

Begründung

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften in Balingen - Roßwangen

„Oberer Brühl West“



ENTWURF

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353, 1358)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO BW) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362, 1436)

INHALTSVERZEICHNIS

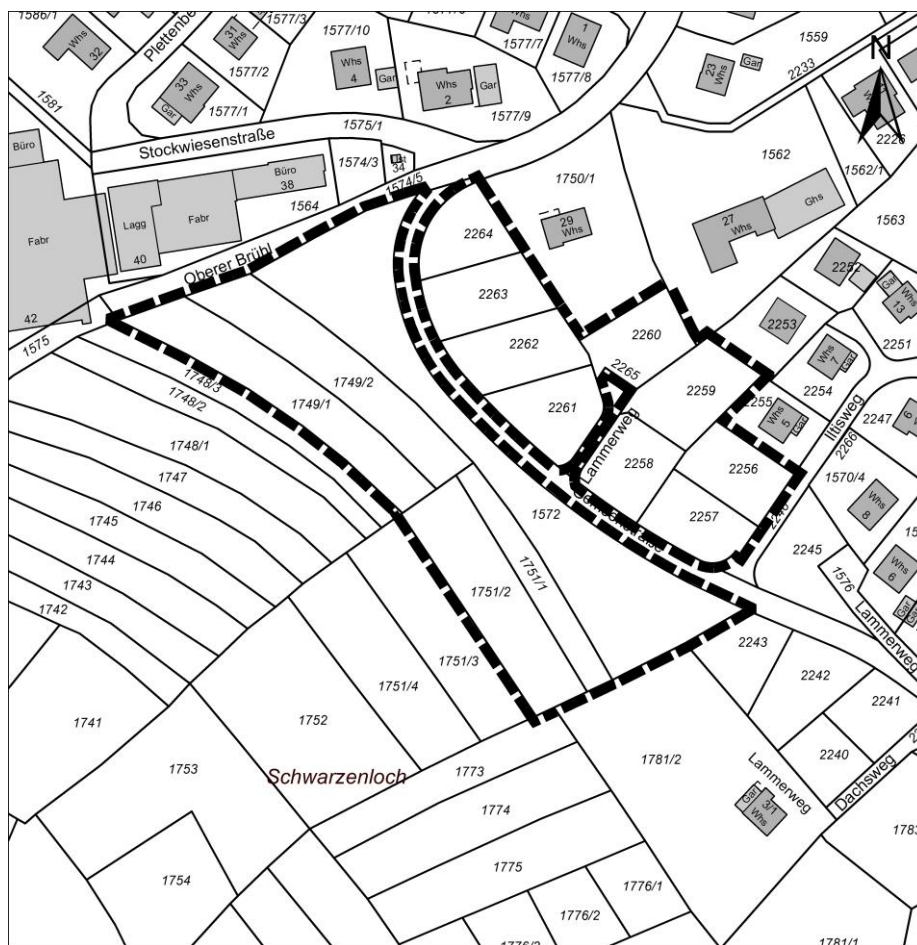
1	Umfang des Bebauungsplanes.....	4
2	Erforderlichkeit der Planung/ Ausgangssituation/ Planungsziele	5
3	Bebauungsplanverfahren	6
4	Regionalplan.....	6
5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	7
6	Bisheriges Planungsrecht	8
7	Belange des Umweltschutzes.....	9
7.1	Umweltbericht/ Umweltverträglichkeitsprüfung.....	9
8	Bestehende Schallimmissionen im Plangebiet.....	10
9	Erschließung des Bebauungsplangebietes	12
10	Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen / Gewichtung der Belange.....	13
10.1	Art der baulichen Nutzung	13
10.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
10.3	überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen	17
10.4	Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen mit Erdüberdeckungen	17
10.5	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen und Flächen für die Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	18
10.6	Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.....	18
10.7	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	18
10.8	Zuordnung und Ausgleichsmaßnahmen	19
11	Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften / Gewichtung der Belange	20

1 Umfang des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Roßwangen auf einer Höhe zwischen 630 m bis 638 m ü. N.N.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht aus zwei räumlich voneinander getrennten Teilflächen. Die Teilflächen werden durch die zukünftige Gemsensstraße voneinander getrennt. Der Geltungsbereich wurde nach dem Aufstellungsbeschluss von rund 0,7 ha auf 1,35 ha vergrößert.

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über die Lage der überplanten Fläche.



2 Erforderlichkeit der Planung/ Ausgangssituation/ Planungsziele

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Roßwangen. Es grenzt unmittelbar an das Baugebiet ‚Oberer Brühl‘ an, das ab 2000 aufgesiedelt wurde. Die für den Bebauungsplan benötigten Flächen befinden sich vollständig im Eigentum der Stadt Balingen. Nordlich grenzt die Gewerbebebauung Oberer Brühl 38, 40 und 42 an. Die Bebauung aus den 1960/70er Jahren ist planungsrechtlich als Gewerbegebiet ausgewiesen. Maßgeblich ist der Bebauungsplan „Obere Brühl Schwarzenloch“ mit Rechtskraft vom 22.07.1978 (für Grundstück Oberer Brühl 38 und 40) sowie der Bebauungsplan Oberer Brühl (1978) mit Rechtskraft vom 25.07.1972 (für Grundstück Oberer Brühl 42).

Für den Bereich „Oberer Brühl West“ in Roßwangen werden, entsprechend dem beigefügten Abgrenzungsplan, ein Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften mit dem Ziel aufgestellt, die städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Belange des Wohnens und des mittelständischen Gewerbes zu ordnen, zu sichern und die Rahmenbedingungen für eine künftige Bebauung qualifiziert festzulegen. Über das Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung von Roßwangen als Wohn- und Gewerbebestandort geschaffen werden, so dass eine städtebaulich geordnete Entwicklung gesichert werden kann.

Der Teilbereich 1, welcher erst nach dem Aufstellungsbeschluss einbezogen wurde, weist eine Fläche von 5457 m² auf und ist vollständig durch den rechtskräftigen Bebauungsplan ‚Oberer Brühl‘ (Rechtskraft 02.10.1999) überplant.

Der Teilbereich 2 umfasst eine Fläche von 8.080 m². Ein 1.400 m² umfassender Teilbereich im Nordwesten ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Oberer Brühl Schwarzenloch“ (Rechtskraft 22.07.1978) überplant und als Gewerbegebiet ausgewiesen. Im Süden des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage mit einer Fläche von ca. 280 m² erneut überplant. Insgesamt werden durch die vorliegende Planung rund 6400 m² unbeplante Außenbereichsfläche erstmalig überplant.

Die vorliegende Planung ist die städtebaulich-logische Fortführung des bestehenden Baugebietes ‚Oberer Brühl‘ und stellt eine Arrondierung der Ortslage zwischen Dachsweg und der Bebauung an der Straße Oberer Brühl her. Die Gensenstraße, über die das Plangebiet zukünftig erschlossen wird, ist über den rechtskräftigen Bebauungsplan Oberer Brühl bereits planungsrechtlich gesichert, bisher jedoch noch nicht baulich realisiert. Vielmehr bestehen seit einigen Jahren nur verkehrliche Provisorien zur Erschließung der Neubebauung im Bereich des Itisweges (siehe Abbildung 2). Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan würde die Gensenstraße nur einer einseitigen Erschließung dienen, welches auch vor dem Hintergrund der Erschließungskosten als unwirtschaftlich zu bezeichnen ist. Das Plangebiet ist gleichzeitig der Abschluss der Planung ‚Oberer Brühl‘ und definiert den zukünftigen Ortsrand von Roßwangens. Eine weitere Entwicklung in Richtung Südwesten ist nicht geplant. Vorrangig wird die Innenentwicklung gefördert.



Abbildung 2: Baugebiet Oberer Brühl mit Provisorium
 Lammerweg

Die Herstellung der Genssenstraße und des Lammerweges sind Voraussetzung für die zukünftige Realisierung des letzten, planungsrechtlich gesicherten Erschließungsabschnitts ‚Oberer Brühl‘ (Teilbereich 1). Insgesamt können hier rund 9 weitere städtische Bauplätze erschlossen werden.

Im Bereich der Erweiterung (Teilbereich 2) soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA), ein Mischgebiet (MI) und ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesen und das Baugebiet ‚Oberer Brühl‘ um weitere 5 Bauplätze erweitert werden.

Insgesamt können somit innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung rund 14 Bauplätze angeboten werden.

Im Norden und Süden des Gebiets wird eine ökologisch hochwertige Fläche ausgewiesen. Der südlich verlaufende Wasserlauf wird planungsrechtlich gesichert. Eine Eingrünung des Plangebiets zur freien Landschaft hin, soll den Übergang ökologisch und gestalterisch aufwerten.

3 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren, einschließlich Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und Umweltbericht nach § 2a BauGB aufgestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde im Verfahren erstellt. Eingriffe, die durch die Planung verursacht werden sind im Gebiet oder außerhalb des Gebiets auszugleichen. Ebenfalls wurde für das Areal eine Artenschutzprüfung (saP) gemäß § 44 BNatSchG durchgeführt.

4 Regionalplan

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

Siedlungsbereichen (Mittelzentrum Kernstadt) Wohnbauflächen und/ oder gewerbliche Bauflächen für den überörtlichen Bedarf zu konzentrieren und auszuweisen.

Im Regionalplan werden die bereits überplanten Flächen (Teilgebiet 1) als Wohnen/ Mischgebiete sowie Industrie/ Gewerbe dargestellt (s. *Abbildung 2*). Im Bereich der noch nicht überplanten Flächen (Teilgebiet 2) stellt der Regionalplan ein Vorbehaltsgebiet „regionaler Grünzug“ dar. Vorbehaltsgebiete sind der Abwägung durch den Gemeinderat zugänglich und unterliegen der Planungshoheit der Gemeinde. Die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und die Deckung der Nachfrage nach Wohnbauplätzen in Rosswangen, werden im Rahmen der Abwägung und Planung vorliegend entsprechend stark gewichtet.

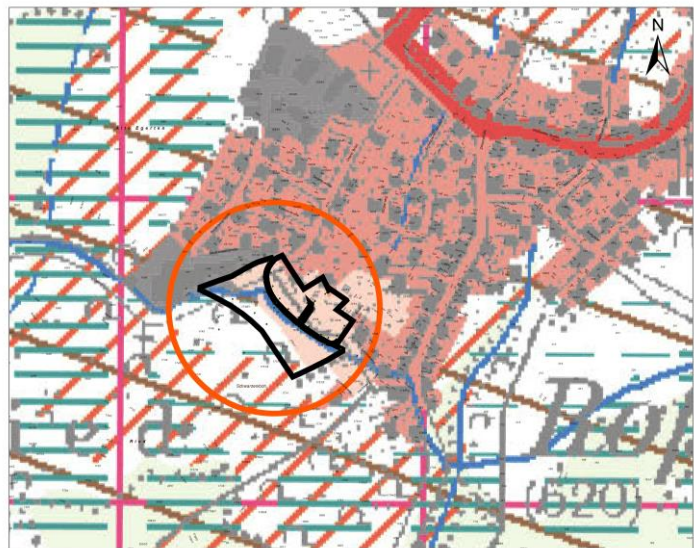


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013

5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Balingen/ Geislingen stellt für das Plangebiet Gewerbe-, Mischbau- und Wohnbauflächen sowie zu Teilen landwirtschaftliche Flächen dar (s. *Abbildung 3 links*).

Der Bebauungsplan ist nach § 8 BauGB nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Rahmen des Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 3 BauGB kann eine Änderung und Anpassung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erfolgen (s. *Abbildung 3 rechts*). Für die entsprechende Beschlussfassung (Einleitungsbeschluss) ist der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen zuständig.

Neu und erstmalig überplant wird eine untergeordnete Fläche von rund 3000 m², die im FNP bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist.

Im Parallelverfahren bedarf der Bebauungsplan der Genehmigung des Regierungspräsidiums nach § 10 Absatz 2 und 3 Baugesetzbuch.

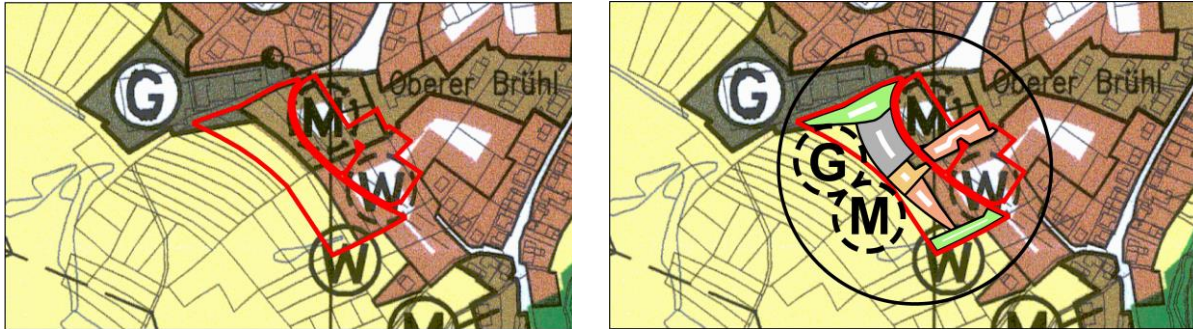


Abbildung 4: Auszug aus dem rechtsgültigen FNP (links), gepl. Fortschreibung/ Berichtigung FNP (rechts)

6 Bisheriges Planungsrecht

Das vorliegende Plangebiet ist zu Teilen durch die Bebauungspläne „Oberer Brühl Schwarzenloch“ (Rechtskraft vom 22.07.1978) und „Oberer Brühl“ (Rechtskraft vom 02.10.1999) qualifiziert überplant (siehe Abbildung 4).

Der unmittelbar östlich an die geplante Gemenstraße (Flst. Nr. 1572) angrenzende Gebiets- teil 1 ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Oberer Brühl“. Er weist für das Plangebiet eine Mischbau- und Wohnbaufläche mit großen Baufenster, Pflanzgeboten sowie einer 280 m² großen öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage aus. Zudem regelt er die Erschließung über die Gemenstraße, welche nicht Bestandteil des vorliegen- den Plangebietes ist. Insgesamt soll der rechtskräftige Bebauungsplan „Oberer Brühle“ auf einer Fläche von rund 5737 m² geändert werden.

Im Norden schneidet der rechtskräftige Bebauungsplan „Oberer Brühl Schwarzenloch“ das Plangebiet. Er weist ein Gewerbegebiet mit einem Baufenster aus. Im Bereich der Über- schneidung soll zukünftig eine öffentliche Grünfläche entstehen. Dadurch werden rund 1400 m² des rechtskräftigen Bebauungsplans „Oberer Brühl Schwarzenloch“ geändert.

Für den Rest des Plangebiets existiert kein Planungsrecht. Das Areal ist dem Außenbereich zuzuordnen. Maßgebend ist § 35 BauGB. Durch die Erweiterung des Siedlungskörpers in diesem Bereich, werden zusätzlich ca. 6400 m² Außenbereichsflächen überplant.

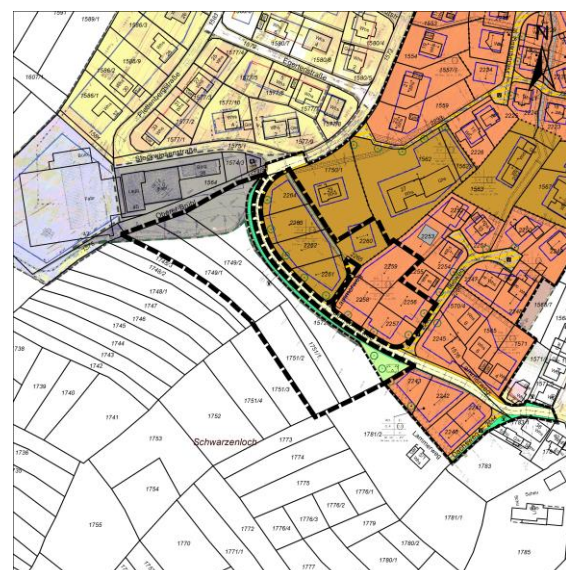


Abbildung 5: angrenzende Bebauungspläne

7 Belange des Umweltschutzes

7.1 Umweltbericht/ Umweltverträglichkeitsprüfung

Gem. § 2 Abs.4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Die Ergebnisse sowie eine Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung finden sich im beigefügten Umweltbericht (Anlage 5).

Die Belange des Umweltschutzes werden gem. § 1 Abs.6 Nr.7 und § 1a BauGB angemessen durch die Planung berücksichtigt, negative Umweltauswirkungen können durch die getroffenen Festsetzungen und die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Kompensationsmaßnahmen vermieden bzw. ausgeglichen werden.

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen fanden jeweils in den Textlichen Festsetzungen unter Ziff. 9 bis 11, unter den Örtlichen Bauvorschriften Ziff. 1.2 sowie unter den Hinweisen Berücksichtigung. Grundlage bilden die Maßnahmen unter Ziff. 5 des Umweltberichtes. Es wird auf den beiliegenden Umweltbericht verwiesen.

7.1.1 Artenschutz

Parallel zum Umweltbericht wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Nach den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan „Oberer Brühl – West“ kommen im Wirkraum des Vorhabens mehrere artenschutzrechtlich relevante Arten vor. Zu nennen sind hierbei die Fledermäuse und die europäischen Vogelarten. Mit der Realisierung des Vorhabens sind Auswirkungen auf die nachgewiesenen europarechtlich geschützten Arten verbunden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG bezüglich der Artengruppe der Vögel muss die Baufeldfreimachung einschließlich der Fäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Die Maßnahme steht im Kontext der Vermeidung von Tötungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Weiteres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten. Unter Berücksichtigung der 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.

Das Plangebiet liegt nördlich, in ca. 600 m Entfernung zum Vogelschutzgebiet „Südwestalb und Oberes Donautal“ (Schutzgebiets-Nr. 7820441). Aufgrund der relativ großen Entfernung zum Planungsraum ist davon auszugehen, dass keine für das Schutzgebiet gemeldeten Arten durch das Vorhaben erheblich betroffen sind. Daher wurde keine Natura 2000-Vorprüfung durchgeführt.

7.1.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

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, zu Pflanzgeboten sowie zur zeitlichen Begrenzung von Fällungs-, Rodungs- und Abrissarbeiten in den Bebauungsplan eingeflossen.

8 Bestehende Schallimmissionen im Plangebiet

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Oberer Brühl West“ wurde eine schalltechnische Untersuchung bezüglich der Lärmeinwirkungen der benachbarten gewerblichen Nutzungen für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes untersucht und ermittelt. Die schalltechnische Untersuchung liegt als Bericht des Ingenieurbüros für Umweltakustik Heine + Jud, Stuttgart mit Stand vom November 2022 vor (Anlage 7).

Zur Beurteilung der künftigen Situation wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen. Für die nächstgelegene schutzbedürftige geplante Bebauung wurden die Richtwerte für (eingeschränkte) Gewerbegebiete von tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A), für Mischgebiete von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) und für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) herangezogen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Tagrichtwert um nicht mehr als 30 dB(A) und den Nachtrichtwert um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Es wurde die Abstrahlung der maßgeblichen Schallquellen bestimmt und zum Beurteilungspegel zusammengefasst, unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der Ton- und Impulshaltigkeit und der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg. Grundlage hierfür waren Messungen des Ingenieurbüros Heine + Jud, Literaturangaben sowie Angaben seitens der Betreiber. Bereits im Vorfeld wurden Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte konzipiert, die in den Berechnungen berücksichtigt wurden:

Zum Schutz der künftigen Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2), ist an der nördlichen Grenze des eingeschränkten Gewerbegebietes die Errichtung eines Gebäuderiegels vorgesehen. Die Riegelbebauung muss als „Schallschutz“ errichtet werden, bevor Wohngebäude gemäß § 6a Abs.2 Nr.1 BauNVO im WA2 realisiert werden. Der erforderliche Schallschutz wird über eine Baulinie definiert. Neben der Baulinie ist die Mindesthöhe des Baukörpers und eine „aufschiebend bedingte Festsetzung“ festgesetzt. Die aufschiebend bedingte Festsetzung stellt sicher, dass die Realisierung der schallschützenden Bebauung vor dem Bau bzw. Bezug der Wohnbebauung WA2 umgesetzt wurde.

Nach Umsetzung der Schallschutzmaßnahme betragen die Beurteilungspegel im eingeschränkten Gewerbegebiet tags bis 53 dB(A) und nachts bis 47 dB(A), im Mischgebiet tags bis 52 dB(A) und nachts bis 44 dB(A), im Allgemeine Wohngebiet tags bis 48 dB(A) und nachts bis 40 dB(A). Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden somit eingehalten (Verweis auf Abbildung 4 + 5). Die Forderungen der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums werden ebenfalls erfüllt.

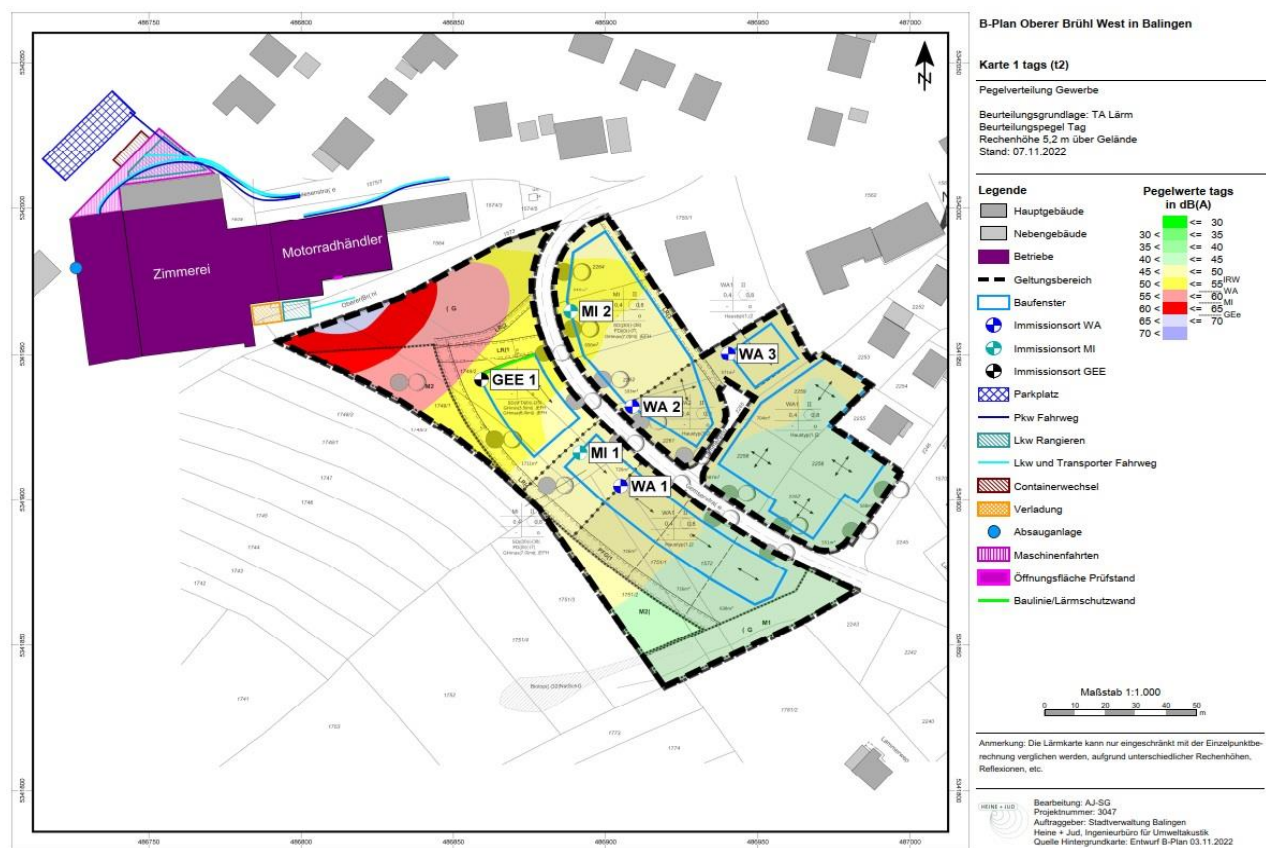


Abbildung 6 Lärmpegelverteilung tags

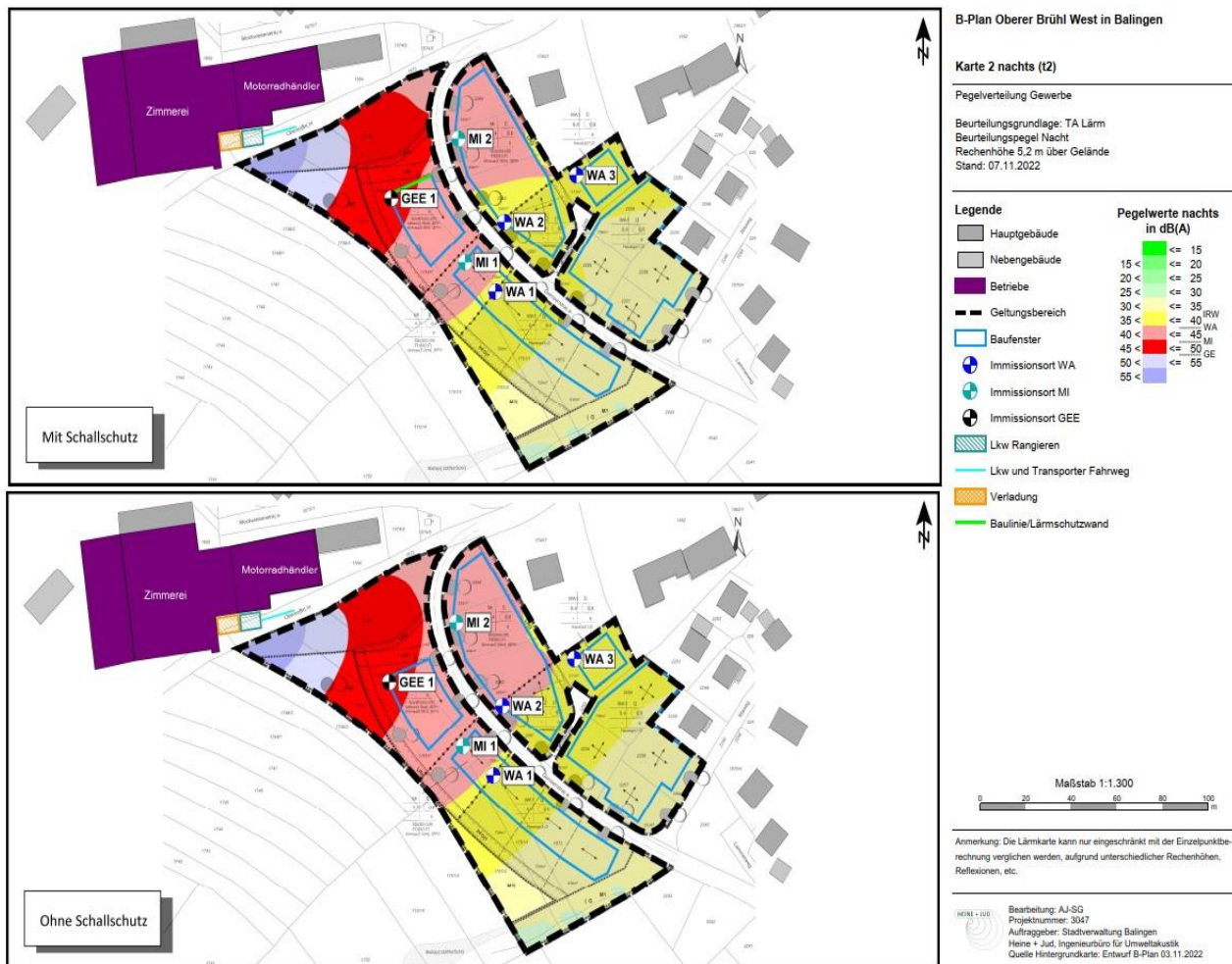


Abbildung 7 Lärmpegelverteilung nachts

9 Erschließung des Bebauungsplangebietes

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Straßen Oberer Brühl, Lammerweg und Zinkenstraße sowie der noch herzustellenden Genssenstraße. Das Provisorium im Bereich des Lammerweg wird zurück gebaut.

Über die Weilstetter Straße ist das Plangebiet an das überörtliche Hauptverkehrsnetz angebunden. Die Ausbaustandards und die Verkehrsbelastung der Erschließungsstraßen sind für die Erschließung des Plangebietes ausreichend dimensioniert.

Die Ableitung des Abwassers aus dem Gebiet erfolgt im Trennsystem. Das außerhalb des Baugebietes vorhandene Kanalnetz ist für die zusätzliche Einleitung des Abwassers ausreichend dimensioniert. Zur Sicherung des Abflussregimes wurden Einleitungsbeschränkungen festgesetzt.

10 Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen / Gewichtung der Belange

10.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den städtebaulichen Zielen, sowie unter Berücksichtigung der umliegenden Bestandsbebauung, werden im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA1 und WA2), ein Mischgebiet (MI), ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) und zwei öffentliche Grünfläche (ÖG) festgesetzt.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Balingen/ Geislingen stellt für das Plangebiet Wohnbau-, Mischbau-, Gewerbebauflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft dar. Die im rechtsgültigen FNP dargestellten Wohnbau- und Mischbauflächen werden im Bebauungsplan gesichert. Die westlich der Genssenstraße gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen (Teilbereich 2), werden als Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die öffentlichen Grünflächen bilden jeweils den nördlichen und südlichen Abschluss des Plangebietes.

Der Bebauungsplan ist nach § 8 BauGB nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und muss im Rahmen eines Parallelverfahrens geändert werden.

Allgemeines Wohngebiet (WA1-WA2)

Entsprechend den städtebaulichen Zielen der Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

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 funktionieren Wohnquartier bei. Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind ausgeschlossen, da die für sie charakteristische extensive Flächennutzung und ihr städtebauliches Erscheinungsbild den Entwicklungszielen des Gebietsteils nicht entsprechen. Derartige Nutzungen sind in der Regel nicht dazu geeignet, städtebaulich 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.

Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen wird im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) festgesetzt, dass eine Wohnbebauung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans erst dann zulässig ist, wenn das ausgewiesene eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans bebaut wurde. Das zukünftige Gebäude wirkt als Riegelbebauung und dient dem Lärmschutz.

Mischgebiet (MI)

Entsprechend den städtebaulichen Zielen wird ein Mischgebiet festgesetzt. Die bestehenden Strukturen sollen hierbei unter Berücksichtigung der Belange des mittelständischen Gewerbes und des Wohnens gesichert, neugeordnet sowie maßvoll weiterentwickelt werden. Mit der Festsetzung soll der Erhalt vorhandener Strukturen sowie eine Nutzung des Plangebietes als Wohn- und Arbeitsstandort im Übergang und Schnittpunkt zur freien Landschaft geschaffen werden. Hierbei können Synergieeffekte zum benachbarten Gewerbegebiet entstehen.

Das Mischgebiet soll zukünftig der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören und dem Wohnen dienen. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts-

und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In Anwendung des Gutachtens zum Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort Balingen sind **Einzelhandelsbetriebe** ausgeschlossen. Ein zusätzlicher Kundenverkehr, welcher durch Einzelhandelsnutzungen regelmäßig hervorgerufen wird, ist mit den künftigen städtebaulichen Zielvorstellungen nicht vereinbar.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Erweiterungsfläche am Ortsrand. Eine Flächenkonkurrenz minderer Nutzungen soll ausgeschlossen werden. Daher sind die zulässigen **Vergnügungsstätten** sowie **Tankstellen** und **Gartenbaubetriebe** im Plangebiet nicht zulässig. Tankstellen und Gartenbaubetriebe besitzen eine charakteristisch, extensive Flächennutzung. Ihr städtebauliches Erscheinungsbild widerspricht den Entwicklungszielen des Gebietes. Von Tankstellen gehen regelmäßig erhebliche Lärm- und Verkehrsbeeinträchtigungen (Störungen durch Lärm, Abgase, erhöhter Zielverkehr) für die Umgebung aus, die sich teilweise auch auf Randzeiten erstrecken können und sich mit der im vorliegenden Falle angestrebten Quartiersentwicklung nur schwer vereinbaren lassen. Gleiches gilt für den Ausschluss von Vergnügungsstätten. Gerade mit Vergnügungsstätten wie Wettbüros mit Vergnügungsstättencharakter oder Spielhallen sind negative städtebauliche Entwicklungen wie dem Trading-Down-Effekt (Entwertung des sich noch in der Entwicklung befindlichen Gebietes), verbunden. Für Vergnügungsstätten sind innerhalb des Gewerbegebietes Gehren, in städtebaulich integrierter Lage, ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten gegeben.

Der Standort profitiert wesentlich von seiner Lage hin zur freien Landschaft. Aufgrund der präsenten Lage am Ortsrand, prägen die Grundstücke den Bereich durch ihr Erscheinungsbild. Der vorgesehene **Ausschluss der Fremdwerbung** versteht sich als Beitrag zur Bewahrung des Charakters einer Ortsrandbebauung. Werbeanlagen prägen das Ortsbild erheblich mit, und zwar gemessen an ihrem Bauvolumen weit stärker als sonstige bauliche Anlagen. Ihr Ziel ist es gerade, durch eine entsprechende optische und inhaltliche Gestaltung Aufmerksamkeit auf sich zu ziehen. Damit verbunden ist zwangsläufig das Risiko, dass durch eine denkbare Häufung von Werbeanlagen allein vom äußeren Erscheinungsbild her eine unerwünschte gewerbliche Prägung des Gebietes mit negativen Auswirkungen auf das Ortsbild entstehen kann.

Mit der Ausweisung eines Mischgebietes werden die vorhandenen Strukturen aufgenommen, weiterentwickelt und einer gebietstypischen Nutzung zugeführt. Die Flächen innerhalb des Planungsgebietes können weiteren bedarfsgerechten Wohn- und Arbeitsraum in Ortsrandlage zur Verfügung stellen und somit den Bedarf an gemischt-genutzten Flächen decken. Die Ausweisung der Flächen erfolgt somit bedarfsorientiert.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)

Entsprechend den städtebaulichen Zielen wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) im Norden des Plangebietes festgesetzt. Das eingeschränkte Gewerbegebiet soll einen Übergang zwischen den festgesetzten Mischgebieten innerhalb des Geltungsbereichs und dem bestehenden Gewerbegebiet nördlich des Geltungsbereichs schaffen.

Um künftige Konflikte aufgrund der Nähe zu Wohnbebauungen v.a. im Süden und Osten zu vermeiden, werden nur das Wohnen nicht störende bzw. nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zugelassen.

Im GEE werden ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen.

Im GEE sind in Anwendung des Gutachtens zum Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort Balingen als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (2017), **Einzelhandelsbetriebe** unzulässig. Dadurch soll einer Schwächung der Balingener Innenstadt durch die Ansiedlung solcher Betriebe außerhalb des hierfür nach dem städtebaulichen Leitbild ausgewiesenen Innenstadtbereiches entgegengewirkt werden. Nicht innenstadtrelevanter Einzelhandel soll nach den raumordnerischen Zielen und Grundsätzen in allenfalls wenigen Gewerbegebieten zugelassen werden. Die zu den weiteren Dienstleistungsstandorten abseitsige Lage des GEE und die gewollte Schwerpunktbildung am vorliegenden Standort für Betriebe der Produktion und des Handwerks, bedingen den Ausschluss auch für Betriebe des nicht innenstadtrelevanten Einzelhandels.

Zudem werden **Vergnügungsstätten** sowie **Tankstellen und Gartenbaubetriebe** im Plangebiet ausgeschlossen. Tankstellen und Gartenbaubetriebe besitzen eine charakteristisch, extensive Flächennutzung. Ihr städtebauliches Erscheinungsbild widerspricht den Entwicklungszielen des Gebietes. Von ihnen gehen regelmäßig erhebliche Lärm- und Verkehrsbeeinträchtigungen (Störungen durch Lärm, Abgase, erhöhter Zielverkehr) für die Umgebung aus, die sich teilweise auch auf Randzeiten erstrecken können und sich mit der im vorliegenden Falle angestrebten Quartiersentwicklung nur schwer vereinbaren lassen. Gleiches gilt für den Ausschluss von Vergnügungsstätten. Gerade mit Vergnügungsstätten wie Wettbüros mit Vergnügungsstättencharakter oder Spielhallen sind negative städtebauliche Entwicklungen wie dem Trading-Down-Effekt (Entwertung des sich noch in der Entwicklung befindlichen Gebiets), verbunden. Für Vergnügungsstätten sind innerhalb des Gewerbegebietes Gehren, in städtebaulich integrierter Lage, Entwicklungsmöglichkeiten gegeben.

Der Standort profitiert wesentlich von seiner Lage hin zur freien Landschaft. Aufgrund der präsenten Lage am Ortsrand, prägen die Grundstücke den Bereich durch ihr Erscheinungsbild. Der vorgesehene **Ausschluss der Fremdwerbung** versteht sich als Beitrag zur Bewahrung des Charakters einer Ortsrandbebauung. Werbeanlagen prägen das Ortsbild erheblich mit, und zwar gemessen an ihrem Bauvolumen weit stärker als sonstige bauliche Anlagen. Ihr Ziel ist es gerade, durch eine entsprechende optische und inhaltliche Gestaltung Aufmerksamkeit auf sich zu ziehen. Damit verbunden ist zwangsläufig das Risiko, dass durch eine denkbare Häufung von Werbeanlagen allein vom äußeren Erscheinungsbild her eine unerwünschte Prägung des Gebietes mit negativen Auswirkungen auf das Ortsbild entstehen kann.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Höhenlage und Höhe der baulichen Anlage bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA1-WA2) wird die Grundflächenzahl entsprechend dem Orientierungswert für Obergrenzen nach BauNVO für Allgemeine Wohngebiete mit 0,4 festgesetzt. Im Mischgebiet wird die zulässige Grundflächenzahl ebenfalls mit 0,4 festgesetzt. Diese geringere Festsetzung der Grundflächenzahl als die Orientierungswerte für Obergrenzen nach BauNVO für Mischgebiete zulässt, sichert eine Durchgrünung und das Konzept eines begleitenden „grünen“ Übergangs in die freie Landschaft. Dem Gebietscharakter entsprechend wird hier eine adäquate Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht und sichert gleichzeitig zusammen mit der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen eine maßvolle Bebauung in Bezug auf die Grundstücksgrößen - auch mit dem Ziel, die dortigen Nutzungen und die damit verbundene Aufenthaltsqualität durch ein Mehr an unbebauter Fläche zu stärken. Es wird eine bauliche Entwicklung entsprechend dem städtebaulichen Zielen ermöglicht.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet wird die zulässige Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt. Diese geringere Festsetzung der Grundflächenzahl als die Orientierungswerte für Obergrenzen nach BauNVO für Gewerbegebiete zulässt, sichert ebenfalls eine Durchgrünung und einen „grünen“ Übergang zur freien Landschaft. Dies entspricht der städtebaulichen Zielvorstellung gewerbliche Nutzungen in Fortführung der bereits bestehenden Gewerbenutzungen und unter Berücksichtigung der zukünftigen Wohn- und Mischgebietsbebauung zu ermöglichen.

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) - Höhenlage der baulichen Anlagen

Die festgesetzte Höhenlage der baulichen Anlagen (EFH) orientiert sich am bestehenden Gelände sowie der vorhandenen Erschließungsstraßen bzw. der Erschließungsplanung. Davon darf individuell nach oben um max. 0,3 m abgewichen werden. Damit wird sichergestellt, dass die Gebäude sich harmonisch in den Verlauf der Erschließungsräume sowie in die Geländesituation einordnen und eingefügt werden können und die Bauherren einen Spielraum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten behalten. Die neuen Gebäude fügen sich somit in das Gelände und das bestehende Ortsbild ein. Es wird eine harmonische Höhenentwicklung im Quartier gesichert, um das Ortsbild durch zu hohe Gebäude und dadurch evtl. entstehende überhohe Stützmauern und Sockeln nicht zu stören.

Höhe der baulichen Anlagen, Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl (GFZ)

Für das Plangebiet werden entsprechend des städtebaulichen Zielen und zur Sicherung der gewünschten städtebaulichen Raumbildung unter Beachtung der Umgebungs- und Bestandsbebauung, die maximalen Gebäudehöhen, die minimale Gebäudehöhe und die Geschossflächenzahlen festgesetzt.

Die Festsetzung differenzierter maximaler Gebäudehöhen, minimale Gebäudehöhe und Geschossflächenzahlen innerhalb des Plangebietes entsprechen der gewünschten städtebaulichen Zielen sowie der Maßstäblichkeit der bereits bestehenden sowie angrenzenden städtebaulichen Räume.

Zur Berücksichtigung der Topographie und des variierenden Geländeverlaufs werden im Bebauungsplan unterschiedliche maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Im GEE wird die maximale Gebäudehöhe auf 8 m und im MI auf 7 m festgesetzt. Im WA gelten die Vorgaben der Örtlichen Bauvorschriften für die Haustypen 1 und 2 entsprechend. Die Geschossigkeit wird in allen Gebieten auf maximal zwei Geschosse festgesetzt. Zum Schutz der Wohnbebauung vor unzumutbaren Lärmemissionen aus den benachbarten Gewerbebetrieben, wird Abweichend von der maximalen Gebäudehöhe auch eine minimale Gebäudehöhe GH_{min} im eingeschränkten Gewerbegebiet festgesetzt. In Verbindung mit einer Baulinie wird auf eine Riegelbebauung hingewirkt, welche die rückwärtige Wohnbebauung im WA2 vor unzumutbaren Lärmemissionen schützen soll.

Zusammen mit der überbaubaren Fläche fügt sich die mögliche neue Bebauung somit in Höhe und Kubatur in seine städtebauliche Umgebung ein. Eine klare Raumkante entlang der Straßen wird formuliert.

Es wird eine maximale Gebäudehöhe GH_{max} (bei Satteldächern die Wandhöhe bzw. Traufhöhe und bei Flachdächern die Attika) festgesetzt. Innerhalb dieser Höhe ist es möglich, die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse bzw. angemessenen Gebäude mit ausreichenden Geschosshöhen zu realisieren.

Im Bebauungsplan werden Geschossflächenzahlen GFZ festgesetzt. Die Orientierungswerte für Obergrenzen des § 17 BauNVO werden für das Plangebiet unterschritten. Mit der Festlegung einer Geschossflächenzahl von 0,8 im WA und MI sowie 1,0 im GEE in Verbindung mit der GRZ und der Höhe der baulichen Anlagen, kann eine angemessene bauliche Ausnutzung

der Grundstücke ermöglicht und der städtebauliche Charakter des Gebietes bzw. der umgebenden Bebauung gewahrt werden. Es gewährleistet die Umsetzung der Zielvorstellungen das Plangebiet in seine Umgebung anzubinden und entsprechend den geplanten Nutzungen einen ausreichenden Spielraum und Rahmen mit einer einerseits durch Dichte erreichte flächensparenden Bebauungsstruktur (im Plangebiet reduzierte Grundflächenzahl) und andererseits die Sicherung ausreichender Freiflächen (verbunden mit Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche) für ein qualitativvolles Umfeld zu ermöglichen.

Es wird eine dem Plangebiet angemessene sowie städtebaulich angestrebte Erweiterung des Siedlungskörpers gewährleistet. Dies trägt zu einer Ergänzung und maßvollen Weiterentwicklung der vorhandenen Gebäudestruktur bei. Zeitgemäße, attraktive Bedingungen für die Wohn- und Geschäftsnutzungen können geschaffen werden. Das Gesamtquartier erfährt somit eine nachhaltige Aufwertung.

10.3 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien gekennzeichnet.

Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich an der Bestandsbebauung und an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Oberer Brühl. Sie sichert das städtebauliche Ziel einer offenen Einzelhausbebauung im Bereich der WA's und MI's sowie einer kompakteren Baustruktur im Bereich des GEe's.

Durch die im GEe festgesetzte Baulinie wird auf eine Riegelbebauung (Schallschutz) hingewirkt, diese soll die rückwärtige Wohnbebauung im WA2 vor unzumutbaren Lärmemissionen schützen.

Im Plangebiet ist die Bauweise als offene Bauweise festgelegt. Dies entspricht dem Charakter der angrenzenden, bereits bestehenden städtebaulichen Strukturen.

Die **Stellung der baulichen Anlagen** wird durch Pfeile in der Planzeichnung festgesetzt. Sie dienen der städtebaulichen Ordnung. Die Gebäude sollen sich jeweils an den bestehenden städtebaulichen Strukturen orientiert. Westliche der Gemenstraße soll sich die Bebauung längs entlang der Erschließungsstraße anordnen bzw. orientieren. Das städtebauliche Straßenbild mit der Ausrichtung der Gebäude parallel zur Baugrenze bzw. zum bestehenden Erschließungsraum sichert in Bezug auf die Dachlandschaft einen adäquaten Übergang hin zur freien Landschaft. Östlich der Gemenstraße kann die Ausrichtung der Gebäude frei gewählt werden. Dies ermöglicht den Bauherren ausreichen Spielraum für die zukünftigen Bauungen.

10.4 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen mit Erdüberdeckungen

Mit der Beschränkung, dass Nebengebäude nicht in Vorgartenflächen zulässig sind, werden diese nicht überbaubaren Grundstücksflächen von einer intensiveren Überbauung bewusst freigehalten. Ziel ist es, an den Vorzonen der Gebäude die Anzahl untergeordneter Gebäude und Anlagen gegenüber den öffentlichen Räumen zur Sicherung der stadträumlichen Qualitäten zu begrenzen, um ein qualitativvolles Gesamterscheinungsbild der Straßen- bzw. Verkehrsräume zu erhalten. Zusätzlich sind Nebenanlagen, sofern sie keine Gebäude sind, in Pflanzgebotsflächen unzulässig. Dies sichert entlang der Haupteerschließungsstraßen bzw. Verkehrsräumen ein geordnetes städtebauliches sowie i.V.m. mit dem Pflanzgebot eine Durchgrünung des Straßen- und Ortsbildes.

Nebenanlagen, als Gebäude, sind je Baugrundstück in ihrer Größe begrenzt, um zu verhindern, dass zu stark prägende bauliche Nutzungen innerhalb der Grundstücksfreiflächen entstehen, welche die Durchlässigkeit und durchgängige Begrünung der Grundstücke verhindern. Dies sichert eine adäquate Nutzerfreundlichkeit im Hinblick auf Abstellanlagen und

ebenerdige Zugänglichkeiten zu diesen (sofern diese nicht schon selbst im Gebäude untergebracht werden) und reglementiert gleichzeitig die Überbauung der Freiflächen zur Sicherung einer Durchgrünung des Quartieres.

Offene Stellplätze sind außerhalb der flächigen Pflanzgebotsflächen ausnahmsweise zulässig. Um den anfallenden Stellplatzbedarf auch unterirdisch decken zu können und die Freibereiche als Aufenthaltsflächen nutzen zu können, sind **Tiefgaragen** mit ihren Nebenräumen/ -anlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die festgesetzte Erdüberdeckung von nicht überbauten Bereichen von Tiefgaragen von mindestens 0,6 m mindert den Versiegelungsgrad und kann in diesen Bereichen wichtige Bodenfunktionen, wie die Pufferung und Verdunstung von Niederschlagswasser sowie eine wirkungsvolle Bepflanzung mit klimarelevanter Funktion gewährleisten.

10.5 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen und Flächen für die Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Sicherung der Ableitung des innerhalb und außerhalb des Plangebiets anfallenden unbelasteten Niederschlags- und Dachflächenwassers, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Leitungsrechte Lr2, Lr3, Lr4 zugunsten der Stadt Balingen festgesetzt. Die betreffende Fläche befinden sich auf den privaten Grundstücken und muss für etwaige Wartungs- und Unterhaltsarbeiten begangen bzw. befahren werden können. Die Leitungsrechte bestehen in dem Recht auf Anlegen / Einlegen, Führen, Unterhalten und Erneuern von Entwässerungsmulden, Rigolen u.ä.

Zugunsten des Zweckverband Wasserversorgung Hohenberggruppe wurde das Lr1 festgesetzt. Über das Leitungsrecht wird die Wasserversorgungsleitung des Zweckverbands innerhalb des Plangebietes gesichert. Das Leitungsrecht besteht in dem Recht auf Anlegen / Einlegen, Führen, Unterhalten und Erneuern der dort verlegten Wasserversorgungsleitung.

10.6 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Die vorgesehenen Maßnahmen dienen der grünordnerisch - gestalterischen Gliederung sowie dem Schutz der Natur und Landschaft.

Die extensive Begrünung der Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern 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.

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

10.7 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Öffentliche Grünflächen dienen der freiräumlichen Gliederung und der Minderung der ökologischen Beeinträchtigungen der Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie übernehmen damit Kompensationsaufgaben und sind für die rechtlich notwendige Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzie-

zung unverzichtbare Bestandteile. Die im Plangebiet ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen bilden zugleich in Teilen die für die Integration in das Orts- und Landschaftsbild notwendigen Flächen und Maßnahmen zur Eingrünung des Gebietes.

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten dienen grundsätzlich der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten/ Biotope, Klima/ Luft und Landschaftsbild/ Erholung.

Über die Pflanzgebote und Grünflächen im Bebauungsplan soll sichergestellt werden, dass sich die Bebauung gut in das Landschaftsbild integriert. Dem Verlust von Lebensräumen wird mit Neupflanzungen entgegengewirkt.

Die Pflanzgebote dienen der grünordnerischen Gliederung und einer qualitätvollen Gestaltung der Frei- und Grünräume sowie als Ausgleichmaßnahmen im Plangebiet. Sie dienen einer Mindestdurchgrünung im Gebiet und tragen dazu bei das Plangebiet in die Ortsrandlage einzubinden.

Zur grünordnerischen Gliederung werden Festsetzungen getroffen, die die Pflanzungen im Verhältnis zur bebauten Fläche vorschreiben und großflächige, unbegrünte Flächen reduzieren. Die flächigen Pflanzgebote dienen der randlichen Eingrünung des Plangebietes.

Die Pflanzung straßenbegleitender Bäume dient der grünordnerischen Gliederung des Gebietes und mindert die Eingriffe in Natur und Landschaft. Zur Sicherung adäquater Standortverhältnisse für Straßenbäume werden Regelungen zu Baumscheiben bzw. Pflanzquartieren getroffen.

Die festgesetzte Erdüberdeckung von nicht überbauten Bereichen von Tiefgaragen mit ihren zugehörigen Nebenräumen von mindestens 0,6 m mindert den Versiegelungsgrad und kann in diesen Bereichen wichtige Bodenfunktionen, wie die Pufferung und Verdunstung von Niederschlagswasser sowie eine wirkungsvolle Bepflanzung mit klimarelevanter Funktion gewährleisten.

Auf Parkflächen mit mehr als 3 oberirdische Stellplätzen ist je angefangene 6 Stellplätze ein Laubbaum zur Stellplatzbegrünung zu pflanzen. Stellplatzanlagen werden durch diese Anpflanzungen sowohl ökologisch als auch gestalterisch deutlich aufgewertet und es entstehen durch die Beschattung dieser weitgehend versiegelten Flächen positive Auswirkungen auf das Mikroklima.

Aus landschaftsbildgestalterischen Gründen wird eine Festsetzung zur Begrünung von Fassaden getroffen. Das Erscheinungsbild soll im von weither einsehbaren Plangebiet verbessert werden indem durch Fassadengestaltung ein durchgrünter Charakter entsteht.

Den Festsetzungen zum Bebauungsplan ist eine Liste von Baum- und Straucharten beigelegt, die hinsichtlich der Artenauswahl eine empfehlende Funktion hat. Festgesetzt sind dagegen die genannten Mindestqualitäten und -größen.

Die Pflanzbindungen sichern zum Einen bestehende Baumpflanzungen westlich im Plangebietes sowie die bestehende Gehölzstruktur am nördlichen Gebietsrand.

10.8 Zuordnung und Ausgleichsmaßnahmen

Die durch den Bebauungsplan zulässigen Eingriffe im Plangebiet können naturschutzrechtlich nicht vollständig durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Als planexterne Maßnahmen werden Ausgleichsflächen/ -maßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen des Ökokontos der Stadt Balingen herangezogen. Über die inner- und außerhalb des Plangebietes vorgesehenen und festgesetzten Maßnahmen kann die Kompensation der Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sichergestellt werden.

Auf den beiliegenden Umweltbericht wird verwiesen.

11 Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften / Gewichtung der Belange

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

Mit der Festsetzung zu den Dachformen wird bestimmt, dass die Dächer im MI und im GEE als Flach- sowie Satteldächer errichtet werden können. Dies entspricht der bereits bestehenden Bebauung innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplan Oberer Brühl, welche weiterhin in seiner Ausprägung gesichert werden soll. Mit der Zulässigkeit von Flachdächern sollen Gestaltungsspielräume für die Bauherren geschaffen werden.

Die zulässigen Materialien und Farbgebungen geben die regionstypischen Gestaltungsmerkmale wieder. So sind auch die in Balingen beziehungsweise im süddeutschen Raum bei der bestehenden Bebauung zur Verwendung gekommenen Materialien zur Dacheindeckung bei Satteldächern überwiegend rot bis rotbraune Ziegel. Dieses Farbspektrum soll daher auch innerhalb des Plangebietes weiterentwickelt werden.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind über 12.0 m² Grundfläche mit begrünten Flachdächern auszuführen. Dies trägt zur Verbesserung des Stadtklimas bei und führt zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet.

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

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.

Im Rahmen der festgesetzten zulässigen Dachformen sowie Dachneigungen können in Verbindung mit der festgesetzten Gebäudehöhe den individuellen Bedürfnissen der Bauherren angemessen Rechnung getragen werden.

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen haben das Ziel, Werbeanlagen bezüglich Standort und Größe 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. Entsprechende Beschränkungen, welche sich aus der Lage zur Landes- und Bundesstraße ergeben sind zu beachten und einzuhalten.

Die Festsetzungen der Einfriedungsart sollen ein zu starkes visuelles Abschotten der Baugrundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum vermeiden. Das Plangebiet soll nicht durch überhohe wandartige Einfriedungen abgeschottet werden. Daher sind geschlossene Einfriedungen in ihrer Höhe beschränkt. Höhere Einfriedungen sind nur ausnahmsweise im GE in Form von transparenten Zäunen zulässig. Um auch hier keine Barrierewirkung der Einfriedungen entlang der Plangebietsgrenzen zu Nachbargebieten zu erhalten, sind in regelmäßigen Abständen Pflanzungen vorzunehmen. Es soll somit gestalterisch eine Offenheit und Transparenz sowie ein einheitliches Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes innerhalb des Baugebietes gesichert werden.

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und aus freiraumgestalterischen Gründen sind Freileitungen im Baugebiet nicht zulässig. Freileitungen schränken die Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet ein (z.B. Baumpflanzungen etc.).

Die Bestimmungen zu den Anforderungen an die Gestaltung von Standplätzen von Abfallbehältern unterstützen eine geordnete und verträgliche Einbindung der Anlagen in das Baugebiet.