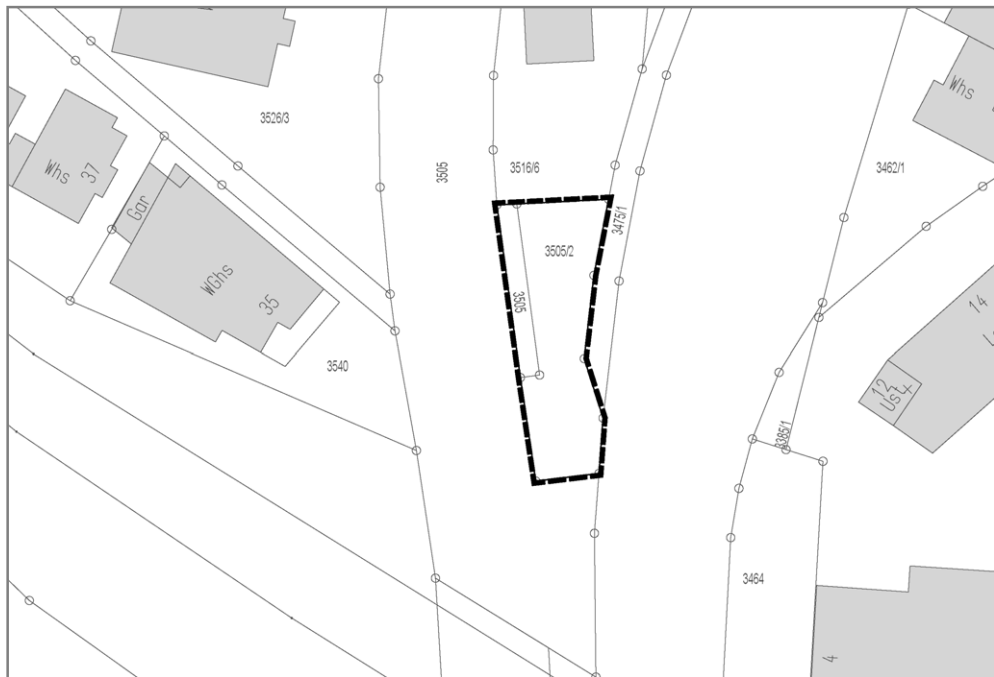


Stadt Balingen

Bebauungsplanänderung

"Albrechtstraße, Flst. Nr. 3505/2"



Karlsruhe
18. August 2022 / 04.10.2022

Stadt Balingen

Bebauungsplanänderung "Albrechtstraße, Flst. Nr. 3505/2"

Bearbeiter

Dr. Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Stadtplaner, Rgbm.)

M.Eng. Martina Marek

Verfasser

MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721/ 94006-0

Erstellt für die Stadt Balingen im

18. August 2022 / 04.10.2022

Inhalt

Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften
- A - 2 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
- A - 3 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Teil B Begründung

- B - 1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
- B - 2 Umweltbelange

Anlagen

- B - 3 Kenndaten der Planung
- B - 4 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 5 Fachbeitrag Schall
- B - 6 Fachbeitrag Artenschutz
- B - 7 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke und Satzungstext

Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Plangebiet werden die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans "Raiffeisenmarkt" (Rechtskraft 20.04.1996) (grau markiert) durch die im Folgenden doppelt unterstrichenen textlichen Festsetzungen ergänzt und durch die Planzeichnung (Teil A-2) ersetzt. Im Übrigen gelten die bestehenden Festsetzungen fort. In dem Teil des Geltungsbereichs, der den bestehenden Bebauungsplan "Raiffeisenmarkt" nicht überlagert, gelten die ergänzten textlichen Festsetzungen ebenfalls, außerdem die dortigen neuen zeichnerischen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften.

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Gewerbegebiete, § 8 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 5 BauNVO

Zulässig sind:

A: Die nach § 8 BauNVO zulässigen Betriebe und Anlagen oder Teile solcher Betriebe oder Anlagen mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben.

§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 5 BauNVO

B: Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf von Landmaschinen können ausnahmsweise zugelassen werden.

§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO

C: Für Produktionsbetriebe kann der Verkauf eigener Produkte in der Form des Fabrikverkaufs auf einer untergeordneten Betriebsfläche zugelassen werden. Über Fabrikverkauf darf 5% der Gesamtbetriebsfläche nicht überschreiten und max. 100 qm Geschossfläche betragen. Ein Fabrikverkauf für Betriebe des produzierenden Gewerbes im Lebensmittelbereich darf nicht zugelassen werden.

§ 8 Abs. 7 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO

D: Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten dürfen nicht zugelassen werden.

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

1.2 Sondergebiet, § 11 Abs. 3 BauNVO

Sonder-Handelsgebiet für Garten-, landwirtschaftlichen- und forstwirtschaftlichen Bedarf

A: Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandel für Garten-, landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Bedarf.

Folgende Einzelhandelsbranchen bzw. Branchenteile dürfen errichtet bzw. vertrieben werden (Positivkatalog):

1. Gartenpflanzen, landwirtschaftliche Pflanzen, Forstpflanzen, Sämereien, Pflanzenschutz- und Pflanzenstärkungsmittel.
2. Pflanzenerden, Düngemittel, Torf, Bodenhilfsstoffe und Bodenverbesserer, Pflanzengefäße, Pflanzentöpfe und Pflanzenkästen.
3. Garten-, landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Geräte, Werkzeuge und Maschinen.
4. Gartenhäuser, Gewächshäuser, Grätehäuser, Gartenmöbel, Campingartikel, Gartenteiche, - jeweils mit Zubehör.
5. Zäune, Naturhölzer, land- und forstwirtschaftlicher Bedarf.
6. Landwirtschaftliche Produkte (z.B. Tafelobst, Speisekartoffeln, Naturkost, Obstsäfte, Genossenschaftsweine und -sekt) auf einer Verkaufsfläche bis max. 100 qm.

Die Geschossfläche wird auf eine Fläche von max. 2500 qm begrenzt. Ausnahmsweise können vom Besucher nicht erreichbare Nebenräume bis 10% der Geschossfläche zugelassen werden.

Die Verkaufsfläche wird auf 2500 qm begrenzt. Zur Verkaufsfläche zählen alle vom Kunden erreichbare Flächen einschließlich der Freiverkaufsfläche und der Flächen zwischen den Kassenanlagen und den Eingängen. Kundentoiletten werden auf die Verkaufsfläche nicht angerechnet.

B: Folgende Einzelhandelsbranchen dürfen nicht errichtet bzw. vertrieben werden (Negativkatalog):

1. Nahrungs- und Genussmittel einschließlich der Betriebe des Ernährungshandwerks (ausgenommen landwirtsch. Produkte nach A Nr. 6).
2. Drogerien (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apotheken.
3. Blumen, Tiere, Tiefpflegeartikel.
4. Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonstige Textilwaren, Wolle u.a.
5. Schuhe, Leder- und Galanteriewaren.
6. Sportbekleidung, Sportgeräte.
7. Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren.
8. Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren.
9. Uhren, Schmuck, Silberwaren.
10. Musikalienhandel.

Produkte der im Negativkatalog enthaltenen Branchen dürfen auch nicht als untergeordnete Waren auf Nebenverkaufsflächen angeboten werden.

C: Ausnahmsweise kann eine Aktionsfläche und/oder Randsortimentsfläche bis max. 150 qm zugelassen werden, auf der unmittelbar mit dem Sondergebietssortiment nach A verbundene Artikel des Negativkatalogs nach B angeboten werden können (z.B. Wasch- und Putzmittel, Arbeitskleidung, Arbeitsschuhe, Sicherheitskleidung, Sicherheitsschuhe, Heimtiernahrung o.ä.). Die Fläche ist auf die Verkaufsfläche A anzurechnen.

1.3 Mischgebiet, § 6 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 5 BauNVO

Zulässig sind:

A: Die nach § 6 BauNVO zulässigen Betriebe und Anlagen oder Teile solcher Betriebe oder Anlagen mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben
§ 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 5 BauNVO

B: Für Produktionsbetriebe kann der Verkauf eigener Produkte in der Form des Fabrikverkaufs auf einer untergeordneten Betriebsfläche zugelassen werden. Der Fabrikverkauf darf 5% der Gesamtfläche nicht überschreiten und max. 100 qm Geschossfläche betragen. Ein Fabrikverkauf für Betriebe des produzierenden Gewerbes im Lebensmittelbereich darf nicht zugelassen werden.

§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO

C: Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten und die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig bzw. dürfen nicht zugelassen werden.

§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO

1.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze, § 12 - 14 BauNVO

1.4.1 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

Sofern sie keine Gebäude sind, sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausnahmen im Gewässerschutzstreifen nach 7.1 sind Nebenanlagen nicht zulässig.

1.4.2 Stellplätze nach § 12 BauNVO

Sind auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zu errichten und können von der Baurechtsbehörde in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und in den Pflanzgebotflächen zugelassen werden.

1.4.3 Stellplätze

Sind mit unversiegelten Oberflächen, z.B. wassergebundenen Decken oder Rasenfugenpflaster herzustellen.

1.4.4 Garagen

Sind in den überbaubaren Grundstücksflächen oder als Grenzgaragen zu errichten. Mit den Garagen ist in jedem Fall ein Abstand von 1,00 m zur Gehweghinterkante bzw. sofern kein Gehweg vorhanden ist zur Hinterkante des Sicherheitsstreifens oder zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

2. Maß der baulichen Nutzung**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO****2.1 Grundflächenzahl, § 19 BauNVO**

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist als Planeinschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl, § 20 BauNVO, Dezimalzahl im Kreis

Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl sind die Grundfläche von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich deren Zugänge, jeweils mit Umfassungswänden anzurechnen.

§ 20 Abs. 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 Höhe der baulichen Anlagen, § 18 BauNVO**2.4.1 Gebäudehöhe über EFH**

Gebäudehöhe 8,00 m über Erdgeschossfußbodenhöhe. Die Gebäudehöhe darf das laut Planeintrag festgesetzte Maß nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe ist

bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, bei Flachdächern die Oberkante der Außenwand (Attika).

2.4.2 Firsthöhe über EFH

Firsthöhe bei geneigten Dächern 9,50 m über Erdgeschossfußbodenhöhe. Die Firsthöhe darf das laut Planeintrag festgesetzte Maß nicht überschreiten.

2.4.3 Erdgeschossfußbodenhöhe**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO**

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird von der Baurechtsbehörde festgesetzt. Sie soll so festgesetzt werden, dass auf dem Grundstück anfallende Erdaushub weitgehendst zur Geländegestaltung verwendet werden kann.

Im MI 1 und MI 2 sind Erdgeschossfußbodenhöhen von 0 m bis 0,5 m über der Gehweghinterkante generell zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 23 BauNVO

3.1 Offene Bauweise, § 22 BauNVO

Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

3.2 Baugrenze, § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

3.3 Zulässige Dachformen lt. Planeintrag, § 9 Abs. 4 BauGB, § 74 LBO

Die zulässigen Dachformen sind als Planeinschrieb in der Planzeichnung festgesetzt. Flachdach (FD), Satteldach (SD), Pultdach (PD)

3.4 Zulässige Dachneigung, § 9 Abs. 4 BauGB, § 74 LBO

Die zulässige Dachneigung beträgt 40°-50° und 6°-15°

3.5 Dachaufbauten D1, § 9 Abs. 4 BauGB, § 74 LBO

Dachaufbauten sind nur für technische Einrichtungen (z.B. Klima und Lüftungsanlagen u.ä.) zulässig und grundsätzlich genehmigungspflichtig.

3.6 Dachaufbauten und Einschnitte D2, § 9 Abs. 4 BauGB, § 74 LBO

Sind mit folgenden Einschränkungen zulässig:

1. Die Länge darf die halbe Länge des zugehörigen Dachabschnittes nicht überschreiten. Dabei dürfen sie nicht mehr als bis auf 1,2 m an die Giebelwände herangeführt werden.
2. Die Höhe von Gauben darf von der Dachfläche des Hauptdaches bis zur Traufe der Oberhautbauten nicht höher als 1,3 m sein.
3. Der Abstand der Dachgauben und Einschnitte muss von der traufseitigen Außenwand mindestens 0,8 m betragen. Vor dem Dachaufbau muss das Dach bis zur Traufe durchlaufen.
4. Umwehrungen der Dacheinschnitte dürfen nicht über die Dachfläche hinausragen.
5. Der Ansatz der Dachgauben oder Einschnitte darf erst nach 1/3 der Spannweite, gemessen ab dem First, beginnen.
6. Dachgauben mit gegenläufiger Dachneigung zum Hauptdach sind nicht zulässig.

4. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4.1 Ein- und Ausfahrtsbereich

Ein- und Ausfahrtsbereiche sind in der Planzeichnung festgesetzt.

4.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind in der Planzeichnung festgesetzt.

5. Flächen für Versorgungsanlagen; Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 21 BauGB

5.1 20.KV Freileitung der Stadtwerke Balingen

20 KV Freileitungen der Stadtwerke Balingen sind in der Planzeichnung festgesetzt.

5.2 Leitungsrecht und Schutzstreifen

Zugunsten der Stadtwerke Balingen bestehend in dem Recht auf Führen, Unterhalten und Erneuern einer 20 KV Freileitung. Die innerhalb des Schutzstreifens liegenden Grundstücksflächen können nur in beschränkter Weise genutzt werden. Geländeänderungen sowie das Aufstellen von Geräten, Maschinen und sonstigen Sachen sind mit den Stadtwerken abzustimmen.

5.3 Geh- und Fahrrecht, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Geh- und Fahrrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Flurstücke 3495/2, 3496 und 3498 u. 3480

5.4 Leitungen der Stadtwerke Balingen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 10 und 21 BauGB)

In der Fläche 'L1' sind Leitungsrechte zu Gunsten der Stadtwerke Balingen für die dortige Elektrofreileitung zu begründen. Diese umfassen auch das Recht zur Aufstellung eines Freileitungsmastes auf dem Dach.

In der Fläche 'L2' sind Leitungsrechte zu Gunsten der Stadtwerke Balingen für die Führung unterirdischer Wasserleitungen ohne darüber liegende Bebauung zu begründen. Diese umfassen auch das Recht zum Erhalt des bestehenden Wasserschachts. Die Fläche darf nicht überbaut werden.

Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind mit Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger zu belasten.

6. Planungen, Nutzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, Grünordnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB

6.1 Private Grünfläche

Private Grünflächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung dauerhaft als Vegetationsfläche anzulegen und zu erhalten.

6.2 Pflanzgebotsfläche 1, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Unterhalten von standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

6.3 Pflanzgebotsfläche 2, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Unterhalten von standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

6.3.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Unterhalten von standortgerechten Bäumen und Sträuchern

Auf je 150 qm Fläche ist 1 hochstämmiger Laubbaum, z.B. Eberesche, Ahorn, Hainbuche, etc., oder Hochstammobstbäume zu pflanzen.

Mindeststammumfang > 16 cm.

6.3.2 Im Geltungsbereich des Pfg 2 ist die Aufstellung von land- und forstwirtschaftlichen Geräten und Maschinen zulässig

Die dafür notwendigen Flächen sind mit unversiegelten Oberflächen, z.B. wasser- gebunden Decken oder Rasenfugenpflaster, herzustellen.

6.4 Pflanzgebotsfläche 3, § 9 Abs. 1 Nrn. 25a BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Unterhalten von standortgerechten Bäumen und Sträuchern. Innerhalb des Pfg 3 sind Stellplätze nach § 12 Bau- NVO unter Beachtung von 1.4.3 zulässig.

6.5 Pflanzgebot zum Anpflanzen von standortgerechten, hochst. Laubbäumen, § 9 Abs. 1 Nrn. 25 BauGB

Die anzupflanzenden standortgerechten, hochst. Laubbäume sind in der Planzeichnung festgesetzt. Mindeststammumfang > 16 cm.

6.6 Pflanzgebot zum Anpflanzen von standortgerechten Sträuchern, § 9 Abs. 1 Nrn. 25 BauGB

Auf der ausgewiesenen Fläche ist eine dichtschießende Hecke mit heimischen Sträuchern, wie z.B. Hasel, Hartriegel, Heckenkirsche, anzupflanzen.

6.7 Flächen für Landwirtschaft, § 5 Abs. Z Nr. 9 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 u. Abs. 6 BauGB

Flächen für Landwirtschaft sind in der Planzeichnung festgesetzt.

6.8 Pflanzgebotsfläche 4, § 9 Abs. 1 Nrn. 25 BauGB

Fläche zum Anpflanzen zweier heimischer, standortgerechter Gehölze entsprechend der Pflanzliste (Teil A-3 Hinweise). Diese sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6.9 Pflanzgebotsfläche 5, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Fläche zum Anpflanzen zweier heimischer, standortgerechter Gehölze entsprechend der Pflanzliste (Teil A-3 Hinweise). Diese sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6.10 Dachbegrünung, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sowie Garagen und überdachten Stellplätzen bis 15° Dachneigung und jeweils mehr als 12,0 m² Grundfläche sind flächendeckend 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.

6.11 Dachmaterialien

Kupfer-, Zink- oder bleigedekte Dachmaterialien sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind und nachweislich keine negativen Umweltauswirkungen hervorrufen.

6.12 Fassadenbegrünung, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

20 % der Fassadenfläche ist zu begrünen. Technisch begründete Ausnahmen können zugelassen werden. Außenwandflächen, die auf eine Länge von 3 m keine Öffnungen aufweisen, sind je 2 m Wandlänge mit mindestens 1 Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste (Teil A-3 Hinweise) zu begrünen. Die Fläche wird auf die Fassadenfläche nach Satz 1 angerechnet.

6.13 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

In der Planzeichnung sind die nach DIN 4109-2:2016-07, Kapitel 4.5.5 (erschienen im Beuth-Verlag, Berlin) ermittelten Maßgeblichen Außenlärmpegel in Form von Lärmpegelbereichen als Grundlage für den passiven Schallschutz festgesetzt.

Bei der Neuerrichtung oder bei genehmigungsbedürftigen oder kenntnisgabepflichtigen baulichen Änderungen von Gebäuden ist ein erhöhter Schallschutz in Form des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der jeweiligen Raumart mit der Baugenehmigung oder im Kenntnisgabeverfahren nachzuweisen. Von den Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass geringere Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2016-07, Kapitel 4.5.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der

DIN 4109-2: 2016-07 reduziert werden.

Die Belüftung ist an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen, an denen nachts ein Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm von 50 dB(A) entsprechend dem Orientierungswert Nacht der DIN 18005 für Mischgebiete überschritten wird, zu sichern, und zwar:

- durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen,
- durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade oder
- durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster gegen Verkehrslärm.

Außenwohnbereiche sind zulässig, wenn sichergestellt ist, dass in 1,2 m Höhe über der Mitte der Bodenfläche des baulich verbundenen Außenwohnbereichs im Tagzeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) am Tag nicht überschritten wird.

7. Sonstige, bauordnungs- und planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Gewässerschutzstreifen, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Entlang dem Talgraben sind auf dem ausgewiesenen Streifen Nebenanlagen sowie Geländeauffüllungen und -abgrabungen unzulässig.

Aufgestellt:

Ausgefertigt:

Balingen, 16.02.2023

Michael Wagner
Baudezernent

Helmut Reitemann
Oberbürgermeister

Teil A - 3 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Obtususton-Formation. 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/tonigschluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nach Möglichkeit soll ein überschüssiger Bodenaushub vermieden bzw. ein Erdmassenausgleich vor Ort stattfinden. Durch das Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten, eine fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung auf den angelegten Freiflächen ist der Verlust von belebtem Oberboden zu verringern. Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18 300 'Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen.

Archäologische Funde

Das Planungsgebiet liegt im Bereich eines frühmittelalterlichen Reihengräberfeldes, dessen genaue Abgrenzungen bislang unbekannt sind. Dabei handelt es sich um ein Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG. Trotz erheblicher Störung durch Bahntrasse und Straßenbau ist mit weiteren Gräberfunden zu rechnen, möglicherweise auch über den kartierten Bereich hinaus. Ein Gutachten bzw. eine Grabungsgenehmigung mit Maßgaben und Hinweisen liegt bereits vor.

Altlasten

In der angrenzenden Umgebung des Plangebiets befinden sich Altlastenflächen: auf dem Flurstück 3526/3 die Altlast "Tankstelle - südl. Teilfläche 2 04221-002" mit dem Handlungsbedarf B und auf dem Flurstück 3526/4 die Altlast "Post- Garagen nördl. Teilfläche 1 04221-001" ebenfalls mit dem Handlungsbedarf B.

Kampfmittelbeseitigung

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau- (Planungs-) verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen. Die für die Auswertung benötigten Formulare können unter der Homepage www.rp-stuttgart.de (Service/Formulare und Merkblätter) abgerufen werden.

Niederschlagswasser

Nach § 55 (2) WHG soll das Niederschlagswasser von Grundstücken schadlos versickert oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Anfallende Abwässer und Oberflächenwässer dürfen nicht auf Bahngelände geleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Leitungen

Im Bereich des Plangebiets sind Wasserhauptleitungen und Wasseranschlussleitungen der Stadtwerke Balingen vorhanden. Diese müssen erhalten bleiben und dürfen nicht überbaut werden. Auch der Erhalt und Schutz der Elektrofreileitung mit Mast der auf das Dach verlegt werden soll, ist unter Berücksichtigung der Sicherheitsrichtlinien zu beachten. Ggf. sind Schutzvorkehrungen zu prüfen.

Löschwasserversorgung

Es ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h für eine Löschzeit von zwei Stunden erforderlich. Hierbei können Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m in Ansatz gebracht werden. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist Aufgabe der Stadt bzw. der Gemeinde.

Lärmschutz

Für das konkret geplante Vorhaben (städtebauliches Konzept) errechnet der Fachbeitrag Schall die Notwendigkeit schalldämmender Außenbauteile des Lärmpegelbereichs IV und V. Zum Schutz der baulich verbundenen Außenwohnbereiche Balkon im 1. OG und Dachterrasse im 2. OG ist zur Lärmabschirmung eine mindestens 1,1 m hohe geschlossene Brüstung (z.B. aus Glas) zumindest nach Westen und Süden erforderlich. Alternativ könnte der Balkon an der südlichen Stirnseite im 1. Obergeschoss sowie die nach Süden ausgerichtete Dachterrasse im 2. Obergeschoss in baulich geschlossener Ausführung (z.B. Wintergarten, verglaste Loggia, etc.) errichtet werden.

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr sind die jeweils gültigen technischen Baubestimmungen (VwV TB) zum Schutz vor Außenlärm zu beachten, aktuell die DIN 4109-1:2016-07 sowie die DIN 4109-2:2016-07 (vgl. A5 der VwVTB). Im Fachbeitrag Schall (s. Anlage B-5) sind die zum Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmpegelbereiche sowie maßgebenden Außenlärmpegel enthalten.

Regional-Stadtbahn-Neckar-Alb

Der Zweckverband Regional-Stadtbahn Neckar-Alb plant den 2-gleisigen Ausbau und die Elektrifizierung der Bahnstreck „Tübingen-Hechingen-Balingen-Albstadt“. Der Ausbau wurde mit der 4. Regionalplanänderung vom 29.01.2021 verbindlich beschlossen. Infolge dessen kann es zu höheren Taktfrequenzen der Zugverbindungen kommen. Gemäß 16 BImSchV handelt es sich bei der Umsetzung der Ausbauplanung um einen erheblichen baulichen Eingriff in den Verkehrsweg, der im Hinblick auf das Vorliegen einer wesentlichen Änderung zu prüfen ist.

Bahnanlagen

Östlich des Plangebietes grenzen Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG (DB AG) an. Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.

Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat. Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine

Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

Alle Beteiligungen und Anfragen sind an die folgende Stelle zu richten:

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien, CS.R-SW-L(A)
Gutschstraße 6
76137 Karlsruhe

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Bauausführung

Das Betreten des Bahnbetriebsgeländes, zum Zwecke der Bauausführung, ist nicht gestattet.

Bei der Bauausführung darf grundsätzlich kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, auch nicht für die Lagerung von Aushub- und Baumaterialien, Abstellung von Baggern oder anderen Arbeitsgeräten.

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Für den Zeitraum der Bauausführung ist als Betretungsschutz zum Gleisbereich, entlang der Bahngrenze, ein Bauzaun oder eine feste Absperrung anzubringen. Der Bauzaun ist gegen Windlast zu verankern. Der Eisenbahnbetrieb darf nicht behindert noch gefährdet werden.

Werden bei dem Bauvorhaben Großgeräte (Baukräne, Bagger usw.) eingesetzt, so sind diese so aufzustellen, dass das Bahnbetriebsgelände mit dem Ausleger und angehängten Transportteilen nicht überschwenkt werden kann. Gegebenenfalls sind Schwenkbegrenzungen einzubauen. Ist ein Überschwenken unumgänglich, so ist mit der DB Netz AG, eine kostenpflichtige Kranvereinbarung aufzustellen. Der Antrag hierfür ist rechtzeitig (mind. 6 Wochen vor Erstellung des Kranes) an folgende Anschrift zu richten:

DB Netz AG, Niederlassung Südwest, 70191 Stuttgart.

Der Antrag muss den Schwenkradius des Kranes (Baustelleneinrichtungsplan) sowie die Höhe des Auslegers beinhalten.

Grundsätzlich sind Kranvereinbarungen (und ggf. Bahn-erdung) auch bei

Schwenkbegrenzung notwendig, wenn der Kran bei Freischaltung in der Arbeitsruhe (Windschutz) über den Gleisbereich schwenken könnte. Von daher sollte beim Einsatz von Baukränen in Gleisnähe immer eine Anfrage mit Baustelleneinrichtungsplan zur Prüfung zugeschickt werden.

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten durchgeführt werden. Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung vorzulegen (Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2).

Erdarbeiten innerhalb des Druckbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ausgeführt werden. Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs-/Rammarbeiten durchgeführt werden.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Dies gilt insbesondere bei Rammarbeiten (zur Baugrubensicherung). Diese dürfen (auch außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten) nur unter ständiger Beobachtung des Gleises durch Mitarbeiter der DB Netz AG erfolgen. Der Netzbezirksleiter ist daher rechtzeitig über den Termin zu benachrichtigen.

Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit ist das zu bebauende Grundstück mit einem dauerhaften Zaun, ohne Öffnung, zum Bahngelände hin abzugrenzen. Diese Maßnahme dient zum Schutz der Personen und Fahrzeuge vor den Gefahren des Eisenbahnbetriebes. Rechtsgrundlage ist die Wahrung der Verkehrssicherungspflicht gemäß den Grundsätzen des § 823 BGB. Die Kosten für Herstellung, Erhaltung bzw. Unterhaltung des Zaunes trägt der Antragsteller.

Es ist sicherzustellen, dass im Bereich der Stellplätze ein Einfahren (auch unfreiwillig) ins Betriebsgelände mit geeigneten Mitteln, wie z.B. einem Zaun, einer Mauer oder/und einer Leitplanke baulich verhindert wird.

Im Grenzbereich auf Bahngelände befinden sich Kabellagen, hier ist eine Kabellageeinweisung Vorort erforderlich.

Bepflanzungen

Fachgerecht werden Bepflanzungen gemäß DIN 18916 und DIN 18917 durchgeführt bzw. gemäß DIN 18919 gepflegt. Zum Schutz bestehender Bäume, die erhalten bleiben, wird auf DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' hingewiesen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind

daher nach Bahn-Richtlinie 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu planen und herzustellen. Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind.

Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.

Die für die Planung erforderlichen Richtlinienmodule 882.0210 bis 882.0230 sowie 882.0332 bis 882.0333A01 können bei der folgenden Stelle bezogen werden:

DB Kommunikationstechnik GmbH
Medien- und Kommunikationsdienste
Logistikcenter (T.CVM 4)
Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe

Pflanzliste

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Es werden Pflanzen aus regionaler Herkunft empfohlen. Für die auf den Grundstücken durchgeführten Gehölzpflanzungen werden aus diesem Grund einheimische und standortgerechte Arten laut Pflanzliste empfohlen.

Zur Auswahl bei Bäume und Gehölze stehen beispielsweise:

Laubbäume:	Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>)
	Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>)
	Hänge-Birke (<i>Betula pendula</i>)
	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)
	Zitter-Pappel (<i>Populus tremula</i>)
	Vogel-Kirsche (<i>Prunus avium</i>)
	Trauben-Kirsche (<i>Prunus padus</i>)
	Echte Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>)
	Eberesche, Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>)
	Speierling (<i>Sorbus domestica</i>)
	Schwedische Mehlbeere (<i>Sorbus intermedia</i>)
	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)
Gehölze:	Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>)
	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)
	Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)
	Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>)
	Zweigriffiger Weißdorn (Zweigriffiger Weißdorn) Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaea</i>)

Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
 Schlehe (*Prunus spinosa*)
 Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
 Hundsrose (*Rosa canina*)

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
 Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)
 Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Rankgewächse: Waldrebe (*Clematis vitalba*)
 Efeu (*Hedera helix*)
 Jelängerjelier (*Lonicera caprifolium*)
 Feuergeißblatt (*Lonicera heckrottii*)
 Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)
 Wilder Wein (selbstklimmend)
 (*Parthenocissus quinquefolia*
 „Engalmannii“)
 Wilder Wein (selbstklimmend)
 (*Parthenocissus quinquefolia* „Veitchii“)

Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Es wird darauf hingewiesen, dass insbesondere bahnseitig mit einem Vorkommen von Reptilien zu rechnen ist. Daher müssen zu Beginn und während der Bebauung Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden, die eine Schädigung von Reptilien (Zauneidechsen) sicher ausschließen. Auf den Fachbeitrag Artenschutz wird hingewiesen (s. Anlage B-6).

Eine ökologische Baubegleitung ist erforderlich. Vor der Baufeldbereinigung ist eine Begehung durch eine fachkundige Person zum Ausschluss von potenziellen Eidechsen/Reptilienquartieren durchzuführen und zu dokumentieren. Ggf. sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen (Angebot geeigneter Ersatzquartiere) zu berücksichtigen und mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt abzustimmen.

Um eine Tötung oder Schädigung möglicherweise vorkommender Individuen der Zauneidechse während der Bauphase zu vermeiden, muss vor Beginn der Baumaßnahmen sichergestellt werden, dass möglichst keine Zauneidechsen auf der Eingriffsfläche vorhanden sind.

Beschreibung der Maßnahme:

Entfernung aller abgelagerten Materialien und Gegenstände (ganzjährig). So weit als möglich manuelle Beseitigung aller oberflächlichen Versteckstrukturen, möglichst während der Winterruhe der Zauneidechse bis Ende Februar, um eine

Entwertung des Lebensraumes zu erreichen. Kurzhalten der Vegetation (Mahd) während kalter oder nasser Witterung, wenn sich Zauneidechsen in ihren Verstecken befinden und dadurch kein Schädigungsrisiko besteht. Vorsichtiges Entfernen der Erd- und Sandhäufen in der aktiven Zeit der Zauneidechsen bei warmem Wetter, damit diese aktiv flüchten können, und möglichst vor Ende Mai, vor Beginn der Eiablage.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass die im unmittelbaren Kontaktbereich befindliche Hainbuchenhecke ein Brutlebensraum für Zweigbrüter bietet, sodass ein Brutvorkommen nicht auszuschließen ist.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote dürfen Rodungen und Gehölzrückschnitte nur außerhalb der Fortpflanzungszeiträume der Vögel ausgeführt werden (d. h. nur zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar).

Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten für alle Bauvorhaben im Plangebiet unabhängig davon, ob die Vorhaben baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften des §§ 69 ff BNatSchG.

Energie und Klimaschutz

Neben der Optimierung des Energieverbrauchs (z.B. durch kompakte Baukörper, gute Wärmedämmung bzw. Wärmerückgewinnung, solare Orientierung, vermehrter Bau mit Holz) werden für die Energiegewinnung emissionsarme Anlagen für regenerative Energien (z.B. lärmverträgliche, gestalterisch eingebundene Wärmepumpen ergänzt um stromerzeugende Photovoltaikanlagen, oder entsprechend einem energetischen Quartierskonzept) empfohlen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)

Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250)

Wasserhaushaltsgesetz

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237)

Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 03. Dezember 2013, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1248)

Bundesimmissionsschutzgesetz

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362) m.W.v. 29.07.2022

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (GBl. I S. 2334)

DIN 4109-1 und DIN 4909-2

DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen und DIN 4109-2 Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen in der Fassung vom Januar 2018

TA Lärm

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 ((GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01. Juni 2017 (BAz AT 08.06.2017 B5)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (Gbl. 2022 S. 1, 4)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)