

Textteil

Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften

Balingen – Frommern

**„Buhren-Ost, Flst. Nrn. 727/2,
727/3, 727/4, 727/5“**



Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS.....	3
2	LAGE UND STÄDTEBAULICHE EINBINDUNG.....	4
3	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	6
3.1	Bebauungsplanverfahren nach § 13a Baugesetzbuch	6
3.2	Übergeordnete Landes- und Regionalplanung	6
3.3	Flächennutzungsplan	8
3.4	Bestehender Bebauungsplan.....	9
4	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	10
4.1	Bebauungskonzept	10
4.2	Verkehrskonzept	11
4.3	Technische Erschließung.....	11
4.3.1	Entwässerung	11
4.3.2	Sonstige technische Versorgung.....	12
5	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	12
6	IMMISSIONSSCHUTZ	12
7	ERLÄUTERUNG ZU DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....	13
7.1	Art der baulichen Nutzung	13
7.1.1	Allgemeines Wohngebiet.....	13
7.1.2	Mischgebiet.....	13
7.2	Maß der baulichen Nutzung	14
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	15
7.4	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	15
7.5	Öffentliche Verkehrsflächen	15
7.6	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten, Ein- und Ausfahrtsbereich (WA)	15
7.7	Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
7.8	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	16
7.9	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	17
8	ERLÄUTERUNG ZU DEN ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	17
8.1	Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	17
8.1.1	Staffelgeschosse	17
8.1.2	Dachformen, Dachneigung, Material	17
8.2	Werbeanlagen.....	17
8.3	Einfriedungen und Stützmauern	17
8.4	Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter	18
8.5	Stellplatznachweis.....	18
8.6	Rückhaltung / Ableitung von Niederschlagswasser	18
9	FLÄCHENBILANZ	18
10	KOSTEN	18

Anlagen zur Begründung:

Artenschutzrechtliche Prüfung vom (Fritz & Grossmann, Balingen)

Schalltechnisches Gutachten Nr. vom

1 ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS

Das insgesamt ca. 5.300 m² große, zur Überplanung anstehende Gebiet liegt in der Ortsmitte von Frommern/Dürrwangen im Bereich der Einmündung der Beethovenstraße zur Balinger Straße (L 446). Im Wesentlichen handelt es sich um die Grundstücke der ehemaligen Gaststätte ‚Bohlstüble‘, welche im September 1981 genehmigt wurde und seit einigen Jahren leersteht. In den Bebauungsplan einbezogen wird das westlich angrenzende Grundstück Beethovenstraße 8.

Durch den Verkauf des Grundstücks ‚Bohlstüble‘ an einen Investor, kann die Gaststätte abgerissen und im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung einer attraktiven Wohnnutzung zugeführt werden. Für die ca. 3.000 m² umfassende Teilfläche (Flst.Nr 327/2, 327/4, 327/5) wurde von Investorensseite straßenbegleitend eine dreigeschossige Bebauung mit zusätzlichem Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss und begrüntem Flachdach geplant. Der Gebäudekomplex wird durch ein weiteres zweigeschossiges Gebäude mit Flachdach im rückwärtigen Bereich ergänzt. Insgesamt können auf dem Grundstück des ehemaligen Bohlstüble in diesem Zusammenhang rund 30 Miet- und Eigentumswohnungen entstehen. Zur Unterbringung der Stellplätze ist eine Tiefgarage mit 51 Stellplätzen geplant, die über eine Zufahrt an der Balingen Straße erschlossen werden soll.

In Abstimmung mit den Eigentümern wird das südwestlich angrenzende Grundstück Beethovenstraße 8 ebenfalls in das Plangebiet aufgenommen. Es ist derzeit mit einem eingeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäude mit Satteldach sowie verschiedenen Nebengebäuden und einer Parkieranlage bebaut und eignet sich grundsätzlich auch für eine Nachverdichtung.

Durch das Vorhaben kann das brach liegende Gelände in zentraler Lage im Sinne einer geordneten Innenentwicklung aktiviert und eine angemessene Nachverdichtung und Wohnnutzung ermöglicht werden. Die Nachverdichtung steht im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben einer flächenschonenden Siedlungsentwicklung und trägt dazu bei, dem erhöhten Siedlungsdruck und der hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Balingen entgegen zu wirken.

Der Bebauungsplan soll die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Grundlagen für das Vorhaben schaffen.



Abb.: Lage des Plangebietes im Bereich der Ortsmitte Frommern/Dürrwangen (Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de)

2 LAGE UND STÄDTEBAULICHE EINBINDUNG

Das zur Überplanung anstehende Gebiet mit einer Fläche von insgesamt 5.303 m² setzt sich aus den Grundstücken Flst.Nrn. 727/2, 727/3, 727/4 und 727/5 sowie Teilen der öffentlichen Straßen Grundstücke Flst. Nrn 726, 571 und 571/5 zusammen.

Durch die „Balingen Straße“ (L446) und die „Beethovenstraße“, die das Plangebiet nach Osten und Süden begrenzen, ist das Areal sehr gut an das inner- und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

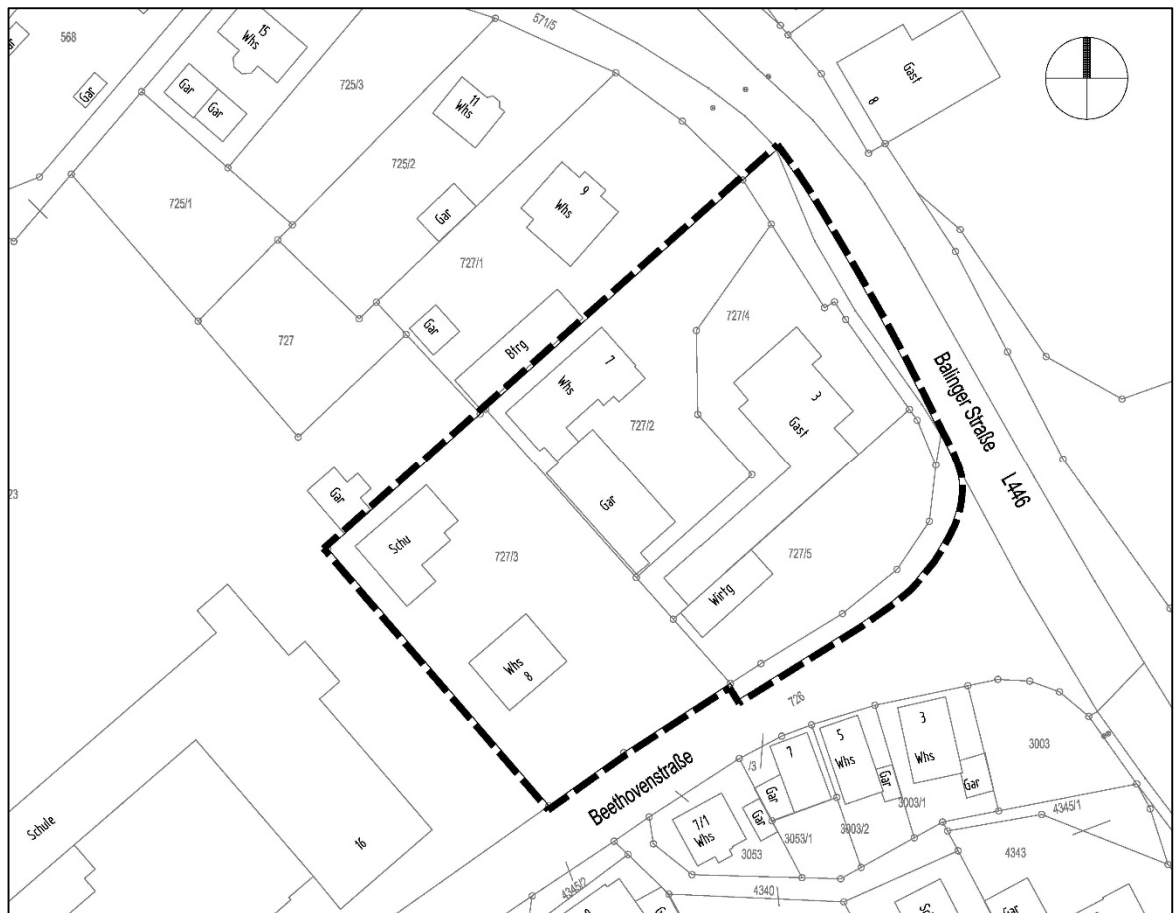


Abb.: Katastralausschnitt des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Die südliche Randbebauung der Beethovenstraße ist wie auch die Nachbarbebauung im Norden durch traditionelle, eingeschossige Wohngebäude mit Satteldach und ausgebautem Dachgeschoss geprägt. Unmittelbar an der nördlichen Grundstücksgrenze steht ein eingeschossiges ehemals gewerblich genutztes Gebäude.

Westlich des Plangebietes befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft der Schulverbund Frommern. Ebenfalls in fußläufiger Entfernung liegt das Nahversorgungszentrum „Buhren“ mit Neukauf, Metzger, Banken, Ärzten, Apotheke, Gastronomie sowie verschiedenen Einzelhändlern und Dienstleistern.

Buhren wurde schwerpunktmäßig in den 1960er und 1970er Jahren aufgesiedelt und ist durch unterschiedliche, überwiegend verdichtete Bauformen geprägt. So sind in den maßgeblichen Bebauungsplänen beispielsweise entlang der Balingen Straße unterschiedliche Gebäudetypen und Geschossigkeiten festgesetzt. Bis zu 9 Geschosse sind im Einzelfall zulässig. Lediglich die damals bereits bestehende ältere Einfamilienhausbebauung wurde planungsrechtlich übernommen und mit dem Ziel einer reinen Bestandssicherung jeweils als eingeschossige Bebauung mit Satteldach festgesetzt.



Abb.: Luftbild und städtebauliche Einbindung des Plangebietes (Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de)

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke der ehemaligen Gaststätte ‚Bohlstüble‘ (rd. 3.005 m²) sowie das südwestlich angrenzende Grundstück Beethovenstraße 8. Da der bisher rechtskräftige Bebauungsplan lediglich bestandssichernde Festsetzungen trifft, sollen in Abstimmung mit den Eigentümern für dieses rd. 1.850 m² große Grundstück Möglichkeiten für eine maßvolle Nachverdichtung geschaffen werden.

Die Straßenverkehrsflächen der Balinger- und Beethovenstraße werden randlich in den Bebauungsplan einbezogen, um Änderungen und neue Grenzregelungen planungsrechtlich zu sichern, die sich im Zuge des Umbaus der Bushaltestelle und der Anlage von Stellplätzen ergeben.

Die zur Neubebauung vorgesehene Fläche ist bisher mit einem ursprünglichen, eingeschossigen Wohngebäude sowie dem seit einigen Jahren leerstehenden Gaststättengebäude bebaut, das im Osten Richtung Balinger Straße zweigeschossig in Erscheinung tritt.



Abb.: Plangebiet, Bereich ‚Bohlstüble‘ von Osten



Abb.: Plangebiet Bereich Beethovenstr. 8 von Süden

Aus topografischer Sicht weist das Gelände innerhalb des Plangebietes von seinem Hochpunkt im Westen (rd. 566 müNN) nach Osten zur Balinger Straße hin (rd. 564,0 müNN) ein Gefälle von rd. 2,0 m auf.

3 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Bebauungsplanverfahren nach § 13a Baugesetzbuch

Der Bebauungsplan erfüllt die Anwendungsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“).

Mit der Planung werden Maßnahmen der Innenentwicklung in dem Sinne bezweckt, als die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung einer brachgefallenen Gewerbeimmobilie (ehem. Gastronomie) in Verbindung mit einer Nachverdichtung durch eine Wohnbebauung geschaffen werden.

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO liegt deutlich unter dem Schwellenwert des § 13a (1) BauGB von 20.000 m². Im Umfeld des Bebauungsplans sind keine weiteren Planvorhaben vorgesehen, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen sind.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVP) unterliegen.

Gleichermaßen werden durch den Bebauungsplan keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung = FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt. Sonstige Schutzgebietskategorien nach Naturschutzrecht sind ebenfalls nicht betroffen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte, wonach bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m § 13 BauGB durchgeführt werden.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a (3) BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, kein Umweltbericht nach § 2a BauGB und keine Angabe zu den vorliegenden umweltbezogenen Informationen in der Auslegungsbekanntmachung erforderlich. Von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB wird abgesehen.

3.2 Übergeordnete Landes- und Regionalplanung

Die Große Kreisstadt Balingen zählt laut Regionalplan Neckar-Alb 2013 zum Verdichtungsbereich im ländlichen Raum und liegt als ausgewiesenes Mittelzentrum an den Landesentwicklungsachsen Rottweil-Balingen-Hechingen-Reutlingen/Tübingen bzw. Albstadt-Balingen-Oberndorf a.N.

Als Ziel und Grundsatz der räumlichen Entwicklung ist u.A. festgelegt: Zur Sicherung einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung ist die dezentrale Siedlungsstruktur zu festigen und weiter zu entwickeln. Dazu sind die Zentralen Orte in ihrer Leistungskraft zu stärken, die Siedlungsentwicklung am Netz der Zentralen Orte und Entwicklungsachsen auszurichten und die Siedlungstätigkeit vorrangig in Siedlungsbereichen zu konzentrieren.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind folgende Ziele festgelegt:

- Innenentwicklung vorrangig vor Außenentwicklung,
- Angliederung neuer Baugebiete an bestehende Ortslagen,
- keine Erweiterung und Neuausweisungen von Splittersiedlungen; ausnahmsweise sind geringfügige Arrondierungen von vorhandenen Splittersiedlungen unter Beachtung der Schonung der Freiraumfunktionen zugelassen,
- keine zusätzliche Zersiedelung der Landschaft,

- Vermeidung bandartiger Siedlungsentwicklungen,
- Förderung der interkommunalen Zusammenarbeit.

Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

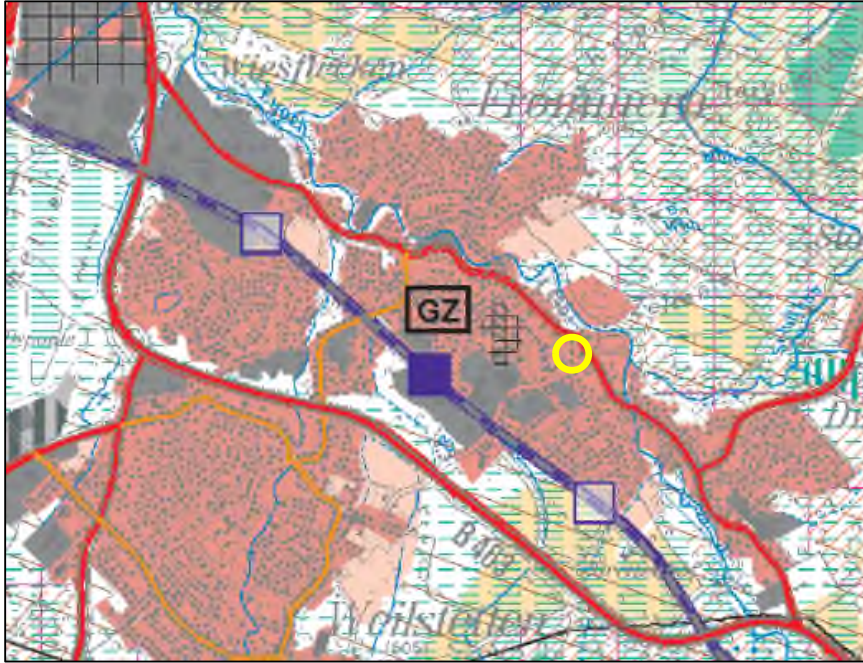


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013 (Raumnutzungskarte)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungszusammenhangs und der ausgewiesenen Siedlungsbereiche von Balingen. Ausgewiesene Schutzgebiete oder raumordnerisch bedeutsame Elemente wie regionale Grünzüge, Grünzäsuren oder landwirtschaftliche Vorrangflächen sind durch die Planung nicht betroffen.

Der Bebauungsplan steht im Einklang mit den regionalplanerischen Grundsätzen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

3.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Balingen – Geislingen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der geplanten Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO im nordöstlichen Bereich wird dem Entwicklungsgebot entsprochen.

Für das im südwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes gelegene Grundstück Beethovenstraße 8, das gewerblich durch eine Physiotherapiepraxis genutzt ist, wird die bisherige Ausweisung als Mischgebiet in die Bebauungsplanänderung übernommen.

Damit ergibt sich entlang der Beethovenstraße eine Gliederung der Baugebiete im Sinne des Trennungsgrundsatzes, wonach schutzbedürftige (z.B. Wohn-) Nutzungen einerseits und emittierende Nutzungen andererseits möglichst räumlich getrennt werden sollen.

Mit der im südwestlichen Bereich vorgesehenen Ausweisung als Mischgebiet, kann der Bebauungsplan nicht vollumfänglich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist vorgesehen.

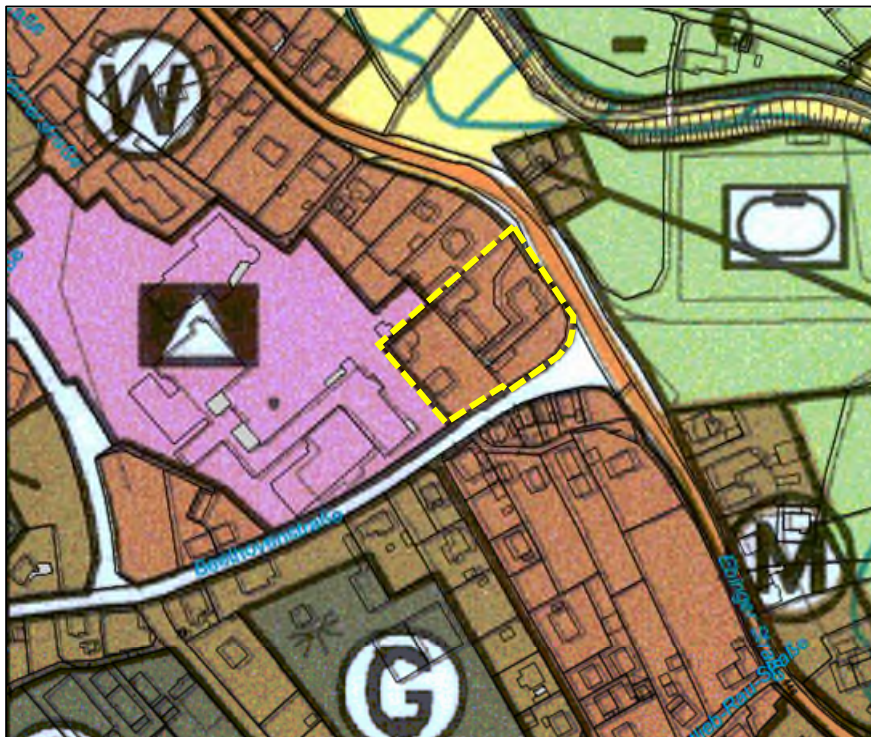


Abb.: Auszug Flächennutzungsplan Balingen - Geislingen (2001) mit Darstellung des Bebauungsplangebietes.

3.4 Bestehender Bebauungsplan

Das zur Überplanung anstehende Gebiet liegt im Bebauungsplan „Buhren-Ost“ mit Rechtskraft vom 02.07.1977. Dieser weist den Bereich als Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus. An der Ecke Balinger Straße/Beethovenstraße enthält der Bebauungsplan ein großzügiges Baufenster für eine dreigeschossige Flachdachbebauung. Die Bereiche mit den Gebäuden Balinger Straße 7 und Beethovenstraße 8 wurden damals für eine eingeschossigen Bebauung mit Satteldächern einer Neigung zwischen 24° und 33° ausgewiesen. Diese beiden Gebäude bestanden bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Buhren-Ost im Jahr 1977, weshalb der Bebauungsplan hier den nur den tatsächlichen Bestand widerspiegelte, das Bohlstüble dagegen wurde erst anschließend auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes errichtet.

Bereits damals beabsichtigte der Plangeber eine städtebauliche Verdichtung mit einer Dreigeschossigkeit an diesem Kreuzungsbereich, welche jedoch über das spätere Bauvorhaben des Bohlstübles nicht ausgeschöpft bzw. realisiert wurde.

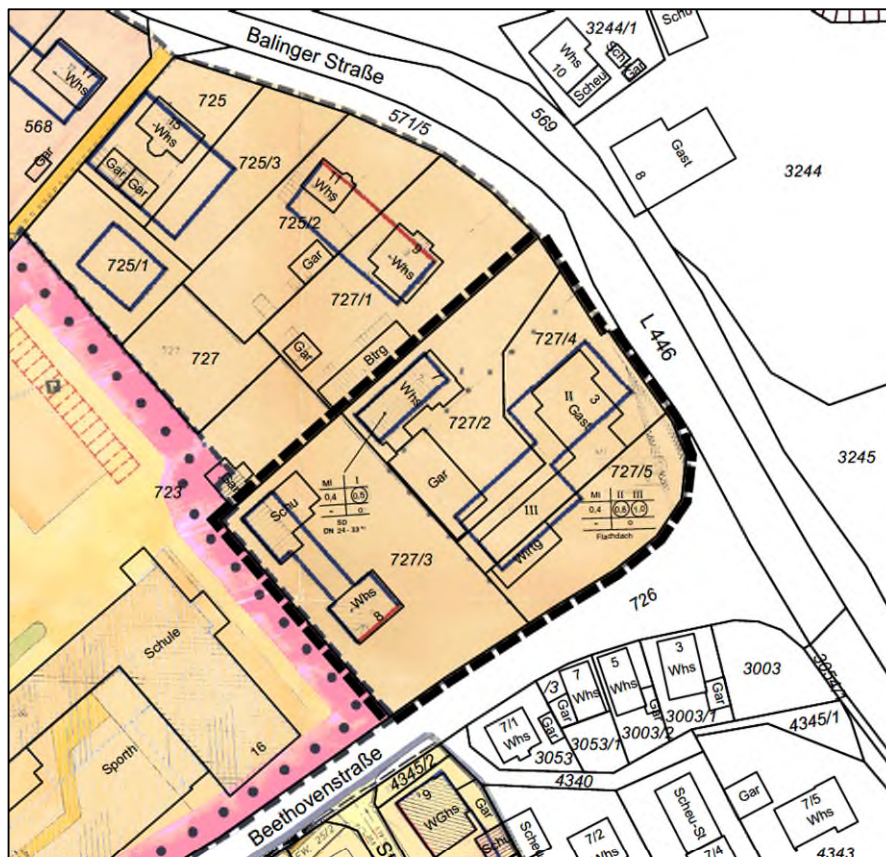


Abb.: Auszug Bebauungsplan „Buhren-Ost“ mit Rechtskraft vom 02.07.1977.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Buhren-Ost, Flst. Nrn. 727/2, 727/3, 727/4, 727/5“ wird der bisherige Bebauungsplan einschließlich bisheriger bauordnungsrechtlicher Bestimmungen im Überlagerungsbereich aufgehoben.

4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

4.1 Bebauungskonzept

Für die ca. 3.005 m² umfassende Teilfläche (Flst.Nr 327/2, 327/4, 327/5) ist straßenbegleitend eine dreigeschossige Bebauung mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss und begrüntem Flachdach geplant. Die Wohnanlage wird durch ein weiteres zweigeschossiges Gebäude mit Flachdach im rückwärtigen Bereich ergänzt.

Insgesamt können auf dem Grundstück des ehemaligen Bohlstüble in diesem Zusammenhang rund 30 Miet- und Eigentumswohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen 70 m² bis 135 m² entstehen.



Abb.: Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Baukonzept

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage mit 51 Stellplätzen steigert die Freiraumqualität des Quartiers und erhöht zugleich die Aufenthaltsqualität. Die Zufahrt der Tiefgarage erfolgt über die Balingen Straße.

Sowohl der geplanten Nutzung, als auch den Vorgaben des Flächennutzungsplans entsprechend, werden die zur Neubebauung vorgesehenen Grundstücke als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

Für die geplante Blockrandbebauung wird das Baufenster straßenbegleitend angepasst und einheitlich eine dreigeschossige Bebauung mit zusätzlichem Staffelgeschoss als sogenanntes Nicht-Vollgeschoss ermöglicht. Bereits heute sind Teile dieses Baufenster entsprechend bebaubar. Von der nördlichen Grundstücksgrenze wird mit dem Baufenster weiter abgerückt und eine zweigeschossige Flachdachbebauung ermöglicht.

Für das westliche Grundstück, Flst.Nr. 327/3 (Beethovenstraße 8) wurde ein Nachverdichtungswunsch im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens gegenüber der Verwaltung geäußert, der aus städtebaulichen wie raumordnerischen Gesichtspunkten einer flächeneffizienten Entwicklung grundsätzlich nachzuvollziehen ist. Da der bisherige Bebauungsplan lediglich eng am Altbestand ausgerichtete, bestandssichernde Festsetzungen trifft, wird der Bebauungsplan für das rd. 1.850 m² große Grundstück angepasst, um die Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung zu

schaffen. In Anlehnung an die östlich angrenzend geplante Neubebauung, wird ein gegenüber dem Bestand erweitertes Baufenster für eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung ausgewiesen, welches wahlweise einen langgestreckten Baukörper oder eine in mehrere Baukörper unterteilte Bebauung des rd. 55 m tiefen Grundstückes ermöglicht, bspw. durch ein vorgelagertes Gebäude i.V.m. einer zusätzlichen rückwärtige Bebauung.

Für dieses Grundstück, das gewerblich durch eine Physiotherapiepraxis genutzt ist wird die bisherige Ausweisung als Mischgebiet in die Bebauungsplanänderung übernommen.

4.2 Verkehrskonzept

Das Baugebiet ist über die Balingen- und Beethovenstraße gut an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden.

Die Infrastruktureinrichtungen der Ortsmitte Frommern/Dürrwangen sind fußläufig zu erreichen.

Für den ruhenden Verkehr sind im Rahmen des im allgemeinen Wohngebiets geplanten Neubauvorhabens Tiefgaragenstellplätze in ausreichender Zahl sowie zusätzliche Kurzzeitparkplätze an der Beethovenstraße vorgesehen.

Zur Sicherung einer für den Eigenbedarf jeweils angemessenen Stellplatzzahl, wird für die Grundstücke eine erhöhte Stellplatzverpflichtung in dem Sinne festgesetzt, dass auf den Grundstücken mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohnung nachzuweisen sind.

An das Netz des ÖPNV ist der Standort über die im Nordosten des Plangebietes an der Beethovenstraße gelegene Bushaltestelle direkt angebunden.

Im Zuge des geplanten Bauvorhabens an der Ecke Balingen- / Beethovenstraße sind verschiedene bauliche Änderungen in den Seitenbereichen erforderlich.

Die geplante Grundstücks- bzw. Tiefgaragenzufahrt liegt im Nahbereich der bestehenden Bushaltestelle, sodass es zu einer Überschneidung der beiden Zufahrtsbereiche kommt. Zur Optimierung der Verkehrsabläufe ist ein Umbau der Bushaltestelle vorgesehen. Geplant ist, die Aufstellfläche und das Wartehäuschen nach Südosten zu verschieben. In diesem Zuge soll auch ein barrierefreier Umbau der Haltestelle erfolgen.

An der Beethovenstraße sollen vier private, dem Bauvorhaben zugeordnete Längsparkplätze angelegt werden.

Der bisherige Gehweg weist teilweise eine Breite von unter 1,30 m auf. Zur Erhöhung des Komforts und der Sicherheit für Fußgänger, ist eine durchgehende Verbreiterung des Gehweges auf 2,0 m geplant.

Durch die Änderungen in den Seitenbereichen wird eine Anpassung und Bereinigung der Grundstücksgrenzen erforderlich. Die Seitenbereiche der Balingen – und Beethovenstraße werden daher in den Bebauungsplan einbezogen und entsprechend der geplanten Neuaufteilung als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen oder den privaten Grundstücksflächen zugeordnet.

4.3 Technische Erschließung

4.3.1 Entwässerung

Die Entwässerung der Flurstücke 727/2, 727/4 und 727/5 ist an den Mischwasserkanal in der Balingen Straße anzuschließen.

Um die Kanalisation zu entlasten bzw. einer Überlastung vorzubeugen und gleichzeitig eine umweltgerechte Entwässerung nach wasserrechtlichen Vorgaben sicherzustellen, ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Freiflächen soweit es nicht auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht wird, zurückzuhalten und gedrosselt am 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.).

Der Drosselabfluss ist für das Teilgebiet WA-1 / WA-2 auf eine maximale Einleitmenge von 18,0 l/s (Liter pro Sekunde) zu begrenzen.

Für das Teilgebiet WA-3 ist eine maximale Einleitmenge von 10 l/s zulässig.

4.3.2 Sonstige technische Versorgung

Die weitere technische Versorgung des Baugebietes wird durch die Anbindung und Erweiterung der bestehenden Leitungsinfrastruktur im Bereich der anliegenden Straßen in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern sichergestellt.

5 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB wird von einer formellen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung findet keine Anwendung.

Dennoch sind die Umweltbelange einschließlich der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit des Vorhabens im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Auf die Anlage wird verwiesen:

Artenschutzrechtliche Prüfung vom (Fritz & Grossmann, Balingen)

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt. Soweit sich aus der artenschutzrechtlichen Prüfung Maßnahmen oder Beschränkungen für die Planung ergeben, sind diese im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Landschaftsbild und Erholung werden u.a. die folgenden Maßnahmen im Bebauungsplan berücksichtigt:

- Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Wege- und Stellplatzflächen,
- Dach- und Fassadenbegrünung der Neubauvorhaben,
- Begrünung der Freiflächen und Verbot von Schottergärten,
- qualitätsvolle Eingrünung des Gebietes durch Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern
- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze für Pflanzungen
- Anwendung insektenschonender Außenbeleuchtung
- Übernahme der Rodungszeiträume nach Naturschutzrecht

Mit den festgesetzten Maßnahmen werden die mit der Planung verbundenen Umweltbeeinträchtigungen teilweise vermieden oder vermindert. Ein vollständiger Ausgleich ist im Rahmen dieses Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

6 IMMISSIONSSCHUTZ

Das Plangebiet liegt im Schalleinwirkungsbereich der Balingen Straße (L 446). In Teilen des Baugebietes kommt es zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 'Schallschutz im Hochbau'. Zum Schutz vor schädlichen Verkehrsgeräuschen sind geeignete Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um die Schalleinwirkungen auf das Plangebiet zu quantifizieren und daraus resultierend geeignete Schutzmaßnahmen für die geplante Bebauung abzuleiten.

Die genauen Anforderungen sind dem schalltechnischen Gutachten Nr. des Ingenieurbüros vom, zu entnehmen.

Die Untersuchung befindet sich in der Bearbeitung. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

7 ERLÄUTERUNG ZU DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Der zur Neubebauung vorgesehene Bereich des Plangebietes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Grundsätzlich soll neben dem vorwiegenden Wohnen auch das Arbeiten im Plangebiet möglich sein, sofern der Gebietscharakter und ein ruhiges Wohnumfeld gewahrt bleiben.

Entsprechend § 4 BauNVO sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe zulässig, weiterhin Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Plangebiet Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Das Plangebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Es genießt damit einen besonderen Schutz gegenüber Störungen und Lärmimmissionen. Da im Baugebiet eine Standorteignung aufgrund der fehlenden Verträglichkeit mit der vorwiegenden Wohnfunktion nicht gegeben ist, werden diese Betriebsarten gänzlich ausgeschlossen.

7.1.2 Mischgebiet

Der südwestliche Bereich des Bebauungsplangebietes wird als Mischgebiet ausgewiesen, um einerseits der dort bestehenden gewerblichen Nutzung durch einen Dienstleistungsbetrieb Rechnung zu tragen. Andererseits ergibt sich durch die Gliederung des Baugebietes eine räumliche Trennung des geplanten Wohngebietes und des südwestlich angrenzenden Schulverbunds mit dessen typischen, durch den Schulbetrieb bedingten Emissionen.

Im Mischgebiet zulässig sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Mischgebiet ausgeschlossen werden Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten aller Art. Da insbesondere unter Berücksichtigung der im Baugebiet geplanten Wohnnutzung eine Standorteignung und Verträglichkeit der genannten Nutzungen nicht gegeben ist, werden diese Betriebsarten gänzlich ausgeschlossen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit deren Höhenlage.

Mit den Festsetzungen werden einerseits die Voraussetzungen für eine effiziente und flächensparende Nutzung der Bauflächen geschaffen. Gleichzeitig wird in Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, eine dem Umfeld angemessene und verträgliche Dimensionierung der Neubebauung unterstützt.

Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Bebauungsplan wird mit dem Ziel der Nachverdichtung eine Grundflächenzahl von max. 0,4 sowie Geschossflächenzahlen von 0,8 und 1,2 festgesetzt. Mit Nebenanlagen und den befestigten Freiflächen ist nach Vorgabe des § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.

Die Anlage von Tiefgaragen ist als flächensparende und dem Wohnumfeld zuträglich Parkierungslösung grundsätzlich zu unterstützen. Um den Bau von Tiefgaragen nicht unangemessen einzuschränken, werden Flächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, deren Überdeckung dauerhaft als Grünflächen angelegt sind, nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

Zahl der Vollgeschosse

Für das Baugebiet soll im Rahmen der Nachverdichtung eine zeitgemäße, dem Umfeld angemessene Bauweise mit zwei bzw. drei Vollgeschossen und zusätzlichem Staffelgeschoss ermöglicht werden. Für das Baufeld WA-1 und das Mischgebiet wird eine Mindest-Geschoßzahl von zwei (II) zzgl. Staffelgeschoss festgesetzt, um eine angemessene bauliche Nutzung zu ermöglichen sowie aus städtebaulicher Sicht eine dem Umfeld angemessene Baukörperentwicklung zu gewährleisten.

Um im Baufeld WA-1 für Geschosse oberhalb des dritten Vollgeschosses unangemessene städtebauliche Auswirkungen in Bezug auf die Kubatur und die Wirkung der obersten Raumkante sowie im Hinblick auf die Verschattung angrenzender Flächen zu vermeiden, sind diese Geschosse als Staffelgeschosse auszubilden und entsprechend den Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften gegenüber den Außenwandflächen des darunter befindlichen Geschosses zurück zu setzen.

Dieselben Regelungen gelten für das Mischgebiet, sofern das dritte Geschoss als Staffelgeschoss erstellt wird.

Höhe der baulichen Anlagen

Um einerseits die Voraussetzungen für die geplante Bebauung zu schaffen, gleichzeitig aber die Höhenentwicklung der Gebäude angemessen zu begrenzen, werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen im Bebauungsplan in Abhängigkeit der jeweils festgesetzten Geschosszahlen bestimmt.

Höhenlage der baulichen Anlagen

Um die Höhenlage der Gebäude und deren Höhenbezug zum Gelände und den Erschließungsstraßen verträglich zu regeln, werden für die Baufelder maximal zulässige Erdgeschossfertigfußbodenhöhen (EFH) festgesetzt. Übermäßige Überhöhungen der Gebäude und deren Freiflächen sowie daraus resultierende unangemessene Grundstücksbefestigungen sollen möglichst vermieden werden.

Die festgesetzten EFH -Höhen orientieren sich am Geländeverlauf und dem Niveau der angrenzenden Straßen, sie ermöglichen unterschiedliche Zugangssituationen zu den einzelnen Bauflächen und begünstigen das Anlegen barrierefreier Zugänge.

Auf Kapitel 4 wird ergänzend verwiesen.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gemäß § 22 BauGB die offene Bauweise (o) festgesetzt. Damit fügt sich das Baugebiet in die heterogene Umgebung des Planungsumfeldes ein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauNVO im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen definiert. Mit der Festlegung der Baugrenzen wird die Bebauung nach Vorgabe des zugrundeliegenden Baukonzeptes ermöglicht.

Um den Bau von Tiefgaragen nicht übermäßig einzuschränken, gelten die Baugrenzen nicht für Gebäudeteile und Geschosse unterhalb der Geländeoberfläche.

Auf Kapitel 4 wird ergänzend verwiesen.

7.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen für Stellplätze (Stp) bzw. Flächen für Tiefgaragen (TGa) zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Bebauungsplangebiet bis zu einer Größe von 15 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch innerhalb der Pflanzgebotflächen PFG-1,2,3 und nicht im Bereich der festgesetzten Einzelbäume am nordwestlichen Gebietsrand.

Durch die getroffenen Regelungen soll eine geordnete Parkierung und deren gestalterische Einbindung in die Siedlung unterstützt werden. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, insbesondere die zur Begrünung vorgesehenen Bereiche sollen möglichst von baulichen Anlagen freigehalten werden sowie in ihrer Funktion und ihrem Erscheinungsbild möglichst zusammenhängend als gestaltete Hausgärten erhalten bleiben.

Abweichungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Nachbarbelange oder öffentliche Belange (Verkehr, Ortsbild o. A.) nicht erheblich beeinträchtigt werden.

7.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Im Zuge des geplanten Bauvorhabens an der Ecke Balingen- / Beethovenstraße sind verschiedene bauliche Änderungen in den Seitenbereichen erforderlich. Durch den geplanten Umbau der Bushaltestelle an der Balingen Straße und die Anlage von Längsparkplätzen entlang der Beethovenstraße wird eine Anpassung und Bereinigung der Grundstücksgrenzen erforderlich.

Die Seitenbereiche der Balingen – und Beethovenstraße werden daher in den Bebauungsplan einbezogen und entsprechend der geplanten Neuaufteilung als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen oder den privaten Grundstücksflächen zugeordnet.

7.6 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten, Ein- und Ausfahrtsbereich (WA)

Zur Gewährleistung eines geordneten Verkehrsablaufs im Einmündungsbereich der Balingen Straße /Beethovenstraße wird entsprechend der Eintragung im zeichnerischen Teil ein Zufahrtsverbot von der öffentlichen Verkehrsfläche zu den Bauflächen im Nahbereich der Einmündung festgesetzt. Gleichzeitig wird (für die Bauflächen des allgemeinen Wohngebietes) der Ein- und Ausfahrtsbereich von den öffentlichen Verkehrsflächen auf den durch Planeintrag festgesetzten Bereich beschränkt.

7.7 Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um eine angemessene, qualitätsvolle Durchgrünung des Baugebietes zu unterstützen, werden im Bebauungsplan differenzierte Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung getroffen:

Die im Plan als Pflanzgebot 1 „PFG-1“ gekennzeichneten Flächen sind zur Eingrünung und Abschirmung im Bereich der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Um in diesem Bereich die Voraussetzungen für die geplante Wegeführung des Neubauvorhabens zu schaffen, sind befestigte Wege und Verkehrsflächen auf bis zu 50 % der Fläche zulässig.

Zur Eingrünung und Abschirmung der Bauflächen entlang der Beethovenstraße sind die als Pflanzgebot 2 „PFG-2“ gekennzeichneten Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Zur grünordnerischen Einbindung und räumlichen Abschirmung zwischen der Bushaltestelle und dem Privatgrundstück ist im Bereich der als Pflanzgebot 3 „PFG-3“ gekennzeichnete Fläche die Pflanzung einer grenzständigen, geschnittenen Hecke mit einer Mindesthöhe von 1,50 m festgesetzt.

Zur Eingrünung im Bereich der nordwestlichen Grundstücksgrenze sind entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil hochstämmige, gebietsheimische Laubbäume zu pflanzen.

Je angefangene 150 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche ist mindestens 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum oder ein regionaltypischer Obstbaum sowie drei heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzungen nach Nr. 7.1; 7.2 und 7.4 der Festsetzungen sowie der Erhalt bestehender Bäume können angerechnet werden.

Die gemäß Planeintrag zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und artgerecht zu pflegen.

7.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen dienen der Minimierung und Kompensation der durch die Bebauung und Erschließung des Baugebietes begründeten Umweltauswirkungen. Die Regelungen ergeben sich teilweise auch aus der aktuellen Fachgesetzgebung (insbesondere Bodenschutz, Wasserschutz, Artenschutz), tragen überdies zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe in Bezug auf die Schützgüter bei und fördern eine landschaftsgerechte Einbindung und Durchgrünung des Wohngebietes. Vor diesem Hintergrund werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Dachbegrünung: Dachflächen mit einer Neigung bis zu 10° und einer Größe von mehr als 12 m² sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm auszuführen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

Fassadenbegrünung: Fassadenflächen, die auf einer Länge von mehr als 5 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen besitzen, sind pro angefangene 5 m mit mind. zwei Kletterpflanzen zu bepflanzen.

Begrünung der Vorgärten und sonstigen privaten Grundstücksflächen: Die nicht überbauten sowie unbefestigten Freiflächen sind soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden als Freianlagen zu begrünen und zu unterhalten. Nicht zulässig sind Schottergärten sowie flächige Stein- und Kiesgartenflächen.

Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge: Stellplätze, Zufahrten und vergleichbare Anlagen auf den privaten Grundstücksflächen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien zulässig. Gleiches gilt für zusammenhängende Parkierungsanlagen und Stellplatzflächen mit Ausnahme der Zufahrten. Die Flächen sind nach Möglichkeit in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

Außenbeleuchtung: Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende (z.B. LED-) Leuchtmittel und Lampenträger zu verwenden. Grundsätzlich sind Abstrahlungen in die

freie Landschaft und in den Himmel durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Blendrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Artenschutz): Der Abbruch von Gebäuden sowie Gehölzrodungen sind lediglich im Zeitraum zwischen 1. Oktober – 28./29. Februar (außerhalb der Brutzeiten von Vögeln) zulässig. Bei Einbeziehung eines Biologen und nach dessen Kontrolle ist der Abbruch sowie Gehölzrodungen auch im Zeitraum März bis September möglich, sofern keine Brutvögel betroffen sind.

7.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Passive Lärmschutzmaßnahmen

Auf Kapitel 6 wird verwiesen.

8 ERLÄUTERUNG ZU DEN ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

8.1 Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen

8.1.1 Staffelgeschosse

Für das Baugebiet soll im Rahmen der Nachverdichtung eine zeitgemäße, dem Umfeld angemessene Bauweise mit zwei bzw. drei Vollgeschossen und zusätzlichem Staffelgeschoss ermöglicht werden. Für das Baufeld WA-1 und das Mischgebiet wird eine Mindest-Geschoßzahl von zwei (II) zzgl. Staffelgeschoss festgesetzt, um eine angemessene bauliche Nutzung zu ermöglichen sowie aus städtebaulicher Sicht eine dem Umfeld angemessene Baukörperentwicklung zu gewährleisten.

Um im Baufeld WA-1 für Geschosse oberhalb des dritten Vollgeschosses unangemessene städtebauliche Auswirkungen in Bezug auf die Kubatur und die Wirkung der obersten Raumkante sowie im Hinblick auf die Verschattung angrenzender Flächen zu vermeiden, sind diese Geschosse als Staffelgeschosse auszubilden und entsprechend den Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften gegenüber den Außenwandflächen des darunter befindlichen Geschosses zurück zu setzen.

Dieselben Regelungen gelten für das Mischgebiet, sofern das dritte Geschoss als Staffelgeschoss erstellt wird.

8.1.2 Dachformen, Dachneigung, Material

Für die Hauptgebäude sind nur begrünte Flachdächer bis 2° Dachneigung zulässig. Damit werden zum einen die Voraussetzungen für die geplante moderne und flächeneffiziente Bebauung geschaffen, gleichzeitig wird unter Einbeziehung des Flst. Nr. 727/3 eine einheitliche städtebauliche Struktur entlang der Beethovenstraße bis zum Schulverbund vorgegeben.

8.2 Werbeanlagen

Die getroffenen Vorgaben zu Werbeanlagen sichern für gewerbliche Nutzungen adäquate Werbemöglichkeiten. Gleichzeitig werden im Sinne eines geordneten Erscheinungsbildes auch in der Fernwirkung des Plangebietes klare Rahmenbedingungen für die Ausgestaltung von Werbeanlagen geschaffen.

8.3 Einfriedungen und Stützmauern

Durch die Regelungen zur Gestaltung und Höhe von Einfriedungen soll eine Offenheit und Transparenz in Bezug auf die Gestaltung der Grundstücke insbesondere zum öffentlichen Raum hin gefördert werden. Abweisende Materialien und standortfremde Pflanzen sollen möglichst ausgeschlossen werden, um eine Ortsbild- und landschaftsgerechte Einbindung der Grundstücke zu unterstützen.

8.4 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Auf dem Grundstück sind Standplätze für Abfallbehälter nachzuweisen. Sie sind, soweit sie nicht in Gebäuden untergebracht werden durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen. Durch die Bestimmungen wird eine geordnete und verträgliche Einbindung in das Wohngebiet auch hinsichtlich der Funktion des öffentlichen Raumes unterstützt.

Die planungsrechtlichen Bestimmungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen bleiben hiervon unberührt.

8.5 Stellplatznachweis

Um dem zu erwartenden Pkw Aufkommen durch ausreichend private Stellplätze auf den Grundstücken gerecht zu werden und so den Parkierungsdruck im öffentlichen Raum einzudämmen, sind für den ruhenden Verkehr grundsätzlich auf den privaten Grundstücken in hinreichender Zahl Stellplätze und Garagen vorzuhalten. Um dies sicherzustellen, wird in den Örtlichen Bauvorschriften eine erhöhte Stellplatzverpflichtung festgesetzt.

8.6 Rückhaltung / Ableitung von Niederschlagswasser

Auf Kapitel 4.3 wird verwiesen.

9 FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit seiner Größe von insgesamt 0,53 ha gliedert sich in folgende Teilflächen.

Geltungsbereich Bebauungsplan	5.303 m ²	100,0 %
Baugebiet (Allgemeines Wohngebiet)	3.087 m ²	58,21 %
Baugebiet (Mischgebiet)	1.846 m ²	34,81 %
Öffentliche Verkehrsflächen	370 m ²	6,98 %

Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt rd. 1.973 m² (4.933 m² x GRZ 0,4).

10 KOSTEN

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens einschließlich begleitender Fachplanungen trägt der private Vorhabenträger. Der Eigentümer der Flurstücke 727/2, 727/4 und 727/5 ist als Antragsteller an der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens interessiert und bereit, die Verfahrens- und Planungskosten, die der Stadt Balingen für die Änderung des Bebauungsplanes entstehen, zu übernehmen. Die Kostentragung wird auf der Grundlage von § 11 Baugesetzbuch (BauGB) durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt.