

Balingen, 22.02.2017

**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**

**„Hochwasserdenkmal – Art der baulichen  
Nutzung/Werbeanlagen“**

**in Balingen –Frommern**

**ENTWURF**

**INHALTSVERZEICHNIS****Bebauungsplan**

<b>I. Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>3</b>
1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB .....	<b>3</b>
2. Grünflächen § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB .....	<b>3</b>
3. Pflanzgebote und Pflanzbindungen § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB .....	<b>4</b>
4. Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs.6 BauGB .....	<b>4</b>
<b>II. Hinweise</b> .....	<b>5</b>
<b>I. Gestaltungsregelungen § 74 Abs.1 LBO</b> .....	<b>1</b>
1. Werbeanlagen § 74 Abs.1 Nr.2 und Nr.7 LBO .....	<b>1</b>
2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO .....	<b>2</b>
<b>II. Ordnungswidrigkeiten § 75 Abs.3 Nr.2 und Abs.4 LBO</b> .....	<b>2</b>

**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) 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)
- 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



AMT FÜR STADTPLANUNG UND  
BAUSERVICE

Balingen, 22.02.2017

## Bebauungsplan

# „Hochwasserdenkmal – Art der baulichen Nutzung / Werbeanlagen“

## in Balingen-Frommern

### Textteil

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
- 1.1 Mischgebiet (MI)** § 6BauNVO
- Zulässig sind:
- Wohngebäude, § 6 Abs.2 Nr.1 BauNVO
  - Geschäfts- und Bürogebäude, § 6 Abs.2 Nr.2BauNVO
  - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, § 6 Abs.2 Nr.3BauNVO
  - sonstige Gewerbebetriebe und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden § 6 Abs.2 Nr.4BauNVO
  - Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke § 6 Abs.2 Nr.5BauNVO
- Nicht zugelassen werden dürfen:
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme der der Grundversorgung des Gebietes mit Waren des täglichen Bedarfs dienenden Läden, § 6 Abs.2 Nr.3i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO
  - Gartenbaubetriebe, § 6 Abs.2 Nr.6i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO
  - Tankstellen, § 6 Abs.2 Nr.7i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO
  - Vergnügungsstätten aller Art. § 6 Abs.2 Nr.8, Abs.3i.V.m. § 1 Abs.5, Abs.6BauNVO
  - Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung (Fremdwerbung) § 6 Abs.2 Nr.4i.V.m. § 1 Abs.9 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO
- 2. Grünflächen** § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
- 2.1 Öffentliche Grünfläche ÖG - Grünanlage** § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB  
Die öffentlichen Grünflächen ÖG - Grünanlagen sind entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt. Bauliche Anlagen jeglicher Art sind unzulässig.
- 2.2 private Grünfläche PG - Gartenflächen** § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB  
Die privaten Grünflächen PG - Gartenflächen sind entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt. Bauliche Anlagen jeglicher Art sind unzulässig.

**3. Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

**3.1 Pflanzbindung Pfb – Gewässerrandstreifen im Innenbereich**

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

Für die im Plan gekennzeichneten Flächen zum Gewässerrandstreifen gilt:

Innerhalb der Flächen mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen dürfen keine höhenmäßigen Geländeänderungen vorgenommen werden. Ebenso dürfen keine baulichen oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden, die nicht der Gewässerrandsicherung dienen. Zudem darf die Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z. B. Kompost oder Abfall) verwendet werden. Die gewässerbegleitenden Gehölzbestände sowie mögliche vorgelagerte Hochstaudenfluren sind dauerhaft zu erhalten.

Textteil Ziff. 3.1 Pflanzbindung Gewässerrandstreifen im Innenbereich ist zu beachten.

**4. Nachrichtliche Übernahmen**

§ 9 Abs.6 BauGB

**4.1 Hochwassergefährdete Gebiete**

§ 9 Abs.6a BauGB

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb eines gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes (siehe im Planteil dargestellte HQ<sub>100</sub>-Bereiche).

Hinweise:

Gemäß § 65 Wassergesetz (WG) Baden-Württemberg in Verbindung mit § 78 und § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind die Bereiche, die in der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg als HQ<sub>100</sub>-Bereiche dargestellt sind, als Überschwemmungsgebiete festgesetzt.

Die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist nach § 78 Absatz 1 WHG grundsätzlich verboten. Auch bereits vor Inkrafttreten der festgesetzten Überschwemmungsgebiete baurechtlich zugelassene Vorhaben dürfen nur realisiert werden, wenn zusätzlich eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilt werden kann. Dies betrifft nicht nur den Neubau von Gebäuden, sondern z. B. auch die Erweiterung bestehender baulicher Anlagen.

Im Baugenehmigungsverfahren, das die wasserrechtliche Genehmigung einschließt, ist der Nachweis erforderlich, dass die Voraussetzungen des § 78 Abs. 3 WHG Satz 1 bis 4 eingehalten werden.

Die Bestimmungen der Anlagenverordnung Wassergefährdender Stoffe (VAwS) gelten. Insbesondere sind die Anforderungen nach § 10 Abs. 4 VAwS (z.B. 1,3-fache Auftriebssicherheit, Sicherheit gegen Eindringen von Wasser in Entlüftungs-, Befüll- oder sonstigen Leitungen, Schutz vor Beschädigung durch Treibgut etc.) zu erfüllen.

Höhere Wasserspiegellagen können bei Hochwasserereignissen mit einer größeren Jährlichkeit (z.B. HQ<sub>extrem</sub>) nicht ausgeschlossen werden. Im Unterschied zu den festgesetzten Überschwemmungsgebieten, ist das Bauen in Gebieten, die erst bei einem Extremhochwasser überschwemmt werden (HQ<sub>extrem</sub>) grundsätzlich möglich. 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.

**4.2 Denkmäler**

Im Plangebiet befindet sich ein in der Denkmalliste eingetragenes Kulturdenkmal nach § 2 DSchG. Es handelt sich hierbei um ein Hochwasserdenkmal – steinerner Bildstock mit Satteldach, Ehrenkanz und Inschrift.

## II. Hinweise

### Archäologische Denkmalpflege

Das Planungsgebiet ist als Teil des historischen Stadtkerns als Prüffallgebiet ausgewiesen. In un bebauten bzw. nicht unterkellerten Bereichen ist davon auszugehen, dass sich mittelalterliche bis frühneuzeitliche Bebauungsstrukturen im Boden erhalten haben (KD § 2 DSchG).

Vor Baubeginn muss dies mittels archäologischer Sondagen überprüft werden. Auf dieser Basis lassen sich die Notwendigkeit sowie der zeitliche und finanzielle Rahmen einer nachfolgenden archäologischen Dokumentation ermitteln. Die Kosten von Sondagen und archäologischer Ausgrabung unter Leitung der Archäologischen Denkmalpflege hat im Rahmen der Zumutbarkeit der Veranlasser/Vorhabenträger zu übernehmen. Hierüber wird eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung geschlossen.

„Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.“

### Bodendenkmalpflege

Werden bei Erdarbeiten archäologische Fundstellen (Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) gemacht, ist die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Balingen unverzüglich zu benachrichtigen.

### Bodenschutz

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.

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.

### Zeitliche Beschränkung für Fäll-, Rodungs- und Schnitarbeiten sowie Abriss von Gebäuden oder Umbauarbeiten an Gebäuden

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 erforderlich, um zu prüfen, 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.

**Aufgestellt:**

**Ausgefertigt:**

Balingen,

( D S )

Michael Wagner  
Baudezernent

Helmut Reitemann  
Oberbürgermeister

## Örtliche Bauvorschriften

# „Hochwasserdenkmal– Art der baulichen Nutzung/Werbeanlagen“ in Balingen-Frommern

### 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. Werbeanlagen

§ 74 Abs.1 Nr.2 und Nr.7 LBO

Werbeanlagen sind nur an den Fassaden von Gebäuden zwischen dem Erdgeschoss und der Oberkante Brüstung 1. Obergeschoss zulässig.

Sie dürfen nicht an Balkonen, Brüstungen und Fensterläden oder über Dach angebracht werden.

Werbeanlagen dürfen je Fassade eine Größe von max. 4,0 m<sup>2</sup> und eine Länge von 2/3 der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten.

Beleuchtete Werbeanlagen sind so zu errichten, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden. Zu den seitlichen Gebäudekanten ist ein Abstand von mind. 1,0 m einzuhalten

#### 1.1. Unzulässig sind

- Freistehende Werbeanlagen, Werbepylone oder -säulen und Fahnenmasten
- Auskragende Werbeanlagen
- Übereckschilder
- Farbliche Rahmungen von Schaufensterflächen sowie das Gliedern oder flächige Abdecken von Schaufensterflächen oder Fassadenflächen durch Folienbeklebung, Plakatierung, Anstrich oder Ähnliches
- Spanntücher mit Ausnahme solcher an Baugerüsten während der Zeit der Bauausführung
- das Anbringen von Werbeanlagen an Einfriedungen und Bäumen

- g) Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel)
- h) Werbeanlagen in den amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün
- i) farbig angestrahlte Werbeanlagen

## 1.2. Ausnahmen

Von den Örtlichen Bauvorschriften können gemäß § 56 LBO Ausnahmen und Befreiungen zugelassen werden, wenn diese unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen Dritter mit den Zielen der Satzung vereinbar sind.

## 2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

### 2.1. Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen

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

## II. 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

- j) als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter Werbeanlagen (Nr.1) entgegen den Festsetzungen errichtet,
- l) als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter die Festsetzungen zur Erstellung von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen aus wasserdurchlässigen Materialien (Nr.2.1) nicht beachtet,

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

**Aufgestellt:**

**Ausgefertigt:**

Balingen,

( D S )

Michael Wagner  
Baudezernent

Helmut Reitemann  
Oberbürgermeister