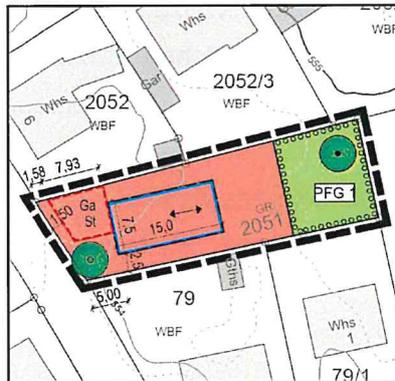


Textteil

Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften

in Balingen-Frommern

„Remsstraße, Flst.Nr. 2051“



A – Planungsrechtliche Festsetzungen

B – Hinweise

C – Örtliche Bauvorschriften

INHALTSVERZEICHNIS

A. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
1. Art der baulichen Nutzung.....	3
2. Maß der baulichen Nutzung	3
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlage	4
4. Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen,.....	4
5. Verkehrsflächen und Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen.....	4
6. Planungen, Nutzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Grünordnung	4
7. Sonstige von der Bebauung freizuhaltende Flächen	5
B. Hinweise	6
C. Örtliche Bauvorschriften.....	9
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	9
2. Werbeanlagen.....	9
3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	10
4. Niederspannungsfreileitungen.....	10
5. Stellplatzerhöhung	10
6. Rückhaltung/ Ableitung von Niederschlagswasser	10
7. Ordnungswidrigkeiten	11

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ), Dezimalzahl im Kreis § 20 BauNVO

Die Geschossflächenzahl wird entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung festgesetzt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (Z) § 20 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.

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

Die Gebäudehöhe über Erdgeschossfußbodenhöhe wird entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung festgesetzt.

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 0,30 m über dem höchsten Punkt des mit dem Hauptgebäude überbauten Geländes liegen oder kann bis maximal auf die Höhe der Straßenachse - gemessen von der Gebäudemitte senkrecht zur Straßenachse - zugelassen werden.

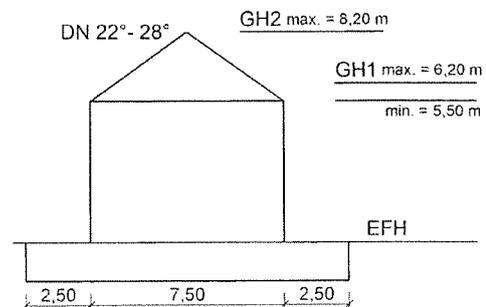
Maßgeblich ist der nach den Erschließungsarbeiten hergestellte Geländeverlauf.

Maximale Gebäudehöhe 1 (GH1)

Die maximale Gebäudehöhe 1 (GH1) ist das Maß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der senkrechten, traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

Maximale Gebäudehöhe 2 (GH2)

Die maximale Gebäudehöhe 2 (GH2) ist das Maß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und dem höchsten Punkt des Daches (First).



- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlage** § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- 3.1 Bauweise** § 22 BauNVO
 Die Bauweise ist festgelegt als offene Bauweise.
- 3.2 Baugrenze/überbaubare Grundstücksfläche** § 23 Abs. 3 BauNVO
 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
- 4. Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen,** § 9 Abs.1 Nr.1, 2, 4 BauGB, §§ 12, 13 und 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO
- 4.1 Garagen und Stellplätze** § 23 Abs. 5 BauNVO
 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder innerhalb der dafür gekennzeichneten „Umgrenzung für Flächen für Stellplätze und Garagen“ zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) sind den Garagen gleichgestellt.
 Auf die örtlichen Bauvorschriften bezüglich der Gestaltung von Stellplätzen und Garagen wird hingewiesen.
- 4.2 Nebenanlagen** § 23 Abs. 5 BauNVO
 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit Gebäude, können zu einer max. Größe von 25 m³ umbautem Raum zugelassen werden mit Ausnahme auf der privaten Grünfläche und im Vorgartenbereich.
- 5. Verkehrsflächen und Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen** § 9 Abs.1 Nr.12, 13 BauGB
- 5.1 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind**
 Hinterbeton für die Randbefestigungen der Straßen- und Fußgängerbereiche sowie die bei den Straßenbaumaßnahmen entstandenen Böschungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den Grundstücken zu dulden.
- 5.2 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen** § 9 Abs.1 Nr.13 BauGB
 Die Gemeinde ist gemäß § 126 Abs.1 BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen hinter der Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.
- 6. Planungen, Nutzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Grünordnung** § 9 Abs.1 Nr.15, 20, 25 und 25a BauGB
- 6.1 Allgemeines Pflanzgebot – nicht überbaute Grundstücksflächen**
 Die nicht überbaubaren und nicht der Erschließung dienenden Grundstücksflächen sind von Versiegelungen freizuhalten, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
 Großflächig mit Steinen (lose, flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen) bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten) sind im Bereich dieser Freiflächen (unbebaute Flächen) nicht zulässig.
- 6.2 Pflanzgebot 1 (PFG1) - „Private Grünfläche – Bauverbot“**
 Der in der Planzeichnung mit Pfg 1 gekennzeichnete Gartenbereich ist komplett unversiegelt und als Grünfläche zu erhalten.
- 6.3 Pflanzgebot 2 (PFG 2) - „Einzelbaum“**
 Im Vorgarten zur Remsstraße ist ein Hausbaum anzupflanzen. Entsprechend den Eintragungen im Planteil sind gebietsheimische, standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste zu verwenden. Der Baum ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind diese gleichwertig zu ersetzen.
 Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, STU 16/18 (Laubbäume)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; HINWEISE, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Im Zuge der Ausführungsplanung kann von den festgesetzten Standorten im Planteil um bis zu max. 3,0 m abgewichen werden.

6.4 Pflanzbindung PFB

Der vorhandene Laubbaum ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Während der Bauzeit ist dieser zu schützen (siehe auch Hinweise zur Erhaltung von Gehölzen).

6.5 Pflanzgebot – „Dachbegrünung“

Flachdächer ab 12 m² sind zu begrünen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten. Die Substratstärke hat mindestens 8 cm zu betragen. Dächer sind bis 18° zu begrünen. Bei Dächern bis 5° sind Kombisysteme einzusetzen.

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.

Hinweis: siehe auch Kapitel „Örtliche Bauvorschriften“

7. Sonstige von der Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die in der Planzeichnung als PFG 1 „Private Grünfläche – Bauverbot“ festgesetzten Flächen sind dauerhaft von jeglicher Bebauung freizuhalten. Sie besitzen keine Baulandqualität.

Hinweis: Dies ist insbesondere in Bezug auf die Berechnung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung wichtig.

B. Hinweise

Boden- und Wasserschutz (Ergänzung am 08.03.2024)

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist entsprechend § 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) nachhaltig die Funktion des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind insbesondere schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.

Um den Grundsatz des Bodenschutzes ausreichend Rechnung zu tragen, sollte folgendes beachtet werden:

- Vor Beginn von Aushubmaßnahmen sind frühzeitig Verwertungswege für das Bodenmaterial zu klären.
- Es ist nur so viel Mutterboden abzuschleppen, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.
- Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein Überschuss an Mutterboden soll sinnvoll an anderer Stelle wiederverwendet werden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen).

Erdarbeiten/Auffüllungen (Ergänzung am 08.03.2024)

Bei der Entsorgung von Aushub im Bereich des Bebauungsplanes ist auf Fremdstoffe, Auffüllungen oder Schadstoffbelastungen zu achten. Diese sind ggf. getrennt zu halten, zu untersuchen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Nach § 3 Abs. 3 des Landeskreislaufwirtschaftsgesetzes (LKreiWiG) soll bei der Ausweisung von Baugebieten und bei der Durchführung von Bauvorhaben im Sinne von Absatz 4 ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.

Soweit im Rahmen von Auffüllungen Aushub oder Recyclingmaterial vor Ort eingebaut werden soll, sind im Voraus das Sachgebiet Grundwasser- und Bodenschutz sowie die Untere Abfallrechtsbehörde zu beteiligen. Die jeweiligen gesetzlichen Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung zur Materialqualität, Einbauweise, hydrogeologischer Situation, Qualitätssicherung und Dokumentation sind zu beachten.

Sollte unbelasteter Aushub zur Entsorgung anfallen, ist dieser vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Sollte eine Verwertung nicht möglich sein, steht der Landkreis in Bezug auf seine Erddeponien Balingen „Hölderle“ und Albstadt „Schönbuch“ beratend zur Verfügung.

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 vom April 2005 verwiesen. Die DIN 4149 ist in der Liste der Technischen Baubestimmungen gelistet und damit allgemein eingeführt.

Umweltschonende Beleuchtung

Bei der Auswahl der Beleuchtung ist bei der Dimensionierung der Höhe und Anzahl der Leuchten sowie bei der Wahl des Leuchtmittels zu berücksichtigen, dass eine Störung für Tier- und Pflanzenwelt sowie des Wohnumfeldes und des Straßenverkehrs minimiert oder ausgeschlossen wird. Geeignet sind hierzu Lampen mit einem niedrigeren Blau- und Ultraviolettpektrum (z.B. LED). Des Weiteren sind Leuchten zu verwenden, die abgeschirmt sind und nur gewünschte Bereiche erhellen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; HINWEISE, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Artenschutz - zeitliche Beschränkung für Fäll-, Rodungs- und Schnitтарbeiten sowie Abriss von Gebäuden oder Umbauarbeiten an Gebäuden (§ 39 Abs. 5 und § 44 BNatSchG)

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

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 beeinträchtigt oder versiegelt werden.

Solare Energienutzung

Entsprechend des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes Baden-Württemberg (KlimaG BW) gilt für den Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäuden sowie für den Neubau von offenen Stellplätzen eine Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen. Die Flächen müssen für eine Solarnutzung grundsätzlich geeignet sein.

Geotechnik (Ergänzung am 08.03.2024)

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsreich der Amaltheenton-Formation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/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 gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Starkregen (Ergänzung am 08.03.2024)

Die Fläche des Vorhabens befindet sich gemäß den Starkregenkarten in einem Überschwemmungsgebiet. Die Überschwemmungshöhe ist bei der baulichen Anlage zu berücksichtigen. Das Bauvorhaben ist hochwasserangepasst auszuführen. Auf die Ergebnisse der Starkregengefahrenkarten wird hingewiesen und ist bei den Planungen zu berücksichtigen. Nähere Auskünfte erteilt das Tiefbauamt der Stadt Balingen.

Anforderungen an die Bauvorlagen/Freiflächengestaltungsplan

In den Bauvorlagen (v.a. in den Bauzeichnungen) zum Kenntnisgabeverfahren und zum Bauantrag muss nicht nur die architektonische Gestaltung des Gebäudes mit den Werbeanlagen, sondern insbesondere auch die zur Verwendung kommenden Materialien der Dächer und die Gestaltung und Begrünung der Freiflächen erkenntlich sein und nachgewiesen werden.

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.

Ableitung von Niederschlagswasser (Ergänzung am 08.03.2024)

Es gilt eine Einleitungsbeschränkung in den Mischwasserkanal von 50 l/sxha.

Glas- und Metallfassaden (Ergänzung am 08.03.2024)

Bei Glas- oder Metallfronten ist darauf zu achten, das Vogelschlagrisiko zu minimieren. Dafür wird auf die Broschüre der Vogelwarte Sempach „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ verwiesen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; HINWEISE, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Pflanzliste – Laubbäume

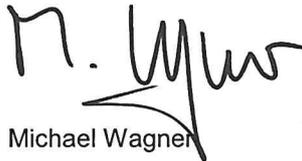
Obstbäume als Hochstamm oder einheimische, standortgerechte Laubbäume,
 Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, STU 16/18

Acer campestre	Feld-Ahorn	Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Acer platanoides	Spitz-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		
Prunus padus	Trauben-Kirsche		

Aufgestellt:

Ausgefertigt:

Balingen, 25.04.2024



Michael Wagner
 Baudezernent





Dirk Abel
 Oberbürgermeister

C. Örtliche Bauvorschriften

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

1.1 Dachform und Dachneigung § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

Fürs Hauptgebäude ist nur die in der Planzeichnung durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzte Dachform und Dachneigung zulässig.

Garagen, Carports und Nebenanlagen über 12 m² Dachfläche sind mit begrüntem Dächern bis maximal 18° Dachneigung zu errichten. Aneinandergebaute Grenzgaragen/Carports sind in Traufhöhe, Dachform und Dachneigung aufeinander abzustimmen.

Im begründeten Einzelfall können von der Baurechtsbehörde Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen bis zu +/- 3° sowie von der Dachform für untergeordnete Dachflächen bis 25 m² zugelassen werden.

1.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung von Dächern mit einer Dachfläche von mehr als 12 m² werden folgende Festsetzungen getroffen:

Geneigte Dächer oder Dachabschnitte sind mit unglasierten, nicht reflektierenden Dachziegeln oder Betonsteinen in roter bis rotbrauner Farbe einzudecken. Ebenfalls zulässig sind Solaranlagen, sofern sie entsprechend Ziffer 1.4 ausgeführt sind.

- Garagen, Carports und Nebenanlagen über 12 m² Dachfläche sind mit begrüntem Dächern zu errichten.
- 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 Wasserableitungssystem erfolgt.

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

1.3 Dachaufbauten, Quergiebel

Dachaufbauten, Quergiebel und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Balkone oberhalb der Traufe sind nicht zulässig.

1.4 Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie - Solaranlagen

Anlagen zur Solarenergienutzung sind unter folgenden Einschränkungen allgemein zulässig:

- Die Anlagen sind parallel zum First montiert auf der jeweiligen Dachfläche anzuordnen.
- Die Montage kann ins Dach integriert oder auf der Dachdeckung erfolgen.
- Aufständerungen sind bei Flachdächern zulässig.

Im Einzelfall kann bei Nachweis einer angemessenen architektonischen Einbindung eine Abweichung durch die untere Baurechtsbehörde zugelassen werden.

1.5 Fassaden- und Wandgestaltung

Nicht zulässig sind Kunststoffverkleidungen und Imitate von natürlichen Stoffen sowie reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien.

2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

2.1 Werbeanlagen am Gebäude

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Straßenfassade des Erdgeschosses und auf dem Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses zulässig. Je werbender Einrichtung ist nur eine Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen an den seitlichen Fassaden oder auf dem Dach sind unzulässig. Die Werbeanlage darf die Fläche von 1,0 m² nicht überschreiten.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; HINWEISE, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.2 Werbeanlagen allgemein

Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig und in den Baueingabeplänen darzustellen.

Ausgeschlossen sind:

- Freistehende Werbeanlagen,
- Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- und Wechsellicht,
- Booster und Lichtwerbung am Himmel und
- beleuchtete Kastenkörper.

3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

§ 74 Abs.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. Notwendige Gartenwege oder Terrassenflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.

3.2 Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen

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

3.3 Stützmauern, Aufschüttungen/Abgrabungen

Das natürliche Gelände ist zu erhalten. Aus topografischen Gründen erforderlich werdende niedrige Stützmauern gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen zur Überwindung von Höhenunterschieden sind bis zu einer Höhe von maximal 0,6 m zulässig. Der Übergang zu Mauern der Nachbarn ist harmonisch zu gestalten.

Geländeveränderungen (Auffüllungen, Abgrabungen) sind in den Bauvorlagen deutlich ablesbar im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofile). Geländeveränderungen sind mit den Geländeverhältnissen auf den Nachbargrundstücken abzustimmen.

3.4 Einfriedungen

Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind Hecken sowie Holz- oder begrünte Drahtzäune bis max. 1,30 m Höhe zulässig. Sockel an Einfriedungen (durchlaufende Fundamente) sind nicht zulässig.

3.5 Abfallbehälter / Sammelbehälter

Standplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind jeweils auf dem Grundstück in das Gebäudedede zu integrieren oder allseitig gegen direkte Sonneneinstrahlung geschützt einzuhausen. Abfall- und Wertstoffbehälter, die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, sind zusätzlich einzugrünen.

4. Niederspannungsfreileitungen

§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

5. Stellplatzerhöhung

§ 74 Abs. 2 LBO i. V. m. § 37 Abs.1 LBO

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

6. 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.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; HINWEISE, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

7. **Ordnungswidrigkeiten**

§ 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO

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

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

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

Aufgestellt:



Michael Wagner
Baudezernent



Ausgefertigt:

Balingen, 25.04.2024



Dirk Abel
Oberbürgermeister

