

## Textteil

Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften

# Balingen – Frommern

## „Buhren-Ost, Flst. Nrn. 563 und 564“



## Begründung

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>LAGE UND STÄDTEBAULICHE EINBINDUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....</b>	<b>5</b>
3.1	Bebauungsplanverfahren nach § 13a Baugesetzbuch .....	5
3.2	Übergeordnete Landes- und Regionalplanung .....	6
3.3	Flächennutzungsplan .....	7
3.4	Bestehender Bebauungsplan.....	8
<b>4</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....</b>	<b>9</b>
4.1	Bebauungskonzept .....	9
4.2	Technische Erschließung.....	11
4.2.1	Entwässerung.....	11
4.2.2	Sonstige technische Versorgung.....	11
<b>5</b>	<b>BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE.....</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ .....</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>ERLÄUTERUNG ZU DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS .....</b>	<b>14</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	14
7.1.1	Allgemeines Wohngebiet.....	14
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	14
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	15
7.4	Flächen für Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen .....	15
7.5	Öffentliche Verkehrsflächen .....	15
7.6	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten, Ein- und Ausfahrtsbereich (WA) .....	16
7.7	Sichtfelder an Grundstückszufahrten .....	16
7.8	Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	16
7.9	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	16
7.10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	17
7.11	Flächen für die Abfallbeseitigung.....	17
<b>8</b>	<b>ERLÄUTERUNG ZU DEN ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>17</b>
8.1	Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	17
8.1.1	Staffelgeschosse .....	17
8.1.2	Dachformen, Dachneigung, Material .....	18
8.2	Werbeanlagen.....	18
8.3	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	18
8.4	Einfriedungen .....	18
8.5	Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter .....	18
8.6	Stellplatznachweis.....	18
8.7	Rückhaltung / Ableitung von Niederschlagswasser .....	18
<b>9</b>	<b>FLÄCHENBILANZ.....</b>	<b>18</b>
<b>10</b>	<b>KOSTEN .....</b>	<b>19</b>

### Anlagen:

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan „Buhren-Ost, Flst. Nrn. 563 und 564“, Fritz & Grossmann Umweltplanung, Balingen, vom 17.09.2020.

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Balinger Straße 31 in Balingen-Frommern, ISIS, Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen vom Oktober 2020.

## 1 ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS

Die Stadt Balingen beabsichtigt, den rechtskräftigen Bebauungsplan „Buhren-Ost“ im Bereich der Flurstücke 563 und 464 zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung für ein Wohnungsbauvorhaben zu schaffen.

Der rd. 2.700 m<sup>2</sup> große, zur Überplanung anstehende Bereich ist bisher lediglich mit einem zweigeschossigen, älteren Wohngebäude und den dazugehörigen Nebengebäuden bebaut. Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Buhren-Ost“ (mit Rechtskraft vom 02.07.1977) wurde die seinerzeit bereits bestehende Altbebauung lediglich bestandssichernd, ohne weitere Entwicklungsmöglichkeiten aufgenommen.

Innerhalb der bestehenden Nachbarbebauung, einer überwiegend drei- und fünf-geschossigen Wohnbebauung und einem neun-geschossigen Hochhaus, stellt sich das Planungsgelände als deutlich untergenutzte Fläche dar.

Dem Bebauungsplan liegt ein mit der Stadt Balingen und dem Ortschaftsrat Frommern abgestimmter Bebauungsvorschlag eines Investors zu Grunde. Vorgesehen sind zwei Baukörper mit insgesamt 35 Wohnungen. Entlang der Balingen Straße ist ein winkelförmiges, vier-geschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss geplant, welches die bisherige Baulücke im Straßenverlauf schließt. In der Erdgeschosszone zur Balingen Straße ist eine gebietsverträgliche gewerbliche Nutzung vorgesehen. In der zweiten Reihe ist ein drei-geschossiges Wohngebäude mit Staffelgeschoss geplant. Für die Parkierung ist eine Tiefgarage mit 60 Stellplätzen sowie weitere ebenerdige Kurzzeitparkplätze vorgesehen.

Durch das Vorhaben kann das brach liegende Gelände im Sinne einer geordneten Innenentwicklung aktiviert und eine angemessene Nachverdichtung und Wohnnutzung ermöglicht werden. Die Planung 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.



Abb.: Lage des Plangebietes im Ortsteil Frommern an der Balingen Straße (Datenquelle: LGL, [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de))

## 2 LAGE UND STÄDTEBAULICHE EINBINDUNG

Das zur Überplanung anstehende Gebiet mit einer Fläche von insgesamt 2.718 m<sup>2</sup> setzt sich aus den Grundstücken Flst.Nrn. 563 und 564 zusammen.

Durch die „Balingen Straße“ (L446), die das Plangebiet im Nordosten begrenzt, ist das Areal sehr gut an das inner- und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Der Bahnhof Frommern ist fußläufig erreichbar.

Das Areal befindet sich direkt am Rand des Frommerner Nahversorgungszentrums mit seinen überwiegend verdichteten Bauformen und einer umfassenden Infrastruktur. Direkt in der Nachbarschaft befindet sich der Schulverbund Frommern und der Kindergarten Pestalozziweg. Neukauf, Metzger, Banken, Ärzte, Apotheke, Gastronomie sowie verschiedene Einzelhändler und Dienstleister sind in unmittelbarer Nähe zu erreichen.



Abb.: Katastralausschnitt mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Das Grundstück Flst. Nr. 563 ist bisher mit einem zweigeschossigen, älteren Wohngebäude und den dazugehörigen Nebengebäuden im Bereich der hinteren Grundstücksgrenze bebaut. Das Grundstück Flst.Nr. 564 wird als Obstbaumgarten genutzt.

Der örtliche Eindruck und ein Vergleich mit der umliegenden Bebauung zeigt, dass das Areal erheblich untergenutzt ist.

Südöstlich grenzen drei-geschossige Wohngebäude in verketteter Bauweise an. Unmittelbar südwestlich schließt die vier- bzw. fünf-geschossige Geschosswohnungsbebauung der Kernerstraße an. Nordwestlich, an der Ecke Richard-

Wagner-Straße / Balinger Straße befindet sich ein markantes neun-geschossiges Wohngebäude.

Aus topografischer Sicht liegt das Gelände auf einer Höhenlage von rd. 563 m ü. NN. Der Geländeverlauf innerhalb des Plangebietes ist nahezu eben.



Abb.: Schrägaufnahme und städtebauliche Einbindung des Planbereichs (Stadt Balingen).

### 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 Nachverdichtung einer integrierten, nach heutigen Maßstäben deutlich untergenutzten Fläche durch eine moderne Wohnbebauung geschaffen werden.

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO liegt deutlich unter dem Schwellenwert des § 13a (1) BauGB von 20.000 m<sup>2</sup>. 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 (UVPG) 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.

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.

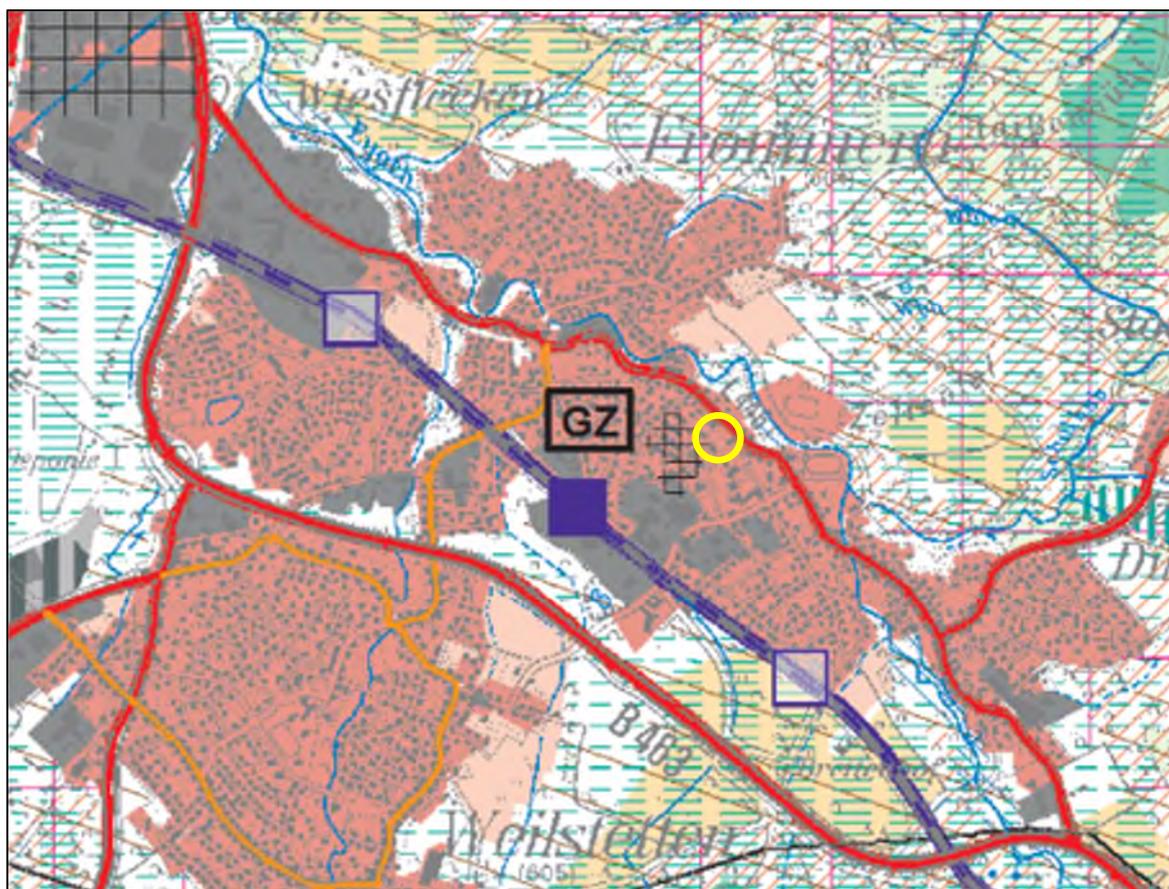


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013 (Raumnutzungskarte)

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.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungszusammenhangs und der ausgewiesenen Siedlungsbereiche von Balingen-Frommern. 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 wird dem Entwicklungsgebot entsprochen.

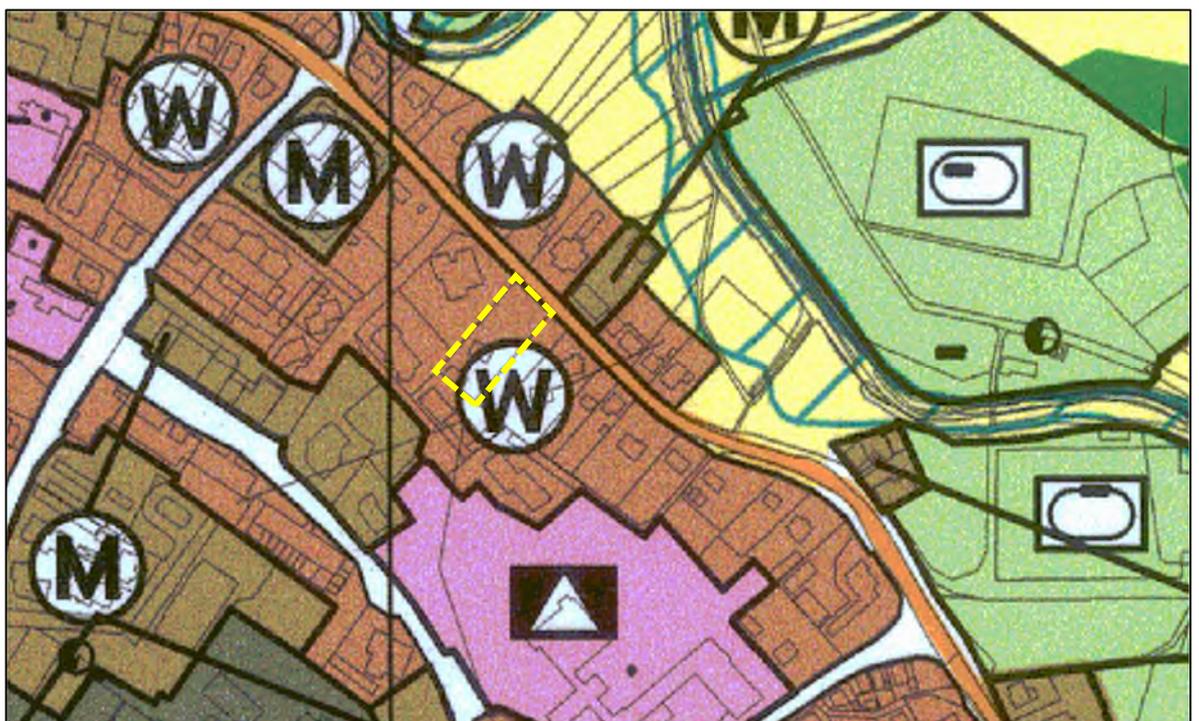


Abb.: Auszug Flächennutzungsplan Balingen - Geislingen (2001) mit Darstellung des Bebauungsplangebietes.



Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans „Buhren-Ost, Flst. Nrn. 563 und 564“ wird der bisherige Bebauungsplan einschließlich bisheriger bauordnungsrechtlicher Bestimmungen im Überlagerungsbereich aufgehoben.

## 4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

### 4.1 Bebauungskonzept

Dem Bebauungsplan liegt ein mit der Stadt Balingen und dem Ortschaftsrat Frommern abgestimmter Bebauungsvorschlag eines Investors zu Grunde, der das Gelände im Jahr 2019 erworben hat. Mit dem vorliegenden Verfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung dieses Vorhabens geschaffen werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans und die Örtlichen Bauvorschriften sind daher eng auf das geplante Bauvorhaben abgestellt.

Das Bebauungskonzept sieht zwei Baukörper mit insgesamt 35 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit vor. Entlang der Balingen Straße ist ein winkelförmiges, viergeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss geplant, welches die Baulücke im Straßenverlauf schließt. In den Erdgeschossräumen zur Balingen Straße ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, die das Wohnen nicht stört. Zur Balingen Straße wird ein Abstand von 5 – 8 m eingehalten. Dies ermöglicht eine Begrünung zum öffentlichen Raum hin durch Bäume und Sträucher.



Abb.: Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Bebauungskonzept

Das zur Balingen Straße orientierte Gebäude mit einer geplanten Grundfläche von ca. 465 m<sup>2</sup> enthält eine Gewerbeeinheit und 21 Wohneinheiten zwischen ca. 50 und 110 m<sup>2</sup>.

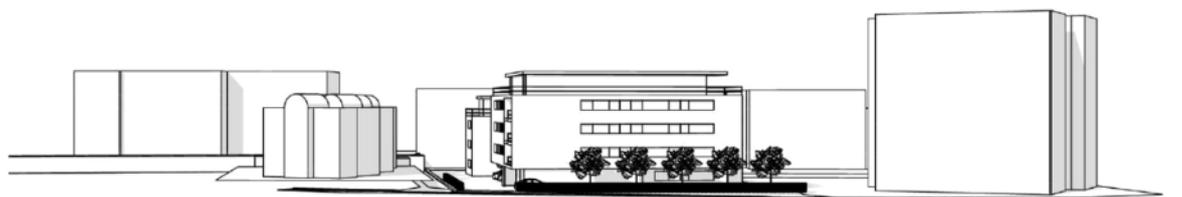
In der zweiten Reihe ist ein 3-geschossiges Wohngebäude mit Staffelgeschoss geplant. Es enthält 14 Wohneinheiten zwischen ca. 53 und 85 m<sup>2</sup>. Alle Wohnungen haben Balkone oder Terrassen, die barrierefreie Erschließung ist durch Aufzüge gesichert.

Die Höhenentwicklung der beiden Gebäude vermittelt zwischen dem neun-geschossigen Wohnhaus an der Einmündung der Richard-Wagner-Straße und der weiteren, drei- bis fünf-geschossigen Bebauung im Umfeld des Projektgebietes.

Die Parkierung erfolgt im Wesentlichen in der Tiefgarage mit insgesamt 60 Stellplätzen. Der Stellplatzschlüssel beträgt ca. 1,7 Stellplätze pro Wohneinheit und erfüllt damit den Balingen Stellplatzschlüssel von 1,5 pro Wohneinheit. Zusätzlich sind etwa 10 ebenerdige Stellplätze vorgesehen, die teilweise überdacht sind.

Mit einer Fläche von ca. 900 m<sup>2</sup> für die aufgehenden Baukörper bleibt die vorliegende Planung innerhalb der bereits im alten Bebauungsplan geltenden Grundflächenzahl von 0,4. Die Geschossflächenzahl von ca. 1,1 für Vollgeschosse vermittelt zwischen den im Bebauungsplan von 1976 zulässigen Geschossflächenzahlen von 0,8 – 1,2.

Wie die überwiegende Umgebungsbebauung, zeigt der Entwurf Flachdächer, die entsprechend den heutigen Anforderungen begrünt werden.



Straßenansicht



Längsschnitt Blickrichtung nach Westen



Längsschnitt Blickrichtung nach Osten

Abb.: Ansichten der geplanten Bebauung



Abb.: Perspektive aus nordwestlicher Richtung

## 4.2 Technische Erschließung

### 4.2.1 Entwässerung

Die Entwässerung der Flst. 563 und 564 ist an den Mischwasserkanal in der Balingen Straße anzuschließen.

Um die Kanalisation zu entlasten 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. Der Drosselabfluss ist für den gesamten Planbereich auf eine maximale Einleitmenge von 16,0 l/s (Liter pro Sekunde) zu begrenzen.

### 4.2.2 Sonstige technische Versorgung

Die weitere technische Versorgung des Baugebietes wird durch die Anbindung und Erweiterung der bestehenden Leitungsinfrastruktur im Bereich der Balingen Straße 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.

### **Artenschutz:**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt: *Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan, Büro Fritz & Grossmann Umweltplanung, Balingen vom 17.09.2020 (Anlage).*

Zusammenfassend ist festzustellen: Nach den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan Wohngebiet „Buhren Ost, Flst. Nrn. 563 und 564“ 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 sowie der Abriss der Gebäude 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).

Unter Berücksichtigung von Vorkehrungen zur Vermeidung ergeben sich für die gemeinschaftlich geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten durch die Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

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

### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:**

Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen 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:

- Übernahme der Rodungszeiträume nach Naturschutzrecht,
- Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Wege- und Stellplatzflächen,
- Dach- und Fassadenbegrünung der Neubauvorhaben sowie intensive Begrünung der ..Tiefgarage,
- Begrünung der Freiflächen und Verbot von Schottergärten,
- grünordnerische Gestaltung durch Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern zur orts- und landschaftsgerechten Einbindung des Gebietes,
- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze für Pflanzungen
- Anwendung insektenschonender Außenbeleuchtung

Mit den festgesetzten Maßnahmen werden die mit der Planung verbundenen Wirkungen vermieden oder vermindert. Erhebliche Umweltbeeinträchtigungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

## **6 IMMISSIONSSCHUTZ**

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der Balingen Straße / L 446.

Zur Ermittlung und Bewertung der Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrslärms auf das Planungsgebiet und die geplanten Nutzungen, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (*ISIS, Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Buhren Ost in Balingen-Frommern, Oktober 2020*).

Da aktive Lärmschutzmaßnahmen aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht in Betracht kommen, wurden im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung für die

geplante Bebauung die schalltechnischen Anforderungen zum Schutz der Wohnräume gegen Außenlärm nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau - [1] (passiver Schallschutz) ausgewiesen.

Zur Veranschaulichung der Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs zum Prognosehorizont 2030 wurden zunächst Isophonenpläne für das unbebaute Planungsgebiet, daraufhin Gebäudelärmkarten erstellt und Einzelpunktberechnungen durchgeführt.

Die Darstellungen im Plan 2048a-01 (s. schalltechnische Untersuchung) zeigen die Lärmeinwirkungen der Straßen in den Zeitbereichen tags und nachts. Sie lassen bei beiden Szenarien Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 [1] für Allgemeine Wohngebiete (tags: 55 dB(A), nachts 45 dB(A)) im gesamten Planungsgebiet erwarten. Die Orientierungswerte für Mischgebiete (tags 60 dB(A), nachts 50 dB(A)) werden im nordwestlichen Teil des Planungsgebiets eingehalten. Auch sind für das unbebaute Baugrundstück die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 [2] zur Beurteilung der Anforderungen an den passiven Lärmschutz dargestellt. Die Lärmeinwirkungen erfordern im Nahbereich der Verkehrswege maximal die Zuordnung des Lärmpegelbereichs V.

Die Gebäudelärmkarten im Plan 2048a-02 veranschaulichen die Lärmpegelbereiche an den einzelnen Fassaden in ausgewählten Geschosslagen. Keine besonderen Anforderungen sind an die nicht farbig markierten Fassadenabschnitte zu stellen.

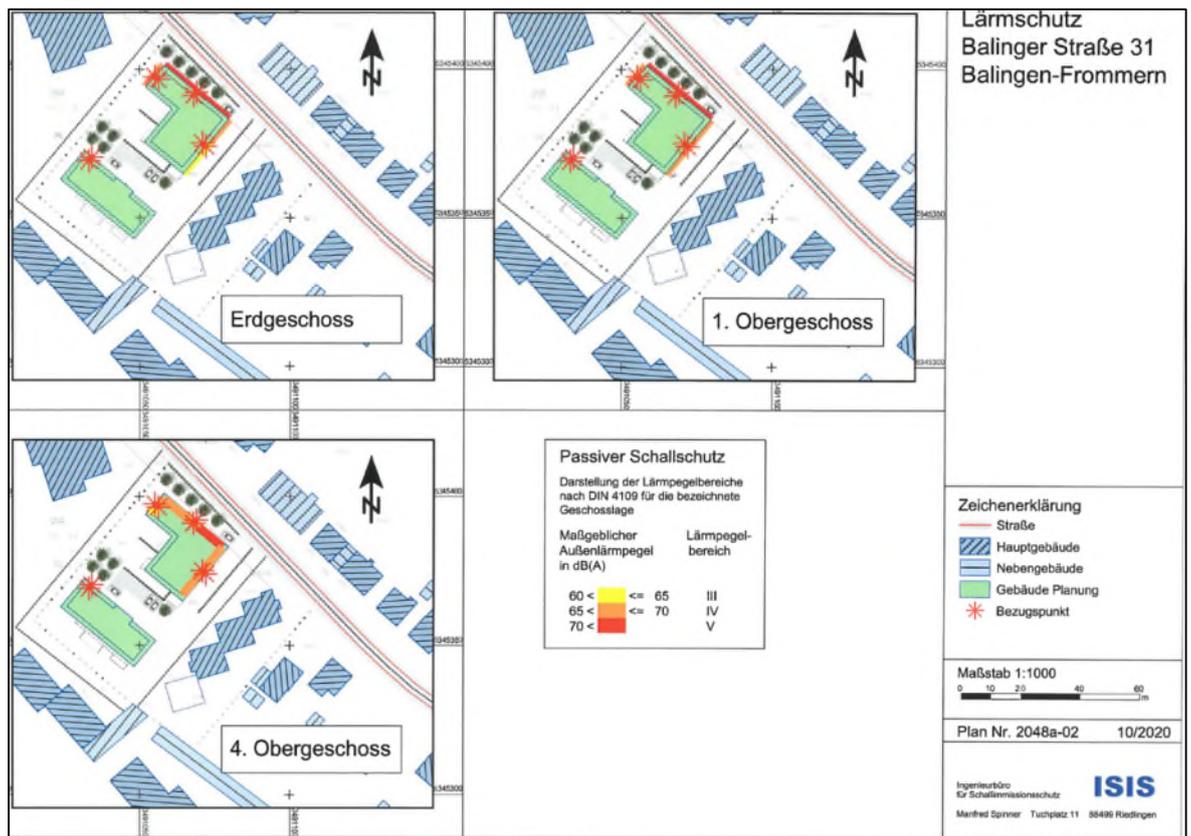


Abb.: Darstellung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 für die bezeichnete Geschosslage (Büro ISIS, Riedlingen).

Keine besonderen Anforderungen an den baulichen Schallschutz bei Wohnnutzungen sind im Lärmpegelbereich III erforderlich, jedoch sind ggf. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Zur Einhaltung der Anforderungen an Lärmpegelbereich IV ist ein gewisser Mehraufwand erforderlich. Ein deutlicher Mehraufwand ist zur Erfüllung der Anforderungen an Lärmpegelbereich V notwendig.

Zur Verbesserung der schalltechnischen Situation in den Wohnräumen an den stark belasteten Fassaden wird eine geeignete Grundrissgestaltung mit einer von den Straßen

abgewandten Orientierung der Wohnräume und Balkone sowie die Durchführung passiver Schallschutzmaßnahmen empfohlen.

Die Einhaltung der Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 [2] ist im Rahmen des jeweiligen Bauantrags nachzuweisen.

Auf die detaillierten Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung wird ergänzend verwiesen.

## **7 ERLÄUTERUNG ZU DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **7.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

Für das Plangebiet ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Grundsätzlich sollen neben dem vorwiegenden Wohnen auch verträgliche gewerbliche Nutzungen 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.

### **7.2 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 eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Mit Nebenanlagen und den befestigten Freiflächen ist entsprechend § 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 zuträgliche Parkierungslösung grundsätzlich zu unterstützen. Um den Bau von Tiefgaragen nicht unangemessen einzuschränken, werden Flächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die mit einer Mindestüberdeckung von 0,60 m intensiv mit Gräsern, Stauden und Sträuchern begrünt und gärtnerisch angelegt sind, nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet. Die geforderte intensive Begrünung stellt zugleich eine ausgleichende Maßnahme für den erhöhten Eingriff in die Bodenfunktionen dar.

### Zahl der Vollgeschosse

Für das Baugebiet soll im Rahmen der Nachverdichtung eine zeitgemäße, dem Umfeld angemessene Bauweise mit drei bzw. vier Vollgeschossen und zusätzlichem Staffelgeschoss ermöglicht werden.

Geschosse oberhalb des obersten Vollgeschosses sind jeweils als Staffelgeschosse auszubilden und entsprechend den Regelungen in den Örtlichen Bauvorschriften gegenüber den Außenwandflächen des darunter befindlichen Geschosses zurück zu setzen. Durch die Staffelung sollen unangemessene städtebauliche Auswirkungen in Bezug auf die Kubatur und die Wirkung der obersten Raumkante sowie im Hinblick auf die Verschattung angrenzender Flächen vermieden werden.

### 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 Geschosshöhen festgesetzt.

### Höhenlage der baulichen Anlagen

Für die Baufelder werden maximal zulässige Erdgeschossfertigfußbodenhöhen (EFH) festgelegt, um die Höhenlage der Gebäude und deren Höhenbezug zum Gelände verträglich zu regeln und übermäßige Überhöhungen der Gebäude und deren Freiflächen möglichst zu vermeiden und auch gegenüber Nachbargrundstücken eine verträgliche Höheneinbindung zu gewährleisten.

Die festgesetzten EFH -Höhen orientieren sich am Geländeverlauf und dem Niveau der angrenzenden Grundstücksflächen und begünstigen somit das Anlegen barrierefreier Zugänge zu den Wohngebäuden.

## **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 das Planungsumfeld 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 Bebauungskonzeptes ermöglicht.

## **7.4 Flächen für Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen**

Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen einschl. Müllstandorte sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen für Stellplätze (Stp), Nebenanlagen (Neb), Müllstandorte (Mü) sowie Tiefgaragen (TGa) zulässig.

Durch die getroffenen Regelungen soll eine geordnete Parkierung und deren gestalterische Einbindung in die Siedlung – entsprechend dem zu Grunde liegenden Bebauungskonzept 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 Freiflächen unterhalten werden.

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

## **7.5 Öffentliche Verkehrsflächen**

Der bisherige Gehweg an der Balingen Straße entspricht mit einer Breite von weniger als 1,50 m nicht heutigen Anforderungen an die Verkehrssicherheit, Barrierefreiheit und die Aufenthaltsfunktion im öffentlichen Raum.

Anlässlich der Neuordnung des Planbereichs, soll ein rd. 1,0 m breiter Grundstücksstreifen abgetrennt und der öffentlichen Gehwegfläche zugeschlagen werden.

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

Um Störungen des Verkehrsablaufes auf der Balingener Straße zu minimieren, wird der Ein- und Ausfahrtsbereich von der Balingener Straße zum Wohngebiet auf den, gemäß Planeintrag festgesetzten Bereich beschränkt. Weitere Zufahrten zu den Grundstücken des Plangebietes sind nicht zugelassen.

Durch die definierte Festsetzung der Tiefgaragenzufahrt und die Verortung der Stellplatzflächen ergibt sich eine hinreichende Konkretisierung der Fahrbereiche auf dem Grundstück.

#### **7.7 Sichtfelder an Grundstückszufahrten**

Grundstückszufahrten sind so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind. Ausreichende Mindestsichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen von 80 cm bis 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

#### **7.8 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 mit dem Pflanzgebot-1 belegte Vorgartenzone ist zu mindestens 80 % als Pflanzfläche mit Sträuchern und Stauden gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dabei sind entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil mindestens vier hochstämmige, gebietsheimische Laubbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Nicht zulässig sind Schottergärten sowie flächige Stein- und Kiesgartenflächen.

Zur grünordnerischen Einbindung und Einfriedung zwischen den Nachbargrundstücken ist im Bereich der als Pflanzgebot 2 „PFG-2“ gekennzeichneten Flächen die Pflanzung einer Hecke festgesetzt.

Im zentralen Bereich des Baugebietes sind entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil mindestens vier hochstämmige, gebietsheimische Laubbäume oder Laubgehölze zu pflanzen.

#### **7.9 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 Schutzgüter bei und fördern eine qualitätsvolle Durchgrünung und landschaftsgerechte Einbindung des Wohngebietes. Vor diesem Hintergrund werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

##### Begrünung von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

Flächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die nicht als Erschließungsflächen, Stellplätze oder sonstige Nebenanlagen benötigt werden, sind intensiv zu begrünen. Die Mindestüberdeckung beträgt 0,60 m. Der Substrataufbau muss dabei mit steinfreiem, kulturfähigem Bodenmaterial, vorzugsweise unter Wiederverwendung des auf der Baustelle anfallenden Bodenmaterials erfolgen. Die Flächen sind mit Gräsern, Stauden und Sträuchern zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Dabei sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

In begründeten Ausnahmefällen kann für untergeordnete Flächen eine reduzierte Überdeckung zugelassen werden, wenn verkehrliche oder sonstige technische Gründe (etwa um im Bereich der TG-Rampe eine ausreichende Einfahrtshöhe zu gewährleisten) dies erfordern.

#### Dachbegrünung

Dachflächen mit einer Neigung bis zu 10° und einer Größe von mehr als 12 m<sup>2</sup> sind extensiv zu begrünen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

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

#### 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 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 und flächige Stein- und Kiesgartenflächen, sowie die Anwendung wasserdichter oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) in Bereichen von Vegetationsflächen.

#### Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge

Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien zulässig. Gleiches gilt für zusammenhängende Parkieranlagen 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.

## **7.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

### **Passive Lärmschutzmaßnahmen**

Auf Kapitel 6 „Immissionsschutz“ wird verwiesen.

## **7.11 Flächen für die Abfallbeseitigung**

Um eine ausreichend dimensionierte Fläche für die Bereitstellung der Abfallgefäße zu sichern und den öffentlichen Gehweg von Mülltonnen frei zu halten, wird angrenzend an die Balingener Straße auf privatem Grundstück eine Fläche zur Bereitstellung von Abfallgefäßen am Abholtag ausgewiesen.

## **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 drei bzw. vier Vollgeschossen und zusätzlichem Staffelgeschoss ermöglicht werden.

Geschosse oberhalb des obersten Vollgeschosses sind jeweils als Staffelgeschosse auszubilden und entsprechend den Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften gegenüber den Außenwandflächen des darunter befindlichen Geschosses zurück zu setzen. Durch die Staffelung sollen unangemessene städtebauliche Auswirkungen in Bezug auf die Kubatur und die Wirkung der obersten Raumkante sowie im Hinblick auf die Verschattung angrenzender Flächen vermieden werden.

#### **8.1.2 Dachformen, Dachneigung, Material**

Für die Hauptgebäude sind nur begrünte Flachdächer bis 2° Dachneigung zulässig. Damit fügt sich das Baugebiet auch in Bezug auf die Dachform in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

#### **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 Gestaltung der unbebauten Flächen**

Durch die Festsetzungen zur Höhenlage der Grundstücksfreiflächen und zum Umgang mit Höhendifferenzen zu angrenzenden Flächen sollen übermäßige Überhöhungen der Gartenbereiche – insbesondere gegenüber Nachbargrundstücken vermieden und eine insgesamt verträgliche Höheneinbindung gewährleistet werden.

#### **8.4 Einfriedungen**

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.

#### **8.5 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.

#### **8.6 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.

#### **8.7 Rückhaltung / Ableitung von Niederschlagswasser**

Auf Kapitel 4.2 wird verwiesen.

### **9 FLÄCHENBILANZ**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit seiner Größe von insgesamt 0,27 ha gliedert sich in folgende Teilflächen.

Geltungsbereich Bebauungsplan	2.718 m <sup>2</sup>	100,00 %
Baugebiet (Allgemeines Wohngebiet)	2.680 m <sup>2</sup>	98,60 %

Öffentliche Verkehrsflächen (Gehweg)                      38 m<sup>2</sup>                      1,40 %

Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt rd. 1.072 m<sup>2</sup> (2.680 m<sup>2</sup> x GRZ 0,4).

## 10 KOSTEN

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens einschließlich begleitender Fachplanungen trägt der private Vorhabenträger. Der Eigentümer der Flurstücke 563 und 563 als Antragsteller zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens hat sich bereit erklärt, 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.