

T e x t t e i l e

B e b a u u n g s p l a n

u n d

Ö r t l i c h e B a u v o r s c h r i f t e n

„Urtelen, Teil 1“

in Balingen

ENTWURF

Stand: 13.02.2017

INHALTSVERZEICHNIS**Bebauungsplan**

I. 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.....	6
5. Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB.....	6
6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen § 9 Abs.1 Nr.12, 13 BauGB	7
7. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (Lr) § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB.....	7
8. Grünflächen § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB.....	7
9. Pflanzgebote und Pflanzbindungen § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB	7
10. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB	8
11. Kennzeichnungen § 9 Abs.5 BauGB.....	9
12. Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs.6 BauGB	9
II. Pflanzlisten (Empfehlung)	10
III. Hinweise.....	11
I. Gestaltungsregelungen § 74 Abs.1 LBO.....	1
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs.1 Nr.1 LBO	1
2. Werbeanlagen § 74 Abs.1 Nr.2 und Nr.7 LBO	2
3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO	2
4. Freileitungen § 74 Abs.1 Nr.5 LBO.....	3
5. Kenntnisgabeverfahren § 74 Abs.1 Nr.7 LBO	3
II. Stellplatzerhöhung § 37 Abs.1 LBO i.V.m. § 74 Abs.2 LBO.....	3
III. Ordnungswidrigkeiten § 75 Abs.3 Nr.2 und Abs.4 LBO	3

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) m.W.v. 24.10.2015
- 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) m.W.v. 20.09.2013
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501). Das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) ist am 01.03.2015 in Kraft getreten.
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO BW) in der Fassung vom 24. 07. 2000 (GBl. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1).
- Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2014 (GBl. S. 686)
- Wasserhaushaltsgesetz (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2016 (BGBl. S. 1839) m.W.v. 29.01.2017
- Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), in Kraft getreten am 22.12.2013 bzw. 01.01.2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2014 (GBl. S. 777) m.W.v. 01.05.2015

- Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2016 (BGBl. S. 2258) m.W.v. 01.07.2017

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Zulässig sind:

die in § 4 Abs.2 BauNVO ausgewiesenen Nutzungen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

§ 4 Abs.3 Nr.1 BauNVO

sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe,

§ 4 Abs.3 Nr.2 BauNVO

Anlagen für Verwaltungen.

§ 4 Abs.3 Nr.3 BauNVO

Nicht zugelassen werden dürfen:

Gartenbaubetriebe,

§ 4 Abs.3 Nr.4 i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO

Tankstellen.

§ 4 Abs.3 Nr.5 i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO

1.2 Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO

Es wird ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude, § 6 Abs.2 Nr.1 BauNVO
- Geschäfts- und Bürogebäude § 6 Abs.2 Nr.2 BauNVO
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes § 6 Abs.2 Nr.3 BauNVO
- sonstige Gewerbebetriebe § 6 Abs.2 Nr.4 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke § 6 Abs.2 Nr.5 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe für folgende Branchen bzw. Sortimente

Positivkatalog (nicht zentrenrelevante Sortimente):

§ 6 i.V.m. § 1 Abs.5, § 9 BauNVO

- Möbel, Küchen, Büromöbel, einschließlich ergänzende Sortimente,
- Teppiche und Bodenbeläge,
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör,
- Baustoffe, Bauelemente, Dämmstoffe, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren, Badeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär (Keramik, Stahl, Installation), Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen,
- Holz, Holzbaulemente (z.B. Fenster, Türen), Holzmaterialien, Platten, Kork, Korkplatten,
- Farben, Lacke, Malereibedarf, Tapeten einschließlich Zubehör,
- Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf, Antennen und Satellitenanlagen,
- Weiße Ware (z.B. Haus- und Küchengeräte), Herde, Öfen,
- Heimcomputer
- Pflanzen (einschl. Hydrokultur) und Zubehör, Pflege und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge und -maschinen, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer u.ä.,
- Campingartikel,
- Kraftfahrzeuge, Motorräder, Mopeds, Kfz- und Motorradzubehör (z.B. Ersatzteile, Einbauprodukte, Ausstattungsartikel), Rasenmäher, Landmaschinen,
- Sportgroßgeräte, Surfboards, Fahrräder und Zubehör,
- Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse,
- Serviceleistungen (z.B. Schlüsseldienst, Schärf- und Glasschneidedienste),

- Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung.

Innenstadtbedeutsame Randsortimente (Sortimentsabgrenzung 2003) können ausnahmsweise bis maximal 5 % der Verkaufsgeschossfläche zugelassen werden.

Nicht zugelassen werden dürfen:

- Gartenbaubetriebe, § 6 Abs.2 Nr.6 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO
- Tankstellen, § 6 Abs.2 Nr.7 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO
- Vergnügungsstätten aller Art. § 6 Abs.2 Nr.8, Abs.3 i.V.m. § 1 Abs.5, 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.

Im WA3 ist für Mittelhäuser bei Hausgruppen eine GRZ bis 0,6 zulässig. Ein Mittelhaus ist ein Gebäude mit beidseitiger Grenzbebauung.

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 0,30 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.

Maßgeblich ist der nach den Erschließungsarbeiten hergestellte Geländeverlauf.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die EFH je Hauseinheit gesondert zu ermitteln und einzuhalten.

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)

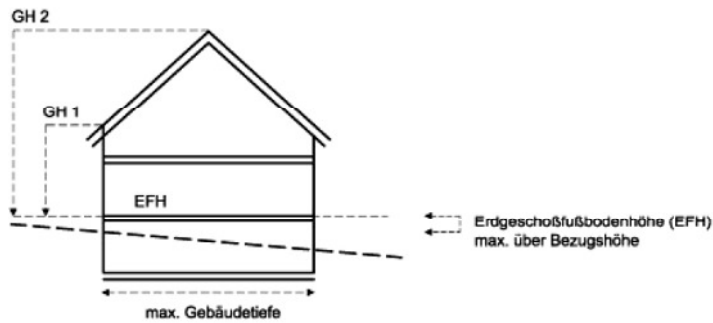
Die maximale Gebäudehöhe 1 (GH1) ist das Maß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der senkrechten, traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut, bei Flachdächern der obere Wandabschluss.

Maximale Gebäudehöhe 2 (GH2)

Die maximale Gebäudehöhe 2 (GH2) ist das Maß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und dem höchsten Punkt des Daches (First).

2.6 Haustypen im WA2, WA3 und MI1

Innerhalb des Geltungsbereichs gelten, wenn nicht anders beschrieben, die Eintragungen der Nutzungsschablonen.

Schemazeichnung zur Gebäudetypologie**Haustyp 1 (WA2)**

Gebäudehöhe 1 (GH1)	max. 4,25 m
Gebäudehöhe 2 (GH2)	max. 9,00 m
Gebäudetiefe (Gebäudebreite)	max. 10,50 m
Dachform/ Dachneigung	Satteldach (SD) 35° - 42°

Haustyp 2 (WA2)

Gebäudehöhe 1 (GH1)	max. 6,00 m
Gebäudehöhe 2 (GH2)	max. 8,40 m
Gebäudetiefe (Gebäudebreite)	max. 8,75 m
Dachform/ Dachneigung	Satteldach (SD) 18° - 28° Flachdach/ Pultdach (FD/ PD) 0° - 5°

Haustyp 3 (WA3)

Gebäudehöhe 2 (GH2)	max. 9,20 m
Gebäudetiefe (Gebäudebreite)	max. 9,50 m
Dachform/ Dachneigung	Flachdach/ Pultdach (FD/ PD) 0° - 5°

Haustyp 4 (MI1)

Gebäudehöhe 1 (GH1)	max. 7,50 m
Gebäudehöhe 2 (GH2)	max. 11,00 m
Dachform/ Dachneigung	Satteldach (SD) 18° - 28°

Haustyp 5 (MI1)

Gebäudehöhe 2 (GH2)	max. 10,50 m
Dachform/ Dachneigung	Flachdach/ Pultdach (FD/ PD) 0° - 5°

Die dem Haustyp 1 und 2 zugeordnete maximale Gebäudetiefe (Gebäudebreite) darf durch Anbauten um maximal 1,2 m überschritten werden. Die Länge der Anbauten darf maximal 1/3 der Gebäudelänge betragen.

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
- ED offene Bauweise. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- H offene Bauweise. Es sind nur Hausgruppen zulässig.

- 3.2 Baugrenzen** § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
- 3.3 Stellung baulicher Anlagen** § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
Die in der Planzeichnung eingetragenen Gebäudehaupt- bzw. Firststrichtungen sind zwingend einzuhalten. Zum Zwecke einer Optimierung bei der Energiegewinnung mittels Solaranlagen können hiervon abweichende Gebäudehaupt- bzw. Firststrichtungen zugelassen werden.
- 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
Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, sofern sei keine Gebäude sind, sind allgemein zulässig.
Nebenanlagen als Gebäude können, mit Ausnahme der Vorgartenfläche (Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche), bis zu einer Größe von max. 25 m³ umbauten Raum zugelassen werden.
- 4.2 Garagen und überdachte Stellplätze, Tiefgaragen** § 23 Abs.5 BauNVO
Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Zusätzlich sind sie auf den dafür festgesetzten Flächen „Ga“ zulässig.
Tiefgaragen sind allgemein innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.3 offene Stellplätze** § 23 Abs.5 BauNVO
Offene, nicht überdeckte Stellplätze nach § 12 BauNVO sind allgemein zulässig.
Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen auf Baugrundstücken sind wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Rasengitter, Rasen- oder Fugenpflaster, wassergebundene Decke). Die Durchlässigkeit des Schichtaufbaus ist sicherzustellen.
Textteil Ziff. 9.3 Pflanzgebote bei offenen Stellplatzanlagen ist zu beachten.
- 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.
- 5.2 Straßenverkehrsflächen** § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Die Straßenverkehrsflächen mit begleitenden Fußwegen und Sicherheitsstreifen sind entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.
- 5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung V1 – Verkehrsberuhigter Bereich (Wohnweg) und die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung V2 – Quartiersplatz sind entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.
Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung F - Fußweg, F+R - Fuß- und Radweg sowie F+R+Lw - Fuß-Rad- und Landwirtschaftlicher Weg sind entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.
- 5.4 Straßenverkehrsgrünflächen** § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Die Straßenverkehrsgrünflächen sind Bestandteil der Verkehrsflächen.
- 5.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt** § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

- 6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen** § 9 Abs.1 Nrn.12, 13 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.
- 7. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (Lr)** § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
Die im Plan für ein Leitungsrecht festgesetzte Fläche ist von Bebauungen und Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die jederzeitige Zugänglichkeit (Überfahrten, Unterhaltungsmaßnahmen) muss hergestellt werden.
Leitungsrecht zugunsten der Stadt Balingen bestehend in dem Recht auf Einlegen, Unterhalten und Erneuern von für eine geplanten Regenwasserkanal und Schachtbauwerk.
- 8. Grünflächen** § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
- 8.1 Öffentliche Grünfläche ÖG1 – Grünanlage Quartiersplatz** § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
Die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünanlagen ÖG1 als Bestandteil des Quartiersplatzes sind als Aufenthaltsbereich grüngestalterisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ebenso ist die Anlage, Errichtung und Benutzung von Spielflächen und Spielgeräten für alle Altersgruppen zulässig.
- 8.2 Öffentliche Grünfläche ÖG2 - Randeingrünung** § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
Die öffentliche Grünfläche ÖG2 - Randeingrünung ist entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.
Textteil Ziff. 9.4 Pflanzgebot öffentliche Grünfläche ÖG2 - Randeingrünung ist zu beachten.
- 8.3 private Grünfläche PG - Gewässerrandstreifen** § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
Die private Grünfläche PG - Gewässerrandstreifen ist entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.
- 9. Pflanzgebote und Pflanzbindungen** § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB
- 9.1 Pflanzgebot Pfg1 – nicht überbaute Grundstücksflächen** § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
Je 150 qm der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind mit mindestens 1 hochstämmigen, heimischen und standortgerechten Laub- oder Obstbaum sowie 2 heimischen und standortgerechten Sträuchern einzeln oder in Gruppen zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind gärtnerisch anzulegen.
Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind diese spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.
- 9.2 Einzelpflanzgebot Pfg2 – Straßenbäume** § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (16/18) anzupflanzen, entsprechend Pflanzliste 2 (Pflanzlisten siehe Ziff. II). Die Anzahl der Bäume ist einzuhalten. Die Pflanzstandorte können von der Plandarstellung entsprechend der Erschließungsplanung und der an den Bebauungsplan sich anfügenden Freianlagenplanung um bis zu 5,0 m abweichen.
Entlang zusammenhängender Verkehrsflächen sind einheitliche Baumarten zu verwenden.
Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind diese spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.
- 9.3 Pflanzgebot Pfg3 – offenen, private Stellplatzanlagen** § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
Bei offenen, privaten Stellplatzanlagen ist pro 4 angefangene Stellplätze 1 hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen.
Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind diese spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

9.4 Pflanzgebot Pfg4 – öffentliche Grünfläche ÖG2 Randeingrünung § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ÖG2 - Randeingrünung ist eine durchgängige (nicht unterbrochene), geschlossene Feldgehölzhecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen. Ein Überfahren oder Übertreten (Durchbrechen) der Fläche ist unzulässig.

Maximaler Pflanzabstand zwischen den einzelnen Heckenpflanzen 1,0 m bis maximal 1,5 m. Die Feldgehölzhecke ist auf einer Breite von 1,5 m zu halten. In der Höhe kann die Feldgehölzhecke frei wachsen. Pflanzqualität entsprechend Pflanzliste 3 (Pflanzliste siehe Ziff. II).

Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind diese spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

9.5 Einzelpflanzgebot Pfg5 – Bäume Quartiersplatz § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume anzupflanzen. Die Anzahl der Bäume ist einzuhalten. Die Pflanzstandorte können von festgesetzten Standort um bis zu 5,0 m abweichen.

Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind diese spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

9.6 Pflanzbindung Pfb1 – Gewässerrandstreifen im Innenbereich

§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB, § 38 WHG, § 29 WG

Für die im Plan gekennzeichneten Flächen zum Gewässerrandstreifen gilt:

Die gewässerbegleitenden Gehölzbestände sowie mögliche vorgelagerte Hochstaudenfluren sind dauerhaft zu erhalten. Während der Bauphase ist der Gewässerrandstreifen zusätzlich durch geeignete Maßnahmen entsprechend DIN 18920 bzw. RAS-LP4 gegen Beschädigung oder Verlust zu schützen.

Ein flächiges Abschneiden oder auf den Stock setzen ist verboten. Zulässig sind Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung der Gehölze.

Der besondere Artenschutz (z.B. Vögel, Fledermäuse) ist zu beachten.

10. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB**10.1 Dachbegrünung**

Die Dachflächen von Flach- und Pultdächern sowie geneigten Dächern bis 18° mit einer Größe von mehr als 12 m² sind zu begrünen.

Die Begrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 8 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; es sind entsprechende Kombi-Systeme einzusetzen.

Siehe auch Örtliche Bauvorschriften Ziff. I. 1.1 letzter Absatz.

10.2 Dachflächenentwässerung und Entwässerung der unbebauten Grundstücksflächen

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser neu errichteter Gebäude auf Grundstücken, die an eine Regenwasserableitung abgeschlossen sind, ist getrennt zu sammeln und auf den jeweiligen Grundstücken dem im Straßenraum zu verlegenden Regenwasserkanälen zuzuführen.

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 Naturstein, erfolgen. Ihre Ausführung muss, mit Ausnahme unmittelbar am Gebäude sowie im Bereich der Zufahrten und Terrassen, stets in wasserdurchlässiger Weise erfolgen.

Werden Zisternen zur Regenwassernutzung eingebaut, so ist deren Überlauf in die Regenwasserkanäle einzuleiten. Eine zusätzliche Nutzung des Regenwassers über Zisternen ist wünschenswert.

Die Dachentwässerung ist in den Bauplänen darzustellen.

11. Kennzeichnungen

§ 9 Abs.5 BauGB

11.1 Altlastenverdachtsflächen im Bereich des Talgrabens

§ 9 Abs.5 Nr.3 BauGB

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen liegen Altlastenverdachtsfälle für die folgenden vier Bereiche vor:

1. Alter städtischer Müllplatz - Stammbblatt Flächen-Nr. 03258
2. Bau- und Transportunternehmen Bossert - Stammbblatt Flächen-Nr. 03421
3. Spedition mit Tankanlage Braun – Stammbblatt Flächen-Nr. 03493

Art, Lage und Umfang der Verunreinigungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan (unter Ziff. 9) dargelegt.

12. Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 Abs.6 BauGB

12.1 Wasserflächen

Die Wasserflächen des Talgrabens, Gewässer II. Ordnung (Gewässer-ID: 2.115) sind entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

12.2 Flächen für die Wasserwirtschaft – Gewässerrandstreifen im Innenbereich

Innerhalb der Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen entlang des Talgrabens dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden, noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden, die nicht der Gewässerrandsicherung dienen. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z. B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

Textteil Ziff. 9.6 Pflanzbindung Gewässerrandstreifen ist zu beachten.

12.3 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein im Sinne des § 30 BNatSchG/ § 33 NatSchG geschütztes Biotop mit der Bezeichnung „Talgraben-Bach mit Auwaldstreifen W Balingen“ (Biotopnummer: 177194172908). Dieses ist im Plan nachrichtlich übernommen.

II. Pflanzlisten (Empfehlung)

Pflanzliste 1:

Laubbäume

Einheimische, standortgerechte Laubbäume, Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, STU 16/18

Acer campestre	Feld-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Betula pendula	Hänge-Birke	Sorbus domestica	Speierling
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Populus tremula	Zitter-Pappel	Tilia cordata	Winter-Linde
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Prunus padus	Trauben-Kirsche	Ulmus glabra	Berg-Ulme
Quercus petraea	Trauben-Eiche		

Obstbäume

Einheimische, standortgerechte Obstbäume, Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, STU 12/14

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

Pflanzliste 2:

Straßenbäume

Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, STU 16/18

Acer campestre	Kegel-Feldahorn	Prunus avium	Gefüllte Vogel-Kirsche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Quercus petraea	Trauben-Eiche		
Quercus robur	Stiel-Eiche		

Pflanzliste 3:

Feldgehölze, einheimische und standortgerechte Gehölze, Randeingrünung sowie private Grünflächen

Mindestqualität: Sträucher 3xv, 100-125

Acer campestre	Feldahorn	Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus spinosa	Schlehe
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Corylus avellana	Haselnuss	Rosa canina	Hundsrose
Crataegus laevigata	Zweiggrifflicher Weißdorn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Sambucus racemosa	Traubenholunder
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

III. Hinweise

Begrenzung der Bodenversiegelung und Bodenschutz

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sollten innerhalb der Wohnbauflächen mindestens 60 % sowie innerhalb des Mischgebietes 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.

Bodendenkmalpflege (§ 20 DSchG)

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

Geologie

Das Baugebiet liegt im Ausstrichbereich von z.T. oberflächennah verwitterten Kalk-, Sand-, Mergel- und Tonsteinen des **Unterjuras** (Lias alpha: Arienkalk). Aufgrund des bekannten Baugrundrisikos (Neigung zu saisonalen Volumenänderungen, Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen bei Wiederbefeuchtung) wird eine objektbezogene Baugrund- und Gründungsberatung durch ein in dieser Fragestellung erfahrenes Ingenieurbüro empfohlen.

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.

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.

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.

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.

Aufgestellt:

Ausgefertigt:

(D S)

Balingen,

Michael Wagner
Baudezernent

Helmut Reitemann
Oberbürgermeister



**AMT FÜR STADTPLANUNG UND
BAUSERVICE**

Balingen,

Örtliche Bauvorschriften

„Urtelen“

in Balingen

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501). Das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) ist am 01.03.2015 in Kraft getreten.
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. 582, ber. S. 698), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. S. 1)
- 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) m.W.v. 24.10.2015
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 BGBl. I S. 1509)

I. Gestaltungsregelungen

§ 74 Abs.1 LBO

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 sowie den Haustypen unter den Planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziff. I. 2.6. zugeordnet. Untergeordnete Dachflächen bis 25 m² dürfen auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen ausgeführt werden.

Es bedeuten:

SD Satteldach

PD Pultdach

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).

Im begründeten Einzelfall können von der Baurechtsbehörde Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen bis zu +/- 3° sowie von der Dachform für untergeordnete Dachflächen bis 25 m² zugelassen werden.

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.

1.2 Dacheindeckung (Hauptgebäude)

Für die Dacheindeckung von Dächern mit einer Dachfläche von mehr als 12 m² 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.
- Für Dachaufbauten bis 18° Neigung sind auch nicht reflektierende Metalleindeckungen zulässig. Als Metalleindeckung dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes, 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. Solaranlagen sind allgemein zulässig.

1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei geneigten Dächern ab einer Neigung von mind. 35° 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.

2. Werbeanlagen

§ 74 Abs.1 Nr.2 und Nr.7 LBO

Werbeanlagen und Beschriftungen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.1 Art und Anbringungsart

Werbeanlagen und Beschriftungen sind generell nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nicht auf dem Dach oder auf freistehenden Werbeträgern errichtet werden. Ausnahmsweise kann innerhalb des Mischgebiets je Gebäude ein Werbepylon bis max. 4,0 m² Ansichtsfläche sowie Fahnenmasten mit max. 8,0 m Höhe zugelassen werden. Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

2.2 Größe

Werbeanlagen dürfen folgende Größe auf jeder Fassadenfläche nicht überschreiten:

- Innerhalb der Wohngebietsflächen 2,0 m²
- Innerhalb der Mischgebietsflächen 4,0 m².

3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

3.1 Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen

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

3.2 Einfriedungen

Mauern sowie Stacheldraht sind als Einfriedungen nicht zulässig.

3.3 Stützmauern und Böschungen

Aus topografischen Gründen erforderlich werdende Stützmauern gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen zur Überwindung von Höhenunterschieden, sind bis zu einer Höhe von maximal 0,4 m zulässig.

4. Freileitungen

§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

5. Kenntnisgabeverfahren

§ 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 Kenntnisgabeverfahren erkenntlich sein bzw. nachgewiesen werden.

II. Stellplatzerhöhung

§ 37 Abs.1 LBO i.V.m. § 74 Abs.2 LBO

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird wie folgt erhöht:

- für Wohnungen bis 40 qm Wohnfläche: 1,0 Stellplatz
- für Wohnungen über 40 qm Wohnfläche: 1,5 Stellplätze
- für Wohnungen über 75 qm Wohnfläche: 2,0 Stellplätze

III. 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. 1.2) nicht einhält,
- b) als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter Dachaufbauten oder Dacheinschnitte (Nr. 1.3) 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. 3.2) entsprechen,
- e) als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter die Festsetzungen zur Erstellung von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen aus wasserdurchlässigen Materialien (Nr. 3.1) nicht beachtet,
- f) als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter der erhöhten Stellplatzverpflichtung (Nr. II) nicht nachkommt.

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

Aufgestellt:

Michael Wagner
Baudezernent

(D S)

Ausgefertigt:

Balingen,

Helmut Reitemann
Oberbürgermeister