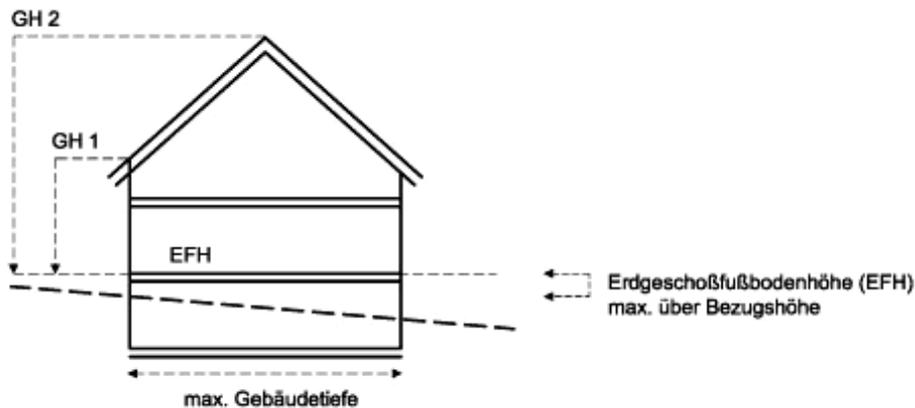
- 1. Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
- 1.1 Reines Wohngebiet** § 3 BauNVO  
Zulässig sind Wohngebäude.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO
- 2.1 Maximale Höhe der baulichen Anlagen** § 18 BauNVO  
Maximale Gebäudehöhe 1 (GH 1)  
Die maximale Gebäudehöhe 1 (GH 1) ist das Maß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der senkrechten, traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut, bei Flachdächern dem oberen Wandabschluss.  
**Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)**  
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 0,30 m über dem höchsten Punkt des mit dem Hauptgebäude überbauten Geländes liegen oder kann bis maximal auf die Höhe der Straßenachse - gemessen von der Gebäudemitte senkrecht zur Straßenachse - zugelassen werden. Die maßgebliche Höhe der EFH ist die Oberkante des Rohfußbodens.
- 2.2 Grundflächenzahl (GRZ)** § 19 BauNVO  
Die Grundflächenzahl wird entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung festgesetzt.
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze** § 20 BauNVO  
Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.

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

§ 20 BauNVO

Es gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Geschossflächenzahlen.

§ 20 Abs.3 BauNVO



**2.5 Haustypen**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone folgende Haustypen zulässig:

**Haustyp 1:**

- Gebäudehöhe 1 (GH 1) max. 3,80 m
- Dachform / Dachneigung Flachdach (FD) 0° - 2°

**Haustyp 2:**

- Gebäudetiefe max. 10,50 m
- Gebäudehöhe 1 (GH 1) max. 3,80 m
- Dachform / Dachneigung: Satteldach (SD) 25° - 35°

**2.6 Gebäudetiefe**

Die dem Haustyp 2 zugeordnete maximale Gebäudetiefe ist in einem Abstand von jeweils 1,20 m zu den Giebelwänden zwingend einzuhalten.

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

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

**3.1 Bauweise**

§ 22 BauNVO

Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als:

- o offene Bauweise

**3.2 Baugrenzen**

§ 23 BauNVO

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

**3.3 Stellung der baulichen Anlagen**

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Die in der Planzeichnung eingetragene Firstrichtung (Haustyp 2) ist einzuhalten.

**4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

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

**4.1 Garagen und überdachte Stellplätze**

§ 23 Abs.5 BauNVO

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Darüber hinaus können Garagen und überdachte Stellplätze einseitig im seitlichen Grenzabstand zugelassen werden, sofern von der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein Abstand von mind. 3,5 m und den öffentlichen Wegeflächen ein Abstand von mind. 1,5 m eingehalten wird.

**4.2 Stellplätze und Nebenanlagen** § 23 BauNVO

Stellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, sofern sie keine Gebäude sind, sind allgemein zulässig. § 23 Abs.5 BauNVO

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

**5. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

**5.1 Gehweg**

Entsprechend den Ausweisungen in der Planzeichnung ist ein Gehweg entlang der Biberacher Straße herzustellen und zu unterhalten.

**5.2 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind** § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB

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

**6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen** § 9 Abs.1 Nrn.12, 13, 20, 21 und Abs.6 BauGB

**6.1 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen** § 9 Abs.1 Nr.13 BauGB

Die Gemeinde ist gem. § 126 Abs.1 BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Anlagen von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen hinter der Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

**7. Private Grünfläche – Zweckbestimmung Hausgarten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Bebauungsplan ausgewiesene private Grünflächen hat die Zweckbestimmung Hausgarten und ist entsprechend als Grünflächen, bzw. mit standortgerechten Gehölzen der jeweiligen Pflanzgebote, anzulegen und zu gestalten.

Innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen privaten Grünfläche sind Garagen, Stellplätze, Carports sowie sonstige Nebenanlagen als Gebäude unzulässig. Sämtliche Nutzungen, die einer hier angestrebten durchgrüntem Wohn- und Aufenthaltsqualität entgegenstehen, wie das Errichten von Baukörpern, die Anlage von Holzlagerplätzen, die Ablagerung organischen Materials etc. sind unzulässig.

**8. Öffentliche Grünflächen sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen** § 9 Abs.1 Nr.15 und Nr.25 BauGB

**8.1 Pflanzgebote** § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

**Nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Je 150 m<sup>2</sup> der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche ist mindestens 1 heimischer, mittelkroniger Laubbaum oder Obsthochstamm sowie 2 standortgerechte Sträucher einzeln oder in Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Bäumen der Pflanzenliste 1 und 2 handelt es sich um geeignete, standortgerechte Gehölze. Die nach 8.2 festgesetzten Bäume können auf das Pflanzgebot angerechnet werden.

**Dachbegrünung**

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

**Pflanzperiode**

Alle unter „8.1 Pflanzgebote“ beschriebenen Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in der gleichen Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

**8.2 Pflanzbindung / Erhaltungsgebot**

§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

**Pflanzbindungsfläche - Erhalt der Lindenbäume (PFB)**

Die beiden Lindenbäume innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Pflanzbindungsfläche sind zu erhalten und durch eine sachgerechte Pflege dauerhaft zu sichern.

Tiefbauarbeiten und das Lagern von Stoffen sind innerhalb eines 5 m Radius um die Stämme nicht zulässig. Bei Baumaßnahmen in der Nähe der Bäume ist ein entsprechender Baumschutz nach DIN 18920 vorzunehmen. Der Wurzelbereich darf nicht beeinträchtigt werden. Abgehende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

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

§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

**9.1 Maßnahmen und Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans**

**Dachflächenentwässerung**

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist getrennt zu sammeln und den von der Stadt Balingen im Straßenraum oder in den öffentlichen Grünflächen angelegten Regenwasseranlagen zuzuführen.

Die Ableitung auf den privaten Grundstücken ist von den jeweiligen Eigentümern in ausreichender Dimensionierung herzustellen. Die Anlage von Zisternen mit mindestens 1,0 m³ Fassungsvermögen zur Regenwasserspeicherung und –nutzung wird empfohlen.

Werden Zisternen zur Regenwassernutzung eingebaut, so ist deren Überlauf in einen angrenzenden Wassergraben oder in einen von der Stadt Balingen anzulegenden Regenwasserkanal einzuleiten.

Die Dachentwässerung ist in den Bauplänen darzustellen.

Die natürliche Versickerung von Oberflächenwasser ist zu gewährleisten.

**II. Füllschema der Nutzungsschablone**

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

Haustypen

### III. Pflanzlisten

#### Pflanzliste 1: Obstbäume

Für die Pflanzung von Obstbäumen werden robuste Apfel- und Birnsorten für den Streuobstbau empfohlen (aus empfehlenswerte Obstsorten für den Zollernalbkreis, Landratsamt Zollernalbkreis).

Apfelbäume in den Sorten	Brettacher Jakob Fischer Kaiser Wilhelm Krügers Dickstiel Schöner aus Nordhausen Schöner von Herrenhut Winterrambour	H., 2xv, m.B., 8-10
Birnbäume in den Sorten	Doppelte Phillips Fäßlesbirne Palmschbirne	H., 2xv, m.B., 8-10
Steinobst in den Sorten	Dt. Hauszwetschge Ontariopflaume Königin Viktoria Dolleseppler Regina Russische Wurzelausläufer	H., 2xv, m.B., 8-10

#### Pflanzliste 2: Bäume mittlerer Standorte

##### 1. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

##### 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Alnus incana	Grau-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

### IV. Hinweise

#### 1. Begrenzung der Bodenversiegelung / Bodenschutz

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind innerhalb der Wohnbauflächen mindestens 60 %, innerhalb der Mischbauflächen mindestens 40 % als nicht versiegelte Fläche auszuführen.

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

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.a. in Anspruch genommen werden, besteht Sicherungspflicht.

Verdichtungen des Bodens sollten sich auf das geringstmögliche Maß beschränken.

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

**2. Altablagerungen**

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

**3. Bodendenkmalpflege**

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

**4. Artenschutz**

Die Baufeldbereinigung mit Entnahme von als Brut- oder Ruhestätten für Tiere geeigneten Strukturen (Gehölze, Schuppen) muss außerhalb der Vegetations- bzw. Brutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen.

**Aufgestellt:**

**Ausgefertigt:**

Balingen,

( D S )

Michael Wagner  
Baudezernent

Helmut Reitemann  
Oberbürgermeister

# Örtliche Bauvorschriften

## „Heimlichenwasen - Biberacher Straße Flst. 5159/3“

### Balingen

§ 74 LBO-BW

## Textteil

### I. Gestaltungsregelungen

§ 74 Abs.1 LBO

#### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

##### 1.1 Dachform und Dachneigung

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind durch Planeinschrieb festgesetzt.

Es bedeuten:

- SD Satteldach
- FD Flachdach

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mit einem Flachdach auszuführen.

##### 1.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung von Dächern mit einer Dachfläche von mehr als 12 m<sup>2</sup> werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Geneigte Dächer oder Dachabschnitte sind mit unglasierten, nicht reflektierenden Dachziegeln oder Betonsteinen in roter bis rotbrauner Farbe einzudecken.
- Flachgeneigte Dächer oder Dachabschnitte bis 18° Neigung sowie Flachdächer sind zu begrünen.

##### 1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

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

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

##### 2.1 Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen

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

##### 2.2 Vorgartenzone

Die Flächen der Baugrundstücke zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Grundstücksgrenze sind gärtnerisch zu gestalten. Eine Vollversiegelung ist nicht zulässig.

**3. Niederspannungsfreileitungen**

§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO

Stark- oder Schwachstromfreileitungen sind nicht zulässig.

**4. Kenntnisgabeverfahren**

§ 74 Abs.1 Nr.7 LBO

Die zur Verwendung kommenden Materialien und die Gestaltung der Freiflächen müssen im Bauantrag bzw. Kenntnisgabeverfahren aufgeführt sein bzw. nachgewiesen werden.

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

**5. Stellplatzerhöhung**

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

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird wie folgt erhöht:

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

**6. Ordnungswidrigkeiten**

§ 75 Abs.3 Nr.2, Abs.4 LBO

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

- a) als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zur Dacheindeckung und Dachbegrünung nicht einhält,
- b) als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter Dachaufbauten entgegen den Festsetzungen errichtet,
- c) als Bauherr Außenanlagen entgegen den Vorschriften für nicht überbaute Grundstücksflächen herstellt,
- d) als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter der erhöhten Stellplatzverpflichtung nicht nachkommt.

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

**Aufgestellt:**

**Ausgefertigt:**

Balingen,

( D S )

Michael Wagner  
Baudezernent

Helmut Reitemann  
Oberbürgermeister