

Textteil

Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften

in Balingen- Endingen

„Schlickkuchen II - Änderung Am Steinbruch Flst. 2779 und 1038/80 (Teilfläche)“



- A. - Planungsrechtliche Festsetzungen
- B. - Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise
- C. - Örtliche Bauvorschriften

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|-----------|
| A. Planungsrechtliche Festsetzungen | 3 |
| 1. Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB..... | 3 |
| 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO | 3 |
| 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO | 3 |
| 4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandflächen § 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB.. | 4 |
| 5. Flächen für Stellplätze § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 BauNVO, § 23 Abs.5 BauNVO | 4 |
| 6. Grünflächen § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB | 4 |
| 7. Pflanzgebote und Pflanzbindungen § 9 Abs.1 Nr.25a/b BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB | 4 |
| 8. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB | 5 |
| B. Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise | 6 |
| C. Örtliche Bauvorschriften | 13 |
| 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs.1 Nr.1 LBO | 13 |
| 2. Werbeanlagen § 74 Abs.1 Nr.2 LBO | 13 |
| 3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO | 13 |
| 4. Rückhaltung/ Ableitung von Niederschlagswasser § 74 Abs.3 Nr. 2 LBO..... | 14 |

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Flächen für den Gemeinbedarf** § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB
Es wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kindertagesstätte entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung festgesetzt.
Zulässig sind:
 - Kindertagesstättengebäude
 - der Nutzung dienende Nebenanlagen i.S.d. § 4 Abs.1 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO
 - der Nutzung dienende Stellplätze, auf festgesetzten Flächen
 - zugehörige Frei-, Spiel- und Retentionsflächen

- 2. Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO
 - 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)** § 19 BauNVO
Die Grundflächenzahl wird entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung festgesetzt.
 - 2.2 Zahl der Vollgeschosse** § 20 BauNVO
Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt. § 20 Abs. 1 BauNVO
 - 2.3 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)** § 9 Abs.1 i.V.m. § 9 Abs.3 BauGB u. § 18 BauNVO
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist gemäß Planeinschrieb in Metern über Normalnull (m.ü.NN.) festgesetzt.
Die im Planeinschrieb festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf bis zu maximal 0,3 m überschritten sowie bis zu maximal 0,3 m unterschritten werden.
Die maßgebliche Höhe der EFH ist die Oberkante des Fertigfußbodens.
 - 2.4 Höhe der baulichen Anlagen** § 16, § 18, § 20 BauNVO
Die maximale Gebäudehöhe GH darf das in der Planzeichnung enthaltene Maß nicht überschreiten.
Die maximale Gebäudehöhe GH ist das Maß zwischen der tatsächlich hergestellten Erdgeschossfußbodenhöhe EFH und des oberen Abschlusses der baulichen Anlage (Attika/ Brüstungsoberkante).
Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe GH sind bis maximal 1,5 m durch technische Anlagen und Treppenhäuser auf maximal 10 % der Gebäudegrundfläche zulässig. Weitergehende Überschreitungen, auch für die Nutzung von Sonnenenergieanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden.

- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
 - 3.1 Bauweise** § 22 BauNVO
Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als:
 - a abweichende Bauweise: Die Bauweise weicht insofern von der offenen Bauweise ab, als der nördliche seitliche Grenzabstand (zu Flst.Nr. 1038/69) gemäß Ziff. 4 reduziert werden kann.
 - 3.2 Baugrenzen** § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Anlage 2 und 3 zur Satzung "Schlickkuchen II – Änderung Am Steinbruch Flst. Nrn. 2779 und 1038/80 (Teilfläche)"

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandflächen § 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der Fläche für den Gemeinbedarf zum Flst.Nr. 1038/69 sind vom Bauordnungsrecht abweichende seitliche Abstandflächen, als nach § 5 Abs. 7 LBO gefordert, zulässig.

Die erforderliche Tiefe der nördlichen seitlichen Abstandflächen beträgt 0,3 der Wandhöhe, min. jedoch 2,5 m.

5. Flächen für Stellplätze § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 BauNVO, § 23 Abs.5 BauNVO

Offene, nicht überdeckte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren sowie auf den dafür festgesetzten Flächen „St“ zulässig.

6. Grünflächen § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB

6.1 Öffentliche Grünfläche

Es wird eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Spielplatz - entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung festgesetzt.

Neben der grünordnerischen Gestaltung sind innerhalb der Grünfläche die Anlage von Fußwegen sowie dem Charakter der Anlage angemessene funktionale Aufenthaltszonen und bauliche Anlagen zulässig. Darüber hinaus sind Anlagen zur Ableitung, Zwischenspeicherung und Versickerung von Regenwasser zulässig.

6.2 Private Grünfläche

Es wird eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Abstandsrün und Retention - entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung festgesetzt.

Neben der grünordnerischen Gestaltung sind innerhalb der Grünfläche sind Anlagen zur Ableitung, Zwischenspeicherung und Versickerung von Regenwasser zulässig.

7. Pflanzgebote und Pflanzbindungen § 9 Abs.1 Nr.25a/b BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB

7.1 Allgemeines Pflanzgebot - nicht überbaute Grundstücksflächen innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf

Die nicht überbaubaren und nicht der Erschließung dienenden Grundstücksflächen sind von Versiegelungen freizuhalten, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Je 150 qm der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind mit mindestens 1 hochstämmigen, gebietsheimischen und standortgerechten Laub- oder Obstbaum gemäß Empfehlung Pflanzliste 2 (Kapitel B Hinweise) zu pflanzen. Entsprechend herzustellende Baumpflanzungen aus Einzelpflanzgeboten können auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Bei Ausfall sind die Pflanzungen gleichwertig zu ersetzen.

7.2 Einzelpflanzgebote innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung sind 4 gebietsheimische, standortgerechte Laubbäume I. und/ oder II. Ordnung gemäß Empfehlung Pflanzliste 1, 2 (Kapitel B Hinweise) zu pflanzen.

Die Einzelbäume sind entsprechend dem arttypisch natürlichen Wuchs zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind diese gleichwertig zu ersetzen.

Mindestqualität: Hochstamm, STU 18/20

Im Zuge der Ausführungs- und Freiflächenplanung kann von den festgesetzten Standorten in der Planzeichnung um bis zu max. 6,0 m abgewichen werden.

7.3 Pflanzgebot - Pfg - Heckenpflanzungen und Retention innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf

Gemäß Planzeichnung sind im Bereich der betreffenden Grundstücksgrenzen Hecken- bzw. Strauchpflanzungen gemäß Empfehlung Pflanzliste 3 (Kapitel B Hinweise) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Ausbildung als Nadelgehölze ist nicht zulässig.

Mindestqualität: Sträucher, Höhe 100-150 cm

Innerhalb der Flächen sind Anlagen zur Ableitung, Zwischenspeicherung und Versickerung von Regenwasser in Form von offenen und begrünten Mulden zulässig.

Das Pflanzgebot darf für notwendige Pflegezufahrten unterbrochen werden.

7.4 Pflanzbindung - Erhalt von Bäumen

Gemäß Planzeichnung ist der bestehende Baum innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist ein gleichwertiger Ersatz spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode herzustellen.

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

§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

8.1 Dachbegrünung

Dachflächen über dem obersten Geschoss sind zu begrünen.

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

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

8.2 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 dem im Straßenraum zu verlegenden Regenwasserkanälen zuzuführen.

Die Ableitung auf den privaten Grundstücken ist von den jeweiligen Eigentümern in ausreichender Dimensionierung herzustellen. Sie kann über wasserdurchlässige Gräben und Mulden oder in befestigter Bauweise (z.B. Rinnen mittels Natursteinen) erfolgen. Ihre Ausführung muss, mit Ausnahme unmittelbar am Hausgrund sowie im Bereich der Zufahrten und Terrassen, in wasserdurchlässiger Weise erfolgen.

Eine zusätzliche Nutzung des Regenwassers über Zisternen ist wünschenswert.

Die Dachentwässerung ist in den Bauplänen darzustellen.

8.3 Stellplätze und deren Zufahrten

Kfz-Stellplätze und deren eigenständige Zufahrten auf den privaten Grundstücksflächen sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.

B. Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise

Nachrichtliche Übernahmen:

Bestandleitungen/ -anlagen innerhalb Flst. 2779 (Strommast, Verteilerkasten, Stromleitungen Stadtwerke Balingen)

Im nördlichen Planbereich auf Flst. 2779 befinden sich Versorgungsanlagen der Stadtwerke Balingen. Es handelt sich hierbei um folgende Anlagen:

- einen Stromverteilerkasten an der Grundstücksgrenze des Flst. 2779 entlang der Straße Am Steinbruch. Dieser bildet ein wichtiges Teilstück in der dortigen Stromversorgung und muss erhalten werden.
- bestehende, unterirdische Stromkabel nördlich auf dem Flst. 2779. Diese sind entsprechend zu sichern oder müssen ggf. verlegt werden.
- einen Strommast an der Grenze zu Flst. 1038/69. Dieser muss erhalten bleiben.
- zwei Straßenlampen entlang der Straße Am Steinbruch. Sollte das Versetzen gewünscht werden, sind die Kosten vom Veranlasser zu tragen.

Vor Baubeginn ist mit den Stadtwerken Rücksprache zu halten.

Hinweise/ Restriktionen aufgrund der Nähe zu Bahnanlagen

Südlich des Flurstücks 1038/80 befinden sich Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG. Zwischen Bahngrundstück und Flst. 1038/80 verläuft der schmale Flurstückstreifen 1038/90 (der nicht Teil des Bebauungsplans ist). Dieser Streifen trennt das Flurstück 978 "Schieferbahn" (Balingen-Schömburg) ab, für die langfristig eine vollständige Reaktivierung und Elektrifizierung vorgesehen ist.

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder.

Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

Bepflanzungen auf Flst. 1038/80

Sollte der Spielplatz auf dem Flurstück 1038-80 umgestaltet und neu bepflanzt werden, ist darauf zu achten, dass nur solche Baumarten gesetzt werden, die einerseits den Belangen der Kinder dienen (Schatten) und bei denen andererseits das Risiko

- a) des Hereinwachsens in künftige spannungsführende Gefahrenbereiche der Eisenbahn (Oberleitung, Speiseleitungen) durch eine geringere Höhen- und Breitenentwicklung
- b) der Beeinträchtigung des Schienenverkehrs durch Astbruch/ Windwurf minimiert wird.

Es gilt:

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 zu beachten und über folgende Bestelldresse zu erwerben:

DB Kommunikationstechnik GmbH
Medien- und Kommunikationsdienste
Informationslogistik,
Kriegsstraße 136
76133 Karlsruhe
Tel. 0721 / 938-5965, Fax 0721 / 938-5509 zrwd@deutschebahn.com

Anlage 2 und 3 zur Satzung "Schlikkuchen II – Änderung Am Steinbruch Flst. Nrn. 2779 und 1038/80 (Teilfläche)"

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN VDE 0115 Teil 3, 1997-12 und DIN EN 50122-1) zwischen Oberleitungsanlagen und Ästen von Bäumen oder Sträuchern jederzeit ein Abstand von 2,50 m eingehalten werden muss.

Es wird auf die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hingewiesen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebs und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die DB AG vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der DB AG - DB Immobilien erneut zur Stellungnahme vorzulegen.

Einfriedung auf Flst. 1038/80 - Spielplatz

Bei der Errichtung von Spiel- und Sportplätzen nahe aktiver Bahnstrecken ist die DIN 18035-1 zu beachten.

Im Bereich des Kinderspielplatzes muss die Einfriedung die entsprechende Höhe aufweisen. Insbesondere wird auf die geforderte Höhe von Ballfängen verwiesen.

Es muss in jedem Falle vermieden werden, dass Kinder/ Nutzer der Spielanlagen durch ihr Verhalten sich selbst und den Eisenbahnbetrieb beeinträchtigen bzw. gefährden können (z.B. durch Ballspielen, Steine werfen auf vorbeifahrende Züge etc.). Die Einfriedung in diesem Bereich muss daher mit einem engmaschigen Gitter versehen werden.

Rechtsgrundlage ist die Verkehrssicherungspflicht des Bauherrn und dessen Rechtsnachfolgern gemäß den Grundsätzen des § 823 BGB. Die Einfriedung ist von dem Bauherrn bzw. dessen Rechtsnachfolgern auf deren Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

Photovoltaikanlagen

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden.

Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Einwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z. B. Bremsabrieb, Schattenwurf, Staubeinwirkungen) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.

Hinweise

Begrenzung der Bodenversiegelung und Bodenschutz

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sollten innerhalb des Urbanen Gebietes mindestens 40%, als nicht versiegelte Fläche angelegt werden. Es wird empfohlen, die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat im Baugebiet soweit wie möglich zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Es ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder einer landwirtschaftlichen/ gärtnerischen Nutzung zuzuführen.

Anlage 2 und 3 zur Satzung "Schlickkuchen II – Änderung Am Steinbruch Flst. Nrn. 2779 und 1038/80 (Teilfläche)"

Auch für Mutterboden in Gartenflächen, die für Bauzufahrten/ Baulager/ Baustelleneinrichtungen u. ä. in Anspruch genommen werden, besteht Sicherungspflicht.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten.

Altlastenverdachtsflächen sind gesondert entsprechend den geltenden gesetzlichen Vorgaben zu behandeln.

Auf die §§ 4 und 7 des Bundes-Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Baustoffe, die zu einer Schadstoffbelastung von Wasser und Boden führen können, sind nicht zu verwenden.

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

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Holozänen Abschwemmmassen. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich die Gesteine der Obtususton- und Arietenkalk-Formation an.

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

Mit Ölschiefergesteinen ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

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

Bodendenkmalpflege/ Archäologische Denkmalpflege (§ 20 DSchG, § 27 DSchG)

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

Erdbebengefährdung

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

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

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

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.

Hinweis:

Im Umfeld der geplanten Kindertagesstätte befand sich früher ein Steinbruch. Eintragungen in das Altlasten- und Bodenschutzkataster liegen der Stadt nicht vor. Die geplante Kindertagesstätte liegt nicht bzw. nur randlich über dem alten Steinbruch.

Es wurde im Vorfeld eine Boden- und Baugrunduntersuchung für das zukünftige Baugrundstück erstellt. Außerdem wurden Luftbildauswertungen (1945 und 1968) vorgenommen. Die Untergrundverhältnisse wurden betrachtet und mit dem Geologen und dem Tragwerksplaner beurteilt. Auch eine abfallrechtliche Beurteilung wurde erstellt. Bei der Baugrunduntersuchung ergaben sich vereinzelt Auffälligkeiten in Form von Ziegelresten. Unabhängig davon ist eine Belastung mit verwertungsrelevanten Schadstoffen, auch natürlicher Art (geogen), laut Gutachten nie völlig auszuschließen. Für die Verwertung oder Entsorgung des Aushubmaterials können ggf. Deklarationsanalysen zur eindeutigen Klärung der Verhältnisse notwendig werden. Im Hinblick auf die abfallrechtliche Bewertung wurden die angetroffenen Böden beprobt.

Bauseits geplant ist eine weitere gutachterliche Begleitung bzw. Schürfung, sobald die Erdarbeiten beginnen. Sollten im Rahmen des Bauvorhabens Abfälle entdeckt werden, müssen entsprechende Maßnahmen zur Verwertung oder Entsorgung getroffen werden.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen - Vermeidungsmaßnahmen/ sonstige Vermeidungsmaßnahmen

Zeitliche Beschränkung für Fäll-, Rodungs- und Schnitarbeiten

Notwendige Fäll-, Rodungs-, und Schnitarbeiten sowie der Abriss von Gebäuden sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Der zulässige Zeitraum für die Gehölzentnahme ist auf Anfang Oktober bis Ende Februar beschränkt (Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG).

Insektenfreundliche/ Umweltfreundliche Außenbeleuchtung

Nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen sind zu vermeiden. Es sind daher umweltverträgliche und insektenfreundliche 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.

Zu verwenden sind dabei voll abgeschirmte Leuchten, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen. Leuchtmittel sind mit wirkungsarmem Spektrum (warmweißes Licht) bis maximal 3000 Kelvin zu verwenden. Der Einsatz von Zeitschaltuhren oder Bewegungsmeldern wird empfohlen.

Maßnahmen gegen Vogelschlag/ Vogelfreundliches Bauen mit Glas

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 („Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, 2012) wird verwiesen.

Maßnahmen gegen Kleintierfallen

Baulichen Anlagen sind so zu gestalten, dass keine Kleintierfallen entstehen. Hierzu sind Schächte und Kanäle entsprechend abzudecken. Bei Zäunen ist ein Mindestbodenabstand von 20 cm einzuhalten, um die Kleintierdurchlässigkeit zu gewährleisten.

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.

Anlage 2 und 3 zur Satzung "Schlickkuchen II – Änderung Am Steinbruch Flst. Nrn. 2779 und 1038/80 (Teilfläche)"

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.

Retentionszisternen

Falls eine Regenwasserzisterne der Gewinnung von Brauchwasser dienen soll, wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen.

Telekom

Randlich der Gemeinbedarfsfläche befinden sich innerhalb der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Telekommunikationslinien der Telekom. Teilweise befinden sich die Leitungen nah an der Grundstücksgrenze, im nördlichen Teil befindet sich innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ein Anschluss. Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig. Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren beim Bauherrenservice der Telekom zu beantragen ist.

Der/ die Bauherren sollten sich rechtzeitig vor Baubeginn über das Internetportal des Bauherrenservice der Telekom oder dem Eingangstor für die Hauszuführungen melden.

Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Folgendes ist zu beachten:

1. Es ist darauf zu achten, dass weder durch Bauarbeiten noch durch den Umgang mit Stoffen eine Verunreinigung der Gewässer (Grundwasser und Oberflächengewässer) zu besorgen ist oder der Wasserabfluss beeinflusst wird.
2. Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in Boden, Grundwasser und in die Sedimente unserer Gewässer ist auf den Gebrauch von unbeschichteten metallischen Dach- und Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink zu verzichten.
3. Im Zuge der Bauausführung ist zu prüfen, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers schadlos und mit vertretbarem Aufwand ohne nachteilige Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken erreicht werden kann.
4. Eine Versickerung darf nur über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Bodenschicht erfolgen. Versickerungsmulden sind so flach zu gestalten, dass darin ein Wasserstand von ca. 30 cm nicht überschritten wird. Als Anhaltswert für das erforderliche Speichervolumen der Mulden sind ca. 4,5 m³ / 100 m² versiegelte Fläche anzusetzen. Reine Kiessickerschächte sind nicht zulässig.
5. Ein dauerhafter Bewuchs der Versickerungsflächen mit Rasensaat ist zu gewährleisten, um die erforderliche Reinigungswirkung für eine schadlose Versickerung ins Grundwasser zu erhalten.
6. Eine Befahrung von Versickerungsflächen bzw. -mulden ist verboten. Ablagerungen im umliegenden Bereich sind ebenfalls untersagt.
7. Versickerungsflächen bzw. -mulden sind von jeglichem Bewuchs mit Gehölzen freizuhalten.

Starkregen

Nach den im Entwurf vorliegenden Planunterlagen zum Starkregenrisikomanagement der Stadt Balingen sind für das Plangebiet bei einem außergewöhnlichen Niederschlagsereignis Oberflächenabflüsse zu erwarten. Es wird empfohlen, hierauf bei der Planung des Gebäudes und der Freianlagen in geeigneter Weise zu reagieren. Nähere Auskünfte erteilt das Tiefbauamt der Stadt Balingen.

Anlage 2 und 3 zur Satzung "Schlickkuchen II – Änderung Am Steinbruch Flst. Nrn. 2779 und 1038/80 (Teilfläche)"

Pflanzlisten (Empfehlung, nicht abschließend)

Pflanzliste 1: Laubbäume - Einzelpflanzgebot

Gebietsheimische, standortgerechte **Laubbäume I. Ordnung**, Mindestqualität: Hochstamm, STU 18/20

| | | | |
|---------------------|-------------|-----------------|---------------|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn | Quercus petraea | Trauben-Eiche |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn | Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Betula pendula | Hänge-Birke | Tilia cordata | Winter-Linde |

Pflanzliste 2: Laubbäume

Gebietsheimische, standortgerechte **Laubbäume II./ III Ordnung**,

Mindestqualität: Hochstamm, STU 16/18

| | | | |
|---------------------|-----------------|--------------------|-----------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn | Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn | Sorbus aria | Echte Mehlbeere |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn | Sorbus aucuparia | Eberesche, Vogelbeere |
| Betula pendula | Hänge-Birke | Sorbus domestica | Speierling |
| Carpinus betulus | Hainbuche | Sorbus intermedia | Schwedische Mehlbeere |
| Populus tremula | Zitter-Pappel | Tilia cordata | Winter-Linde |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche | Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |
| Prunus padus | Trauben-Kirsche | Ulmus glabra | Berg-Ulme |
| Quercus petraea | Trauben-Eiche | | |

Obstbäume

Einheimische, standortgerechte Obstbäume, Mindestqualität: Hochstamm, STU 12/14

| | | |
|--|---|---|
| Äpfel: in den Sorten Boiken Bohnapfel Brettacher Grahams Jubiläumsapfel Hauxapfel Jakob Fischer Kaiser Wilhelm Krügers Dickstiel Schöner aus Nordhausen Schöner von Herrenhut Sonnenwirtsapfel Rote Sternrenette Roter Bellefleur Welschisner Wiltshire Winterrambour | Birnen:in den Sorten Doppelte Phillips Fäßlesbirne Gelbmöstler Oberösterreichischer Palmischbirne Schweizer Wasserbirne Kirchensaller Mostbirne | Steinobst: in den Sorten Ontariopflaume Königin Viktoria Ersinger Frühzwetschge Wangenheims Frühzwetschge Dt. Hauszwetschge Mirabelle von Nancy Oullins Reneklode Graf Althans Reneklode Süßkirsche: in den Sorten Burlat Dolleseppler Untertländer Große Schwarze Knorpel Büttners Rote Knorpel Adlerkirsche von Bärtschi Regina Sauerkirsche: in den Sorten Beutelsbacher Rexelle Beutelsbacher Rexelle |
|--|---|---|

Pflanzliste 3: Sträucher

Gebietsheimische, standortgerechte **Sträucher bzw. Heckenpflanzen**

Mindestqualität: Sträucher, Höhe 100-125

| | | | |
|------------------|------------------|-------------------|---------------------|
| Acer campestre | Feldahorn | Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| Carpinus betulus | Hainbuche | Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel | Sambucus racemosa | Traubenholunder |
| Corylus avellana | Haselnuss | Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

Anlage 2 und 3 zur Satzung "Schlickkuchen II – Änderung Am Steinbruch Flst. Nrn. 2779 und 1038/80 (Teilfläche)"

Pflanzliste 4: Rankgewächse/ Kletterpflanzen

| | |
|---|------------------------------|
| Clematis vitalba | Waldrebe |
| Parthenocissus quinquefolia | Wilder Wein |
| Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii“ | Wilder Wein (selbstklimmend) |
| Parthenocissus quinquefolia „Veitchii“ | Wilder Wein (selbstklimmend) |

Aufgestellt:


Michael Wagner
Baudezernent



Ausgefertigt:

Balingen, 01.02.2024


Dirk Abel
Oberbürgermeister

C. Örtliche Bauvorschriften

- 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen** § 74 Abs.1 Nr.1 LBO
- 1.1 Dachform und -neigung, Dacheindeckung** § 74 Abs.1 Nr.1 LBO
Die jeweilige zulässige Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude sind den Einschrieben der Planzeichnung zu entnehmen.
Es bedeuten: FD - Flachdach mit Dachneigung 0° - 5°
Untergeordnete Dachflächen bis 25,0 m² dürfen auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen ausgeführt werden.
Die obersten Geschosse der Hauptgebäude sind entsprechend Ziff. A 8.1 Dachbegrünung zu begrünen.
- 2. Werbeanlagen** § 74 Abs.1 Nr.2 LBO
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen und Beschriftungen dürfen nur an der Gebäudeaußenwand (Fassade der Gebäude) errichtet werden. Die Anbringung über dem Dach oder der Traufe bzw. oberen Wandabschluss ist nicht zulässig.
Leuchtkästen und Lichtwerbungen mit blendendem, wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone sind nicht zulässig.
- 3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen** § 74 Abs.1 Nr.3 LBO
- 3.1 Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen**
Stellplätze und Wege sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit Breidfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.
- 3.2 Gestaltung und Lage von Plätzen für Abfallbehälter/ Müllstandorten**
Standplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind jeweils auf dem Grundstück in die Hauptgebäude zu integrieren oder allseitig und gegen direkte Sonneneinstrahlung geschützt einzuhausen. Zusätzlich sind diese einzugrünen (Empfehlung Pflanzlisten 3 und 4 Kapitel B Hinweise).
Der Abstand von beweglichen Abfall- und Wertstoffbehältern zur öffentlichen Verkehrsfläche muss min. 3,0 m betragen.
- 3.3 Einfriedungen der Flächen für den Gemeinbedarf**
Stacheldraht oder Maschendraht sind nicht zulässig.
Zulässig sind:
 - gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen: lebende Hecken, Holz-, Metallzäune und Mauern, wenn diese in die Hecke integriert oder hinterpflanzt sind bis max. 1,2 m Höhe
 - zwischen privaten Baugrundstücken: lebende Hecken, Holz- und Metallzäune in transparenter Bauweise, wenn diese in die Hecke integriert oder hinterpflanzt sind bis max. 1,5 m Höhe, sowie Mauern bis max. 1,2 m HöheEs ist das Pflanzgebot Pfg unter Ziff. A 7.3 zu beachten.

4. **Rückhaltung/ Ableitung von Niederschlagswasser**

§ 74 Abs.3 Nr. 2 LBO

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

Zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers ist auf den Baugrundstücken eine Regenwasserretention durch geeignete Anlagen in hinreichender Dimensionierung vorzusehen (Retentionszisterne mit Drosselablauf o. Ä.). Die Nachweise sind im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

Für das Flurstück 2779 wird eine Einleitungsbeschränkung in den Mischwasserkanal von 55,8 l/(s x ha) und für das Flurstück 1038/80 von 12,4 l/(s x ha) festgesetzt.

Aufgestellt:



Michael Wagner
Baudezernent



Ausgefertigt:

Balingen, 01.02.2024



Dirk Abel
Oberbürgermeister