

B e b a u u n g s p l a n

u n d

Ö r t l i c h e B a u v o r s c h r i f t e n

„Hölderlinstraße 1. Änderung“

in Balingen

Entwurf

Begründung

Stand:07.07.2020

INHALTSVERZEICHNIS

1	Umfang des Bebauungsplanes	3
2	Erforderlichkeit der Planung / Städtebauliche Ausgangssituation	3
3	Bebauungsplanverfahren	4
4	Regionalplan	5
5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	6
6	Derzeitiger Bestand an planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften	6
7	Belange des Umweltschutzes	7
7.1	Umweltbericht/ Umweltverträglichkeitsprüfung/ Eingriffsregelung	7
7.2	Ermittlung der Planauswirkung	7
7.3	Artenschutz	8
8	Bestehende Schallimmissionen im Plangebiet	9
9	Erschließung des Bebauungsplangebietes	9
9.1	Äußere Erschließung	9
9.2	Innere Erschließung	9
10	Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen / Gewichtung der Belange	10
10.1	Planungsziel	10
10.2	Art der baulichen Nutzung	10
10.3	Maß der baulichen Nutzung	11
10.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
10.5	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	11
10.6	Verkehrsflächen	12
10.7	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	12
10.8	Öffentliche und Private Grünflächen sowie Pflanzgebote	12
10.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans	13
11	Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften / Gewichtung der Belange	13
11.1	Äußere Gestaltung	13
11.2	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	14
12	Freileitungen	14
13	Stellplatzerhöhung	15

1 Umfang des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke, Flst.Nrn. 4948/7 (Hölderlinstraße), 4956, 4961 (Teilbereich) und 4945 (Teilbereich) zwischen der Zollernstraße im Westen, Obstwiesen / Grünland im Norden und der Hölderlinstraße im Süden und Osten am nördlichen Stadtrand Balingens.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 2.627 m².

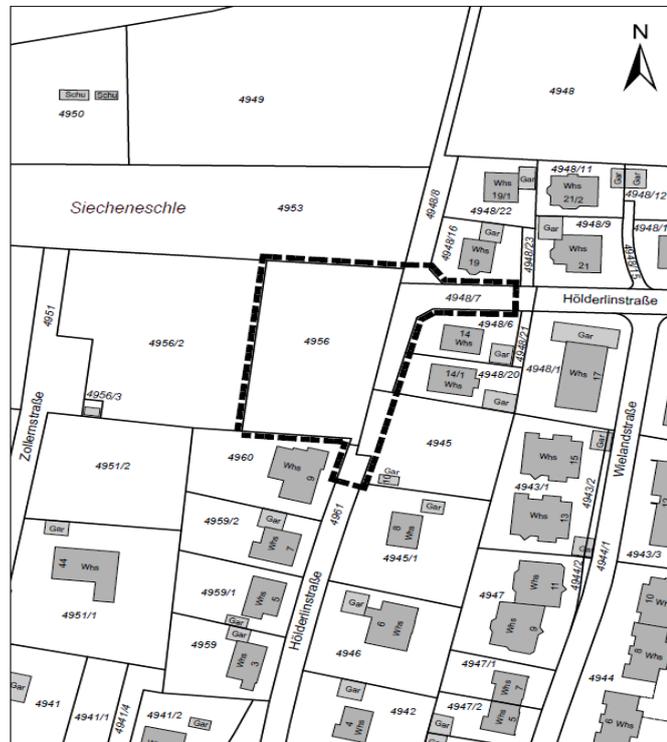


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans

2 Erforderlichkeit der Planung / Städtebauliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt am nördlichen Stadtrand von Balingen in Verlängerung der Hölderlinstraße. Es grenzt unmittelbar an die bebaute, von Wohngebieten geprägte, östlich der B 27 gelegene Ortslage Balingens an.

Das Areal ist entlang der Hölderlinstraße von bestehender Wohnbebauung umgeben. Nach Westen grenzt der Bebauungsplan „Siecheneschle-West“ (Rechtskraft 05.07.2018) mit einem eingeschränkten Gewerbegebiet an. Im Süden und Osten befinden sich mehrere Bau- bzw. Bebauungspläne (siehe Kapitel 6). Die Kriterien einer Innenentwicklung sind gegeben. Bis auf eine Teilfläche des Flurstücks 4945 befinden sich alle Grundstücke im städtischen Eigentum.

Das Plangebiet ist Teil einer landwirtschaftlich genutzten Fläche, welche bisher als Wiese genutzt wird. Nördlich daran anschließend befinden sich Obstwiesen sowie der ca. 140 m nördlich des Geltungsbereiches fließende Reichenbach, davon wiederum nördlich gelegen schließt das Gewerbegebiet Hauptwasen an.

Bereits im Jahr 2007 sollte das Gebiet mit dem Ziel überplant werden, die Ortsrandlage zu arrondieren und eine geordnete Weiterentwicklung und Erschließung sicherzustellen. An den Aufstellungsbeschluss vom 20. März 2007 schloss sich eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung an. Das Verfahren wurde damals jedoch nicht weitergeführt, da zunächst kein unmittelbares Planungserfordernis mehr bestand.

Die Stadt Balingen sah sich aufgrund der Rahmenbedingungen veranlasst, zur Deckung des bestehenden Wohnbedarfes an Einzelhäuser sowie zur Abrundung des Ortsrandes und zur wirtschaftlichen Nutzung des bestehenden Straßennetzes, Neubaufächen im Nor-

den der Kernstadt Balingen, in günstiger Lage zur Innenstadt und gutem Anschluss an das überörtliche Straßennetz, zu schaffen. Darüber hinaus ist das Ziel, eine klare Abgrenzung zwischen Innenbereich nach § 34 BauGB und Außenbereich nach § 35 BauGB zu schaffen und somit den Grundstückseigentümern eine Rechtssicherheit zu bieten.

Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) soll dem aktuellen Nachfragebedarf nach Einzelhäuser unter Einbezug der bestehenden umgebenden Nutzungen entsprochen werden.

Insbesondere die Lage und die günstige Verkehrsanbindung an das innerstädtische sowie auch überörtliche Hauptverkehrsnetz mit der Anbindung an die B27, machen den Standort ideal für die Errichtung von Einzelhäusern.

Eine qualifizierte Überplanung des Bereichs entspricht den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Schutz der freien, unbebauten Landschaft und ist im Zuge einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wünschenswert.

3 Bebauungsplanverfahren

Am 01.10.2019 hat der Gemeinderat den erneuten Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Hölderlinstraße 1. Änderung“ gemäß § 2 BauGB gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 erfolgte zwischen dem 14.10.2019 und 15.11.2019.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß §13a Abs.1 Nr. 1 BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient und

- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Mit der Planung werden Maßnahmen der Innenentwicklung realisiert, es werden die Voraussetzungen für die Nachverdichtung geschaffen. Die Planung trägt dazu bei, dass der erschlossene, innerörtliche Zusammenhang weiterentwickelt wird und damit den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Schutz der freien, unbebauten Landschaft Rechnung getragen werden kann.

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs.2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Der Bebauungsplan „Hölderlinstraße 1. Änderung“ umfasst eine Grundfläche von 2.627 m².

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt gemäß § 13a Abs.2 Nr. 1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs.2 und Abs.3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen wird kann,
- die Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB durchgeführt wird,
- die Beteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB durchgeführt wird,
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,

- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB abgesehen wird und
- § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist.
- Mögliche Abweichungen von Darstellungen des Flächennutzungsplans können, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs.2 BauGB angepasst werden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt beziehungsweise wird mit der Bebauungsaufstellung gewährleistet.

4 Regionalplan

Die Stadt Balingen ist im Regionalplan des Regionalverbandes Neckar-Alb von 2013 als Mittelzentrum im ländlichen Verdichtungsraum ausgewiesen.

Der Regionalplan weist in der Raumnutzungskarte südlich und östlich des Geltungsbereichs Siedlungsflächen für Wohnen/ Mischgebiet sowie westlich des Geltungsbereiches einen regionalen Grünzug (VBG Vorbehaltsgebiet) aus. Die dargestellten Flächen im Regionalplan Neckar-Alb für regionale Grünzüge VBG (Vorbehaltsgebiet) sind nicht parzellenscharf dargestellt. Die flächenmäßig untergeordnete Vorbehaltsfläche in unmittelbarer Ortsrandlage tangiert das Planungsgebiets lediglich randlich im Norden.

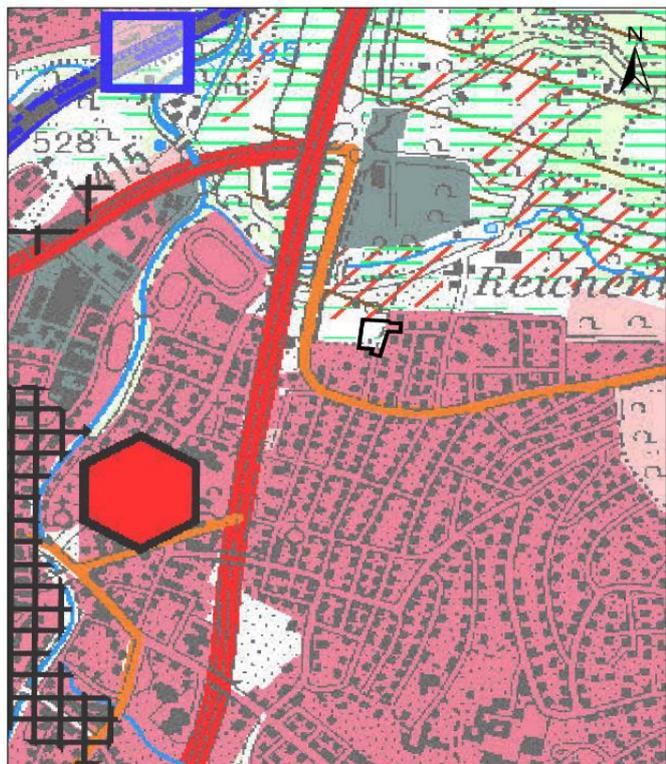


Abbildung 2: Regionalplan

Angesichts des hohen Bedarfes an Wohnfläche und des derzeit nicht ausreichenden Angebotes an Wohnbauplätzen innerhalb des Stadtgebietes, soll vorliegend der Wohnentwicklung Vorrang vor den Belangen der Offenhaltung der Landschaft (Regionaler Grünzug) eingeräumt werden, zumal es sich um eine insgesamt in den Siedlungskörper integrierte Lage handelt. Die Grünzäsur entlang des Reichenbachs bleibt insoweit in angemessenem Umfang erhalten und kann weiterhin seine ökologischen Funktionen erfüllen.

5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen von 2001 stellt Flächen für die Landwirtschaft sowie eine Wohnbaufläche dar.

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens können die Darstellungen im Flächennutzungsplan gemäß §13a Abs. 2 BauGB berichtigt und als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

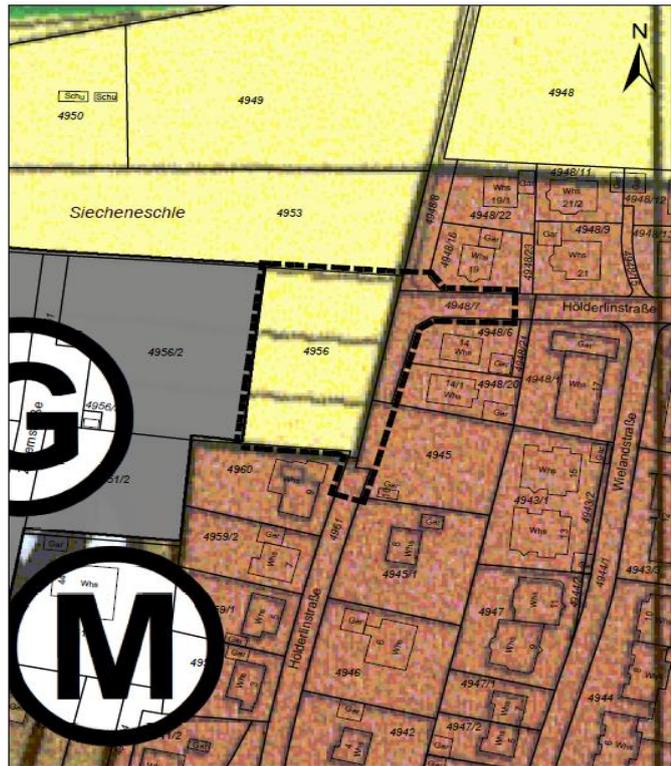


Abbildung 3: Flächennutzungsplan

6 Derzeitiger Bestand an planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften

Innerhalb eines Teiles des Plangebietes befindet sich der Bebauungsplan „Siecheneschle/Hölderlinstraße“ (Rechtskraft 22.08.1998). Er beinhaltet die für die zukünftige Erschließung des Plangebietes notwendigen Flurstücke bzw. Teilflächen der Flurstücke 4948/7 und 4945. Die Flächen werden im Bebauungsplan als Straßenverkehrsgrün und als Fuß- und Radweg dargestellt. Die Ausweisung diente bereits damals insbesondere zur langfristigen Sicherung und Freihaltung evtl. später benötigter Straßenflächen.

Für die an den Geltungsbereich unmittelbar angrenzenden Bereiche bestehen mehrere Baulinien- bzw. Bebauungspläne. Im Osten befindet sich der Bebauungsplan „Siecheneschle“ (Rechtskraft 27.03.1971), im Süden die Baulinienpläne „Siecheneschle zw. Arnold-Zollernstr“ (Rechtskraft 24.06.1954) und „Bol Heselwanger Neige“ (Rechtskraft 22.05.1929).

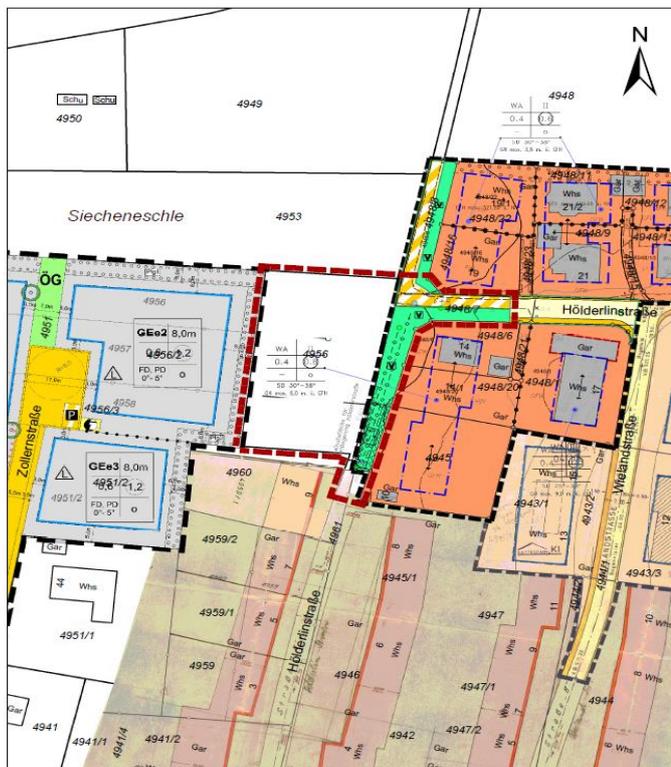


Abbildung 4: angrenzende Bebauungspläne

Unmittelbar im Westen des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan „Siecheneschle-West“ (Rechtskraft 05.07.2018) mit einem eingeschränkten Gewerbegebiet für nicht wesentlich störende, mit Wohnbebauung verträgliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe an.

Der nördlich gelegene Gebietsteil sowie der zentrale Kernbereich des Plangebietes sind nicht überplant und werden bisher als Wiese genutzt. Im direkten nördlichen Anschluss grenzt der Außenbereich an das Plangebiet an. Im weiteren nördlichen Verlauf befindet sich der Bebauungsplan „Hauptwasen“ (Rechtskraft 14.07.2005).

7 Belange des Umweltschutzes

7.1 Umweltbericht/ Umweltverträglichkeitsprüfung/ Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von NATURA 2000- Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen nicht. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es muss kein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

7.2 Ermittlung der Planauswirkung

Mit dem Bebauungsplan wird die baulich und verkehrlich - von drei Seiten - eingefasste Fläche arrondiert. Gleichzeitig befindet sich unmittelbar weiter nördlich das bereits vollständig erschlossene Gewerbegebiet Hauptwasen. Die neue Bebauung arrondiert die bestehenden Strukturen und führt diese weiter.

Die vorhandenen Lärmimmissionen der Heselwanger Straße und der B27 führen im allgemeinen zu einer Vorbelastung des Areals durch Schallimmissionen. Die abschirmende Wirkung der westlich angrenzenden Bebauung (Bebauungsplan „Siecheneschle West“) sorgt jedoch für eine deutliche Reduzierung der Lärmbelastung im Plangebiet. Auf dieser Grundlage ist nicht von einer signifikanten Überschreitung der Lärmgrenzwerte auszugehen.

Die Eingriffe in das Landschaftsbild sind u.a. durch die bereits baulich gefasste Umgebung sowie die nördlich anschließenden Gewerbeflächen des Hauptwasen eher gering. Ebenso bleiben die zusammenhängenden Streuobstwiesenbestände im Norden als landschaftstypische Elemente erhalten. Die Fläche ist vom Landschaftsraum gering einsehbar. Städtebaulich bestehen keine bedeutenden Sichtbeziehungen. Die Eingriffe werden durch Eingrünungsmaßnahmen, Dachflächenbegrünung, Pflanzgebote und sich städtebaulich einfügende Gebäudehöhen minimiert. Die Hölderlinstraße dient als Wegebeziehung zum nordöstlich angrenzenden Landschaftsraum (Naherholung). Das Plangebiet selbst ist für Erholungszwecke kaum geeignet.

Das Planungskonzept berücksichtigt sowohl städtebauliche als auch umweltbezogene Ziele, negative Auswirkungen zu vermeiden, bzw. so gering wie möglich zu halten (Vermeidungs- und Minimierungsgebot). Diese sind als Festsetzungen u.a. zum Maß der baulichen Nutzung (max. Gebäudehöhe bzw. Haustypen), zu Pflanzgeboten sowie zur zeitlichen Begrenzung von Fällungs-, Rodungs- und Abrissarbeiten in den Bebauungsplan eingeflossen.

7.3 Artenschutz

Bei der Abwägung sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Nach den Ergebnissen der Habitatpotentialanalyse (Büro Dr. Grossmann 2020) zum Bebauungsplan Hölderlinstraße 1. Änderung in Verbindung mit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Büro Grossmann 2017) zum Bebauungsplan „Siecheneschle West“ – welche unmittelbar auf den Bebauungsplan Hölderlinstraße 1. Änderungen übertragbar ist – kommen im Wirkraum des Vorhabens mehrere artenschutzrechtlich relevante Arten vor. Zu nennen sind hierbei insbesondere die Fledermäuse sowie die europäischen Vogelarten.

Mit der Realisierung des Vorhabens sind Auswirkungen auf die nachgewiesenen europarechtlich geschützten Arten verbunden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) bezüglich der Artengruppe der Vögel müssen die Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Durch die mögliche Anwesenheit von Fledermäusen muss diese noch weiter eingeschränkt werden und darf erst ab November erfolgen. Die Maßnahme steht im Kontext der Vermeidung von Tötungen (§ 44 (1) 1 BNatSchG).

Um mögliche Auswirkungen des Planungsvorhabens auf lokale Populationen von Höhlenbrütern wirksam zu verhindern wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Siecheneschle West“ fünf Nistkästen im nahen Umfeld des Vorhabens angebracht.

Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten wurden im Falle des Wendehals populationsstützende Maßnahmen wie die Pflege und Entwicklung von Streuobstwiesen, die Optimierung der Bewirtschaftung von Mähwiesen/ Brachen sowie das Anbringen von künstlichen Nisthilfen durchgeführt.

Die Maßnahmen befinden sich in ca. 1 km Entfernung östlich des Bebauungsplangebiets in den Gewannen Gauchhaide und Hangenrain.

Die Maßnahmen sind über eine Festsetzung im Bebauungsplan „Siecheneschle West“ gesichert.

Weiteres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung von Vorkehrungen zur Vermeidung sowie der in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Büro Dr. Grossmann 2017) dargestellten funktionserhaltenden Maßnahmen ergeben sich für gemeinschaftlich geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten durch die Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

Es wird keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG benötigt.

8 Bestehende Schallimmissionen im Plangebiet

Zur Beurteilung der zu erwartenden Schallimmissionen aufgrund des Verkehrs der B27, K7126, Heselwanger Straße und Tübinger Straße auf das Plangebiet wurde die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüro Heine + Jud, Stuttgart zum Bebauungsplan „Siecheneschle West“ herangezogen. Das Gutachten liegt als Bericht Nr. 1897/t1 mit Stand vom März 2017 vor.

Auf Basis der im Gutachten geschilderten Lärmpegelverteilung (siehe Abbildung 4) für den östlichen Gebietsrand des Bebauungsplans „Siecheneschle West“ bzw. westlicher Gebietsrand des Bebauungsplan „Hölderlinstraße 1. Änderung“ (Nachts 50 – 55 dB(A), Tags 55 – 65 dB(A)), ist unter Berücksichtigung der zusätzlichen Distanz zur Lärmquelle sowie mit Blick auf die abschirmenden Wirkung der zukünftigen Bebauung des Bebauungsplans „Siecheneschle West“, nicht von einer Überschreitung der Orientierungswerte für Allgemeinen Wohngebiete (Nachts 45 dB(A), Tags 55 dB(A)) nach DIN 18005 auszugehen.

Mit nachteiligen Lärmemissionen aus dem angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiet ist nicht zu rechnen. Im eingeschränkten Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO sind ausschließlich Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

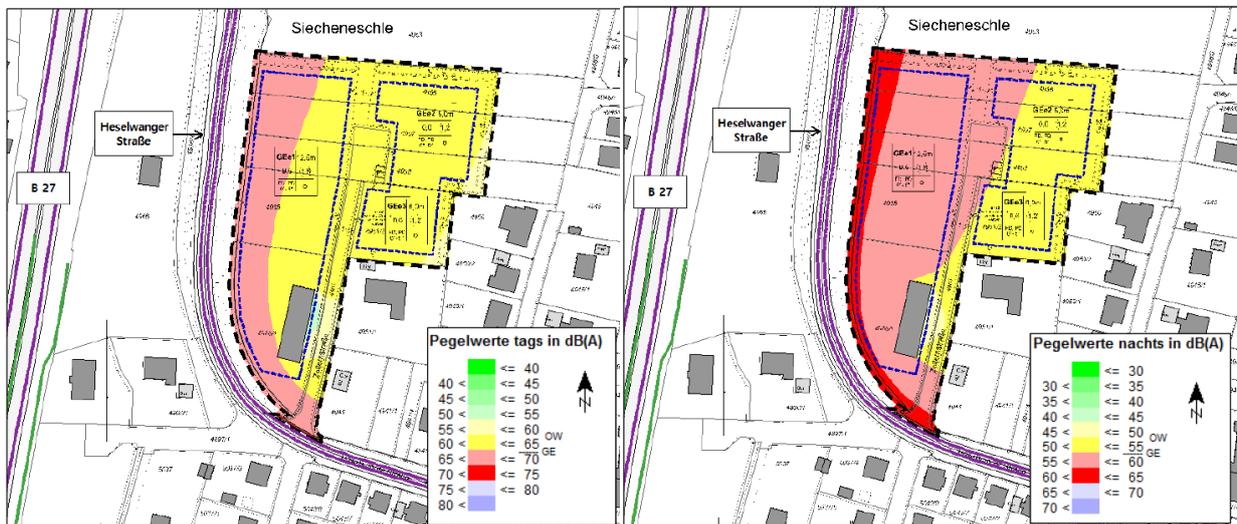


Abbildung 5: Lärmpegelverteilung Tags (Links) und Nachts (Rechts) im Bebauungsplangebiet Siecheneschle West nach DIN 18005

9 Erschließung des Bebauungsplangebietes

9.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Heselwanger Straße an das innerstädtische sowie überörtliche Hauptverkehrsnetz (über die Kreisstraße K7126 mit Anschluss an die Bundesstraße B27 im Norden) angebunden.

9.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes erfolgt über die Hölderlinstraße. Entsprechend des Erschließungskonzeptes wird die Hölderlinstraße mit einem einseitig begleitenden Gehweg ausgebaut.

Die für die Erschließung des Gebietes erforderlichen Wasser- und Abwasserleitungen, Leitungen zur Gas-, Strom- und Telekommunikationsversorgung werden im Zuge der Baumaßnahmen in den öffentlichen Straßenraum eingelegt. Das Plangebiet wird an den bestehenden Mischwasserkanal an die Heselwanger Straße angeschlossen. Es ist derzeit nicht absehbar, wann in den umliegenden Gebieten ein Trennsystem installiert wird. Das außer-

halb des Baugebietes vorhandene Kanalnetz ist für die zusätzliche Einleitung des Abwassers ausreichend dimensioniert.

10 Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen / Gewichtung der Belange

10.1 Planungsziel

Über das Bebauungsplanverfahren verfolgt die Stadt Balingen das Ziel, in integrierter Lage eine innerörtliche Baulücke zu schließen, eine geordnete Weiterentwicklung der vorhandenen Bebauung sicherzustellen sowie die Erschließung zu regeln. Mit der Überplanung des fehlenden Verbindungsstücks der Hölderlinstraße erfolgt ein Lückenschluss im Erschließungssystem.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit soll der hohen Nachfrage nach städtischen Wohnbauplätzen Rechnung getragen werden.

Im Plangebiet werden Baufenster für insgesamt 3 Wohnbauplätze ausgewiesen. Mit einer maximal zweigeschossigen, offenen Bauweise, fügt sich die geplante Bebauung in das bestehende Wohnumfeld ein.

Im Wesentlichen werden die planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hölderlinstraße“ (Rechtskraft 22.08.1998) im Sinne von einheitlichen Regeln und städtebaulichen Vorgaben übernommen.

Relevante Änderungen ergeben sich für folgende Festsetzungen:

Festsetzung	BPlan Hölderlinstraße 1998	BPlan Hölderlinstraße 1. Änderung
Dachform	Satteldach	Satteldach / Flachdach / Pultdach
Stellung der baulichen Anlage	entsprechend der Planzeichnung	entsprechend der Planzeichnung
Haustypen	keine	Einführung der Haustypen 1 + 2
Leitungsrecht	LR1 auf Flst. 4945	entfällt, zukünftig öffentliche Straßenfläche „Hölderlinstraße“
Freihaltefläche für die Verlängerung der Hölderlinstr.	Freihaltefläche auf Flst. 4945	entfällt, zukünftig öffentliche Straßenfläche „Hölderlinstraße“

Eine qualifizierte Überplanung des Bereichs entspricht den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Schutz der freien, un bebauten Landschaft und ist im Zuge einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wünschenswert.

10.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den städtebaulichen Zielen der Entwicklung von Wohnbauplätzen wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit soll der großen Nachfrage nach städtischen Wohnbauplätzen entsprochen werden.

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs.3 BauNVO werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung zugelassen. Diese Nutzungen sind ohne weiteres im Planbereich integrierbar und tragen zu einem belebten und funktionierenden Wohnquartier bei. Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind ausgeschlossen, da die für sie charakteristische extensive Flächennutzung und ihr städtebauliches Erscheinungsbild den Entwicklungszielen des Gebietes nicht entsprechen. Derartige Nutzungen sind in der Regel nicht dazu geeignet, städtebau-

lich wirksame Raumkanten entstehen zu lassen. Weiterhin gehen von ihnen regelmäßig erhebliche Lärm- und Verkehrsbeeinträchtigungen (Störungen durch Lärm, Abgabe, erhöhter Zielverkehr) für die Umgebung aus, die sich teilweise auch auf Randzeiten erstrecken können und sich mit der im vorliegenden Falle angestrebten Wohnnutzung nur schwer vereinbaren lassen.

10.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse, der Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit der Erdgeschossfußbodenhöhe und den Haustypen. Mit den Festsetzungen soll insgesamt eine dem Umfeld angemessene Dimensionierung der Baukörper unterstützt werden.

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Grundflächenzahl, orientiert an den in der BauNVO festgesetzten Obergrenze im Allgemeinen Wohngebiet, wird im Baugebiet mit 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird entsprechend auf 0,6 festgesetzt. Dies erlaubt eine adäquate Grundstücksausnutzung und sichert gleichzeitig zusammen mit der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen eine maßvolle Bebauung in Bezug auf die Grundstücksgrößen.

Die Grundflächenzahl darf nicht überschritten werden, um unbefestigte und gärtnerisch angelegte Grünflächen auf den Grundstücken freizuhalten, die Kompensationsfunktionen übernehmen können und ein ökologisch-harmonisches Umfeld der Bebauung am Übergang zur freien Landschaft sowie zum Bestand gewährleisten.

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Im Bebauungsplan wird eine Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt, um die Höhenlage der Gebäude und den Höhenbezug zum Gelände zu steuern. Dadurch sollen übermäßige Überhöhungen der Freiflächen durch das Anheben der EFH, sowie daraus resultierende unangemessene Grundstücksbefestigungen vermieden werden.

Haustypen

Über das Festsetzungsprinzip der verschiedenen Haustypen werden die zulässigen Gebäudehöhen in Abhängigkeit von der Gebäudetiefe differenziert festgesetzt. Die Festsetzungen dienen zur Realisierung der angestrebten städtebaulichen Nutzung und unterstützen die geplanten Proportionen der Baukörperentwicklung. Sie unterstützen eine positive Einbindung der Baukörper in den umgebenden Landschaftsraum und die topographischen Gegebenheiten. Gleichzeitig wird ein Nutzungsspielraum für die konkrete Gebäudeplanung eröffnet.

10.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Vor dem Hintergrund der angestrebten Nutzung des Gebietes als Wohngebiet, in erster Linie für Einzelhäuser, wird für das Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt.

Mit den im zeichnerischen Teil festgesetzten Baufenstern sowie den Festsetzungen zur Bauweise soll eine harmonische städtebauliche und topographische Einbindung der Baukörper unterstützt werden. Durch die weitgehende Wahlmöglichkeit bei der Gebäudestellung wird ein hoher individueller Gestaltungsrahmen ermöglicht und ökologischen Gesichtspunkten bei der Gebäudeausrichtung Rechnung getragen.

Mit den Festsetzungen kann die Umsetzung eines breiten Spektrums möglicher Bauformen ermöglicht und gleichzeitig eine maßvolle Verdichtung der Gebäudestruktur erzielt werden.

10.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der Pflanzgebotsflächen ausnahmsweise zugelassen werden.

Die dabei getroffenen Abstandsregelungen sollen insbesondere der Funktionalität des öffentlichen Raumes dienen:

Um die Entwicklung eines geordneten Siedlungsbildes zu unterstützen werden Nebenanlagen nur bis zu einer Größe von 25 m³ zugelassen.

10.6 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Das in der Erschließungsplanung erarbeitete Konzept wird als festgesetzte Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert (siehe Begründung Ziff. 9 Erschließung des Plangebietes). Dabei wird die Haupterschließungsstraße als Straßenverkehrsfläche mit begleitendem Gehweg und Sicherheitsstreifen festgesetzt. Mit der Überplanung des fehlenden Verbindungsstücks der Hölderlinstraße erfolgt ein wichtiger Lückenschluss im Erschließungssystem. Derzeit endet die Hölderlinstraße auf beiden Seiten jeweils ohne Wendemöglichkeit, welches insbesondere die Befahrbarkeit auch mit Ver- und Entsorgungsfahrzeugen maßgeblich erschwert.

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind

Zur Herstellung des Straßenkörpers können Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen, unter- bzw. oberirdische Stützbauwerke, sowie für die Fundamente von Beleuchtungsanlagen, Nebenanlagen und Bordsteinen erforderlich werden. Dies ermöglicht eine flächensparende Erschließung und klare Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Räumen an der Einfassung der Straße. Bei den privaten Grundstücken, die von der Festsetzung über Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern betroffenen sind, nehmen die hierdurch tatsächlich tangierten Flächen einen verhältnismäßig geringen Anteil am jeweiligen Gesamtgrundstück ein. Insofern kommt es zu keinen Einschränkungen bezüglich der Nutzbarkeit der Baufenster.

10.7 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Zur Freihaltung der Straßenverkehrsflächen und zur Sicherung der Leichtigkeit des Verkehrs ist die Gemeinde berechtigt, Straßenbeleuchtungsmasten und Verteilerkästen der Versorgungsunternehmen - soweit erforderlich - hinter der Straßenbegrenzungslinie auf den privaten Grundstücksflächen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

10.8 Öffentliche und Private Grünflächen sowie Pflanzgebote

Grünflächen dienen der freiräumlichen Gliederung und der Minderung der ökologischen Beeinträchtigungen der Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie übernehmen damit wichtige Kompensationsaufgaben. Die im Plangebiet ausgewiesenen Grünflächen bilden zugleich in Teilen die für die Integration in das Orts- und Landschaftsbild notwendigen Flächen und Maßnahmen zur Eingrünung des Gebietes.

Straßenverkehrsgrünflächen

Die Straßenverkehrsgrünflächen sind Bestandteil der Verkehrsflächen. Sie dienen der Gliederung und Durchgrünung der öffentlichen Stellplätze im Straßenraum.

Nicht überbaute Grundstücksfläche

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung des Gebietes, zur Begrenzung der Bodenversiegelung und zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen sind mindestens 60% der gesamten Grundstücksfläche als nicht versiegelte Flächen anzulegen. Die nicht

überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind zu 2/3 als private Grünfläche oder Hausgärten anzulegen.

Pflanzgebot PFG 1 - Gebietseingrünung

Durch das im Bebauungsplan enthaltene Pflanzgebot PFG 1, soll insgesamt auf einen qualitativ hochwertigen Charakter des Gebietes hingewirkt und die Eingriffe in Natur und Landschaft weitgehend minimiert und ausgeglichen werden. Darüber hinaus dient es der Grünzäsur zum eingeschränkten Gewerbegebiet im Westen. Innerhalb des Pflanzgebotes sind nur Bäume und Sträucher der beigefügten Pflanzlisten zu verwenden. Die Pflanzlisten ermöglichen eine insgesamt breite Auswahl unterschiedlicher Baum- und Straucharten und schränken daher die Gestaltungsfreiheit der Grundstücksbesitzer nicht unzumutbar ein. Mittels der Pflanzlisten soll sichergestellt werden, dass im Rahmen der Pflanzgebote ausschließlich heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher gepflanzt werden, eine positive Gestaltung des erlebbaren Grünraumes erzielt wird sowie der Lebensraum und die Nahrungsgrundlage der heimischen, im Gebiet bereits beheimateten Tier- und Vogelarten erhalten bleibt.

Stellplatzbegrünung und Begrünung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Zur Minderung des Eingriffes in das Landschaftsbild und zur Unterstützung der Durchgrünung des Siedlungsraumes werden Festsetzungen zur Begrünung von Stellplätzen und Fassaden getroffen. Die Maßnahme mindert die Eingriffe in Natur und Landschaft.

10.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Die vorgesehenen Maßnahmen dienen dem Schutz der Natur und Landschaft.

Die extensive Begrünung der Dachflächen von Flach- und Pultdächern trägt zur Verbesserung des Stadtklimas bei und führt zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet. Die Kombination von extensiver Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen ist technisch möglich und bietet Synergieeffekte, wenn die Kombination von vorneherein so vorgesehen wird. Wichtig ist die Aufständigung der Anlage in Kombination mit der Verwendung niedrigwüchsiger Extensiv-Vegetation. Auf einem Gründach ist der Wirkungsgrad eines Photovoltaikmoduls dadurch, dass es kühler bleibt, höher, als auf einem herkömmlichen Dach. Aufgrund der Wertigkeit von Dachbegrünungen für den Wasserhaushalt und die Ökologie, darf daher auch bei der Installation von Solaranlagen nicht auf eine Ausführung der Dachbegrünungen verzichtet werden.

Der Ausschluss unbeschichteter Metallverkleidungen als Dacheindeckung dient dem Gewässer- und Bodenschutz, durch die getrennte Regenwasserableitung lagern sich abgeschwemmte Metalle unmittelbar in der Umwelt an.

11 Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften / Gewichtung der Belange

11.1 Äußere Gestaltung

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung für die Baulichkeiten innerhalb des Plangebiets sowie umweltschützenden Belangen.

Dachgestaltung (Dachform und -neigung, Dacheindeckung, Dachaufbauten und –einschnitte)

Mit der textlichen Festsetzung zu den Dachformen wird bestimmt, dass die Dächer als Satteldächer, Flachdächer oder Pultdächer zu errichten sind.

Insbesondere soll aber vermieden werden, dass ortsfremde und untypische Materialien und Farbgebungen für orts- und landschaftsbildprägende Gebäudeteile wie Dächer verwendet werden und das Baugebiet zu einem Fremdkörper im Gefüge des gewachsenen Orts- und Landschaftsbildes wird. Die zulässigen Materialien und Farbgebungen geben folglich die regionstypischen Gestaltungsmerkmale wieder. So sind auch die in Balingen beziehungsweise im süddeutschen Raum bei der bestehenden Bebauung zur Verwendung gekommenen Materialien zur Dacheindeckung überwiegend rot bis rotbraune Ziegel. Dieses Farbspektrum soll daher auch innerhalb des Plangebietes weiterentwickelt werden.

In der Umgebung existieren bereits neben der mit Satteldach geprägten Ortslage auch Flachdächer. Diese Dachformen sind daher in dieser Ortslage verträglich und fügen sich in den Bestand ein.

Mit der Beschränkung von Dachaufbauten soll ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild betreffend der Dachlandschaft erreicht werden. Es soll vermieden werden, dass zu massive und hohe Dachaufbauten Nachbargebäude verschatten.

Der Ausschluss unbeschichteter Metallverkleidungen als Dacheindeckung dient dem Gewässer- und Bodenschutz, durch die getrennte Regenwasserableitung lagern sich abgeschwemmte Metalle unmittelbar in der Umwelt an.

Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen haben das städtebauliche Ziel, Werbeanlagen bezüglich Standort, Größe und Farbe in die Gestaltung des Umfelds zu integrieren und sie visuell nicht dominant wirken zu lassen, jedoch eine Werbemöglichkeit generell zu eröffnen. Insofern werden Werbeanlagen in ihrer Größe beschränkt. Um die visuellen Belastungen von Werbeanlagen gegenüber der Nachbarschaft zu minimieren werden dynamische Werbeanlagen ausgeschlossen.

11.2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

Einfriedungen

Die Festsetzungen der Einfriedungsart sollen ein zu starkes visuelles Abschotten der Baugrundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum vermeiden. Es soll somit gestalterisch eine Offenheit und Transparenz sowie ein städtebaulich einheitliches Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes innerhalb des Baugebietes gesichert werden. Um das Erscheinungsbild nicht negativ zu beeinträchtigen werden ebenfalls Einfriedungen aus Stacheldraht ausgeschlossen.

Stellplätze und Wege

Stellplätze und Wege sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu errichten, dies dient dem Boden- und Umweltschutz. Der Versiegelungsgrad der Grundstücke wird somit gering wie möglich gehalten wird.

Vorgartenzone

Zur Minderung des Eingriffes in das Landschaftsbild und zur Unterstützung der Durchgrünung des Siedlungsraumes werden Festsetzungen zur Begrünung von Vorgärten getroffen. Steingärten sind grundsätzlich unzulässig. Die Maßnahme mindert die Eingriffe in Natur und Landschaft.

12 Freileitungen

Aus Freiraumgestalterischen Gründen sind Freileitungen im Baugebiet nicht zulässig. Freileitungen schränken die Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet ein (z.B. Baumpflanzungen etc.).

13 Stellplatzerhöhung

In Erweiterung zu § 37 Abs. 1 LBO hat die Stadt gemäß § 74 Abs. 2, Nr. 2 LBO beschlossen, die Stellplatzverpflichtung in Abhängigkeit vom entsprechenden Baugebiet erhöht festzusetzen. Aus Sicht der Stadt ist eine erhöhte nachzuweisende Stellplatzanzahl in diesen Baugebieten gerechtfertigt, da im Planungsgebiet in der Ausgangssituation nur begrenzte Verkehrs- und Parkierungsflächen im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stehen und diese den Charakter als Aufenthalts- und Kommunikationsraum für die Bewohnerschaft erlangen sollen.

Der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung pro Wohnung kommt eine zusätzliche Bedeutung zu, da in der heutigen Zeit der Mobilität, Individualität des Einzelnen mit einer durchschnittlichen Anzahl von 2 Pkw pro Familie zu rechnen ist. Aufgrund möglicher kleinerer Wohneinheiten und entsprechenden Einzelhaushalten mit nur einem PKW, wird der Stellplatzschlüssel mit 1,5 Stellplätzen pro Wohnung gemittelt festgesetzt. Vor diesem Hintergrund wird eine erhöhte, nachzuweisende Stellplatzanzahl aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation des Baugebiets für gerechtfertigt gehalten.