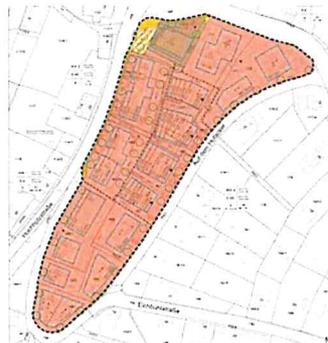


## Textteil

Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften  
in Balingen - Zillhausen

# Hochholzstraße / Auf dem Hofacker



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

**Entwurf zum Satzungsbeschluss**

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>A. Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>3</b>
1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB.....	3
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO.....	4
3. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr.11, 26 BauGB.....	6
4. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen § 9 (1) Nrn.12, 13 BauGB.....	7
5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB.....	7
6. Pflanzgebote § 9 (1) Nr. 25 BauGB.....	7
7. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB.....	10
8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr.24 BauGB.....	11
<b>B. Kennzeichnungen / Hinweise.....</b>	<b>13</b>
<b>C. Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>19</b>
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs.1 Nr.1 LBO.....	19
2. Werbeanlagen § 74 (1) Nr.2 LBO.....	20
3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 74 (1) Nr.3 LBO.....	21
4. Freileitungen § 74 (1) Nr.5 LBO.....	21
5. Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Baugrubensicherung § 74 (3) i.V: mit § 73a (5) LBO.....	22
6. Stellplatzerhöhung § 37 (1) LBO i.V.m. § 74 (2) LBO.....	22
7. Kenntnissgabeverfahren § 74 (1) Nr. 7 LBO, § 51 LBO.....	22
8. Rückhaltung/ Ableitung von Schmutz – und Niederschlagswasser § 74 Abs.3 Nr. 2 LBO.....	22
9. Ordnungswidrigkeiten § 75 (3) Nr. 2 LBO.....	23

**Rechtsgrundlagen:**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen

**Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen

**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. 581, 698) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

- |  |   |
|--|---|
| <b>1. Art der baulichen Nutzung</b>  | § 9 (1) Nr.1 BauGB  |
| <b>1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA1 – WA3)</b>  | § 4 BauNVO  |
| <u>Zulässig sind:</u>  |   |
| – Wohngebäude  | § 4 (2) 1 BauNVO  |
| – die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe   | § 4 (2) 2 BauNVO  |
| – Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke   | § 4 (2) 3 BauNVO  |
| – Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben und die mit der allgemeinen Zweckbestimmung eines WA (allgemeinen Wohngebietes) verträglich sind. | § 13 BauNVO   |
| <u>Ausnahmsweise können zugelassen werden:</u>   |   |
| – Betriebe des Beherbergungsgewerbes   | § 4 (3) 1 BauNVO  |
| – sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  | § 4 (3) 2 BauNVO  |
| – Anlagen für Verwaltungen   | § 4 (3) 3 BauNVO  |
| <u>Nicht zugelassen sind:</u>  |   |
| – Gartenbaubetriebe  | § 4 (3) 4 i.V.m. § 1 (6) BauNVO                                   |
| – Tankstellen  | § 4 (3) 5 i.V.m. § 1 (6) BauNVO                                   |
| <b>1.2 Mischgebiet (MI)</b>  | § 6 BauNVO  |
| <u>Zulässig sind:</u>  |   |
| – Wohngebäude  | § 6 (2) 1 BauNVO  |
| – Geschäfts- und Bürogebäude   | § 6 (2) 2 BauNVO  |
| – Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes  | § 6 (2) 3 BauNVO  |
| – sonstige Gewerbebetriebe   | § 6 (2) 4 BauNVO  |
| – Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  | § 6 (2) 5 BauNVO  |
| <u>Nicht zugelassen sind:</u>  |   |
| – Gartenbaubetriebe  | § 6 (2) 6 i.V.m. § 1 (5) BauNVO                                   |
| – Tankstellen  | § 6 (2) 7 i.V.m. § 1 (5) BauNVO                                   |
| – Vergnügungsstätten   | § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO |
| – Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung (Fremdwerbung)   | § 6 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 1 Abs. 9 u. § 1 Abs. 5 BauNVO         |

## Anlage 2 und 3 zur Satzung "Hochholzstraße / Auf dem Hofacker"

Stadt Balingen  
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften  
„Hochholzstraße/ Auf dem Hofacker“

05.05.2023

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

##### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablone).

In WA 2 und WA 3 kann die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige GRZ durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wie Tief- oder Hanggaragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, maximal bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden, wenn die Erdüberdeckung mindestens der Festsetzung unter Ziff. A 6.10 entspricht. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO

##### 2.2 Zahl der Vollgeschosse § 20 (1) BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablone oder Planeinschrieb) als Höchstgrenze festgesetzt.

##### 2.3 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) § 9 (1) i.V.m. § 9 (3) BauGB u. § 18 BauNVO

Es gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH), die Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (TG) als Höhe der Parkierungsebene der Hanggarage sowie „H-Eingang“ als Eingangsfußbodenhöhe von der Straße „Auf dem Hofacker“.

Maßgebend für die EFH und EFH (TG) ist die Rohfußbodenhöhe über NN. Von den vorgegebenen Höhen über NN kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten um +/- 0,2 m abgewichen werden.

##### 2.4 Höhe der baulichen Anlagen § 16, § 18, § 20 BauNVO

Die Bezugshöhe für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Die maximalen Gebäudehöhen GH 1 und GH 2 dürfen das in der Planzeichnung enthaltene Maß nicht überschreiten.

###### Maximale Gebäudehöhe 1 (GH1)

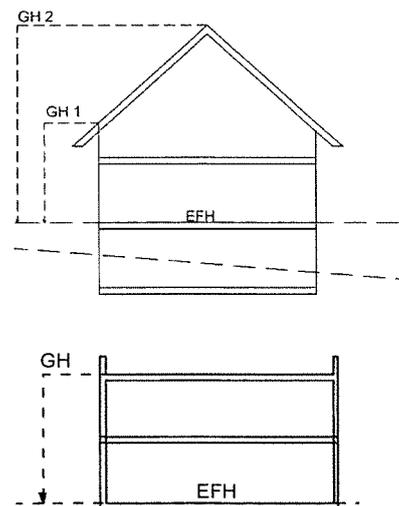
Die maximale Gebäudehöhe (GH 1) ist das Maß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der senkrechten, traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

###### Maximale Gebäudehöhe 2 (GH2)

Die maximale Gebäudehöhe 2 (GH 2) ist das Maß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH und H-Eingang) und dem höchsten Punkt des Daches (First).

###### Maximale Gebäudehöhe (GH) – Flachdach:

Die maximale Gebäudehöhe beim Flachdach ist das Maß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und der Oberkante des Rohdaches, ohne Dachaufbau. Attikaaufkantung dürfen 0,6 m über Oberkante der obersten Rohdecke nicht überschreiten.

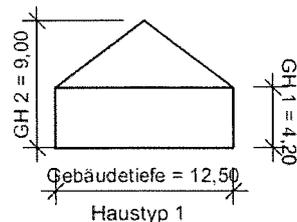


PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**2.5 Haustypen**

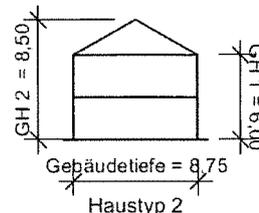
Haustyp 1:

Gebäudetiefe	max. 12,50 m
Gebäudehöhe 1 (GH1)	max. 4,20 m
Gebäudehöhe 2 (GH2)	max. 9,00 m
Dachform / Dachneigung	Satteldach (SD) 35° - 42° Pulldach (PD) 5° - 7°



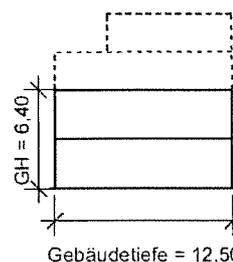
Haustyp 2:

Gebäudetiefe	max. 8,75 m
Gebäudehöhe 1 (GH1)	max. 6,00 m
Gebäudehöhe 2 (GH2)	max. 8,50 m
Dachform / Dachneigung	Satteldach (SD) 18° - 30°



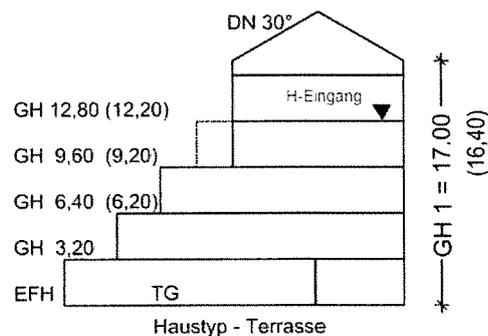
Haustyp 3:

Zwei oder dreigeschossig gemäß Planeinschrieb	
Gebäudetiefe	max. 12,50 m
Geschosshöhen	max. 3,20 m
Gebäudehöhe	max. 6,40 m oder 9,60 m
Dachform / Dachneigung	Flachdach (FD) 0° - 5°
Staffelgeschoss gemäß Planeinschrieb	



Haustyp - Terrasse

Fünfgeschossig einschl. Tiefgarage plus Dachgeschoss	
Gebäudetiefe	gemäß Abgrenzung im Plan
Geschosshöhen	max. 3,20 (3,00)
Gebäudehöhe GH1	max. 17,00 (16,40)
Dachform / Dachneigung	Satteldach (SD) 30°
Die Klammerwerte gelten für das nördliche Terrassenhaus	



**2.6 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlage**

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

**2.7 Bauweise**

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablone).

- o offene Bauweise

**2.8 Baugrenzen**

§ 23 (3) BauNVO

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung sind Gebäude nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Unterirdische Gebäudeteile wie z.B. Tiefgaragen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn die Erdüberdeckung mindestens der Festsetzung unter Ziffer A 6.10 entspricht. Tiefgaragen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgelegt Grenzen zulässig. Die Baugrenze kann durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 (6) LBO in geringfügigem Ausmaß überschritten werden, eine Einzelfallprüfung ist hierfür erforderlich.

Im WA 3 werden die Grenzabstände zu den nachbarlichen Grundstücken nördlich und südlich in WA 1 entsprechend den städtebaulichen Rahmenvorgaben (Aufstellungsbeschluss) auf 4,0 m erhöht.

- 2.9 Stellung baulicher Anlagen** § 9 (1) Nr. 2 BauGB  
Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung.  
Die in der Planzeichnung eingetragenen Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten. Eine geringfügige Abweichung ist zulässig, um die Bebauung in der Hauptrichtung an der Straßenhinterkante auszurichten.
- 2.10 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze** § 9 (1) Nr. 1, 2, 4 BauGB,  
§§ 12, 14 BauNVO, § 23 (5) BauNVO
- 2.11 Nebenanlagen** § 14 BauNVO  
Nebenanlagen als Gebäude können im WA1, mit Ausnahme der Vorgartenfläche (Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche), bis zu einer Größe von max. 25 m<sup>3</sup> umbautem Raum zugelassen werden.
- 2.12 Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen** § 23 (5) BauNVO  
Im MI, WA 2 und WA 3 sind keine Garagen zulässig.  
Im MI, WA 2 und WA 3 sind offene Stellplätze oder Carports (überdachte Stellplätze) gemäß Planeintrag nur innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Flächen zulässig.  
Im WA 1 sind offene Stellplätze oder Carports (überdachte Stellplätze) gemäß Planeintrag innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Flächen zulässig.  
Im WA1 ist die Errichtung einer Doppelgarage oder zweier offener oder überdachter Stellplätze lediglich einseitig im seitlichen Grenzabstand in senkrechter Aufstellung/Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Garagen sind von öffentlichen Straßen und Gehwegen mit einem Abstand von mind. 5,0 m zu erstellen, um die Funktionalität der im Grünordnungsplan festgesetzten Vorgartenflächen zu gewährleisten und zusätzliche Stellplätze für Besucher zu gewinnen.  
Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen auf Baugrundstücken sind wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Rasengitter, Rasen- oder Fugenpflaster, wassergebundene Decke). Die Durchlässigkeit des Schichtaufbaus ist sicherzustellen.  
Im WA 1 sind innerhalb des Pflanzgebotes 8 (Pfg8) keine Stellplätze, Garagen oder Carports zulässig.
- 2.13 Bereiche mit Ein- und Ausfahrten**  
Ein- und Ausfahrten zum WA 2 sind nur in dem Plan gekennzeichneten Bereichen zulässig.
- 3. Verkehrsflächen** § 9 (1) Nr.11, 26 BauGB
- 3.1 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern** § 9 (1) Nr.26 BauGB  
Soweit Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung der Gehwege und zur Anpassung an den bestehenden Straßenbaukörper erforderlich sind, ist Hinterbeton für die Randbefestigungen der Straßen- und Fußgängerbereiche sowie bei den Straßenbaumaßnahmen entstehende Böschungen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern der geplanten Erschließungsanlagen auf den Grundstücken zu dulden. Diese können durch Geländeangleichungen auf den Anliegergrundstücken wieder entfallen.
- 3.2 Verkehrsflächen** § 9 (1) Nr.11 BauGB  
Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes maßgebend.  
Entsprechend der Eintragung im zeichnerischen Teil wird eine private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Platz“ festgesetzt.

- 4. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen** § 9 (1) Nrn. 12, 13 BauGB
- 4.1 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen** § 9 (1) Nr. 13 BauGB  
Die Gemeinde ist gem. § 126 (1) BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungs- masten, Verteilerkästen von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen hinter der Gehweghinter- kante bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.
- 4.2 Versorgungsflächen** § 9 (1) Nr. 12 BauGB  
Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil wird eine Versorgungsfläche mit der Zweckbe- stimmung „Trafostation“ ausgewiesen.
- 5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** § 9 (1) Nr. 21 BauGB  
FR 1 = Fahrrecht auf privaten Grundstücken zur temporären Bewirtschaftung und Erschließung der privaten Anliegergrundstücke, zu Gunsten Flurstück 173, für Fahrzeuge bis 7,5 to.  
GR 1 = Gehrecht auf privaten Grundstücken zur temporären Bewirtschaftung und Erschließung der privaten Anliegergrundstücke, zu Gunsten Flurstück 173. (kein allgemeiner, ständiger Erschließungs- weg, zur schonenden Ausübung)  
GR 2 = Gehrecht auf privaten Grundstücken zur Erschließung von privaten Grundstücken oder zur Nutzung als Durchwegung des WA 2 und WA 3 für die Allgemeinheit.  
FR 2 = Fahrrecht auf privaten Grundstücken zur Erschließung von privaten Tiefgaragenflächen  
LR 2 = Leitungsrecht auf privaten Grundstücken zur Führung und Unterhaltung von Ver- und Entsor- gungsleitungen wie Strom, Wasser und Kommunikationsleitungen oder Regen- und Abwasserkanälen. Eine Bepflanzung der Flächen, die die Unterhaltung der Leitungen wesentlich erschwert (z.B. Groß- bäume) ist nicht zulässig.
- 6. Pflanzgebote** § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- 6.1 Allgemeines Pflanzgebot** § 9 (1) Nr. 25a BauGB  
Je 100 m<sup>2</sup> der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind mindestens 1 hoch- stämmiger, heimischer und standortgerechter Laub- oder Obstbaum (Mindeststammumfang 16-18 cm, 2 x verpflanzt, entsprechend Pflanzliste 3) sowie 2 heimische und standortgerechte Sträucher (Qualität: 100 – 150 cm, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe, Pflanzliste 4) 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 mit gleichwertigen Pflanzungen zu ersetzen.  
Bestehende Gehölzstrukturen sowie Pflanzungen des Pflanzgebotes 1 (PFG 1), des Pflanzgebotes 3 (PFG 3) und des Pflanzgebotes 4 (PFG 4) können auf das Pflanzgebot angerechnet werden.
- 6.2 Pflanzgebot 1 (PFG 1) - Straßenbegleitgrün I** § 9 (1) Nr. 25a BauGB  
An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind Laubbäume der Art Acer platanoides "Cleveland" (Min- deststammumfang 18-20 cm, 3 x verpflanzt) zu pflanzen. Die Anzahl der Bäume ist einzuhalten. Die Pflanzstandorte können von der Plandarstellung entsprechend der Erschließungsplanung und der an den Bebauungsplan sich anfügenden Freianlagenplanung um bis zu 5,0 m abweichen.  
Die Gehölze sind dauerhaft arttypisch zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind diese spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode mit gleichwertigen Pflanzungen zu ersetzen.  
Zugänge, Parkplätze und Hofzufahrten sind gemäß Planeintrag zulässig.  
Die gehölzfreien, unversiegelten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

**6.3 Pflanzgebot 2 (PFG 2) - Straßenbegleitgrün II** § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Das Straßenbegleitgrün II (PFG2) charakterisiert die private Grünfläche als Vorgartenzone zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Gehweghinterkante. An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume (Mindeststammumfang 18-20 cm, 3 x verpflanzt, entsprechend Pflanzliste 1) zu pflanzen. Die Anzahl der Bäume ist einzuhalten. Die Pflanzstandorte können von der Plandarstellung entsprechend der Erschließungsplanung und der an den Bebauungsplan sich anfügenden Freianlagenplanung um bis zu 5,0 m abweichen

Die Gehölze sind dauerhaft arttypisch zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind diese spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode mit gleichartigen Pflanzungen zu ersetzen.

Zugänge, Parkplätze und Hofzufahrten sind auf bis zu 40% der Pflanzgebotsfläche zulässig.

Die gehölzfreien, unversiegelten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

**6.4 Pflanzgebot 3 (PFG 3) - Straßenbegleitgrün III** § 9 (1) Nr. 25a BauGB

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume (Mindeststammumfang 18-20 cm, 3 x verpflanzt, entsprechend Pflanzliste 1) zu pflanzen. Die Anzahl der Bäume ist einzuhalten. Die Pflanzstandorte können von der Plandarstellung entsprechend der Erschließungsplanung und der an den Bebauungsplan sich anfügenden Freianlagenplanung um bis zu 5,0 m abweichen

Die Gehölze sind dauerhaft arttypisch zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind diese spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode mit gleichartigen Pflanzungen zu ersetzen.

Zugänge, Parkplätze und Hofzufahrten sind gemäß Planeintrag zulässig.

Die gehölzfreien, unversiegelten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

**6.5 Pflanzgebot 4 (PFG 4) - Standortbäume „Platz“** § 9 (1) Nr. 25a BauGB

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind zwei hochstämmige Laubbäume (Mindeststammumfang 18-20 cm, 3 x verpflanzt, entsprechend Pflanzliste 2) parallel zur Hochholzstraße zu pflanzen. Die Anzahl der Bäume ist einzuhalten. Die Pflanzstandorte können von der Plandarstellung entsprechend der Erschließungsplanung und der an den Bebauungsplan sich anfügenden Freianlagenplanung um bis zu 5,0 m abweichen

Die Gehölze sind dauerhaft arttypisch zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind diese spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode mit gleichartigen Pflanzungen zu ersetzen.

**6.6 Pflanzgebot 5 (PFG 5) - Randliche Eingrünung** § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Zur randlichen Eingrünung der Wohngebiete sind die in der Planzeichnung als Pflanzgebot 6 ausgewiesenen Flächen durchgängig in zwei Reihen mit heimischen, standortgerechten Laubheister- oder Strauchpflanzungen (Qualität: 100 – 150 cm, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe, Pflanzlisten 3 und 4) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei Ausfall sind diese spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode mit gleichartigen Pflanzungen zu ersetzen. Formschnitthecken oder immergrüne Nadelgehölze sind nicht zulässig. Die gehölzfreien Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

**6.7 Pflanzgebot 6 (PFG 6) - Zentrale Eingrünung** § 9 (1) Nr. 25a BauGB

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume (Mindeststammumfang 18-20 cm, 3 x verpflanzt, entsprechend Pflanzliste 2 und 3) zu pflanzen. Die Pflanzstandorte können von der Plandarstellung entsprechend der Erschließungsplanung und der an den Bebauungsplan sich anfügenden Freianlagenplanung um bis zu 5,0 m abweichen. Die Anzahl der Pflanzungen ist einzuhalten.

Insgesamt sind auf der Pflanzgebotsfläche je 75 m<sup>2</sup> der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind mindestens 1 hochstämmiger, heimischer und standortgerechter Laub- oder Obstbaum (Mindeststammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt, entsprechend Pflanzliste 3) und 4 Sträucher

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

(Qualität: 100 – 150 cm, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe, Pflanzliste 4) einzeln oder in Gruppen zu pflanzen.

Die Gehölze sind dauerhaft arttypisch zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind diese spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Die übrigen Flächen sind gärtnerischen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Anlage von Stellplätzen, Garagen, Carports oder Lagerflächen ist nicht zulässig.

**6.8 Pflanzgebot 7 (PFG 7) - Zwischenräumliche Eingrünung** § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Je 50 m<sup>2</sup> der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind 2 heimische, standortgerechte Laubbäume (Mindeststammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt, Pflanzliste 3) sowie 3 heimische, standortgerechte Sträucher (Qualität: 100 – 150 cm, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe, Pflanzliste 4) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anzahl der Pflanzungen ist einzuhalten. Die übrigen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

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

**6.9 Pflanzgebot 8 (PFG 8) - Durchgrünung WA 1** § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Je 100 m<sup>2</sup> der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind mindestens 1 hochstämmiger, heimischer und standortgerechter Laub- oder Obstbaum (Mindeststammumfang 16-18 cm, 2 x verpflanzt, entsprechend Pflanzliste 3) sowie 2 heimische und standortgerechte Strauchpflanzungen (Qualität: 100 – 150 cm, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe, Pflanzliste 4) einzeln oder in Gruppen zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind gärtnerisch anzulegen.

Die Gehölze sind dauerhaft arttypisch zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind diese spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode mit gleichwertigen Pflanzungen zu ersetzen.

Die Anlage von Stellplätzen, Garagen, Carports oder Lagerflächen ist nicht zulässig.

**6.10 Tiefgaragenbegrünung** § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Decken von Tiefgaragen mit ihren Nebenräumen, die nicht mit Gebäuden und deren Zuwegungen sowie Nebenanlagen überbaut werden, sind vollständig mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsflächen anzulegen.

Für Erdaufschüttungen über Drainschicht sind folgende Stärken festgesetzt:

- Rasen/niedrige Bepflanzung: min. 60 cm Erdaufschüttung  
Sind auf den Tiefgaragen- und Garagengeschossen gemäß Pflanzvorschriften Bäume und Sträucher zu pflanzen, sind folgende punktuelle Erdstärken/ -aufschüttungen innerhalb der betreffenden Pflanz-bereiche vorzusehen:
- Hochwachsende Sträucher, kleinkronige Bäume: min. 100 cm Erdaufschüttung
- Mittelkronige, hochstämmige Laubbäume: min. 150 cm Erdaufschüttung

**6.11 Fassadenbegrünung** § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Fassadenflächen, die auf einer Länge von mehr als 5,0 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen besitzen, sind pro angefangene 5,0 m mit mindestens zwei Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste 5 (Empfehlung) dauerhaft zu bepflanzen. Bei Verwendung von Metallfassaden können hiervon auf den nach Süden und Westen orientierten Fassaden Abweichungen zugelassen werden. Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durchzuführen.

Die freistehende Fassade der Tiefgarage (Hanggarage) im Innenbereich unter der Terrassenbebauung ist unabhängig von den vorgesehenen Öffnungen pro angefangene 5,0 m mit mindestens zwei Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste 5 (Empfehlung) dauerhaft zu bepflanzen.

**7. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

**7.1 Dachbegrünung**

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

Die Dachflächen von obersten Dächern von Hauptgebäuden und jeweils mehr als 12,0 m<sup>2</sup> Grundfläche sind flächendeckend extensiv mit regionalem Saatgut zu begrünen. Die Begrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 10,0 cm auszuführen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

Die Dachflächen von Nebengebäuden sowie Garagen und überdachten Stellplätzen bis sind als begrünte Flachdächer oder begrünte, leichte Pultdächer bis 7° Dachneigung auszuführen.

Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht unabhängig von auf der Verpflichtung zu auf dem Dach aufzustellenden Solaranlagen gemäß PVPf-VO. Solaranlagen dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken; es sind entsprechende Kombisysteme einzusetzen.

**7.2 Dachmaterialien**

Die Verwendung von Metallen ist nur für untergeordnete und technisch notwendige Bauteile zulässig. Zur Vermeidung von Metallausschwemmungen sind diese nur mit witterungsfester Beschichtung oder in ähnlicher Weise behandelt zulässig (nachweislich keine negativen Umweltauswirkungen hervorgerufen).

**7.3 Dachflächenentwässerung und Entwässerung der unbebauten Grundstücksflächen**

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser neu errichteter Gebäude sowie das auf nicht belasteten Hofflächen, Stellplätzen und deren Zufahren anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken getrennt zu sammeln und auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern bzw. in den im Straßenraum verlegten Regenwasserkanälen zuzuführen. Soweit der Untergrund wegen seiner geologischen Beschaffenheit eine Versickerung nicht zulässt und keine Regenwasserkanäle zur Verfügung stehen ist das Niederschlagswasser gedrosselt in die Schmutzwasserkanäle einzuleiten.

Die Ableitung auf den privaten Grundstücken ist von den jeweiligen Eigentümern in ausreichender Dimensionierung herzustellen. Sie kann über Mulden-Rigolen-Systeme oder in befestigter Bauweise, z.B. Rinnen mittels Naturstein, erfolgen. Ihre Ausführung muss, mit Ausnahme unmittelbar am Gebäude sowie im Bereich der Zufahrten und Terrassen, stets in wasserdurchlässiger Weise erfolgen.

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

Die Dachentwässerung ist vom Schmutzwasser getrennt herzustellen (Trennsystem) und in den Bauplänen darzustellen.

*Siehe Hinweise im Teil B Hinweise zur Niederschlags- und Abwasserbeseitigung und in den Örtlichen Bauvorschriften im Teil C.*

**7.4 Stellplätze, Zufahrten, Wege und Nebenanlagen**

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

**7.5 Artenschutzrechtliche Maßnahmen - CEF – Maßnahme**

Um mögliche Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die lokale Population des Haussperlings sowie Fledermäusen wirksam zu verhindern, sollen 6 künstliche Nisthilfen im nahen Umfeld des Vorhabens (CEF 1 und 2, Friedhofsareal) auf Veranlassung des Plangebers angebracht werden.

Zusätzlich sind für die bekannte Wochenstube von Zwergfledermäusen des Gebäudes Eichbühlstraße Nr. 1 vom Vorhabenträger rechtzeitig vor einer Veränderung oder dem Abriss entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Beachtung sensibler Zeiten) und Ausgleichsmaßnahmen (Angebot geeigneter Ersatzquartiere, CEF 3-Maßnahme) zu berücksichtigen und vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

abzustimmen. Eine Entfernung und Entwertung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist nur mit der Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt zulässig.

Hinweis: Es wird auf das artenschutzrechtliche Gutachten zum Bebauungsplan verwiesen (Fritz & Grossmann Umweltplanung, Stand 22.02.2023) sowie auf die unter Kapitel B Artenschutz aufgeführten weiteren Hinweise.

**8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** § 9 (1) Nr.24 BauGB

**8.1 Immissionsschutzmaßnahmen**

Nach der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom Januar 2023 sind zum Schutz der Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2016) vorzusehen und nachzuweisen. Es wird maximal der Lärmpegelbereich IV erreicht.

**8.2 Passiver Lärmschutz – Verkehrslärm**

Die in der Planzeichnung mit L gekennzeichneten Baufenster liegen im Lärmpegelbereich III bis IV gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau, 2016.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß entsprechend Tabelle 7, DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2016) zu erfüllen (Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm).

Nach der Tabelle 7 der DIN 4109 — Schallschutz im Hochbau — sind folgende Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils (erf. R´w,res) nachzuweisen:

Raumart	erf. R´w,res des Außenbauteils	
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts-räume u.ä.	LBP III	LPB IV
	35 dB	40 dB
Büroräume und ähnliches	30 dB	35 dB

An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die Lärmpegelbereiche des Isophonienplanes 2248-03.

In den dargestellten Bereichen ist in überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen.

Im Einzelfall darf bei der Bemessung des resultierenden Schalldämm-Maßes ein geringerer als der genannte Lärmpegelbereich zugrunde gelegt werden, wenn dies durch eine schalltechnische Untersuchung begründet wird.

Der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr sind die technischen Baubestimmungen (VwVTB) zu beachten (vgl. A5 der VwVTB). Es gilt die jeweils technische Baubestimmung in der im Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend reduziert werden.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

Bestehende Bebauung im Geltungsbereich

Die bestehende Bebauung genießt Bestandsschutz. In der Untersuchung werden die Pegelbereiche für die bestehende Bebauung dargestellt, diese haben jedoch rein nachrichtlichen Charakter, ein Anspruch oder eine Verpflichtung zur Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen lässt sich daraus für die bestehende Bebauung nicht ableiten. Die Festsetzungen gelten ausschließlich für den Neu- oder Umbau von Gebäuden. Gegenüber den Schallimmissionen durch den Straßenverkehr sind beim Neu- oder Umbau von Gebäuden Maßnahmen erforderlich.

## **B. Kennzeichnungen / Hinweise**

### **Kennzeichnungen**

#### Altstandort Möbelfabrik

Das Flurstück 166/1 ist im Bodenschutzkataster unter der Flächen-Nr. „4223 – AS Möbelfabrik Schneider“ mit „A- Ausgeschieden“ erfasst. Dies bedeutet, dass der Verdacht einer Altlast derzeit nicht gegeben ist. Die Fläche wird lediglich zu Dokumentationszwecken im Altlastenkataster weitergeführt. Sollte sich im Rahmen von Baumaßnahmen der Verdacht von Bodenkontaminationen ergeben, so ist das Amt für Umwelt und Abfallwirtschaft beim Landratsamt des Zollernalbkreises hinzuzuziehen.

### **Hinweise**

#### **Geotechnik**

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbe- reich der Achdorf-Formation (Mittlerer Jura).

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wieder- befeuchtung) des tonig/tonig-schluffigen 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 ge- mäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb- bw.de>) entnommen werden.

Für die Baugenehmigung im Bereich des Landerer-Areals ist auf Grund der vorhandenen Abgrabungen bereits vor dem Abbruch der Kegelbahn zwingend ein qualifiziertes, geologisches Gutachten als Grund- lage für die Absicherung der Baugrube vorzulegen. Dieses dient als Grundlage für die notwendigen statischen Berechnungen für die Baugrubensicherung.

Bei etwaigen Baumaßnahmen im restlichen Geltungsbereich wird ein geologisches Gutachten dringend empfohlen.

#### **Begrenzung der Bodenversiegelung und Bodenschutz**

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 scho- enden 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 ver- wenden 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 Ba- den-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

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, dürfen nicht verwendet werden.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung

### **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“ verwiesen. Die DIN 4149 ist in der Liste der Technischen Baubestimmungen gelistet und ist damit allgemein eingeführt.

### **Artenschutzrechtliche Maßnahmen**

Entsprechend des Artenschutzgutachtens zum Bebauungsplan sind vom Vorhabenträger allgemein vor Eingriffen - sprich bei Fäll-, Rodungs- und Schnitarbeiten sowie Abriss von Gebäuden oder Arbeiten an Gebäuden und Gelände - die Gebäude/baulichen Anlagen sowie Gehölze auf das Vorhandensein von Vögeln und Fledermäusen (Nester, Baumhöhlen, Brutstätten, etc.) durch eine fachkundige Person zu prüfen und zu dokumentieren.

Eine Entfernung und Entwertung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist nur mit der Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt zulässig. Ggf. sind vom Vorhabenträger entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Beachtung sensibler Zeiten) und Ausgleichsmaßnahmen (Angebot geeigneter Ersatzquartiere) zu berücksichtigen und vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

#### Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr.1-3 BNatSchG sind folgende Maßnahmen einzuhalten bzw. vorzusehen:

#### Vermeidungsmaßnahme 1: (Fledermäuse)

Baufeldfreimachung einschließlich der Rodungsarbeiten im Winterhalbjahr (November bis Mitte März) zur Vermeidung von Beeinträchtigungen gegebenenfalls vorhandener Fledermäuse in ihren Quartierlebensräumen.

#### Vermeidungsmaßnahme 2: (Fledermäuse)

Gebäudeabriss im Winterhalbjahr, wenn keine Tiere in möglicherweise genutzten Sommerquartieren anwesend sind. Zudem müssen die Gebäude vom Vorhabenträger nochmals rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten hinsichtlich Fledermausvorkommen überprüft werden. Sollten bei der Kontrolle Fledermäuse festgestellt werden, ist die zuständige Naturschutzbehörde beim Landratsamt zu informieren und das weitere Vorgehen mit ihr abzustimmen. Zu beachten ist, dass sich die Rückbauarbeiten dadurch ggf. verzögern können und/oder ein Baustopp erforderlich werden kann.

#### Vermeidungsmaßnahme 3: (Vögel)

Rodungsarbeiten und Gebäudeabriss sind außerhalb der Brutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen, zur Umgehung einer vermeidbaren Tötung von Vogelindividuen bzw. einer Zerstörung von Gelegen.

Es wird auf das artenschutzrechtliche Gutachten zum Bebauungsplan verwiesen (Büro Fritz & Grossmann Umweltplanung, Stand 22.02.2023).

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**Umweltfreundliche und Insektenschonende Beleuchtung**

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen sind zu vermeiden. Es sind daher umweltverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Empfohlen werden LED-Beleuchtung oder vergleichbare umweltverträgliche Produkte. Auf die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/ Länder – Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) wird verwiesen.

\*) Beleuchtete Werbung ist zwischen 23:00 abends und 5:00 morgens abzuschalten.

**\*) Vermeidung von Vogelschlag**

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind an großflächigen Fensterfronten geeignete Maßnahmen (z.B. Einbau von für Vögel sichtbare Scheiben, Vogelschutzglas oder andere vergleichbare Maßnahmen) zu treffen. Auf die Arbeitshilfe der Schweizerischen Vogelwarte Sempach (2012) wird verwiesen.

\*) ergänzt 16.08.2023

**Anlage von Grünflächen**

Es wird auf das Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) § 21a NatSchG Gartenanlagen verwiesen.

Es ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

**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.

**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.

**Pflanzlisten**

<b>Pflanzliste 1: Straßenbäume</b>	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Craetegus spec.</i>	Weißdorne
<i>Sorbus aria</i>	Trauben-Eiche
<i>Sorbus intermedia</i>	Stiel-Eiche

## Anlage 2 und 3 zur Satzung "Hochholzstraße / Auf dem Hofacker"

Stadt Balingen  
 Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften  
 „Hochholzstraße/ Auf dem Hofacker“

05.05.2023

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

<b>Pflanzliste 2: Laubbäume 1. Ordnung (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LFU 2002)</b>	
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

<b>Pflanzliste 3: Laubbäume 2. und 3. Ordnung (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LFU 2002)</b>	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix rubens</i>	Fahl-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus acuparia</i>	Vogelbeere

<b>Pflanzliste 4: Sträucher mittlerer Standorte (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LFU 2002)</b>	
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigfelliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Eunonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe

## Anlage 2 und 3 zur Satzung "Hochholzstraße / Auf dem Hofacker"

Stadt Balingen  
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften  
„Hochholzstraße/ Auf dem Hofacker“

05.05.2023

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

<b>Pflanzliste 5: Rank- und Schlingpflanzen</b>	
<i>Clematis vitalba</i>	Gewöhnliche Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Lonicera spec.</i>	Jelänger-Jelieber
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein
<i>Rosa spec.</i>	Kletterrosen
<i>Rosa multiflora</i>	Vielblütige Rose

#### 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.

#### Niederschlagsbeseitigung / Entwässerung / Abwasser

Das Plangebiet entwässert in zwei verschiedene Richtungen bzw. Kanalstrecken. Die Trennlinie liegt zwischen dem Grenzpunkt der Flurstücke 114/1 und 114/2 sowie dem bestehenden Kanalschacht 365 390 30

Gemäß § 2 Abs. 2 Satz 3 NiedSchlWasBesV BW und DWA-A 138 ist die Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone allen anderen dezentralen Beseitigungswegen vor zu ziehen. Sollte dies nicht möglich sein, ist unverschmutztes Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Freiflächen soweit es nicht auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht wird, zurückzuhalten und gedrosselt in einen öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Wenn ein öffentlicher Regenwasserkanal nicht zur Verfügung steht sind Niederschlagswasser und Schmutzwasser gedrosselt dem Schmutzwasserkanal zuzuführen.

Das Tiefbauamt der Stadt Balingen behält sich vor, im Zuge von Baugenehmigungen für den Regenwasserkanal in der Auchtenstraße eine gesonderte Einleitungsverpflichtung und - beschränkung festzusetzen. Rückhaltesysteme für gedrosselte Einleitung sind vorzusehen.

**Photovoltaik-Pflicht-Verordnung Baden-Württemberg (PVPf-VO) und Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW)**

Es wird auf die jeweils gültige Fassung der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung Baden-Württemberg (PVPf-VO) sowie des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg (KSG BW) hierbei im Speziellen zur Pflicht der Errichtung von PV-Anlagen auf Wohngebäuden und Nicht-Wohngebäuden und deren Mindestanforderungen sowie der Kombination mit Dachbegrünungen, verwiesen.

**Archäologische Denkmalpflege (§ 20 DSchG BW)**

Sollten bei der Durchführung der geplanten Bauarbeiten und Erschließungsmaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde 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.

**Kinderspielplätze**

Gemäß § 9 (2) erforderliche Kinderspielplätze sind herzustellen.

Aufgestellt:



Michael Wagner  
Baudezernent



Ausgefertigt:

Balingen, 28.09.2023



Dirk Abel  
Oberbürgermeister

## C. Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlage:

#### Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1) m.W.v. 08.01.2022

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

#### 1.1 Einheitliche Gestaltung § 74 (1) Nr.1 LBO

Innerhalb einer Hausgruppe (Doppelhäuser, Reihenhäuser) sind nur einheitliche Dachformen und Dachneigungen zulässig. Die Gebäudehöhen sind aufeinander abzustimmen.

#### 1.2 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	0° bis 5°
PD	Pulldach	5° bis 7°
SD	Satteldach	25° bis 30° und 25° bis 38°

Im begründeten Einzelfall können von der Baurechtsbehörde Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen bis zu +/- 3° zugelassen werden.

Innerhalb einer Hausgruppe (Doppelhäuser, Reihenhäuser) sind nur einheitliche Dachformen und Dachneigungen zulässig. Die Gebäudehöhen sind aufeinander abzustimmen.

Untergeordnete Dachflächen bis 25,0 qm dürfen auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen ausgeführt werden.

#### 1.3 Dacheindeckung, Dachbegrünung § 74 (1) Nr.1 LBO

Für die Dacheindeckung von Dächern mit einer Dachfläche von mehr als 12,0 m<sup>2</sup> werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Zulässig sind unglasierte, nicht reflektierende Dachziegel oder Dachsteine in roter bis rotbrauner Farbe, sowie Dachbegrünungen und Anlagen zur solaren Energiegewinnung.
- Die obersten Geschosse der Hauptgebäude von Flach- und Pulldächern sind zwingend zu begrünen.
- Garagen, Carports und Nebenanlagen über 12,0 m<sup>2</sup> Grundfläche sind mit begrünten Dächern zu errichten. Ausnahmsweise können auf diesen Terrassen zugelassen werden.
- Metalleindeckungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig. Aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes, dürfen nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

In begründeten Einzelfällen können auch andere Materialien zur Dacheindeckung zugelassen werden.

#### 1.4 Vollgeschosse und Staffelgeschoss (zurückgesetzte Dachgeschosse) §74 (1) LBO

Die Zahl der Vollgeschosse und die Zulassung von Staffelgeschossen sind der Planzeichnung oder der Definition der Haustypen zu entnehmen. Die Festlegung der Anzahl der Geschosse ist verbindlich einzuhalten.

**1.5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte bei Satteldächern**

§ 74 (1) Nr.1 LBO

Bei Flach- und Pultdächern sind Dachaufbauten, mit Ausnahme von Anlagen zur technischen Gebäudeausrüstung, nicht zulässig. Dachaufbauten wie z.B Terrassen über obersten Geschossen sind nicht zulässig.

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

- Die Länge des Dachaufbaues darf 50 % der Länge des zugehörigen Dachabschnittes nicht überschreiten.
- Es ist mindestens ein Abstand von 1,2 m von der Außenkante des Dachaufbaus zur Außenkante der Giebelwand einzuhalten.
- Der Ansatz der Dachgauben darf erst nach ¼ der Sparrenlänge gemessen ab dem Dachfirst beginnen.
- Die Dachneigung von Gauben und Zwerchgiebeln ist, mit Ausnahme der SchlepPGAuben, in der Neigung des Hauptdaches auszuführen.
- Verschiedene Formen von Dachaufbauten auf einer Gebäudeseite sind nicht unzulässig.
- Ein Nebeneinander von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf einer Gebäudeseite ist unzulässig

Im WA 3 sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte ausnahmsweise auch bei einer Dachneigung von 30° zulässig:

Nutzung solarer Energie

Bei Satteldächern ist eine Aufständigung abweichend von der Dachneigung unzulässig. Anlagen zur Nutzung von solarer Energie sind nur parallel zur Dachneigung montiert zulässig. Die Montage kann ins Dach integriert oder auf der Dachdeckung erfolgen. Ein Überschreiten des Dachfirstes ist nicht zulässig. Zu den Dachrändern ist ein Abstand von mindestens 0,6 m einzuhalten.

Auf Flachdächern ist eine Aufständigung von maximal 0,80 m über der Substratoberkante der Dachbegrünung zulässig.

**1.6 Dachflächen von Garagen und Carports**

§ 74 (1) Nr.1 LBO

Garagen, Carports und Nebenanlagen über 12 m<sup>2</sup> Grundfläche sind mit begrünten Flachdächern bis maximal 7° Dachneigung zu errichten. Ausnahmsweise können auf diesen Terrassen bis max. 20 m<sup>2</sup> Grundfläche zugelassen werden. Aneinandergebaute Grenzgaragen/ Carports sind in Traufhöhe, Dachform und Dachneigung aufeinander abzustimmen.

**1.7 Fassadengestaltung**

§ 74 (1) Nr.1 LBO

Die Fassaden von Doppel- und Reihenhäuser sind in Material und Farbe aufeinander abzustimmen. Fassadenverkleidungen aus reflektierenden Materialien sind nicht zulässig.

**1.8 Fassadenbegrünung**

Fassadenflächen, die auf einer Länge von mehr als 5,0 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen besitzen, sind pro angefangene 5,0 m mit mindestens zwei Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste 5 (Empfehlung) dauerhaft zu bepflanzen. Bei Verwendung von Metallfassaden können hiervon auf den nach Süden und Westen orientierten Fassaden Abweichungen zugelassen werden. Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durchzuführen.

Die freistehende Fassade der Tiefgarage (Hanggarage) im Innenbereich unter der Terrassenbebauung ist unabhängig von den vorgesehenen Öffnungen pro angefangene 5,0 m mit mindestens zwei Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste 5 (Empfehlung) dauerhaft zu bepflanzen

**2. Werbeanlagen**

§ 74 (1) Nr.2 LBO

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Fassade der Gebäude zulässig. Sie dürfen nicht auf dem Dach oder auf freistehenden Werbeträgern errichtet werden.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

Werbeanlagen dürfen folgende Größe je einzelner Fassadenfläche/Fassadenseite nicht überschreiten:

- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebietsflächen (WA) 2,0 m<sup>2</sup>.
- Innerhalb der Flächen des Mischgebietes 4,0 m<sup>2</sup>.

### **3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 74 (1) Nr.3 LBO**

#### **3.1 Gestaltung der privaten Grundstücke**

Nicht überbaute und nicht der Erschließung dienende private Grundstücksflächen sind durchgängig gärtnerisch anzulegen sowie gemäß Vorgaben der planungsrechtlichen Festsetzungen (Pflanzgebote) zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Sie sind grundsätzlich von Versiegelungen, Teilversiegelung oder sonstigen Nutzungen frei zu halten.

Stellplätze, Zufahrten und vergleichbare Anlagen auf den privaten Grundstücksflächen sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Porenpflaster, Schotterrassen, Pflaster mit Breutfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.

Maximal 40% der straßenbegleitenden Grünflächen mit Im PFG1 dürfen für Zufahrten und Gebäudeerschließung genutzt werden.

#### **3.2 Gestaltung und Lage von Plätzen für Abfallbehälter/ Müllstandorten**

Im MI und WA 2 sind die in der Planzeichnung mit „Mü“ gekennzeichneten Flächen als Aufstellflächen für die Müllabholung am Tag der Abholung herzustellen.

Dauerhafte Standplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind jeweils auf dem Grundstück in die Hauptgebäude zu integrieren oder allseitig und gegen direkte Sonneneinstrahlung geschützt einzuhausen. Abfall- und Wertstoffbehälter /-anlagen mit einer Grundfläche größer als 3,0 m<sup>2</sup>, sind zusätzlich einzugrünen und von öffentlichen Verkehrsflächen min. 2,0 m abzurücken.

Im PFG 2 und 3 sind Abfall- und Wertstoffbehälter nur in Form von geschlossenen Abstellanlagen/ -boxen bis zu einer max. Höhe von 1,4 m und einer Grundfläche von max. 3,0 m<sup>2</sup> zulässig. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muss min. 2,0 m betragen.

#### **3.3 Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen, Abgrabungen**

##### Einfriedungen:

Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen und Wegen sind Hecken, stehende Holz- oder begrünte Drahtzäune bis maximal 0,80 m Höhe zulässig. Sockel an Einfriedungen (durchlaufende Fundamente) sind nicht zulässig. Massive Mauern oder optisch vollständig geschlossene Zäune und Zäune aus Stacheldraht sind nicht zulässig.

Die Einfriedigung von privaten Erschließungsstraßen ist nicht zulässig. Es sind lediglich Stützmauern zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

Einfriedungen von Doppelhäusern und Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten.

Sichtschutzwände im Terrassenbereich sind nur zwischen Doppelhäusern und Hausgruppen-Einheiten mit maximal 2,0 m Höhe und 3,0 m Länge zulässig.

### **4. Freileitungen**

§ 74 (1) Nr.5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

**5. Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Baugrubensicherung** § 74 (3) i.V. mit § 73a (5) LBO

**5.1 Stützmauern, Abgrabungen und Geländeanschlüsse** § 74(3) Nr.1 LBO und § 9(1) Nr. 17 BauGB

Die Festsetzungen des Bebauungsplans gehen vom natürlichen bzw. vorhandenen Geländeverlauf aus. Die Notwendigkeit von Mauern und Stützmauern muss im Einzelfall geprüft werden. Die Prüfung muss durch ein Ingenieurbüro erfolgen. Nach 2 m Höhe muss ein Rücksprung erfolgen. Abgrabungen und Auskofferungen sind nur dort zulässig, wo sie technisch zwingend erforderlich sind.

Abgrabungen oder Aufschüttungen über 0,50 m zu den Nachbargrundstücken sind nicht zulässig. Stützmauern, Einschnitte, Abgrabungen und tiefe Lichthöfe in den an die Nachbargrundstücke angrenzenden, 4 m breiten Pflanzgebieten (PfG5) und im gesetzlichen Grenzabstand sind nicht zulässig. Die bestehenden Höhenverhältnisse an den Grundstücksgrenzen sind aufzunehmen und kontinuierlich im natürlichen Verlauf der Höhenlinien bis zum Hausgrund fortzuführen.

Die Höhen- und Geländeverhältnisse sind im Baueingabeplan im Schnitt und in den Ansichten mit Anschluss des Nachbargrundstückes darzustellen.

Im Bereich der bestehenden Stützmauern zwischen den Flurstücken 166/1 und 167/1 sowie 173/1 und 173/2 können ausnahmsweise Stützmauern ergänzt oder ausgetauscht werden und als Grenzmauer auf eigenem Grundstück erstellt werden. Abweichend zu § 50 Abs. (1) LBO sind diese Stützmauern mit den erforderlichen Absturzsicherungen und statischen Nachweisen genehmigungspflichtig.

**5.2 Geologie, Baugrubensicherung – Liste Technische Baubestimmungen** § 73a (5) LBO

Für die Baugenehmigung im Bereich des Landerer-Areals ist auf Grund der vorhandenen Abgrabungen bereits vor dem Abbruch der Kegelbahn zwingend ein qualifiziertes, geologisches Gutachten für die Absicherung der Baugrube vorzulegen. Dieses dient als Grundlage für die notwendigen statischen Berechnungen für die Baugrubensicherung. Das Geologische ist mit den Statischen Berechnungen dem Baurechtsamt zur Verfügung zu stellen.

Die jeweils aktuelle Liste der Technischen Baubestimmungen des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen ist zu beachten. Für Statik und Grundbau gelten die Abschnitte A 1.2 ff.

**6. Stellplatzerhöhung** § 37 (1) LBO i.V.m. § 74 (2) LBO

Abweichend von § 37 Abs.1 LBO wird entsprechend § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO der Stellplatzschlüssel für Wohnungen in Geschosswohnungsbauten auf 1,5 Stellplätze festgesetzt.

Bei Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reiheneinzelhäusern sind unabhängig von der Wohnungsgröße 2,0 Stellplätze erforderlich.

**7. Kenntnissgabeverfahren** § 74 (1) Nr. 7 LBO, § 51 LBO

Die zur Verwendung kommenden Materialien der Dächer und die Gestaltung und Begrünung der Freiflächen müssen im Bauantrag bzw. im Kenntnissgabeverfahren erkenntlich sein bzw. nachgewiesen werden.

**8. Rückhaltung/ Ableitung von Schmutz – und Niederschlagswasser** § 74 Abs.3 Nr. 2 LBO

Das Entwässerungssystem ist mindestens bis zum Hausanschlussschacht als Trennsystem auszuführen. Die Ableitung des auf dem Baugrundstück anfallenden Abwassers und des Niederschlagswassers muss nach den gesetzlichen Regelungen des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (§ 45b), der Landesbauordnung und den Vorgaben der städtischen Abwassersatzung (§ 2 Abs. 1, § 3, § 8 Abs.3) in der geltenden Fassung sowie den Bestimmungen der DIN EN 12056 (neueste Fassung) erfolgen.

Bei neu errichteten Gebäuden ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Freiflächen getrennt zu sammeln und zu versickern bzw. zurückzuhalten. Sollte dies



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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 einen öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Sofern kein Regenwasserkanal zur Verfügung steht, ist das Niederschlagswasser gedrosselt an den öffentlichen Mischwasserkanal anzuschließen.

Die Einleitungsmenge für Abwasser und Niederschlagswasser in die öffentliche Mischwasserkanalisation wird auf 57,6 l/(s\*ha) Grundstücksfläche begrenzt. Sollte mehr Abwasser auf den Grundstücken anfallen, so sind ausreichende Rückhaltevolumina zu schaffen, die das Abwasser gedrosselt an den öffentlichen Schmutzwasser- bzw. Regenwasserkanal weiterleiten.

Im Plangebiet befinden sich bebaute Grundstücke. Bei genehmigungspflichtigen Neubauten, Umbauten oder grundlegenden Erneuerungen der Hausinstallationen ist ein Trennsystem bis zum Hausanschlusschacht herzustellen und Rückhaltevolumina für Niederschlagswasser herzustellen.

Berechnungen, Planzeichnungen und Nachweise sind im Rahmen der Baugenehmigung und des Entwässerungsgesuchs mit dem Tiefbauamt der Stadt Balingen abzustimmen und der Baurechtsbehörde der Stadt Balingen vorzulegen.

Das Tiefbauamt der Stadt Balingen behält sich vor, im Zuge von Baugenehmigungen für den Regenwasserkanal in der Achtenstraße eine gesonderte Einleitungsverpflichtung und - beschränkung festzusetzen.

**9. Ordnungswidrigkeiten**

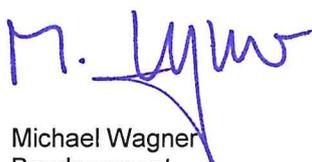
§ 75 (3) Nr. 2 LBO

Ordnungswidrig nach § 75 Absatz 3 Nr. 2 LBO handelt, wer entgegen den Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig

- a) als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zur Dacheindeckung und Dachbegrünung (Nr. 1.1.3) nicht einhält,
- b) als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter Dachaufbauten oder Dacheinschnitte (Nr. 1.3) entgegen den Festsetzungen errichtet,
- c) als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter Werbeanlagen (Nr. 2) entgegen den Festsetzungen errichtet,
- d) als Bauherr Einfriedungen erstellt bzw. erstellen lässt, die nicht den Örtlichen Bauvorschriften (Nr. 6) entsprechen,
- e) als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter die Festsetzungen zur Erstellung von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen aus wasserdurchlässigen Materialien (Nr. 3) nicht beachtet,
- f) als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter der erhöhten Stellplatzverpflichtung (Nr. 7) 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