

**T e x t t e i l e**

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

und

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

**„Rote Länder“**

**in Balingen-Endingen und**  
**Balingen-Weilstetten**

# Inhaltsverzeichnis

## Bebauungsplan

### 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 und Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
  4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 14 BauNVO
  5. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
  6. Zulässige Nutzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände § 9 Abs.2 Nr.2 BauGB
  7. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen § 9 Abs.1 Nrn.12, 13, 21 und Abs.6 BauGB
  8. Flächen für die Rückhaltung und naturnahe Ableitung von Niederschlagswasser sowie zur Regulierung des Wasserabflusses und Wasserflächen
  9. Öffentliche Grünflächen sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen
  10. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen
- § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m § 9 Abs.1a BauGB
11. Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes § 9 Abs.6 BauGB
  12. Private Grünflächen § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
  13. Von der Bebauung freizuhalten Flächen § 9 Abs.1 Nrn.10, 24 und Abs.6 BauGB
  14. Immissionsschutz § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB
  15. Denkmalschutzrechtliche Auflagen § 9 Abs.6 BauGB

### II. Füllschema der Nutzungsschablone

### III. Artenverwendungsliste

### IV. Hinweise

## Örtliche Bauvorschriften

### 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. Aufschüttungen und Abgrabungen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO
4. Werbeanlagen § 11 Abs.3 i.V.m § 74 Abs.1 Nr.2 LBO
5. Niederspannungsfreileitungen § 74 Abs.1 Nr.5 LBO

### II. Ordnungswidrigkeiten § 75 Abs.3 Nr.2 und Abs.4 LBO

#### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. S. 3316) m.W.v. 01.01.2007
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. Nr. 9, S. 252) in Kraft getreten am 16. Juni 2007.
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.7.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 14.02.2006 (GBl. S. 20) m.W.v. 18.02.2006

# Bebauungsplan „Rote Länder“

## § 10 BauGB

### Textteil

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 **Gewerbegebiet (GE 1)** § 8 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art unter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben  
8 Abs.2 Nr.1 i.V.m. Abs.5 BauNVO
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe  
8 Abs.2 Nr.1 BauNVO
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude  
8 Abs.2 Nr.2 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke  
8 Abs.2 Nr.4 BauNVO

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Freistehende Wohngebäude und Grundstücksteilungen für reine Wohnnutzung sind nicht zulässig. Pro Gewerbegrundstück ist maximal 1 Wohneinheit zulässig, die eine maximale Geschossfläche von 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf. Der Anteil der Wohnung darf nicht mehr als 20 % der tatsächlichen Gesamtgeschossfläche umfassen. § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke § 8 Abs.3 Nr.2 BauNVO
- Für Produktionsbetriebe, der Verkauf eigener Produkte in der Form des Fabrikverkaufs auf einer untergeordneten Betriebsfläche. Der Fabrikverkauf darf 5% der Gesamtbetriebsfläche nicht überschreiten und maximal 100m<sup>2</sup> Geschossfläche betragen. Ein Fabrikverkauf für Betriebe des produzierenden Gewerbes im Lebensmittelbereich darf nicht zugelassen werden.  
§ 8 Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 1 Abs.5 und Abs.9 BauNVO

Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe aller Art § 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 aller Art § 8 Abs.3 Nr.3 i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO

1.2 **Gewerbegebiet (GE 2)** § 8 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art unter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben  
8 Abs.2 Nr.1 i.V.m. Abs.5 BauNVO

- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude 8 Abs.2 Nr.2 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke 8 Abs.2 Nr.4 BauNVO

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke § 8 Abs.3 Nr.2 BauNVO
- Für Produktionsbetriebe, der Verkauf eigener Produkte in der Form des Fabrikverkaufs auf einer untergeordneten Betriebsfläche. Der Fabrikverkauf darf 5% der Gesamtbetriebsfläche nicht überschreiten und maximal 100m<sup>2</sup> Geschossfläche betragen. Ein Fabrikverkauf für Betriebe des produzierenden Gewerbes im Lebensmittelbereich darf nicht zugelassen werden.  
§ 8 Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 1 Abs.5 und Abs.9 BauNVO

Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe aller Art § 8 Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 1 Abs.5, Abs.9 BauNVO
- Tankstelle mit zugehörigem Tankshop § 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
- Nach § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter  
§ 8 Abs.3 Nr.1 i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO

## **2. Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO

Siehe zeichnerischer Teil

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Höhe der baulichen Anlage bestimmt.

### **2.1 Grundflächenzahl** §§ 16, 19 BauNVO

siehe Planeintrag als Höchstgrenze –

Die Grundflächenzahl wird auf maximal 0,8 begrenzt. Weitere Überschreitungen der Grundflächenzahl im Sinne § 19 Abs.4 Satz 2, zweiter Halbsatz BauNVO sind unzulässig.

### **2.2 Höhe der baulichen Anlagen (GH)** §§ 16, 18 BauNVO

Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird definiert durch die Oberkante des höchsten Punktes der baulichen Anlage und gemessen lotrecht zur Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH).

- (GH) vgl. Planeintrag -

Die als Höchstmaß genannten Höhen können für technisch bedingte Aufbauten (z.B. Aufzugsschächte, Klimaanlage) um eine Höhe von maximal 2,0m auf einer Grundfläche von maximal 10% der betreffenden Gebäudegrundfläche überschritten werden. Weitergehende Überschreitungen, auch für die Nutzung von Sonnenenergieanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden.

### **2.3 Höhenlage** § 9 Abs.3 BauGB

Die für die Ermittlung der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) maßgeblichen Bezugspunkte sind die Geländehöhen des Baugrundstückes an den Grundstückseckpunkten zu den öffentlichen Erschließungsstraßen. Aus diesen Höhen ist das arithmetische Mittel zu bilden.

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe darf max. 0,5 m unter und max. 0,5 m über dem arithmetischen Mittel liegen.

## **3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung 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 abweichende Bauweise als offene Bauweise, jedoch bis zu einer Gebäudelänge von bis zu 100 m
- a abweichende Bauweise als offene Bauweise, jedoch bis zu einer Gebäudelänge von bis zu 180 m

- 3.2 Baugrenzen** § 23 Abs.3 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 Gebäudehauptseiten sind entsprechend dem Planeintrag auszurichten.
- 4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** § 14 BauNVO  
Nebenanlagen als Gebäude und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- 5. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** § 9 Abs.1 Nr.4 und 11 BauGB
- 5.1 Verkehrsfläche**  
siehe Planeintrag –  
Erschließungsstraßen sind entsprechend den Ausweisungen in der Planzeichnung und der Verkehrsplanung herzustellen und zu unterhalten.
- 5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
- Fußgängerbereich**  
siehe Planeintrag
- Fuß- und Radweg - (F+R)**  
siehe Planeintrag
- Landwirtschaftlicher Weg - (LW)**  
siehe Planeintrag  
Die der Erschließung privater Grünflächen dienenden landwirtschaftlichen Wege sind als unbefestigte Graswege herzustellen.
- Öffentliche Parkierungsflächen/Stellplätze** - siehe Planeintrag -  
Entlang der zentralen Haupterschließungsstraße werden öffentliche Parkierungsflächen/Stellplätze festgesetzt. Die ausgewiesenen öffentlichen Parkierungsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- 5.3 Verkehrsgrünflächen**  
Grünflächen entlang der Verkehrsflächen sind Bestandteil der Verkehrsanlage. Sie können zur Überfahrt auf das angrenzende Grundstück auf einer Länge von bis zu 10 m unterbrochen werden. Mehrere Ein- und Ausfahrten auf ein Grundstück müssen mindestens 50 m, bezogen auf die Überfahrtsmittelachse, voneinander Abstand haben.
- 5.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt** § 9 Abs.1 Nrn.4 und 11 BauGB  
Soweit erforderlich sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt in der Planzeichnung festgesetzt.
- 5.5 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. Zulässige Nutzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände** § 9 Abs.2 Nr.2 BauGB

- siehe Planeintrag -

Die als bedingt zulässige festgesetzte öffentliche Grünfläche ist so lange als öffentliche Grünfläche festgesetzt bis eine Erweiterung des Gewerbegebietes nach Westen erfolgt und die eingetragenen Flächen als Verkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung genutzt werden.

Diese im Plan festgesetzten Flächen sind als Wiese anzulegen und bis zur Nachfolgenutzung zu pflegen.

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

**7.1 Versorgungsflächen** § 9 Abs.1 Nr.12 BauGB

- siehe Planeintrag -

Im Plangebiet ist die Fläche für eine Trafostation festgesetzt. Sie ist in der Lage nicht bindend.

**7.2 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen** § 9 Abs.1 Nr.13 BauGB, § 126 Abs.1 BauGB

Entlang der Erschließungsstraßen ist die Gemeinde berechtigt, auf den Anliegergrundstücken in einer Tiefe bis 1,0 m Straßenbeleuchtungsmasten sowie Verteilerkästen von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

Sollten Leitungsführungen von Ver- und Entsorgungsträgern näher als 3m an ein Pflanzgebot bzw. näher als 7m an ein Einzelpflanzgebot heranreichen, so sind in diesem Bereich ausreichende Schutzmaßnahmen, entsprechend dem aktuellen Stand der Technik, zum Schutz der Leitungen vorzunehmen.

Vorkehrungen zum Schutz der Leitungen sind von den Leitungsträgern zu treffen.

**7.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

**Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1** G+F+LR 1

- siehe Planeintrag -

Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Balingen, bestehend in dem Recht auf Einlegen, Unterhalten und Erneuern einer Wasserversorgungsleitung, eines 20 kV-Stromkabels und einer Gasversorgungsleitung.

Die Leitungen sind gegenüber dem Pflanzgebot Pfg 2 und gegen Befahrung durch landwirtschaftliche Maschinen zu schützen.

Vorkehrungen zum Schutz der Leitungen sind von den Leitungsträgern zu treffen.

Das Geh- und Fahrrecht dient der Erschließung der privaten Grünflächen.

**8. Flächen für die Rückhaltung und naturnahe Ableitung von Niederschlagswasser sowie zur Regulierung des Wasserabflusses und Wasserflächen**

§ 9 (1) Nr. 14, 16 i. V. m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB; §9 (1a) BauGB

**8.1 Öffentliche Retentionsflächen und Regenrückhalteflächen (MF 1)**

§ 9 Abs.1 Nrn.14 und 20 BauGB

Auf den mit -MF 1- gekennzeichneten Flächen sind Retentionsbereiche für die Ableitung des Niederschlagswassers von Dachflächen sowie eine Dauerstauffläche für die Löschwasserversorgung mit insgesamt mindestens 192 m<sup>3</sup> auszubilden. Die Flächen sind naturnah zu gestalten. Die Oberbodenflächen sind zu begrünen und extensiv zu pflegen. Es sind extensive Hochstaudenfluren zu entwickeln.

Die Gestaltung der Rückhalteflächen hat den Anforderungen des naturnahen Gewässerbaus zu entsprechen. Die Retentionsbereiche sind entsprechend den Standortbedingungen mit einer Kräuter-Gras-Mischung für feuchte bis nasse Standorte oder für trocken bis frische Standorte zu begrünen und extensiv mit max. zwei Schnitten im Jahr zu bewirtschaften.

In den Randbereichen der Rückhalteflächen und Löschteiche sind Gehölzgruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist die Artenverwendungsliste zu berücksichtigen.

Die vorhandene Schlehen-Feldhecke (§32 Biotop Nr.7719-417-2994) ist dauerhaft zu erhalten und in die Gestaltung zu integrieren. DIN 18920 ist zu beachten.

## 8.2 Öffentliche Regenwasserversickerungs- und Regenwasserableitungsmulden (MF 2)

§ 9 Abs.1 Nrn.14 und 20 BauGB

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen und mit MF 2 gekennzeichneten Regenwasserversickerungs- und Regenwasserableitungsmulden dienen der Ableitung des im Plangebiet auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers.

Die Mulden sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen - mit Ausnahme für Grundstückszufahrten - 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.

Grundstückszufahrten über Regenwasserableitungsmulden sind so zu gestalten, dass das Abflussprofil nicht eingeschränkt wird. Die Breite dieser Grundstückszufahrten darf 7,0 m nicht überschreiten.

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 und extensiv mit max. zwei Schnitten im Jahr zu bewirtschaften.

## 9. Öffentliche Grünflächen sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen

§ 9 Abs.1 Nr.15 und Nr.25 BauGB

### 9.1 Öffentliche Grünflächen

§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Öffentliche Grünflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die öffentlichen Grünflächen entlang der L 442 sind unter der besonderen Berücksichtigung der Ortseingangssituation auszubilden. Vorgesehen ist eine wallartige Landschaftsmodellierung, die das Gewerbegebiet dauerhaft eingrünt. Die Höhe der Aufschüttung soll mindestens 1,50 m und maximal 3,00 m über dem Niveau des parallel verlaufenden Fuß - und Radweges liegen.

### 9.2 Pflanzgebote

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Bei den Pflanzungen ist, mit Ausnahme der festgesetzten Einzelpflanzgebote, das Nachbarschaftsrecht zu beachten.

#### Allgemeines Pflanzgebot

Im Gewerbegebiet sind die von Versiegelung freizuhaltenen Flächen gärtnerisch als Ansaat und Pflanzflächen anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Werden auf den privaten Grundstücksflächen Stellplätze angelegt, so sind je angefangene 6 Stellplätze mindestens ein Baum 1. Ordnung entsprechend der Artenverwendungsliste aus dem Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pro angefangenen 500 m<sup>2</sup> überbauter privater Grundstücksfläche, mit Ausnahme der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen, ist mindestens ein Baum und 2 Sträucher entsprechend der Artenverwendungsliste aus dem Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, STU 16-18. Die Baumscheibe ist zu begrünen, ein ausreichender durchwurzelbarer Raum ist sicherzustellen. Die DIN 18916 ist zu beachten.

#### Pflanzgebot 1 – (Pfg 1 – Äußere Randeingrünung)

Entlang der Plangebietsgrenze sind die im Lageplan festgesetzten Flächen durch eine freiwachsende, mindestens 6,00 m breite Hecke zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Heckenteile sind zu ersetzen. Alle 10 bis 15 Jahre sind die Hecken abschnittsweise auf den Stock zu setzen, Überhalter sind dabei zu erhalten. Die Pflegearbeiten der Hecken sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit (1.März bis 30.September) zulässig. Die Pflanzung hat in mindestens drei Reihen (Reihenabstand 1,00 m, Pflanzabstand 1,50 m, Reihen versetzt) zu erfolgen. Für die Heckenpflanzen gilt folgende Mindestqualität: 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.

Je 20 m Hecke in der festgesetzten Fläche ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum I. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzenauswahl ist auf Arten der Artenverwendungsliste im Anhang begrenzt.

Auf der freien Landschaft zugewandten Seite ist ein mindestens 2,00 m breiter heckenbegleitender, extensiver Krautsaum zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Hierfür ist die Fläche mit geeignetem standortgerechtem, gebietsheimischem Saatgut einzusäen und durch max. zweischürige Mahd zu pflegen.

#### **Pflanzgebot 2 – (Pfg 2 – Innere Gebietsgliederung)**

Entlang der Grundstücksgrenzen sind die im Lageplan festgesetzten Flächen durch eine freiwachsende Hecke zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Heckenteile sind zu ersetzen. Alle 10 bis 15 Jahre sind die Hecken abschnittsweise auf den Stock zu setzen, Überhalter sind dabei erhalten. Die Pflegearbeiten der Hecken sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) zulässig. Die Pflanzung hat in drei Reihen (Reihenabstand 1,00 m, Pflanzabstand 1,50 m, Reihen versetzt) zu erfolgen. Für die Heckenpflanzen gilt folgende Mindestqualität: 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.

Je 20 m Hecke in der festgesetzten Fläche ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum II. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, STU 16-18) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzenauswahl ist auf Arten der Artenverwendungsliste im Anhang begrenzt.

Das Pflanzgebot kann für Ein- und Ausfahrten bis zu einer maximalen Länge von 10m innerhalb von 50m Länge Pflanzgebot unterbrochen werden.

Auf den ausreichenden Schutz von berührten Leitungsführungen ist zu achten.

#### **Pflanzgebot 3 – (Pfg 3 – Innere Gebietsgliederung)**

Die im Lageplan festgesetzte Fläche ist durch eine freiwachsende Hecke aus Sträuchern zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Heckenteile sind zu ersetzen. Alle 10 bis 15 Jahre sind die Hecken abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Die Pflegearbeiten der Hecken sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) zulässig. Die Pflanzung hat in mindestens zwei Reihen (Reihenabstand 1,00 m, Pflanzabstand 1,50 m, Reihen versetzt) zu erfolgen. Für die Heckenpflanzen gilt folgende Mindestqualität: 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.

Innerhalb der Hecke sind Laubbäume I. Ordnung in einer Reihe mit einem Abstand von 10-15m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, STU 16-18. Ein ausreichender durchwurzelbarer Raum ist sicherzustellen. Die DIN 18916 ist zu beachten.

Die Pflanzenauswahl ist auf Arten der Artenverwendungsliste im Anhang begrenzt.

#### **Einzelpflanzgebot - Anpflanzen von Einzelbäumen (EPfg - Straßenbäume)**

Auf den im Plan gekennzeichneten Standorten -EPfg- sind standortgerechte Laubbäume I. Ordnung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzstandorte dürfen um bis zu 5,00 m vom Planeintrag abweichen. Die Baumscheibe ist zu begrünen, ein ausreichender durchwurzelbarer Raum ist sicherzustellen. Es ist zum Straßenraum das erforderliche Lichtraumprofil zu beachten. Für die Pflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten: Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 18-20.

#### **Dachbegrünung**

Dächer mit einer Neigung bis 15° sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht, sollte eine dauerhafte Vegetation von wenigstens Wildkräutern und Gräsern gewährleisten. Die Substratstärke hat dabei mindestens 8 cm zu betragen.

Sofern eine Dachbegrünung technisch und wirtschaftlich nicht möglich ist, so ist ein entsprechender Ausgleich für die Funktion Regenrückwasserrückhaltung und Ökologie auf dem Grundstück zu erfüllen: Je 100m<sup>2</sup> nicht begrünter Dachfläche sind 50m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksfläche dauerhaft zu begrünen.

Bei Nutzung der Dachflächen für Photovoltaik-Anlagen sind entsprechend geeignete Systeme zur Ausführung zu bringen, welche die Funktionalität der Dachbegrünung nicht wesentlich einschränken.

#### **Fassadenbegrünung**

Geschlossene Außenwandflächen von Gebäuden ab einer Grundfläche von 300 m<sup>2</sup> sind zu 50% ihrer Länge gebäudehoch mit klimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen.



Fassadenflächen, die auf einer Länge von mehr als 5 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen besitzen, sind pro angefangene 5 m mit mind. zwei Kletterpflanzen dauerhaft zu bepflanzen. Bei Verwendung von Metallfassaden können hiervon auf den nach Süden und Westen orientierten Fassaden Abweichungen zugelassen werden.

#### **Eingrünung von Lagerplätzen und Lagerflächen**

Lagerplätze und Lagerflächen mit mehr als 200 m<sup>2</sup> Grundfläche sind gegenüber den öffentlichen Erschließungsflächen und gegenüber den Nachbargrundstücken durch einen mindestens 3-reihigen Gehölzriegel aus heimischen, standortgerechten Sträuchern der Pflanzliste 5 abzupflanzen. Die Sträucher sind versetzt mit einem Pflanzabstand von maximal 2,0 m<sup>2</sup> zu pflanzen.

#### **Pflanzperiode**

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durchzuführen.

### **9.3 Erhaltungsgebote**

§ 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB

#### **Einzelbäume (EPfb)**

Die in der Planzeichnung eingetragenen und mit einer Pflanzbindung versehenen, bestehenden Laubbäume sind zu erhalten und durch eine artgerechte Pflege dauerhaft zu sichern. Tiefbauarbeiten und das Lagern von Stoffen innerhalb des Wurzelbereiches der Bäume sind nicht zulässig. Bei Baumaßnahmen in der Nähe der Bäume und Sträucher ist ein entsprechender Baumschutz nach DIN 18920 vorzunehmen. Der Wurzelbereich darf nicht versiegelt, überbaut oder abgegraben werden. Es ist zum Straßenraum das erforderliche Lichtraumprofil zu beachten. Abgehende Bäume sind durch heimische, hochstämmige Laubbäume, STU 18-20, 3 x verpflanzt mit Ballen zu ersetzen. Es sind Arten der Artenverwendungsliste im Anhang zu verwenden.

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

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

#### **10.1 Dachflächenentwässerung**

Das auf den Dachflächen neu errichteter Gebäude sowie das auf nicht belasteten Hofflächen, Stellplätzen und deren Zufahren anfallende Regenwasser ist getrennt zu sammeln und auf den jeweiligen Grundstücken offen den auf den jeweiligen Grundstücken verlaufenden Regenwasserableitungsmulden oder den im Straßenraum zu verlegenden Regenwasserkanälen zuzuführen. Die Regenwasserableitungsmulden sind dem Hühnerbach als Vorfluter möglichst breitflächig zuzuleiten.

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, stets in wasserdurchlässiger Weise erfolgen. Der Übergang der Regenfallrohre der Dachentwässerung in die Entwässerungsmulden- oder -rinnen ist oberirdisch und sichtbar auszuführen, sofern keine Zisternen zur Regenwassernutzung eingebaut werden. Die Funktion zur Ableitung von Oberflächenwasser ist durch das Freihalten der Gräben von baulichen Einrichtungen und Ablagerungen sicherzustellen.

Werden Zisternen zur Regenwassernutzung eingebaut, so ist deren Überlauf über offene Entwässerungsmulden oder -rinnen in den angrenzenden Wassergraben oder die Regenwasserkanäle einzuleiten. Eine zusätzliche Nutzung des Regenwassers über Zisternen ist wünschenswert.

Die Dachentwässerung ist in den Bauplänen darzustellen.

#### **10.2 Regenwasserrückhaltung bei nicht begrüntem Dachflächen**

Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ist für Dachflächen welche nicht begrünt werden müssen, je angefangene 50 m<sup>2</sup> mind. 0,6 m<sup>3</sup> naturnah gestaltetes Rückhaltevolumen auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Diese Retentionsflächen sind wiederum an die auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellenden Regenwasser mulden oder an den im Straßenraum befindlichen Regenwassersammler anzuschließen.

### 10.3 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet

#### Maßnahmenfläche 1 (MF 1) – Öffentliche Retentionsflächen

Auf den mit -MF 1- gekennzeichneten Flächen sind Retentionsflächen für die Versickerung und Ableitung des Niederschlagswassers von Dachflächen sowie eine Dauerstauffläche für die Löschwasserversorgung mit insgesamt mindestens 192 m<sup>3</sup> auszubilden. Die Flächen sind naturnah zu gestalten. Die Bodenflächen sind zu begrünen und extensiv zu pflegen. Es sind Hochstaudenfluren zu entwickeln. Eine Teil-Sukzession mit Krautfluren in Zeiträumen von 5 Jahren ist zuzulassen

In den Randbereichen der Rückhalteflächen sind Gehölzgruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist die Artenverwendungsliste zu berücksichtigen.

Die vorhandene Schlehen-Feldhecke (§32 Biotop Nr.7719-417-2994) ist dauerhaft zu erhalten und in die Gestaltung zu integrieren. DIN 18920 ist zu beachten.

#### Maßnahmenfläche 2 (MF 2) – Öffentliche Retentionsmulden

In auf der mit -MF 2- gekennzeichneten Flächen sind Retentionsbereiche als Mulden für die Ableitung des Niederschlagswassers von Dachflächen auszubilden. Die Flächen sind naturnah zu gestalten. Die Oberbodenflächen sind zu begrünen und extensiv zu pflegen.

In den Randbereichen der Rückhalteflächen sind Gehölzgruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist die Artenverwendungsliste zu berücksichtigen.

### 10.4 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Die externen Maßnahmenflächen sind in der Anlage zum Bebauungsplan abgegrenzt und dargestellt.

#### Ersatzmaßnahme 1 – Streuobstpfllegekonzept

Die Maßnahme umfasst die Erstellung und Umsetzung eines Streuobstpfllegekonzeptes im Bereich südlich von Weilstetten auf den vier städtischen Grundstücken, Flst.Nrn. 1003, 3141, 2693 (teilw.) sowie 2798, mit einer Fläche von 25,84 ha (davon 21,09 ha Streuobst bzw. Obstanlage).

Die Methodik für die Erstellung der Konzeption erfolgt in enger Abstimmung mit dem LRA Zollernalbkreis, die auf einer Kategorisierung und Erfassung der Bestandsbäume nach Pflegebedarf, der gestuften Festlegung von Pflegemaßnahmen sowie einer Zeitkalkulation für den Einsatz qualifizierter Fachkräfte aufbaut. Die entsprechend stufenweise Umsetzung des Konzeptes umfasst die ermittelten Leistungs-/Maßnahmenkontingente zunächst gestaffelt auf 25 Jahre, ein Monitoring sowie die vertragliche Regelung für die Ausführung der Pflegemaßnahmen.

Ziel ist die nachhaltige Strukturverbesserung erhaltenswerter Streuobstbestände.

#### Ersatzmaßnahme 2 – Waldumwandlung Stadtwald „Untereck“

Die Maßnahme umfasst die Umwandlung von standortfremden Waldbeständen am Albrauf südlich von Weilstetten, auf Gemarkung von Albstadt-Laufen, auf der Stadtwaldfläche „Untereck“ (Distrikt XXIX Unterer Wald, Abteilung 8, Saufang), Flst. Nr. 2023 auf einer Fläche von 14,2 ha.

Auf der Maßnahmenfläche wurde vom städtischen Forstamt im Vorgriffe auf die Eingriffe durch das Gewerbegebiet in Natur und Landschaft, standortfremde Fichtenbestände entnommen. Hierdurch konnten die Voraussetzungen für eine naturnahe Waldentwicklung geschaffen werden.

Es ist weiterhin geplant, die Fläche als Bannwald auszuweisen und so in den schon bestehenden „Bannwald Untereck“ zu integrieren.

Durch die Maßnahme sind Kompensationswirkungen für alle Schutzgüter verbunden (Huckepackwirkungen).

### 10.5 Beleuchtungsanlagen

Innerhalb des Plangebietes sind Na-Dampf-Leuchten zu verwenden, um eine anlockende Wirkung auf nachtaktive Insekten zu minimieren.

### 10.6 Zuordnung von Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

§ 9 Abs.1a BauGB

#### Zuordnung der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft

Für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund Flächenversiegelung und Flächeninanspruchnahme werden alle Ausgleichsmaßnahmen und ökologischen Maßnahmen sowie deren Flächen herangezogen.

**Ausgleichsflächen und -maßnahmen für die Eingriffe durch die Erschließungsstraßen**

Die im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen MF 1 und MF 2 umzusetzenden Maßnahmen zur Regenwasserableitung und Regenwasserrückhaltung, einschließlich deren begleitenden grünordnerischen Maßnahmen sowie die Umsetzung des Pflanzgebotes 3 und der Einzelpflanzgebote zum Anpflanzen von Hochstamm-Laubbäumen entlang der Erschließungsstraßen werden gemeinsam mit den jeweiligen Grundstücksflächen als Ausgleich nach § 9 Abs.1a BauGB den Eingriffen durch die Erschließungsstraßen zugeordnet. Die Abrechnung erfolgt über die Veranlagung von Erschließungsbeiträgen.

**Ausgleichsflächen und -maßnahmen, die allen neugebildeten privaten Baugrundstücken zugeordnet werden**

Die im Rahmen der Ersatzmaßnahme E 1 und E 2 auf den öffentlichen Grundstücken vorzunehmende Streuostwiesenkonzeption und die Umwandlung von Fichtenforst in naturnahen Waldbestand wird als Ausgleich nach § 9 Abs.1a BauGB den Eingriffen durch alle neugebildeten Baugrundstücke zugeordnet. Die Abrechnung erfolgt über die Veranlagung von Kostenerstattungsbeiträgen.

**Ausgleichsflächen und –maßnahmen, die den Eingriffen der jeweiligen Grundstücken direkt zugeordnet werden**

Die entsprechend den Festsetzungen zum Bebauungsplan auf den Baugrundstücken durchzuführenden Pflanz-, Erhaltungs- und Begrünungsmaßnahmen, die Maßnahmen zur Dach-, Fassaden- und Stellplatzbegrünung sowie die Maßnahmen zur Regenwasserableitung auf den jeweiligen Gewerbegrundstücken werden als Ausgleich nach § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffen der jeweiligen Grundstücke direkt zugeordnet. Die Herstellung, Kostentragung und Unterhaltung hat durch den Eigentümer selbst zu erfolgen.

**11. Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes** § 9 Abs.6 BauGB**11.1 Biotop nach § 32 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg**

Das im Plan eingezeichnete § 32 Biotop (Schlehen-Feldhecke - Nr. 7719-417-2994) ist dauerhaft zu erhalten und zu schützen. Es ist in die Gestaltung der Maßnahmenfläche -MF 1- zu integrieren und entsprechend zu pflegen.

Sämtliche Nutzungen, die einer ungestörten Vegetationsentwicklung entgegenwirken, wie das Errichten von Baukörpern, die Anlage von Holzlagerplätzen, die Ablagerung organischen Materials etc. sind untersagt. Während der Bauarbeiten sind geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen und diese mit der Baubehörde abzustimmen. DIN 18920 ist zu beachten.

**12. Private Grünflächen** § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

- siehe Planeintrag -

Die privaten Grünflächen sind von allen baulichen Anlagen und jeglicher Versiegelung freizuhalten. Sie sind landschaftsgestalterisch, grünordnerisch oder landwirtschaftlich zu nutzen und dauerhaft für diese Zweckbestimmungen zu erhalten.

**13. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen** § 9 Abs.1 Nrn.10, 24 und Abs.6 BauGB**13.1 Schutzstreifen entlang der Landesstraße L 442**

- siehe Planeintrag -

Innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen und mit Bauverbot versehenen Flächen entlang der L 442 dürfen Garagen nach § 12 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO soweit sie Gebäude sind sowie Werbeanlagen in einer Tiefe von 20 m ab Fahrbahnrand der L 442 nicht zugelassen werden.

**13.2 Sichtfelder an der Landesstraße L 442**

- siehe Planeintrag -

Die Sichtfelder entlang der L 442 im Bereich der Einmündungen der Gebietserschließung sind von jeglicher Bebauung und von Sichthindernissen aller Art zwischen 0,80m und 2,50m Höhe über Oberkante Fahrbahn freizumachen und auf Dauer freizuhalten.

Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb des Sichtfeldes möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

**14. Immissionsschutz**

§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

- siehe auch Anlage „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Rote Länder“ des Büros ISIS, Riedlingen vom April 2008 -

Zur Vermeidung unzulässiger Lärmimmissionen durch Gewerbelärm gegenüber der Wohn- und Mischgebietsbebauung entlang der Hartstraße und der Roßwanger Straße im Zeitbereich nachts (22 Uhr bis 6 Uhr), ist bei Betrieben mit Nachtarbeit ein Schallschutznachweis zu fordern. Die Lärmemissionswerte dieser Betriebe müssen die nach TA-Lärm zulässigen Grenzwerte für den Zeitbereich nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) u,m jeweils mindestens 6 dB(A) unterschreiten.

**15. Denkmalschutzrechtliche Auflagen**

§ 9 Abs.6 BauGB

Die Fläche des archäologischen Kulturdenkmals „Römische Straße“ wird als Prüffall nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, da der Verdacht auf ein schützenswertes archäologisches Objekt besteht.

Bevor bauliche Maßnahmen auf den im Lageplan eingetragenen Flächen durchgeführt werden, hat im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen (Referat 25, Denkmalpflege) zu erfolgen

Weiterhin sind die Hinweise zu den Denkmalpflegerischen Belangen unter Punkt III. zu beachten.

**II. Füllschema der Nutzungsschablone**

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Art der baulichen Nutzung | Gebäudehöhe                                  |
| Grundflächenzahl (GRZ)    | Geschossflächenzahl (GFZ)/<br>Geschossfläche |
| Bauweise                  | Dachform                                     |

### III. Artenverwendungsliste

Die folgende Liste gibt Hinweise auf eine Artenauswahl. Es sind nur gebietsheimische Gehölze zu verwenden. Die fett gedruckten Arten sind bevorzugt zu verwenden.

| Deutscher Name                    | Botanischer Name                 | Wuchsklasse* |
|-----------------------------------|----------------------------------|--------------|
| <b>Feldahorn</b>                  | <b><i>Acer campestre</i></b>     | II. Ordnung  |
| Spitz-Ahorn                       | <i>Acer platanoides</i>          | I. Ordnung   |
| Berg-Ahorn                        | <i>Acer pseudoplatanus</i>       | I. Ordnung   |
| <b>Schwarz-Erle</b>               | <b><i>Alnus glutinosa</i></b>    | I. Ordnung   |
| Grau-Erle                         | <i>Alnus incana</i>              | II. Ordnung  |
| Hänge-Birke                       | <i>Betula pendula</i>            | I. Ordnung   |
| <b>Roter Hartriegel</b>           | <b><i>Cornus sanguinea</i></b>   |              |
| <b>Gewöhnliche Hasel</b>          | <b><i>Corylus avellana</i></b>   |              |
| Zweiggriffeliger Weißdorn         | <i>Crataegus laevigata</i>       | II. Ordnung  |
| Eingriffeliger Weißdorn           | <i>Crataegus monogyna</i>        | II. Ordnung  |
| <b>Gewönl.<br/>Pfaffenhütchen</b> | <b><i>Euonymus europaeus</i></b> |              |
| Rotbuche                          | <i>Fagus sylvatica</i>           | I. Ordnung   |
| Faulbaum                          | <i>Frangula alnus</i>            |              |
| <b>Gewöhnliche Esche</b>          | <b><i>Fraxinus excelsior</i></b> | I. Ordnung   |
| <b>Gewöhnlicher Liguster</b>      | <b><i>Ligustrum vulgare</i></b>  |              |
| Rote Heckenkirsche                | <i>Lonicera xylosteum</i>        |              |
| <b>Zitterpappel</b>               | <b><i>Populus tremula</i></b>    | II. Ordnung  |
| <b>Vogel-Kirsche</b>              | <b><i>Prunus avium</i></b>       | II. Ordnung  |
| Gewöhnliche<br>Traubenkirsche     | <i>Prunus padus</i>              | II. Ordnung  |
| <b>Schlehe</b>                    | <b><i>Prunus spinosa</i></b>     |              |
| <b>Stiel-Eiche</b>                | <b><i>Quercus robur</i></b>      | I. Ordnung   |
| Kreuzdorn                         | <i>Rhamnus cathartica</i>        |              |
| <b>Echte Hunds-Rose</b>           | <b><i>Rosa canina</i></b>        |              |
| Wein-Rose                         | <i>Rosa rubiginosa</i>           |              |
| Sal-Weide                         | <i>Salix caprea</i>              | II. Ordnung  |
| Grau-Weide                        | <i>Salix cinerea</i>             |              |
| <b>Purpur-Weide</b>               | <b><i>Salix purpurea</i></b>     |              |
| <b>Fahl-Weide</b>                 | <b><i>Salix rubens</i></b>       |              |
| Korb-Weide                        | <i>Salix viminalis</i>           |              |
| Schwarzer Holunder                | <i>Sambucus nigra</i>            |              |
| Trauben-Holunder                  | <i>Sambucus racemosa</i>         |              |
| Mehlbeere                         | <i>Sorbus aria</i>               |              |
| Vogelbeere                        | <i>Sorbus aucuparia</i>          | II. Ordnung  |
| Sommer-Linde                      | <i>Tilia platyphyllos</i>        | I. Ordnung   |
| Berg-Ulme                         | <i>Ulmus glabra</i>              | I. Ordnung   |
| <b>Wolliger Schneeball</b>        | <b><i>Viburnum lantana</i></b>   |              |
| Gewöhnlicher Schneeball           | <i>Viburnum opulus</i>           |              |

\* Bäume I. Ordnung: Großbäume 20 bis 30 m

Bäume II. Ordnung: Kleinbäume bis mittelhohe Bäume 7 bis 20 m

## IV. Hinweise

### **Bodenschutz**

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Es ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.

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.

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.

### **Denkmalschutz, Bodenfunde**

Nördlich des Plangebietes liegt die vorgeschichtliche Grabhügelgruppe Endingen „Leitstetten“. Durch den Raum Balingen verlief die Römerstraße zwischen Windisch und Köngen. Es ist mit Zufallsfunden zu rechnen.

Der Beginn von Erdarbeiten (Oberbodenabträge) ist der Archäologischen Denkmalpflege 2 Wochen vor geplantem Termin anzuzeigen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Funden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist gem. § 20 DschG die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit der Fundbergung ist einzuräumen.

### **Grundwasserschutz, Gewässerschutz, Gründungsmaßnahmen**

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind nur im Sinne der "Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit Wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VAWS)" in der jeweils geltenden Fassung zulässig.

Ständige Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig.

Sollte bei den Erschließungs- und Gründungsmaßnahmen Grundwasser angeschnitten werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Landratsamt (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu benachrichtigen.

### **Geologie, Baugrund**

Nach geologischer Karte liegt das Plangebiet im Ausstrichbereich von Verwitterungs- bzw. Festgesteinen des Unter- und z.T. Mitteljuras. Es handelt sich dabei um bituminöse Mergelschiefer bzw. Ölschiefer sowie Mergelsteine des Unterjuras (Posidonienschiefer, Jurensismergel). Im Südosten stehen Tonsteine des Mitteljuras (Opalinustone) an.

Hinsichtlich des Grundwasserflurabstands liegen keine Daten vor. Die Ölschiefer führen meistens betonangreifendes, sulfathaltiges Grundwasser.

Nachdem große Flächen des Plangebietes im Ausstrichbereich des Ölschiefers liegen, ist auf das bekannte Baugrundrisiko (gravierende Baugrundhebungen infolge Gipskristallisation nach Austrocknung/Überbauung) des Ölschiefers ausdrücklich hinzuweisen. Es liegen keine Kenntnisse darüber vor, ob im Plangebiet im Rahmen des Projekts „Wüste“ nach Ölschiefer gegraben und deren Schürfgruben inzwischen wiederverfüllt sind.

Die tonig-schluffigen Verwitterungsböden der übrigen Mergel- und Tonsteine neigen zu saisonalen Volumenänderungen (Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen bei Wiederbefeuchtung). Auf eine ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten.

Die Opalinustone sind bei Eingriffen wie z.B. Baugruben, Auffüllungen, Abgrabungen rutschempfindlich.

Objektbezogene Baugrund- und Gründungsberatungen durch ein in der Ölschiefer-Thematik facherfahrenes privates Ingenieurbüro sind dringend erforderlich.

Im Zuge von privaten Baumaßnahmen wird vor Beginn der Gründungsarbeiten ein Baugrundgutachten empfohlen.

**Gestaltung von Niveauunterschieden**

Grundsätzlich sind die Überbrückungen von Höhenunterschieden als bepflanzte Böschungen im Verhältnis 1:2 oder flacher auszuführen. Ein Ausbau mit toten Materialien (v.a. mit Beton) sind zu vermeiden. (vgl. A.2.3)

**Rodungsarbeiten**

Notwendige Fäll-, Rodungs-, und Schnitarbeiten sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit (1.März bis 30.September) zulässig.

**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.

**Entwässerung**

Es wird darauf hingewiesen, dass tiefer liegende Kellergeschosse möglicherweise nicht im Freispiegel entwässert werden können. Gegebenenfalls sind Hebeanlagen auf eigene Kosten zu installieren und zu betreiben.

**Elektrische Versorgung**

Soweit der Leistungsbedarf einzelner Betriebe nicht aus bestehenden Umspannstationen (Stadtwerke Balingen) gedeckt werden kann, müssen betriebseigene Stationen errichtet werden.

**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.

**Gutachten und Untersuchungen**

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Rote Länder in Balingen-Weilstetten (ISIS, Riedlingen, April 2008)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Rote Länder in Balingen-Weilstetten (Dr. Grossmann Umweltplanung, Balingen, Juli 2008)
- „Gewerbegebiet Rote Länder in Balingen-Weilstetten“ Baugrunderkundung und Gründungsberatung“ (Institut für Materialprüfung Dr. Schellenberg Leipheim GmbH & Co. KG, Leipheim, Oktober 2008)

Die Ergebnisse der Gutachten werden als Anlage Teil des Bebauungsplanes.

**Aufgestellt:**

Ernst Steidle  
Baudezernent

**Ausgefertigt:**

Balingen,

( D S )

Helmut Reitemann  
Oberbürgermeister

# Örtliche Bauvorschriften „Rote Länder“

§ 74 LBO-BW

## Textteil

- I. Gestaltungsregelungen** § 74 Abs.1 LBO
- 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen** § 74 Abs.1 Nr.1 LBO
- 1.1 Dachvorschriften** § 74 Abs.1 Nr.1 LBO  
Dachflächen sind bis zu einer Neigung von max. 15° zulässig und entsprechend den im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen dauerhaft zu begrünen.  
Zur Dacheindeckung dürfen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das geplante Regenwasserableitungssystem erfolgt.
- 1.2 Materialien** § 74 Abs.1 Nr.1 LBO  
Grelle, glänzende und lichtreflektierende Materialien und Farben für Fassaden und Dachflächen sind nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.
- 1.3 Fassadengestaltung** § 74 Abs.1 Nr.1 LBO  
Fassaden von Gebäuden mit einer Gebäudelänge von über 50m Länge sind mit mindestens zwei Materialien auszuführen. Der Maximalanteil eines Materials an der Gesamtfassade beträgt hierbei 70%.  
Die Gebäude haben jeweils nach 30m Wandlänge eine vertikale Gliederung aufzuweisen. Die Gliederung muss sich über 90% der Höhe der Fassade erstrecken. Die Gliederung kann durch Materialwechsel oder Vor- und Rücksprünge ausgeführt werden.  
Bei Gebäuden und Gebäudeteilen über 12 m Höhe sind Oberflächenstrukturen vertikal auszurichten.
- 2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen** § 74 Abs.1 Nr.3 LBO
- 2.1 Einfriedungen**  
Als Einfriedungen gegenüber den Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken sind Hecken, Holzzäune und Metallstabzäune bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.  
Die nicht lebenden Einfriedungen sind mind. 0,8 m von der Grenze abzurücken. Die Fläche zwischen Einfriedung und Grenze ist mit einer Hecke zu bepflanzen, die die Einfriedung optisch verdeckt.  
Ist ein Pflanzgebot Pfg1 festgesetzt, so ist die Einfriedung um die Breite des Pflanzgebotes von der Grenze abzurücken. Hiermit soll eine optimale Biotopvernetzungsfunction der Hecke in die umgebene Landschaft ermöglicht werden.



## 2.2 Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien (z.B. wassergebundene Wegedecke, Rasenpflaster, Schotterrassen, usw.) herzustellen.

Die unbebauten Flächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

## 3. Aufschüttungen und Abgrabungen

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände sind bis max. +/- 1,50 m zulässig. Die Anlage von Stützmauern ist unzulässig.

Niveaunterschiede sind mit Böschungen im Verhältnis von max. 1:2 auszugleichen und durch freiwachsende Hecken zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Heckenteile sind zu ersetzen. Es sind Arten der Artenverwendungsliste im Anhang zu verwenden.

Es kann ausnahmsweise abgewichen werden, sofern öffentliche Belange diesen nicht entgegenstehen.

## 4. Werbeanlagen

§ 11 Abs.3 i.V.m § 74 Abs.1 Nr.2 LBO

Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig. Sie sind nur grundstücks- bzw. betriebsbezogen zulässig.

Werbeanlagen und Automaten sind in öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

### 4.1 Werbeanlagen am Gebäude

Werbeanlagen und Beschriftungen dürfen nur an der Fassade der Gebäude angebracht werden. Sie dürfen nicht auf dem Dach errichtet werden bzw. die Dachfläche nicht überragen.

Werbeanlagen dürfen je Gebäudeseite eine maximale Fläche von 10,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der L 442 nicht geblendet werden.

### 4.2 Freistehende Werbeanlagen

Fahnenmasten und Werbepylone können im Einzelfall von der Baurechtsbehörde zugelassen werden. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der L 442 dürfen Fahnenmasten oder Werbepylone nicht zugelassen werden.

Fahnenmasten dürfen die Höhe von 8,0 m nicht überschreiten. Je Gebäudeseite dürfen maximal 4 Fahnenmasten errichtet werden.

Werbepylone dürfen maximal 4,0 m hoch und nur nicht vollflächig selbstleuchtend errichtet werden.

### 4.3 Unzulässig sind

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

## 5. Niederspannungsfreileitungen

§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO

Stark- oder Schwachstromfreileitungen sind nicht 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

- a) als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zu Dachvorschriften und Materialien (Nr.1.1 und Nr.1.2) nicht einhält,
- b) als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zur Fassadengestaltung (Nr.1.3) nicht einhält,
- c) als Bauherr Einfriedungen und Werbeanlagen erstellt bzw. erstellen lässt, die nicht den Örtlichen Bauvorschriften (Nr. 2.1 und Nr.4) entsprechen,
- d) als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter die Festsetzungen zur Erstellung von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen aus wasserdurchlässigen Materialien (Nr. 2.2) nicht beachtet,

Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 75 Absatz 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 EURO geahndet werden.

**Aufgestellt:**

Ernst Steidle  
Baudezernent

( D S )

**Ausgefertigt:**

Balingen,

Helmut Reitemann  
Oberbürgermeister