

Textteil

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

in Balingen

„Erweiterung Urteilen (Flst.Nr. 2889)“



- A. - Planungsrechtliche Festsetzungen
- B. - Hinweise
- C. - Örtliche Bauvorschriften

Stand 05.06.2023

Anlage 2 und 3 zur Satzung „Erweiterung Urteilen (Flst. Nr. 2889)“

Stadt Balingen
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
„Erweiterung Urteilen (Flst.Nr. 2889)“

Stand: 05.06.2023

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Fassung Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1.	Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB	3
2.	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO	3
3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	4
4.	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	4
5.	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen § 9 Abs.1 Nrn.12, 13 BauGB.....	5
6.	Grünflächen § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB	5
7.	Pflanzgebote und Pflanzbindungen § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB.....	5
8.	Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB	6
9.	Flächen für Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs.1 Nr.22 BauGB	6
10.	Kennzeichnungen § 9 Abs.5 BauGB	7
11.	Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs.6 BauGB.....	7
B.	Hinweise	8
C.	Örtliche Bauvorschriften	13
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs.1 Nr.1 LBO	13
2.	Werbeanlagen § 74 Abs.1 Nr.2 LBO	13
3.	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO.....	13
4.	Freileitungen § 74 Abs.1 Nr.5 LBO	14
5.	Kennntnisgabeverfahren § 74 Abs.1 Nr.7 LBO	14
6.	Stellplatzerhöhung § 37 Abs.1 LBO i.V.m. § 74 Abs.2 LBO	14

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
- 1.1 Urbanes Gebiet (MU)** § 6a BauNVO
Es wird ein Urbanes Gebiet MU nach § 6a BauNVO festgesetzt.
- Zulässig sind:
- Wohngebäude, § 6a Abs.2 Nr.1 BauNVO
 - Geschäfts- und Bürogebäude § 6a Abs.2 Nr.2 BauNVO
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes § 6a Abs.2 Nr.3 BauNVO
 - sonstige Gewerbebetriebe soweit sie nicht ausgeschlossen bzw. beschränkt sind § 6a Abs.2 Nr.4 BauNVO
 - Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke § 6a Abs.2 Nr.5 BauNVO
- Nicht zugelassen sind:
- Vergnügungsstätten aller Art § 6a Abs.3 Nr.1 i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO
 - Tankstellen § 6a Abs.3 Nr.2 i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO
 - Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung (Fremdwerbung) § 6a Abs.2 Nr.4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.9 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO
 - Einzelhandelsbetriebe § 6a Abs.2 Nr.3 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO
- Ausnahmsweise zugelassen werden dürfen:
- Einzelhandelsbetriebe und Handelsbetriebe der Nahversorgung (Güter und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs) § 1 Abs. 5, 8 und 9 BauNVO i.V.m. § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- 1.2 Aufschiebend bedingte Festsetzung im MU** § 9 Abs.2 Nr.2 BauGB
Im MU sind Nutzungen gemäß § 6a Abs.2 Nr.1 bis 5 BauNVO erst zulässig, wenn der Betrieb für Altöl und Reststoffentsorgung auf dem Flst. 2889 eingestellt worden ist.
- 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.
- 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 angrenzenden

Anlage 2 und 3 zur Satzung „Erweiterung Urteilen (Flst. Nr. 2889)“

Stadt Balingen
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
„Erweiterung Urteilen (Flst.Nr. 2889)“

Stand: 05.06.2023

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Fassung Satzungsbeschluss

öffentlichen Verkehrsfläche – gemessen von der Gebäudemitte senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche – 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 der Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses.

Maximale Gebäudehöhe 2 (GH2)

Die maximale Gebäudehöhe 2 (GH2) ist das Maß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und dem höchsten Punkt der baulichen Anlage (Oberkante Attika).

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

3.1 Bauweise § 22 BauNVO

Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als:

- o offene Bauweise

3.2 Baulinien und Baugrenzen § 23 BauNVO

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

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 sie keine Gebäude sind, sind allgemein zulässig.

Nebenanlagen als Gebäude können, mit Ausnahme der Vorgartenfläche (Fläche zwischen angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche), bis zu einer Größe von max. 25,0 m³ umbauten Raum zugelassen werden.

Innerhalb der Pflanzgebotsflächen Pfg1 sind neben Hauszugängen mit ihren zugehörigen Wegen, Zufahrten und Rampenanlagen keine Nebenanlagen zulässig.

4.2 Garagen und überdachte Stellplätze, Tiefgaragen § 23 Abs.5 BauNVO

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

Tiefgaragen (inkl. deren überdachten bzw. eingehausten Rampenanlagen, Stützmauern) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der nicht überbaute Teil der Tiefgarage ist mit min. 0,6 m Erdüberdeckung herzustellen.

4.3 offene Stellplätze § 23 Abs.5 BauNVO

Offene, nicht überdeckte Stellplätze nach § 12 BauNVO sind allgemein zulässig. Innerhalb der flächigen Pflanzgebotsfläche Pfg 1 sind keine Stellplätze zulässig.

Anlage 2 und 3 zur Satzung „Erweiterung Urteilen (Flst. Nr. 2889)“

Stadt Balingen
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
„Erweiterung Urteilen (Flst.Nr. 2889)“

Stand: 05.06.2023

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Fassung Satzungsbeschluss

Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen auf Baugrundstücken sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Rasengitter, Rasen- oder Fugenpflaster, wassergebundene Decke). Die Durchlässigkeit des Schichtaufbaus ist sicherzustellen.

Textteil Ziff. 7.2 und 7.3 zu Pflanzgeboten ist zu beachten.

Hinweis: Wegen des Altlastenverdachts ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht zulassungsfähig. Das Entwässerungskonzept für das Flst. 2889 ist vor der Erschließung mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

5. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen § 9 Abs.1 Nrn.12, 13 BauGB

5.1 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.

6. Grünflächen § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

6.1 private Grünfläche PG – Randeingrünung zum Talbach § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Es ist eine private Grünfläche PG mit Zweckbestimmung Randeingrünung zum Talbach entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

7. Pflanzgebote und Pflanzbindungen § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

7.1 allgemeines Pflanzgebot – nicht überbaute Grundstücksflächen § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Je 150,0 m² 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.

7.2 flächiges Pflanzgebot Pfg1 - private Vorzonen, Vorgärten

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB i.V.m. § 23 Abs.5 BauNVO

Pfg1 Mindestens 70% der Fläche sind zu begrünen und gärtnerisch als Rasen-, Wiesen- und/oder Staudenflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Neben notwendigen Hauszugängen mit ihren Wegen, Zufahrten und Rampenanlagen sind innerhalb dieser Fläche keine weiteren Nebenanlagen zulässig.

Textteil Ziff. 4.3 offene Stellplätze ist zu beachten.

7.3 Pflanzgebot - offene, 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.

7.4 Pflanzbindung Pfb1 - bestehende Gehölze und Grünstrukturen

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

Für die im Plan gekennzeichneten Flächen gilt:

Die innerhalb der Pflanzbindung bestehenden Grün- und Gehölzstrukturen der privaten Grünfläche PG sowie des Gewässerrandstreifens sind zu erhalten. Die gewässerbegleitenden Gehölzbestände sowie mögliche vorgelagerte Hochstaudenfluren sind dauerhaft zu erhalten. Während der Bauphase ist der

Anlage 2 und 3 zur Satzung „Erweiterung Urteilen (Fist. Nr. 2889)“

Stadt Balingen
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
„Erweiterung Urteilen (Fist.Nr. 2889)“

Stand: 05.06.2023

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Fassung Satzungsbeschluss

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.

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

8.1 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Flach- und Pultdächern sowie geneigten Dächern bis 18° mit einer Größe von mehr als 12,0 m² sind zu begrünen.

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

Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht unabhängig von auf dem Dach aufgestellten Solaranlagen. Solaranlagen dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken; es sind entsprechende Kombi-Systeme einzusetzen.

Siehe auch Kap. C Örtliche Bauvorschriften Ziff. 1.1 letzter Absatz.

8.2 Dachflächenentwässerung und Entwässerung der unbebauten Grundstücksflächen

Bei neu errichteten Gebäuden ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Freiflächen soweit möglich zu versickern bzw. zurückzuhalten und eine Ableitung des Niederschlagswassers gedrosselt in den Talbach vorzusehen. Sollte dies nicht möglich sein, ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Freiflächen soweit es nicht auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht wird, zurückzuhalten und gedrosselt an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

Zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers ist auf den Baugrundstücken eine Regenwasserretention durch geeignete Anlagen in hinreichender Dimensionierung vorzusehen (Retentionszisterne mit Drosselablauf o. Ä.).

Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in den Talbach (Vorfluter) ist das Arbeitsblatt DWA-A 102-2 zu beachten.

Hinweise: Die Dachentwässerung ist in den Bauplänen darzustellen. Wegen des Altlastenverdachts ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht zulassungsfähig. Das Entwässerungskonzept für das Fist. 2889 ist vor der Erschließung mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Weitere Hinweise siehe Kap. B Hinweise - Einleitung von Regenwasser in oberirdische Gewässer, Retentionszisternen/ -anlagen und Entwässerungskonzept

9. Flächen für Gemeinschaftsanlagen

§ 9 Abs.1 Nr.22 BauGB

Die im Plan mit G_{SpAufent} gekennzeichneten Flächen sind als Gemeinschaftsanlage Kinderspielplatz und Aufenthaltsflächen für die jeweiligen zugewiesenen Baugrundstücke festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind die gem. § 9 der Landesbauordnung zu erstellenden Kinderspielplätze sowie gemeinschaftlich nutzbare Aufenthaltsflächen für die Bewohner sowie dort Arbeitende zu errichten. Die ungehinderte Zugänglichkeit für alle Anlieger/ Angrenzer zu diesen Flächen ist sicherzustellen.

G_{SpAufent}.1 Die festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsanlagen ist den überbaubaren Flächen des Urbanen Gebietes MU mit der Kennnummer 1 zugeordnet.

G_{SpAufent}.2 Die festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsanlagen ist den überbaubaren Flächen des Urbanen Gebietes MU mit der Kennnummer 2 zugeordnet.

10. Kennzeichnungen

§ 9 Abs.5 BauGB

10.1 Altlastenverdachtsfläche

§ 9 Abs.5 Nr.3 BauGB

Das Flurstück 2889 in Balingen ist im Altlastenkataster unter dem Namen „3258 - AA Alter städtischer Müllplatz, Balingen“ eingetragen. Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Hausmülldeponie. Der Handlungsbedarf lautet „Sanierung (Sicherungsmaßnahme)“, wobei es sich um die Sanierung der Verdolung des Talbachs und nicht des Deponiekörpers handelt. Derzeit wird die Fläche durch eine Altölaufbereitungsanlage genutzt, wodurch die Fläche sowohl hinsichtlich der vergangenen als auch der gegenwärtigen Nutzung eine potentielle Altlastenrelevanz besitzt. Durch die Umnutzung der Fläche zu einer sensibleren Nutzung als Wohnfläche sowie durch eine mögliche Entsiegelung ergibt sich ein altlastentechnischer Untersuchungsbedarf, der nach einer Gewerbeabmeldung der ansässigen Firma gemäß dem Vorgehen der stufenweisen Altlastenbearbeitung in Baden-Württemberg zu bearbeiten ist.

Das Grundstück weist laut Altlastenkataster sowohl eine Altablagerung als auch eine nutzungsbedingte Historie auf, so dass beim Abbruch von Gebäuden eine Schadstofferkundung durchzuführen und bei der Entsorgung von Aushub mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde und der unteren Abfallrechtsbehörde Kontakt aufzunehmen ist. Durch die Altlastenrelevanz ist derzeit eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Gelände nicht zulässig. Das Entwässerungskonzept und die Verwendung von sickertfähigen Bodenbelägen ist daher in Abhängigkeit der altlastentechnischen Untersuchungsergebnisse mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Die Fläche „3421 - AS Bau- und Transportunternehmen Bossert“ unterlagert die o.g. Fläche und ist aus dem Bodenschutz und Altlastenkataster ausgeschieden (A-Fall).

11. Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 Abs.6 BauGB

11.1 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. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z. B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

Textteil Ziff. 7.4 Pflanzbindung ist zu beachten.

B. Hinweise

Begrenzung der Bodenversiegelung und Bodenschutz

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sollten innerhalb der Wohnbauflächen mindestens 60 % sowie innerhalb des Urbanen Gebietes 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/ Archäologische Denkmalpflege (§ 20 DSchG, § 27 DSchG)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend der Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Balingen anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (zum Beispiel Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Zollernalbkreis sofort zu benachrichtigen.

Siehe ebenfalls unter Kap. A Kennzeichnungen Ziff. 10.1 Altlasten.

Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsgebiet der Obtususton-Formation sowie der Arietenkalk-Formation, die durch eine vermutete Störung mit unbestimmten Versatz voneinander getrennt werden. Lokal sind die Festgesteine von Holozänen Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit überlagert. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Mit Ölschiefergesteinen innerhalb der Arietenkalk-Formation ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen.

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.**

Gemäß der Frosteinwirkungszonenkarte liegt das Erschließungsgebiet in der Frosteinwirkungszone II.

Erdbebengefährdung

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 gemäß der Karte der Erdbebenzonen der Bundesrepublik Deutschland. D.h. das Plangebiet liegt in einer der am stärksten erdbebengefährdeten Zonen Deutschlands.

Im Hinblick auf die weitere Planung, insbesondere die Statik der Gebäude, wird auf die DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastnahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“, in der Fassung von April 2005, verwiesen.

Die DIN 4149 ist in der Liste der Technischen Baubestimmungen gelistet und ist damit allgemein eingeführt.

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.

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist laut LUBW ein im Sinne des § 30 BNatSchG/ § 33 NatSchG geschütztes Biotop mit der Bezeichnung „Talgraben-Bach mit Auwaldstreifen W Balingen“ (Biotopnummer: 177194172908) kartiert. Das kartierte Biotop ist im Bebauungsplan über die Festsetzungen einer privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen und einer entsprechenden Pflanzbindung teilweise ausgewiesen. Gleichzeitig ist die Fläche als Fläche für die Wasserwirtschaft – Gewässerrandstreifen lt. §38 WHG bestimmt.

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). Die Beleuchtung im Außenbereich muss auf das Allernötigste beschränkt werden.

Des Weiteren sind Leuchten zu verwenden, die abgeschirmt sind und nur gewünschte Bereiche erhellen. Um die Irritation durch Licht der künftigen Außenbeleuchtung für die Tier- und Pflanzenwelt zu minimieren, ist diese auf das absolut notwendige Maß zu beschränken und so ausgerichtet sein, dass eine zielgerichtete Beleuchtung nach unten erfolgt. Seitliche Lichtabstrahlung und Streulicht sind zu vermeiden.

Einleitung von Regenwasser in oberirdische Gewässer, Retentionszisternen/ -anlagen und Entwässerungskonzept

Das Entwässerungskonzept für das Flst. 2889 ist vor der Erschließung mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Folgendes ist zu beachten:

- 1) Nach § 2 Abs. 2 Satz 3 der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist vor der ortsnahen Einleitung in ein oberirdisches Gewässer die Möglichkeiten zur Rückhaltung des Niederschlagswassers anzustreben. Wegen des Altlastenverdachts ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht zulassungsfähig.
- 2) Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann erlaubnisfrei dem Vorfluter, hier Talbach, zugeführt werden. Zur Gewährleistung einer gewässerverträglichen Einleitungs- menge ist die Drosselung auf den Abfluss im unbebauten Zustand ($Q_{dr} = AE \times 0,1 \times r_{15,n=1}$) festzulegen.
- 3) Eine entsprechende Fläche zur Retention von Niederschlagswasser ist planerisch darzustellen und von Bebauung/ Versiegelung freizuhalten.
- 4) Die Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers in Zisternen sowie die Nutzung dessen als Brauchwasser ist als Maßnahme im Sinne einer nachhaltigen Regenwassernutzung empfohlen. Um eine effektive Drosselung auch nach vorhergegangenen Regenereignissen zu erreichen, sind die Zisternen mit zwangsentleertem Teilvolumen auszuführen. Nur dann können private Speicherräume in der Bemessung als Retentionsraum rechnerisch angesetzt werden. Falls eine Regenwasserzisterne der Gewinnung von Brauchwasser dienen soll, wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen.
- 5) Zur Beurteilung, ob die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung von gewerblich genutzten Hof-/ Betriebsflächen im Urbanen Gebiet einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen, sind im Baugenehmigungsverfahren weitere Angaben darzulegen (bspw. LKW-Anlieferung, Lagerfläche oder Umschlag wassergefährdender Stoffe etc.).
- 6) Die Emissionsbezogene Bewertung der Behandlung zur Einleitung in oberirdische Gewässer ist gemäß DWA-A 102 Teil 2 (korrigierte Fassung Okt. 2021) vorzunehmen. Lediglich bei Flächenkategorie I (Bedingung: nicht Flächengruppe SD1 oder SD2 zugehörig; keine unbeschichtete Metalleindeckung) ist die Einleitung in ein Oberflächengewässer ohne vorherige Behandlung zulässig.

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.

Sicherungstechnische Beratung durch die Polizei

Einbruchs- Diebstähle, Sachbeschädigungen und andere Delikte gehen regelmäßig mit hohen Sachschäden und einer erheblichen Beeinträchtigung des Sicherheitsgefühls der Bevölkerung einher. Durch gezielte sicherungstechnische und organisatorische Maßnahmen lassen sich viele Straftaten reduzieren. Diese Maßnahmen sollten, nicht zuletzt aus Kostengründen, bereits in der Planungsphase von Objekten Berücksichtigung finden. Die Polizei bietet kostenlose Beratungen sowohl für Wohn- und Gewerbeobjekte als auch für öffentliche Gebäude an.

Anlage 2 und 3 zur Satzung „Erweiterung Urteilen (Flst. Nr. 2889)“

Stadt Balingen
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
„Erweiterung Urteilen (Flst.Nr. 2889)“

Stand: 05.06.2023

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Fassung Satzungsbeschluss

Pflanzlisten

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		

Anlage 2 und 3 zur Satzung „Erweiterung Urteilen (Flst. Nr. 2889)“

Stadt Balingen
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
„Erweiterung Urteilen (Flst.Nr. 2889)“

Stand: 05.06.2023

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Fassung Satzungsbeschluss


Pflanzliste 2:

Sträucher, einheimische und standortgerechte Gehölze und 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	Zweigriffliher Weißdorn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Crataegus monogyna	Eingriffliher Weißdorn	Sambucus racemosa	Traubenholunder
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Aufgestellt:


Michael Wagner
Baudezernent



Ausgefertigt:

Balingen, 28.09.2023


Dirk Abel
Oberbürgermeister

C. Örtliche Bauvorschriften

- 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen** § 74 Abs.1 Nr.1 LBO
- 1.1 Dachform und Dachneigung** § 74 Abs.1 Nr.1 LBO
Die jeweils zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude sind der Planzeichnung zu entnehmen.
Es bedeuten:
FD Flachdach
Im begründeten Einzelfall können von der Baurechtsbehörde Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen bis zu +/- 3° zugelassen werden.
- 1.2 Dacheindeckung (Hauptgebäude)**
Für die Dacheindeckung von Dächern mit einer Dachfläche von mehr als 12,0 m² werden folgende Festsetzungen getroffen:
 - Die obersten Geschosse der Hauptgebäude von Flachdächern sind zu begrünen.
 - Garagen, Carports und Nebenanlagen über 12,0 m² Grundfläche sind mit begrüntem Dach zu errichten. Ausnahmsweise können auf diesen Terrassen zugelassen werden.
 - 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.Solaranlagen sind allgemein zulässig.
- 1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Solaranlagen.
- 2. Werbeanlagen** § 74 Abs.1 Nr.2 LBO
Werbeanlagen und Beschriftungen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 2.1 Art und Anbringungsart**
Werbeanlagen und Beschriftungen dürfen nicht auf dem Dach oder auf freistehenden Werbeträgern errichtet werden. Ausnahmsweise kann innerhalb des Urbanen Gebietes 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 Flächen des Urbanen Gebietes MU 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 nach Möglichkeit aus wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrassen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken zulässig. Verweis auf Kapitel 10.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen.
- 3.2 Einfriedungen**
Mauern sowie Stacheldraht sind als Einfriedungen nicht zulässig.

Anlage 2 und 3 zur Satzung „Erweiterung Urteilen (Flst. Nr. 2889)“

Stadt Balingen
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
„Erweiterung Urteilen (Flst.Nr. 2889)“

Stand: 05.06.2023

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Fassung Satzungsbeschluss

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.

6. Stellplatzerhöhung

§ 37 Abs.1 LBO i.V.m. § 74 Abs.2 LBO

Im gesamten MU wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf 1,5 Stellplätze je Wohnung erhöht.

7. 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

- als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung nicht einhält,
- als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zur Dacheindeckung und Dachbegrünung nicht einhält,
- als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter Werbeanlagen entgegen den Festsetzungen errichtet,
- als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zur Gestaltung von privaten Grundstücke nicht beachtet,
- als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zur Erstellung von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen aus wasserdurchlässigen Materialien nicht beachtet,
- als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter Einfriedungen erstellt bzw. erstellen lässt, die nicht den Örtlichen Bauvorschriften entsprechen,
- als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter Stützmauern erstellt bzw. erstellen lässt, die nicht den Örtlichen Bauvorschriften entsprechen,
- als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter Niederspannungsfreileitungen errichtet,
- als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zur Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter - Müllstandorte nicht beachtet,
- als Bauherr, Planverfasser, oder Bauleiter der erhöhten Stellplatzverpflichtung nicht nachkommt.

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

Aufgestellt:



Michael Wagner
Baudezernent



Ausgefertigt:

Balingen, 28.09.2023



Dirk Abel
Oberbürgermeister