

Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
in Balingen - Zillhausen

**„Hochholzstraße/ Auf dem
Hofacker“**



Begründung

ENTWURF

INHALTSVERZEICHNIS

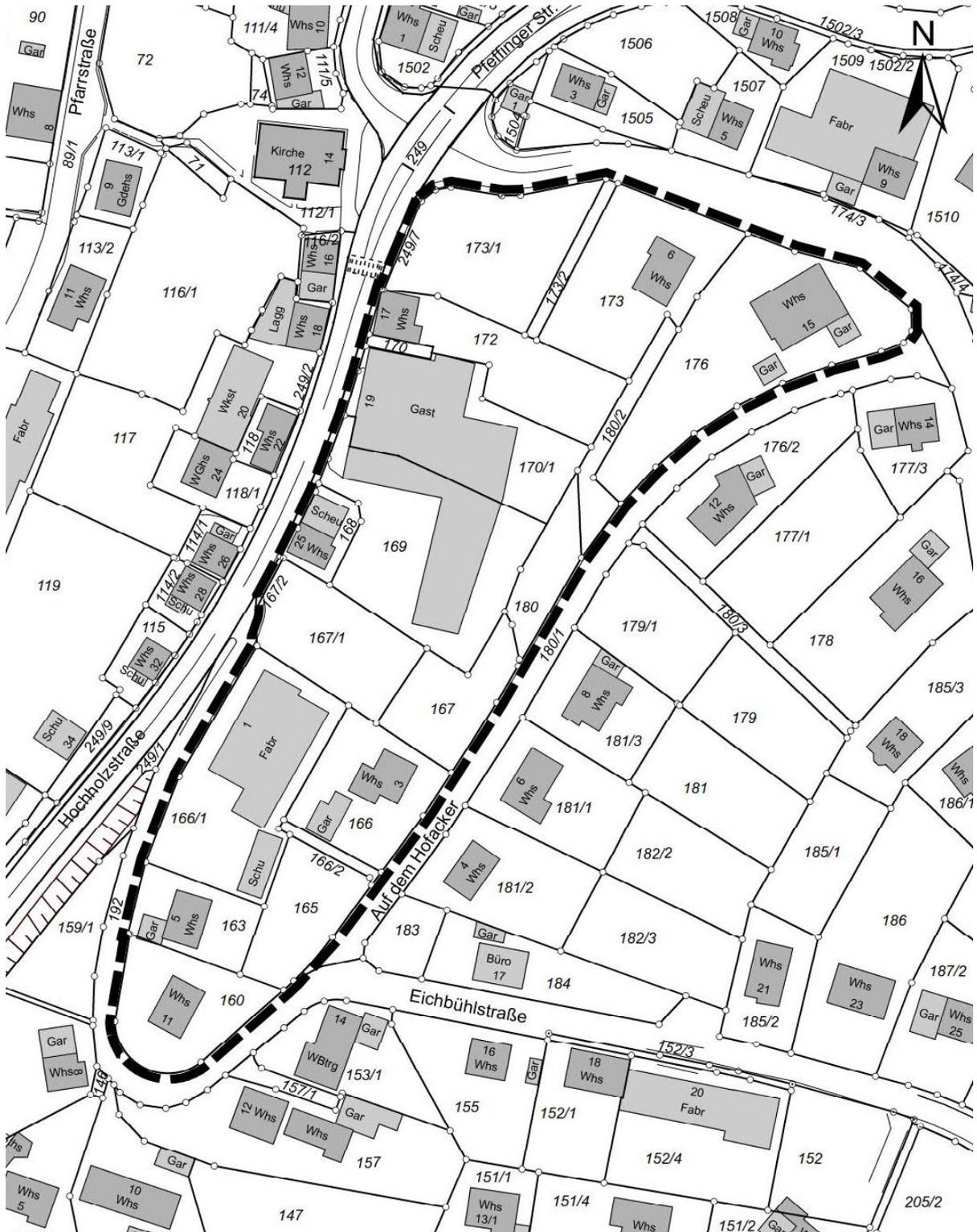
1. Umfang des Plangebiets - Gebietsabgrenzung	3
2. Ausgangssituation.....	4
3. Erfordernis der Planaufstellung, Planungsziele	5
- Sanierungsgebiet	5
- Städtebauliche Konzeption - Investorenentwurf	7
4. Bebauungsplanverfahren.....	9
5. Regionalplan	10
6. Flächennutzungsplan	12
7. Bisheriges Planungsrecht.....	13
8. Belange des Umweltschutzes	13
- Grünordnungsplan und Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.....	13
- Ermittlung der Planauswirkung.....	14
- Maßnahmen der Grünordnung.....	15
9. Hinweise und Kennzeichnungen	16
10. Schallimmissionen	17
11. Erschließung, Versorgung	18
12. Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen / Gewichtung der Belange.....	19
- Planungsziel und städtebauliche Konzeption	19
- Art der baulichen Nutzung.....	20
- Maß der baulichen Nutzung	22
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen	24
- Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze.....	25
- Verkehrsflächen	26
- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen, Verteileranlagen, Energieversorgung.....	26
- Mit Leitungs-, Geh-, und Fahrrechten zu belastende Flächen	27
- Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans	27
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	29
13. Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften / Gewichtung der Belange	29
14. Bestandsschutz	32

1. Umfang des Plangebiets - Gebietsabgrenzung

Äußere Abgrenzung

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 1,5 ha in der Ortsmitte von Zillhausen wird durch die ‚Hochholzstraße‘ (L 442), ‚Achtenstraße‘, ‚Eichbühlstraße‘ und ‚Auf dem Hofacker‘ umschrieben.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 160; 163; 165; 166; 166/1, 166/2; 167; 167/1; 168; 169; 170; 170/1; 172; 173; 173/1 173/2; 176; 180; 180/2 sowie Teile von 167/2 und 249/7



2. Ausgangssituation

Bereits in 2015 wurde ein Aufstellungsbeschluss „Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Hochholzstraße / Auf dem Hofacker“ in Balingen-Zillhausen gefasst

Das sogenannte „Landerer-Areal“ an der Hochholzstraße bildet mit ca. 6.600 m² den Kern des zur Überplanung anstehenden Bereichs. Da sich im Verlauf der Bearbeitung keine konkrete Planung für den zentralen Bereich; das ‚Landerer‘ herauskristallisierte, ruhte dieses Bebauungsplanverfahren.

Das ehemalige „Weinhaus Landerer“ wurde ab den 1950er-Jahren als Gaststätte und Tanzlokal, später mit Kegelbahn und mit Fremdenzimmern betrieben und war ein weithin bekannter und beliebter Veranstaltungsort. In den 1980er Jahre wurde das als Familienbetrieb geführte Gastronomie- und Beherbergungsgewerbe aufgegeben und 1986 verkauft.

In den darauffolgenden Jahren wurde die Gaststätte und das Tanzlokal von verschiedenen Pächtern weiterbetrieben, wobei Teile des Gebäudes oder das ganze Gebäude zeitweise leerstanden. Ab 2000 wurde die ehemalige Kegelbahn zum Vereinsheim eines Motorradclubs umgewandelt. Letztmalig war im Jahr 2007 eine Gaststätte angemeldet. Seither ist das Gebäude ungenutzt.

Der Gebäudekomplex samt Freiflächen nimmt fast die Hälfte des Planungsbereiches ein und entfaltet eine prägende Wirkung für das Umfeld und das Ortsbild im Zentrum von Zillhausen insgesamt. In der Vergangenheit mussten immer wieder Nutzungen bau- und planungsrechtlich abgelehnt werden, da sie den Zielen des Sanierungsgebietes „Ortskern Zillhausen“ widersprachen

Mit dem Weiterverkauf dieses Areals Anfang 2021 und dem Interesse des Investors, dort eine Wohnbebauung zu realisieren, können auf Grundlage der vorgelegten städtebaulichen Konzeption das Bebauungsplanverfahren und die Sanierungsziele wieder aufgegriffen und fortgeführt werden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde in Anbetracht des Verkaufs des Grundstücks und der getroffenen Städtebaulichen Vereinbarung mit dem Erwerber am 25.10.2022 erneuert. Die Frühzeitige Anhörung wurde durchgeführt.

Mit der ehemaligen Möbelfabrik Schneider an der Eichbühlstraße befindet sich ein weiteres Gewerbeobjekt im Plangebiet, das für eine Konversion einer gesicherten baurechtlichen Planungsgrundlage bedarf.

Im weiteren Verlauf der steil ansteigenden Eichbühlstraße und der Straße auf dem Hofacker stehen Wohngebäude der 50er bis 70er Jahre. Das Grundstück 165 ist unbebaut, ebenso die Flurstücke oberhalb des ‚Landerer‘ an der Straße „Auf dem Hofacker“, die in die Achtenstraße mündet. Dort stehen 2 weitere Wohnhäuser der 70er und 80er Jahre.

Direkt nordwestlich an das Plangebiet angrenzend steht die evangelische Dorfkirche. Sie ist denkmalgeschützt. Sie markiert durch ihre Lage im Ortsgrundriss und durch die architektonische Ausprägung eines der beiden Zentren von Zillhausen. Die Ostfassade mit Eingangsportal und darüberstehendem Kirchturm zeigt auf die Kreuzung Pfeffinger Straße / Hochholzstraße / Achtenstraße. Seit dem Ausbau der Landesstraße L 442 nach Pfeffingen und dem Abbruch es an der Achtenstraße gelegenen Bauernhofes wird die alte Ortsmitte ausschließlich durch die Straßenkreuzung dominiert. Die westliche stadträumliche Kante wird durch das Kirchenportal gebildet. Gegenüber auf dem Landerer Areal fehlt seit dem Abriss des Bauernhofs eine wirksame Raumkante.

Zwischen der Hochholzstraße und der Straße ‚Auf dem Hofacker‘ besteht ein markanter Höhenunterschied von ca. 14 m, der im Zuge einer Neubebauung statisch und gestalterisch berücksichtigt werden muss.

Das Plangebiet ist im Norden, Osten und Süden umgeben von aufgelockerten dörflich geprägten Wohngebieten, teilweise mit ehemaligen kleinen Produktionsstätten des Textilgewerbes, die jedoch im Zuge des Strukturwandels der vergangenen Jahrzehnte überwiegend aufgegeben wurden.

Westlich der Hochholzstraße liegt das Baugebiet Hochholzstraße / Pfarrstraße welches überwiegend mit Einfamilienhäusern auf neu zu schneidenden Grundstücken bebaut werden soll.

Im Verlauf der Hochholzstraße in Richtung Ortsausgang nach Stockenhausen befindet sich ein Mischgebiet mit kleineren Gewerbebetrieben und der örtliche Friedhof.

3. Erfordernis der Planaufstellung, Planungsziele

- Sanierungsgebiet

Der Gemeinderat hat am 27. Mai 2008 auf Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortskern‘ Zillhausen“ und der Sanierungsziele beschlossen. Das zur Überplanung anstehende Gebiet liegt zu ca. 60% im Sanierungsgebiet. Die Grundstücke entlang der der Straße ‚Auf dem Hofacker‘ und der Auchtenstraße liegen außerhalb des Sanierungsgebietes. Die Sanierung ist weitgehend abgeschlossen.

Die Vorbereitende Untersuchung zum Sanierungsgebiet Zillhausen kommt zum Ergebnis, dass das Landerer-Areal mit Umfeld (frühere Möbelfabrik Schneider) unter weitgehendem Rückbau der vorhandenen Gebäude neu geordnet werden muss. Das untergenutzte bzw. brachliegende Gewerbeareal ‚Landerer‘ stellt demnach eine schwerwiegende Störung des Ortsbildes und einen funktionalen Missstand im Ortskern von Zillhausen dar.



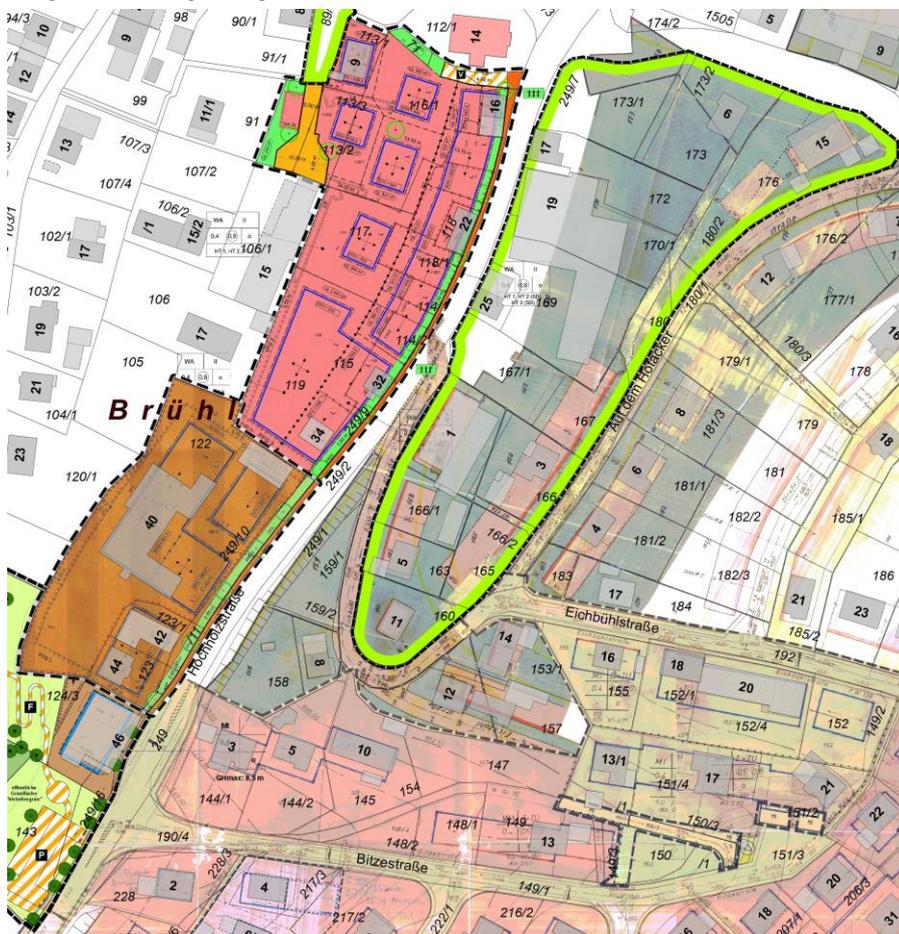
Planauszug Vorbereitende Untersuchung zum Sanierungsgebiet, 2008
Wüstenrot Haus- und Städtebau, Ludwigsburg mit Bubeck Architekten, Stuttgart

Im Hinblick auf die angestrebte Stärkung der Wohnfunktion und die umgebende Wohnbebauung muss das Wohnumfeld verbessert und der öffentliche Raum neugestaltet und insbesondere im Ortskern mit dem Kreuzungsbereich an der Landesstraße die Aufenthaltsqualität verbessert werden.

Das brachliegende Gewerbeareal ‚Landerer‘ soll geordnet und dadurch eine Neubebauung mit hoher innerörtlicher Qualität ermöglicht werden. Für die aufgegebene Möbelfabrik Schneider soll eine den umliegenden Wohngebieten verträgliche neue Nutzung als Wohnbaufläche vorgegeben werden. Durch die Ausweisung eines ‚Allgemeinen Wohngebiets‘ und eines kleinen ‚Mischgebiets‘ im Ortszentrum mit der Möglichkeit von Dienstleistungen und Nahversorgung wird den Sanierungszielen entsprochen und gleichzeitig wird die Erscheinung der Hochholzstraße und des öffentlichen Raums im Sinne der übergeordneten Sanierungsziele aufgewertet.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf schafft die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Grundlagen für eine neue Nutzung auf dem Landerer Areal und der ehemaligen Möbelfabrik Schneider. Dadurch können die Sanierungsziele fortgeführt und die vorliegende Gewerbebranche einer neuen Wohnnutzung zugeführt werden.

Die bereits für die vorhergehenden und inzwischen rechtskräftigen Bebauungspläne „Hochholzstraße / Pfarrstraße“ sowie „Hochholzstraße“ (Stiefelareal) entwickelten gestalterischen Vorgaben für den öffentlichen Raum und die innerörtliche Gestaltung werden aufgenommen und unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung auf dem Landerer-Areal fortgeführt. Die Planungsrechtlichen Festsetzungen und Öffentlichen Bauvorschriften sichern die Sanierungsziele langfristig.



Bestehende Bebauungspläne und Baulinienpläne im Verlauf der Hochholzstraße

- Städtebauliche Konzeption - Investorenentwurf

Das ‚Landerer‘ umfasst mit der umgebenden Freifläche und zusammen mit der ehemaligen Möbelfabrik Schneider fast die Hälfte des Plangebietes. Die Gebäude sind baulich in einem schlechten Zustand, eine Sanierung ist nicht wirtschaftlich.

Das Landerer Areal wurde im Januar 2021 weiterverkauft. Mit dem neuen Eigentümer wurde auf Grundlage des Besonderen Städtebaurechts ein Städtebaulicher Vertrag entsprechend § 145 (4) BauGB über die Sicherung der Ziele des Sanierungsgebietes „Ortskern Zillhausen“ geschlossen.

In diesem Vertrag verpflichtet sich der Käufer, im Konsens mit der Stadt Balingen ein Städtebauliches Konzept für die Neubebauung des Landerer Areals zu entwickeln. Im Gegenzug verpflichtet sich die Stadt auf dieser Grundlage das Bebauungsplanverfahren „**Hochholzstraße / Auf dem Hofacker**“, bis zur Rechtskraft weiter zu führen, sofern sich im weiteren Verlauf keine unüberwindbaren planungsrechtlichen Hindernisse zeigen.

Auf Grundlage verschiedener Vorüberlegungen wurde zusammen mit dem neuen Eigentümer ein Städtebaulicher Entwurf entwickelt, der die Nutzungsinteressen aber auch die Sanierungsziele und die anspruchsvollen topographischen Bedingungen der Grundstücke berücksichtigt. Insgesamt sind 50 – 60 Wohnungen unterschiedlicher Größe und ein Gebäude mit möglichen Dienstleistungsflächen sowie Flächen für eine Nahversorgungen (Bäckerei, Kaffee, Ladengeschäft oder Restaurant) geplant.

Entlang der Hochholzstraße ist eine 2-geschossige straßenbegleitende Bebauung aus 4 Wohnhäusern mit Staffelgeschoss vorgesehen. Am Übergang zur ansteigenden Eichbühlstraße ist ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig. Um den freien Blick der dahinterliegenden Gebäude möglichst wenig einzuschränken und die Gesamthöhe zu minimieren, erhalten die Häuser entlang der Hochholzstraße und der Eichbühlstraße einheitlich ein begrüntes Flachdach. Gegenüber der Kirche wird mittels eines 3-geschossiges Solitärgebäudes mit Staffelgeschoss die fehlende städtebauliche Raumkante nach Osten hergestellt. Die Gesamthöhe des Gebäudes ordnet sich der Höhe des Kirchenschiffs unter. Vor diesem Gebäude bildet sich ein Platz, der als Freibereich für ein Bäckereikaffee, Restaurant oder eine ähnliche Dienstleistung im Erdgeschoss dient.

Vereinbart ist, dass die Grundstücke neu geordnet werden, um einerseits einen mindestens 2 m breiten Gehweg entlang der Hochholzstraße zu ermöglichen und andererseits Optionen für eine Umgestaltung der Kreuzung offen zu halten. Für die Umgestaltung der Kreuzung werden derzeit Konzepte entwickelt, die sowohl die verkehrlichen Anforderungen berücksichtigt als auch die Ortsmitte als Aufenthaltsort attraktiv machen soll.

Zwischen dem Gehweg an der Hochholzstraße und neuer Bebauung ist eine 6 m tiefe Vorgartenzone mit Bäumen und Parkierung vorgesehen. Diese Vorgartenzone nimmt die Pflanzgebote der vorhergehenden Bebauungspläne an der Hochholzstraße auf und führt diese fort. Dies dient der Attraktivität des öffentlichen Raumes und der Beruhigung des Verkehrs. Zudem wird ein „grüner Filter“ als Abstand zwischen Straße und Wohnbebauung geschaffen.

Nach dem Abbruch der Kegelbahn wird der Hang zur Straße „Auf dem Hofacker“ mit einer Terrassenbebauung neu bebaut und gleichzeitig dauerhaft gesichert. Grundlage hierfür ist ein geologisches Baugrundgutachten, welches im Rahmen der Tragwerksplanung erstellt

werden muss. Auf Höhe des unteren Geschosses der heutigen Kegelbahn ist eine hangseitige Galeriegalerie als Sockelgeschoss für die Terrassenbebauung geplant. Zur Straße auf dem Hofacker zeigen sich die Terrassenhäuser als 1-geschossige Wohnhäuser mit Satteldach, deren Abmessungen und Erscheinungsbild sich den typischen Wohnhäusern in der Umgebung anpassen.

Zwischen der straßenbegleitenden Bebauung und den Terrassenhäusern bildet sich ein halböffentlicher Innenhof. Begrünte Zwischenräume mit einer Treppe verbinden die Hochholzstraße mit der Straße „Auf dem Hofacker“.

Der Entwurf zeigt eine Nachnutzung für das „Landerer-Areal“ auf, die in der Lage ist, diesen zentralen Bereich wieder zu beleben und die Attraktivität des Ortskerns zu steigern. Die Integration kleinerer Dienstleistungs- und Nahversorgungseinrichtungen soll ermöglicht werden. Die Stellplätze für das zentrale „Landerer-Areal“ sind größtenteils in Tiefgaragen untergebracht

Durch Lage, Größe, Kubatur und Gestaltung der Gebäude erhält der öffentliche Raum seine ehemaligen Raumbegrenzungen zurück und wird als dörfliche Mitte wieder erlebbar. Die Gebäude ordnen sich in Größe und Kubatur dem Baukörper der Kirche unter. Gleichzeitig entsteht gegenüber dem Kirchenportal ein Platz. Mit dem dahinterliegenden 3-geschossigen Gebäude mit Staffelgeschoss, an dessen Stelle in den 50er und 60er-Jahren noch ein Bauernhof stand, entsteht wieder ein erlebbarer, öffentlicher dörflicher Raum. Der seit dem Ausbau der Landesstraße L 442 Ende der 1960iger Jahre ausschließliche Verkehrsbezug der Kreuzung Hochholzstraße – Pfeffinger Straße - Achtenstraße erhält wieder den Charakter eines dörflichen Platzes. Das Erscheinungsbild der zentralen Ortsmitte von Zillhausen wird mit der neuen Bebauung erkennbar neu geprägt und verbessert.

Im östlichen Grundstücksbereich sind Terrassenhäuser angelegt, welche den Höhenunterschied zwischen der Hochholzstraße und Straße „Auf dem Hofacker“ überwinden. Zwischen der straßenbegleitenden Bebauung an der Hochholzstraße und der Terrassenbebauung entsteht ein halböffentlicher Innenbereich mit Gehrecht für eine Durchwegung, der im Eigentum des Bauherrn bzw. einer zukünftigen Eigentümergemeinschaft befindet. Die Geschosshöhe ergibt sich aus der Höhendifferenz der Tiefgareneinfahrt und der festgesetzten Eingangshöhe der oberen Terrassengebäude. Die geplante Gebäudekubatur entspricht dem an der Straße „Auf dem Hofacker“ üblichen Volumen bzw. unterschreitet diese.

Entlang der Ortsdurchfahrt sind Bäume zu pflanzen. Diese dienen der Verbesserung des Straßenbildes und der Aufenthaltsqualität. Der Innenhof Hof wird überwiegend begrünt. Der Treppenaufgang mit Gehrecht zu ‚Auf dem Hofacker‘ bildet eine städtebauliche Verbindung zu den höher gelegenen Wohngebieten.



Städtebauliche Konzeption des Eigentümers

4. Bebauungsverfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs.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 BauGB genannten Schutzgüter bestehen und sowie Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Mit der Planung werden Maßnahmen der Innenentwicklung realisiert, es werden die Voraussetzungen für Nachverdichtungen (Wohnraum) 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, un bebauten Landschaft Rechnung getragen werden kann. Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs.2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 qm.

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 werden kann,
- die Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB durchgeführt wird,
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs.1 BauGB abgesehen werden darf 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 Bebauungsplanaufstellung gewährleistet.

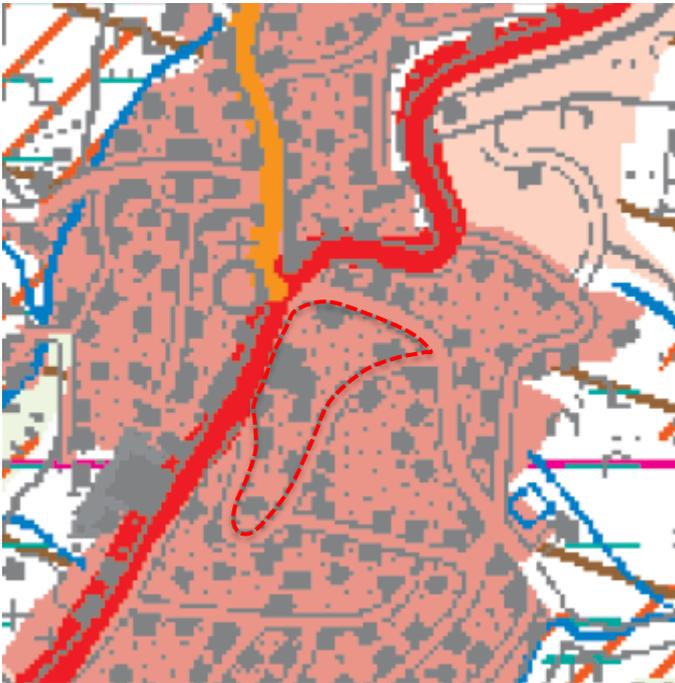
Trotz der Möglichkeit auf Verzicht wurde im Verfahren eine frühzeitige Unterrichtung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB durchgeführt und ein umfangreicher Grünordnungsplan mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung erstellt.

5. Regionalplan

Laut Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg ist die Große Kreisstadt Balingen als Mittelzentrum im Verdichtungsbereich „Ländlicher Raum“ eingestuft wird. Die Stadt liegt auf der Landesentwicklungsachse zwischen Villingen-Schwenningen und Tübingen / Reutlingen.

Die Stadt Balingen ist im Regionalplan des Regionalverbandes Neckar-Alb von 2013 als Mittelzentrum im ländlichen Verdichtungsraum ausgewiesen. Aufgabenschwerpunkt ist in den Siedlungsbereichen Wohnbauflächen und/ oder gewerbliche Bauflächen für den überörtlichen Bedarf zu konzentrieren und auszuweisen.

Der Regionalplan weist in der Raumnutzungskarte für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Flächen für Wohngebiete aus



Siedlungsdichte

Der Regionalplan sieht insgesamt für Balingen als Mittelzentrum eine Mindestdichte von 80 Einwohnern/ ha vor. Dabei ist eine Differenzierung zwischen Kernstadt und den ländlichen Teilorten zu beachten, so daß in den Kernbereichen eine höhere Dichte und in den ländlichen Teilorten eine geringere Dichte vorgesehen werden kann.

Die Anzahl der Einwohner in Zillhausen der letzten Jahre liegt bei durchschnittlich 870 Einwohnern. Die Ortskernsanierung der zurückliegenden Jahre hat als Ziel die Stärkung der Wohnfunktion.

Durch die zentrale Lage im Ortskern und die besondere Situation der Gewerbebranche bietet sich im Plangebiet mit ca. 1,5 ha eine innerörtliche Nachverdichtung mit einer Mischung verschiedener Bauformen an, bei der sowohl Einfamilienhäuser als auch Doppelhäuser aber auch verdichtete Wohnformen in zwei- und dreigeschossigen Häusern mit Staffelgeschoss sowie in einer Hangbebauung aus gestapelten Terrassenhäusern möglich ist.

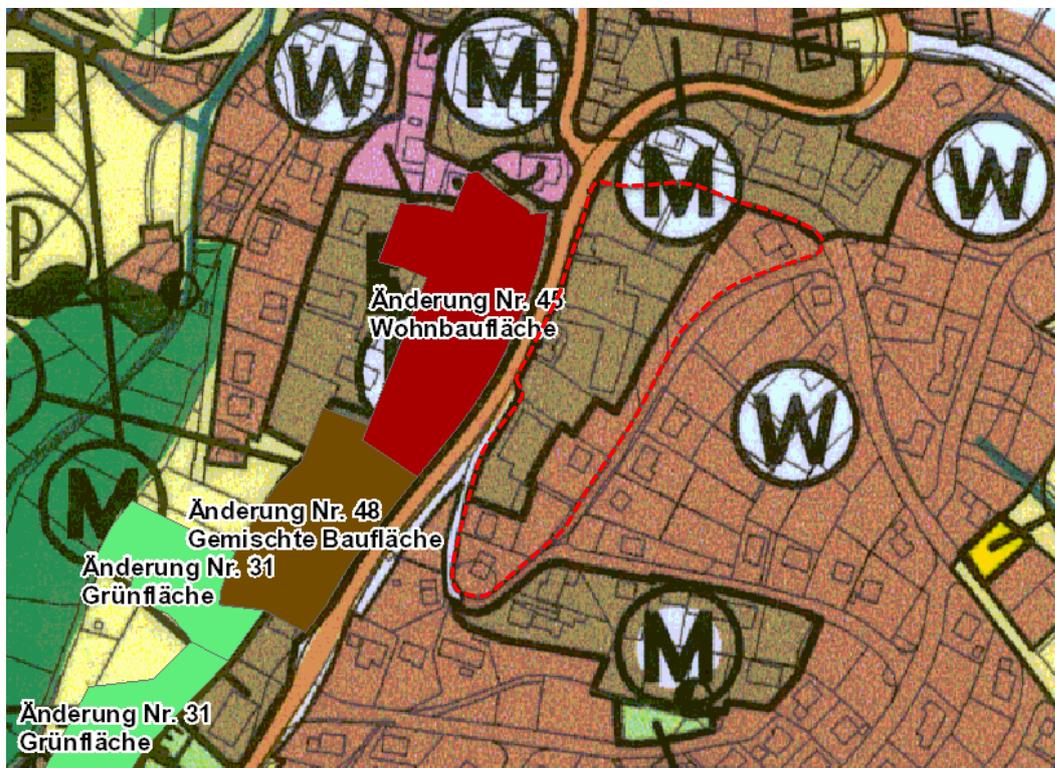
Der städtebauliche Entwurf für die zentrale zur Bebauung anstehende Fläche des Landerer-Areals sieht ca. 50 - 60 Wohnungen unterschiedlicher Größe sowie eine Gewerbeeinheit vor. Die durchschnittliche Belegungsdichte einer Wohneinheit in Balingen liegt bei ca. 2,1 Einwohnern (EW). Daraus ergibt sich für dieses Vorhaben eine potenzielle Einwohnerzahl von etwa 125 Einwohnern (EW). Zusammen mit den bestehenden Einfamilienhäusern und den Möglichkeiten für eine weitere Nachverdichtung mit ca. 5 Einfamilienhäuser oder auch Doppelhäuser bzw. Geschosswohnungsbauten ergibt sich ein Potential für weitere Wohneinheiten. Für das gesamt Plangebiet kann mit ca. 70-80 Wohneinheiten gerechnet werden. Für den vorliegenden Bebauungsplan im Ortskern von Zillhausen ergibt sich somit eine Siedlungsdichte von bis zu 100 EW/ha (150 EW/ 1,5 ha).

6. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen aus dem Jahr 2002 stellt das Plangebiet größtenteils als Mischgebietsfläche und zu Teilen auch als Wohngebietsfläche dar.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Balingen/ Geislingen von 2001 stellt für den Geltungsbereich gemischte Bauflächen (M) sowie entlang der Straße auf dem Hofacker Wohnbauflächen (W) dar.

Entgegen den Vorgaben des Flächennutzungsplanes wird das Gebiet des Bebauungsplans nun hauptsächlich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, ein kleiner Teil im nördlichen Bereich wird als Mischgebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan wird demnach nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dies er ist im Wege der Berichtigung anzupassen (13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB).



Das Verfahren für Innenentwicklungsbebauungspläne nach § 13a BauGB ermöglicht eine Berichtigung des Flächennutzungsplans. Die betreffenden Flächen werden im Zuge der Fortschreibung und Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend berichtet werden.

Die geplanten Nutzungen lassen keine städtebaulichen Spannungen zwischen dem Plangebiet und der angrenzenden Umgebung erkennen, da der Flächennutzungsplan und die bereits eingetragenen Fortschreibungen ebenfalls Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen darstellen. Dies entspricht dem vorhandenen Bestand und den städtebaulichen Zielen die aus der Sanierungszielen entwickelt wurden.

7. Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich der Baulinienpläne „Hofäcker und Eichbühl“ (Rechtskraft 25.05.1951) und „Hofacker“ (Rechtskraft 05.09.1960).

Diese alten, einfachen Bebauungspläne werden durch den vorliegenden Bebauungsplan erstmals qualifiziert überplant und überarbeitet. Der überwiegende Teil des heutigen Landerer-Areals ist bisher mit Ausnahme der straßenbegleitenden Bebauung entlang der früheren Stockenhauser Straße mit einem Bauverbot belegt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird der in den letzten Jahren mit dem Sanierungsgebiet Zillhausen begonnene Prozess fortgeführt, für die bestehenden innerörtlichen Potentialflächen durch qualifizierte Bebauungspläne eine geordnete Weiterentwicklung sicherzustellen. Durch Konversion der vorhandenen innerörtlichen Gewerbebrachen und deren Neubebauung können qualitätsvolle Wohnungen angeboten und der vorliegende städtebauliche Mißstand beseitigt werden.

Entlang der Hochholzstraße wurden in den vergangenen Jahren 3 Bebauungspläne zur Rechtskraft geführt:

- ‚Hochholzstraße / Pfarrstraße‘ mit Wohnbebauung (WA)
- ‚Hochholzstraße‘ als Mischgebiet (MI) mit Wohnen und das Wohnen nicht störendem Gewerbe (Konversion einer ehemaligen Möbelfabrik)
- ‚Hochholzstraße / Friedhofsparkplatz‘ als Mischgebiet (MI) am Ortseingang Zillhausens

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs der Einzelhandelskonzeption. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten sowie nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind daher grundsätzlich zur Stärkung der Zentrenbereiche auszuschließen. Auf Grund des Kaufkraftpotentials in der dörflichen Peripherie ist eine Ansiedelung von großflächigem Einzelhandel ohnehin nicht zu erwarten. Eine Nahversorgung mit Bäckerei, Kaffee oder Restaurant ist jedoch wünschenswert.

8. Belange des Umweltschutzes

- Grünordnungsplan und Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Umweltbericht/ Umweltverträglichkeitsprüfung

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 erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter z.B. aufgrund besonderer, überdurchschnittlicher Eigenschaften oder einem besonderen Schutzstatus wie bspw. NATURA 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen nicht. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind.

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.

Gleichwohl wurde ein Grünordnungsplan und eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, um die Planungsauswirkungen zu ermitteln um mit Maßnahmen der Grünordnung und Vermeidungsmaßnahmen sicher zu stellen, daß keine erheblichen negative Auswirkungen für die Gesamtheit der Umweltbelange bestehen und entstehen.

- Ermittlung der Planauswirkung

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Innenbereichsfläche in innerörtlicher Lage in Balingen-Zillhausen. Derzeit befinden sich auf der Fläche mehrere Wohnhäuser mit Gärten und Baumbestand, Garagen, die ungenutzten Gebäude des ehemaligen Ausflugs- und Tanzlokals ‚Landerer‘ mit Kegelbahn sowie eine ehemalige Möbelfabrik. Für die Umsetzung der Planung sollen die Gewerbebrachen abgerissen sowie bestehende Gehölze gerodet werden. Innerhalb des Plangebiets sind keine wesentlichen, nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Bebauungsplanaufstellung dient der Innenentwicklung und wirkt damit einer weiteren Zersiedelung im Außenbereich entgegen.

Um einen Gesamtüberblick über die derzeitige Umweltsituation im Plangebiet zu erhalten, wurde ein Grünordnungsplan und eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zur Darstellung des Bestandes durchgeführt. Es werden Informationen zu den Umweltaspekten schutzgutbezogen entsprechend einer systematischen Gliederung hinsichtlich Bestand und Bewertung „steckbriefartig“ dargestellt und beurteilt. Als Datengrundlage dienen übergeordnete Planungen und Erhebungen vor Ort durch das Planungsbüro Fritz & Grossman.



Bestandsplan

Zur Darstellung des Bestandes und der zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden die Umweltbelange Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Fläche, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter erhoben.

Es werden planinterne Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie Maßnahmen der Grünordnung formuliert, um das Vorhaben harmonisch in das Ortsbild Zillhausens zu integrieren. Hierzu zählen umfangreiche Pflanzgebote zur Ein- bzw. Durchgrünung des Plangebietes, die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für die Herstellung von Stellflächen, ein schonender Umgang mit anfallendem Bodenaushub sowie Maßnahmen für den Artenschutz. Im Rahmen des Vorhabens wurde zudem eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Nach den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung kommen im Wirkraum des Vorhabens mehrere artenschutzrechtlich relevante Arten vor wie z.B. Fledermäuse und die europäischen Vogelarten.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) bezüglich der Artengruppe der Vögel, müssen die Rodungsarbeiten und ein möglicher weiterer Gebäudeabriss außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Durch die mögliche Anwesenheit von Fledermäusen müssen diese noch weiter eingeschränkt werden und dürfen erst ab November erfolgen. Die Maßnahmen stehen im Kontext der Vermeidung von Tötungen (§ 44 (1) 1 BNatSchG). Darüber hinaus ist bei einem geplanten Gebäudeabriss vorab zu prüfen, ob Kellerbereiche als Winterquartier genutzt werden. Im Falle eines Besatzes darf der Abriss erst nach Auszug der Tiere Ende März erfolgen.

Um mögliche Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die lokale Population des Haussperlings wirksam zu verhindern, sollen 6 Nistkästen im nahen Umfeld des Vorhabens angebracht werden. Für die am 13.10.2022 festgestellte Zwergfledermauskolonie sind die gewählten CEF 3- Maßnahmen rechtzeitig vor dem Abriss des Koloniegebäudes einzuplanen und umzusetzen. Der Grünordnungsplan ist verbindliche Anlage zum Bebauungsplan.

- **Maßnahmen der Grünordnung**

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Grünflächen mit standortgerechten Gehölzen der jeweiligen Pflanzgebote anzulegen und zu gestalten.



Maßnahmenplan und Pflanzgebote

Die Anpflanzung von Nadelgehölzen und nichtheimischer immergrüner Gewächse wie beispielsweise Thuja oder Kirschlorbeer ist innerhalb der Pflanzgebotsfläche nicht zulässig. Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der benachbarten baulichen Anlagen folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen. Sämtliche Nutzungen, die einer ungestörten Vegetationsentwicklung entgegenwirken, wie das Errichten von Baukörpern, die Anlage von Holzlagerplätzen, die Ablagerung organischen Materials etc. sind untersagt.

Großflächig mit Steinen (lose, flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen) bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten) sind nicht zulässig. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn mit der Bepflanzung ein Deckungsgrad von weniger als 70% erreicht wird. Es wird entsprechend auf das NatSchG § 21a Gartenanlagen verwiesen.

Die entsprechend den nachfolgenden Pflanzgeboten zu verwendenden Pflanzen sind der in der dem Grünordnungsplan beigefügten Pflanzartenliste zu entnehmen.

9. Hinweise und Kennzeichnungen

Altstandort Möbelfabrik

Das Flurstück 166/1 ist im Bodenschutzkataster unter der Flächen-Nr. „4223 – AS Möbelfabrik Schneider“ mit „A- Ausgeschieden“ erfasst. Dies bedeutet, dass der Verdacht einer Altlast derzeit nicht gegeben ist. Die Fläche wird lediglich zu Dokumentationszwecken im Altlastenkataster weitergeführt. Sollte sich im Rahmen von Baumaßnahmen der Verdacht von Bodenkontaminationen ergeben, so ist das Amt für Umwelt und Abfallwirtschaft beim Landratsamt des Zollernalbkreises hinzuzuziehen.

Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Achdorf-Formation (Mittlerer Jura).

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

In der Vergangenheit wurden auf dem Gelände des ‚Landerer‘ hinter der Kegelbahn umfangreiche Abgrabungen des natürlichen Geländes vorgenommen.

Um zukünftige Schäden durch die kommenden Baumaßnahmen zu vermeiden, ist Bereich des Landerer-Areals bereits vor dem Abbruch der Kegelbahn zwingend ein qualifiziertes, geologisches Gutachten als Grundlage für die Absicherung der Baugrube vorzulegen. Dieses dient als Grundlage für die notwendigen statischen Berechnungen für die Baugrubensicherung. Bei etwaigen Baumaßnahmen im restlichen Geltungsbereich wird ein geologisches Gutachten dringend empfohlen.

10. Schallimmissionen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Westen an die Hochholzstraße (L 442).

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Lärmeinwirkungen der Hochholzstraße auf das Planungsgebiet ermittelt und Maßnahmen zum Schutz vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen ausgearbeitet.

Der Straßenverkehrslärm der Hochholzstraße erfordert bauliche Maßnahmen zum Schutz der Wohnräume im Planungsgebiet gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau [1], da aktive Lärmschutzmaßnahmen, zum Beispiel in Form von Lärmschutzwänden im innerörtlichen Bereich nicht in Betracht kommen.

Das Planungsgebiet enthält mehrere derzeit gewerblich genutzte und dem Wohnen dienende Flächen, die im Westen an die Hochholzstraße (L 442), im Norden an die Auchtenstraße und im Osten an die Straße „Auf dem Hofacker“ grenzen. Das Planungsgebiet soll im Bereich des Knotens der Hochholzstraße mit der Auchtenstraße und Pfeffinger Straße als Mischgebiet (MI), in der verbleibenden Restfläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

Anhand der aktualisierten Verkehrskennndaten wurden unter Berücksichtigung der zulässigen Höchstgeschwindigkeiten die Lärmemissionen nach RLS-19 [2] berechnet.

Das Beiblatt 1 zur DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau- [3] liefert schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Diese Orientierungswerte sind abhängig von der Nutzung des Baugebietes. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen:

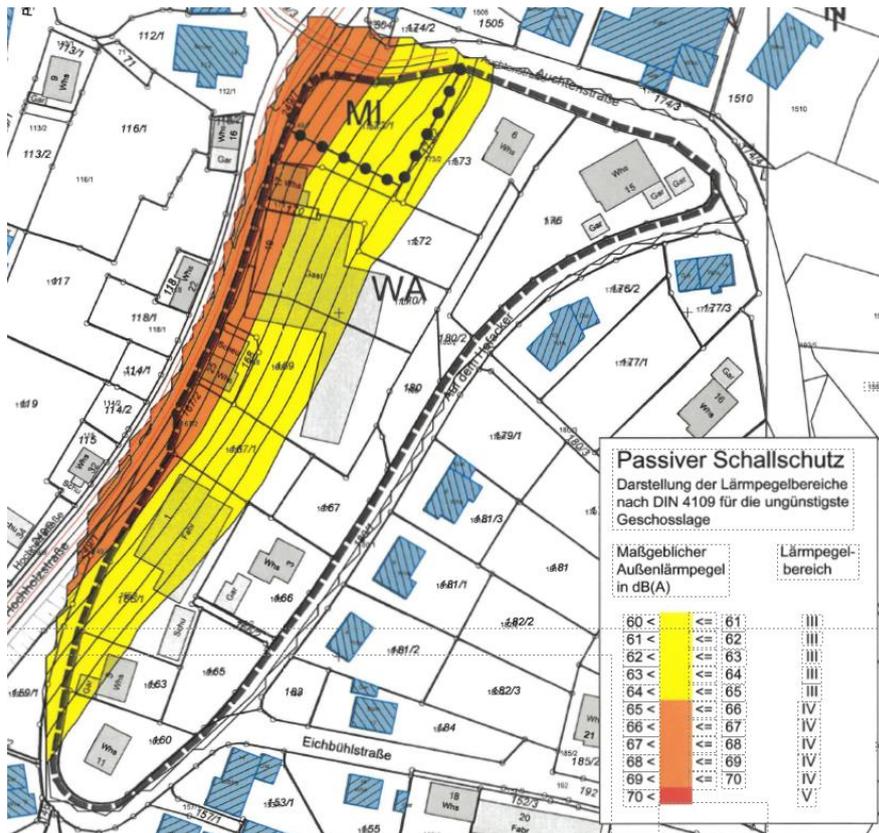
Im schalltechnischen Gutachten werden die Lärmeinwirkungen tags und nachts berechnet und aufgezeigt.

Tagsüber ist zu erwarten, daß die schalltechnische Orientierungswerte der DIN 18005 [1] für Allgemeine Wohngebiete (tags: 55 dB(A)) bis zu einem Abstand von ca. 40 bis 55 m zur Achse der Hochholzstraße überschritten werden. Der Orientierungswert für Mischgebiete (tags: 60 dB(A)) wird bis zu einem Abstand von ca. 17 bis 25 m zur Achse der Hochholzstraße überschritten.

Nachts werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (nachts: 45 dB(A)) wird bis zu einem Abstand von ca. 42 bis 65 m zur Achse der Hochholzstraße überschritten. Überschreitungen des Schwellenwerts für den Einbau fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen (nachts 50 dB(A) entsprechend VDI 2719 [5]) sind bis zu einem Abstand von ca. 20 bis 32 m zur Achse der Hochholzstraße zu erkennen. Alternativ kommt zur Reduzierung passiver Lärmschutzmaßnahmen die Orientierung von schutzbedürftigen Räumen an die vom Lärm abgewandten Gebäudeseiten in Betracht.

Der Isophonenplan 2248 -03 stellt bezüglich der Anforderungen an den passiven Schallschutz die ungünstigste Situation dar.

Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 [1] ist im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen, das schalltechnische Gutachten ist verbindliche Anlage zum Bebauungsplan.



Auszug Isophonenplan 2248-03 (Jan 2023) – ungünstigste Situation in Bezug auf die Anforderungen an den passiven Schallschutz.

11. Erschließung, Versorgung

Erschließung

Das Plangebiet ist über die Hochholzstraße, Auchtenstraße, Auf dem Hofacker und Eichbühlstraße an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Fußläufig ist das Plangebiet über Gehwege der Hochholzstraße, Auchtenstraße an die umliegenden Quartiere angebunden. Die Landesstraße L442 ist die Verbindungsstraße nach Stockenhausen (Balingen) und nach Peffingen (Albstadt). Sie ist gleichzeitig Umleitungsstrecke für die B 463 im Falle einer Sperrung.

Im Ortszentrum, an der Kreuzung Hochholz- / Auchtenstraße und Peffinger Straße muss mit einer für das Lärmtechnische Gutachten ermittelten Fahrzeugfrequenz von über 5.500 Fahrzeugen pro Tag im Mittel ausgegangen werden. Durch die Ausgestaltung der Hochholz- / Peffinger Straße und des Kreuzungsbereichs gemäß den Straßenplanungen der 60er Jahre erwächst in Kombination mit den heutigen Verkehrszahlen eine trennende Wirkung für die Siedlungsteile rechts und links der Strecke.

Zillhausen ist über den Schulbus an Frommern angeschlossen. Die Nahversorgung findet überwiegend in Frommern statt. Die Entfernung beträgt ca. 5 – 6 km. Entlang der Landesstraße führt ein ausgebauter separater Radweg von Zillhausen nach Stockenhausen und von dort bis an den Ortseingang von Dürrwangen.

Entwässerung/ Versorgung

Die für die Erschließung des Gebietes erforderlichen Wasser- und Abwasserleitungen, Leitungen zur Gas-, Strom- und Telekommunikationsversorgung sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

Das Plangebiet ist an ein Mischwassersystem angeschlossen. Es entwässert über die bestehenden Ortskanäle in zwei Richtungen. In der Achtenstraße liegt zudem ein Regenwasserkanal der jedoch bei Starkregenereignissen ausgelastet ist. Es werden Berechnungen durchgeführt in denen geprüft wird, ob Niederschläge aus dem Plangebiet in diesen Regenwasserkanal eingeleitet werden können.

Es gelten Einleitungsbeschränkungen für das Mischwassersystem. Deshalb müssen im Plangebiet bei Neubauvorhaben und umfassenden Sanierungen der Hausinstallationen entsprechende Rückhalteeinrichtungen für eine gedrosselte Einleitung hergestellt werden.

Es ist in absehbarer Zeit nicht zu erwarten, dass in den umliegenden Gebieten künftig ein vollständiges Trennsystem hergestellt wird. Jedoch muss zur Entlastung der teuren Kläranlagenkapazität darauf geachtet werden, daß die Belastung der Mischwassersysteme Stück um Stück reduziert wird. Auf den Grundstücken sind deshalb gemäß Abwassersatzung der Stadt Balingen grundsätzlich Trennsysteme für Niederschlags- und Schmutzwasser bis zum Hauskontrollschacht herzustellen. Soweit möglich sind die Niederschlagsmengen an den vorhandenen Regenwasserkanal in der Achtenstraße gedrosselt anzuschließen

Aufgrund der Einleitungsbeschränkungen sind im Zuge der Baugenehmigung Entwässerungspläne entsprechend den neusten Vorschriften und unter Berücksichtigung der Abwassersatzung der Stadt Balingen zu erstellen und vorzulegen. Retentionsanlagen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

12. Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen / Gewichtung der Belange

- Planungsziel und städtebauliche Konzeption

Für den Planbereich werden, entsprechend dem beigefügten Abgrenzungsplan, ein Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften mit dem Ziel aufgestellt, die städtebauliche Entwicklung des in der Ortsmitte von Zillhausen liegenden Gebietes zu ordnen und die Rahmenbedingungen für eine künftige Neubebauung qualifiziert festzulegen. Über das Bebauungsplanverfahren sollen somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum einen für den Erhalt vorhandener Strukturen und gleichzeitig für eine Neustrukturierung und innerörtliche Nachverdichtung und Nutzung des Plangebietes v. a. als Wohnstandort geschaffen werden. Dabei sollen die Ziele der ‚Ortskernsanierung Zillhausen‘ weiterentwickelt und umgesetzt werden, so dass eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung der bereits angestoßenen Sanierungsmaßnahmen gesichert werden kann.

Das städtebauliche Konzept sieht in der Ortsmitte, entlang der Hochholzstraße längs gerichtete, nach Westen orientierte 2 bis 3-geschossige Mehrfamilienhäuser mit begrünem Flachdach vor, die sich ansteigend in der Eichbühlstraße fortsetzen. Gegenüber der Kirche ist ein 3-geschossiges Einzelgebäude vorgesehen, welches zurückgesetzt von der Hochholzstraße Raum für einen kleinen Platz und eine später mögliche Neugestaltung der Straßenkreuzung schafft. Für die Flachdachgebäude besteht in Abhängigkeit der Höhenlage und der Grundstücksgröße teilweise die Möglichkeit ein Staffelgeschoss auszubilden. Dies gewährleistet einerseits eine einheitliche, gestalterische städtebauliche Ansicht von der Hochholz- und der

Eichbühlstraße und andererseits attraktive zeitgemäße Wohnformen ohne einschränkende Dachschräge, bei gleichzeitiger Berücksichtigung der gestaffelten Hangsituation und der Durch- und Ausblicke der dahinterliegenden Anwesen und Gebäude. Zudem passt sich die Zweigeschossigkeit mit zurückgesetztem Staffelgeschoss den Höhenverhältnisse des gegenüberliegenden Baugebiets Hochholzstraße /Pfarrstraße an.

Im weiteren Verlauf der Eichbühlstraße wird die Besonderheit der Spitzkehre im Baufenster aufgenommen und widergespiegelt, wodurch eine für dieses Grundstück besondere, gerundete Bauform möglich wird.

Entlang der Straße ‚Auf dem Hofacker‘ werden die vorherrschenden dörflichen Bauformen als eingeschossige Häuser mit Kniestock und Satteldach aufgenommen, um einen harmonischen Übergang in die gewachsene Baustruktur zu gewährleisten. Für die bestehenden, nicht bebauten Grundstücke ist eine Neubebauung vorgesehen. Für die bebauten Grundstücke besteht mit der maßvollen Vergrößerung der Baufenster die Möglichkeit einer späteren angemessenen Nachverdichtung. Die vorhandene Wohnbebauung hat Bestandsschutz.

Im Innenbereich des Landerer-Areals entsteht ein halböffentlicher Grünbereich auf der Fläche der bisherigen Parkierung. An Stelle ehemaligen Kegelbahn ist eine Tiefgarage als einseitig offene Hanggarage vorgesehen. Auf deren Decke bauen sich 4 Terrassenhäuser auf, die den bestehenden Höhenunterschied zur ‚Straße auf dem Hofacker‘ baulich und gestalterisch aufnehmen und eine dauerhafte technische Antwort auf die vorhandenen Abgrabungen hinter der Kegelbahn möglich machen.

Die Parkierung findet ausnahmslos auf den Grundstücken innerhalb der ausgewiesenen Flächen entweder in Tiefgaragen oder auf festgelegten Flächen für Stellplätze und Carports statt. Diese Reglementierung ist abgestimmt auf den Grünordnungsplan mit festgesetztem Straßenbegleitgrün. Für die bebauten Wohnbaugrundstücke besteht bei Neubebauung die Möglichkeit die Parkierung innerhalb der Baugrenzen oder einseitig im Grenzabstand Stellplätze oder Garagen herzustellen, wobei ein Abstand von 5 m zur Gehweghinterkante eingehalten werden muss, damit die Straßen vom Parkierungsdruck entlastet werden können. Die Grünbereiche im inneren des Quartiers dürfen nicht mit Garagen bebaut werden, um einerseits diesen Grünbereich für alle Anwohner freizuhalten und andererseits einen dörflichen, begrünten Innenbereich zu schaffen, der den Zielsetzungen des Grünordnungsplanes und den notwendigen umweltplanerischen und ökologischen Zielen gerecht wird.

- **Art der baulichen Nutzung**

Der Strukturwandel der letzten Jahrzehnte hat, wie auf den Dörfern fast durchgängig zu beobachten auch in Zillhausen mit wenigen Ausnahmen zu einem Rückgang größerer und kleinerer gewerblicher Nutzungen und Betriebe geführt. In der Folge zeigt sich auch im vorliegenden Plangebiet ein Leerstand von Gewerbegebäuden. Entsprechend der Zielsetzungen der ‚Ortskernsanierung Zillhausen‘ wird deshalb das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche ausgewiesen. Diese Festlegung verläßt für einen Teilbereich des Plangebiets den noch geltenden Flächennutzungsplan ‚Balingen – Geislingen‘ von 2001, wird jedoch den tatsächlichen Entwicklungen gerecht. Auf Grund der innerörtlichen Lage bieten sich diese Flächen als Wohnstandort an. Dem entsprechend werden die Flächen der aufgegebenen Gewerbeimmobilien mit Ausnahme der Fläche gegenüber der Kirche als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportli-

che Zwecke, Anlagen für Verwaltung und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger, ausnahmeweise auch Beherbergungsbetriebe. Diese Nutzungen sind ohne weiteres im Planbereich integrierbar und tragen zu einem belebten und funktionierenden Wohnquartier bei. Nicht zugelassen sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe, da die für sie charakteristische extensive Flächennutzung und ihr städtebauliches Erscheinungsbild den Entwicklungszielen des Gebietes nicht entsprechen. 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 Wohnnutzung nur schwer vereinbaren lassen.

Im Kreuzungsbereich ist ein Gebäude mit gemischter Nutzung für Dienstleistungen und Nahversorgung vorgesehen. Die Fläche wird als gemischte Baufläche (MI) gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen.

Das Mischgebiet soll zukünftig dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. 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.

Im Mischgebiet nicht zugelassen werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine hochwertige Fläche im Ortszentrum von Zillhausen gegenüber der örtlichen, denkmalgeschützten Kirche. 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. Weiterhin gehen von ihnen 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 im nördlichen Teilbereich 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 Gehr, in städtebaulich integrierter Lage, ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten gegeben

Der vorgesehene Ausschluss der Fremdwerbung versteht sich als Beitrag zur Bewahrung des innerörtlichen Charakters. 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 Ortszentrum im Umfeld der Kirche entstehen kann. Die Beschränkung auf Fremdwerbung trägt dem städtebaulichen Um-

stand Rechnung, dass in dem Gebiet auch Dienstleistungsbetriebe angesiedelt werden können, die durch Werbung unmittelbar vor Ort auf die Stätte ihrer Leistung aufmerksam machen können. Die lediglich „passive“ gewerbliche Nutzung allein durch Aufstellung von Werbeanlagen trägt demgegenüber nicht zur Zielerreichung bei. Im Gegenteil: Sie befördert das Risiko, dass eine unerwünschte Häufung von Werbeanlagen entsteht, weil ein originäres Interesse des Aufstellers am Standort und dessen städtebaulichem Charakter gerade mangels eigenen Vorortseins nicht besteht. Durch die Differenzierung zwischen Fremdwerbung und Eigenwerbung an der Stätte der Leistung und den Ausschluss der Fremdwerbung wird dabei gewährleistet, dass die Interessen der ortsansässigen Betriebe im Rahmen einer ausdifferenzierteren Regelung in angemessener Art und Weise berücksichtigt werden können. Zudem bleiben den Betreibern der Fremdwerbeanlagen ausreichende Möglichkeiten gegebenfalls an anderer Stelle ihre Fremdwerbeanlagen aufzustellen

- **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)

Die BauNVO zeigt in § 17 Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Entsprechend dieser Orientierungswerte wird im Allgemeinen Wohngebiet WA1 entlang der Eichbühlstraße und der Straße ‚Auf dem Hofacker‘/Auchtenstraße die GRZ mit 0,4 festgesetzt. Mit der Festsetzung wird der umliegende Gebietscharakter einer dörflichen Wohngebietsbebauung entsprochen. Die festgesetzte GRZ erlaubt eine adäquate Grundstücksausnutzung und sichert gleichzeitig zusammen mit der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen eine maßvolle Bebauung in Bezug auf die Grundstücksgrößen und die Festsetzungen zur Begrünung im Grünordnungsplan.

Die GRZ kann im WA 2 und 3 aus städtebaulichen Gründen geringfügig auf bis zu 0,45 erhöht werden. Die städtebaulich gewünschte, dichte straßenbegleitende Bebauung entlang der Hochholzstraße und die terrassenartig gestaffelte Anordnung der Hangbebauung erfordert eine gegenüber den Orientierungswerten geringfügig höhere Grundflächenzahl. Durch die aufgelockerte Terrassenbebauung am Hang und die im Grünordnungsplan vorgeschriebene Durchgrünung der baulichen Anlagen sowie die Erhöhung der nachbarlichen Grenzabstände mit Pflanzgeboten und die straßenbegleitenden Begrünungsvorgaben kann die geringfügige Erhöhung der Orientierungswerte unterstützt werden.

Für das Mischgebiet wird die GRZ entsprechend § 17 BauNVO mit 0,6 festgesetzt. Dies ermöglicht ausreichend Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken, die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als „Platz“ im Vorbereich der als Cafe, Restaurant, oder für die Nahversorgung vorgesehenen Erdgeschossfläche sowie eine separate Parkierung für entlang der Auchtenstraße für die vorgenannte EG-Nutzung. Die Parkierung für das Gebäude im Mischgebiet für die oberen Geschosse findet in den Tiefgaragen statt.

Die GRZ kann durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden. Dies sind z. B. Tiefgaragen mit ihren Nebenanlagen. Der Bau einer Tiefgarage trägt z.B. erheblich zur Verbesserung des Wohnumfeldes bei, da die Grundstücksflächen nicht für Stellplätze überbaut oder befestigt, sondern als begrünte Freiflächen und Innenhöfe und im Fall der Terrassenbebauung als begrünte Hänge attraktiv gestaltet werden können. Da dadurch die betreffenden Baufelder in größerem Umfang unterbaut werden müssen, ist eine Überschreitung der festgesetzten

Grundflächenzahl für die Anrechnung von Anlagen nach § 19 (4) 1 Nr. 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 im Bebauungsplan zulässig, wenn diese entsprechend der Pflanzgebotsfestsetzung erdüberdeckt ausgeführt werden.

Im Innenhof des ehemaligen Landerer-Areals wird die Tiefgarage auf Grund der Topographie als Vollgeschoss (Hang- oder Galeriegarage) sichtbar werden. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für die Anrechnung von Anlagen nach § 19 (4) 1 Nr. 3 BauNVO ist auch hier bis zu einer GRZ von 0,9 im Bebauungsplan zulässig, wenn die Tiefgarage entsprechend der Pflanzgebotsfestsetzung erdüberdeckt ausgeführt wird und die sichtbaren Fassadenteile mit Ausnahme der Öffnungen entsprechend den Vorschriften zur Fassadenbegrünung ausgeführt werden..

Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen, Haustypen

Für das Plangebiet werden entsprechend des städtebaulichen Konzeptes, zur Sicherung der gewünschten städtebaulichen Raumbildung und der innerörtlichen Nachverdichtung unterschiedliche Gebäudehöhen sowie die Zahl der Vollgeschosse teils zwingend (gekringelt) festgesetzt. Die Gebäudehöhen orientieren sich an den topographischen Gegebenheiten und an der vorhandenen, umliegenden Wohnbebauung, deren jeweilige Trauf- und Firsthöhen als Orientierungsmaßstab dienen.

Die durch Haustypen (Haustyp 1 – 3 sowie Haustyp HT-Terrasse) festgesetzten Gebäudehöhen für Flach- und Pultdächer bzw. Satteldächer ermöglichen es, die maximal zulässige bzw. zwingende Anzahl der Vollgeschosse mit ausreichenden Geschosshöhen zu realisieren. Entsprechend der topographischen und städtebaulichen Situation wird die Anzahl der Vollgeschosse jeweils gemäß Planeintrag im WA 1 und abhängig vom festgesetzten Haustyp wie folgt festgelegt. Zwei Vollgeschossen bei Gebäuden mit Flachdach, teilweise zusätzlich mit Staffelgeschoss. Bei Wohngebäuden mit Satteldach gemäß Planeintrag entsprechend den Haustypen 1 oder 2 mit einem bzw. zwei Vollgeschossen, bei HT 1 auch mit Kniestock festgesetzt. Der Unterschied der beiden Haustypen ist in der Hauptsache die Gebäudetiefe. Der Haustyp 1 hat eine Gebäudetiefe von 12,50m während der Haustyp 2 nur 8,50 m tief sein darf. Haustyp 2 kann im Gegenzug zweigeschossig ausgeführt werden, während Haustyp 1 nur eingeschossig mit Kniestock zulässig ist. Beide Haustypen haben eine vergleichbare Gesamthöhe am First. Mit diesen Festsetzungen wird eine Bandbreite an individuellen Gebäudeentwürfen möglich, ohne daß sich z.B. durch große Gebäudetiefen und steile Dächer mit 35 -42° bei gleichzeitiger Zweigeschossigkeit Firsthöhen von deutlich über 10 m ergeben. Dies dient der einheitlichen Gestaltungen im Plangebiet, indem zu hohe und dominierende Baukörper ausgeschlossen werden.

Im WA 2 ist gemäß Planeintrag der Haustyp 3 mit zwei bis drei Vollgeschossen und jeweils mit Staffelgeschoss vorgeschrieben. Dies ermöglicht einerseits eine Angleichung der Höhe am Übergang zur ansteigenden Eichbühlstraße und andererseits eine Anpassung der optisch wirksamen Höhe zur Hochholzstraße und der geplanten gegenüberliegenden Bebauung, indem das Staffelgeschoss von der Straßenfassade zurückweicht. Die Maximalhöhen sind durch Planeintrag festgesetzt. Die Höhenangaben beziehen sich jeweils auf die Oberkante der Rohdecken.

Für die Terrassenbebauung im WA 3 gilt der Sondertyp ‚HT-Terrasse‘, mit der den Besonderheiten der Hangbebauung entsprochen wird. Die Höhenstaffelung ist ausgehend von einer festgesetzten Einfahrtshöhe der Tiefgarage (EFH (TG)), mittels definierter Geschosshöhen vorgegeben. Dadurch erscheinen die Gebäude von der Straße ‚Auf dem Hofacker‘ aus betrachtet als eingeschossige Einfamilienhäuser mit Kniestock und Satteldach, angelehnt an

Haustyp 1. Die Dachneigung ist mit 30° festgelegt. Sie passen sich damit dem Charakter und der Höhe der bereits vorhandenen Bebauung in ‚Auf dem Hofacker‘ an. Die Stockwerkshöhen sind mit 3,20 m festgesetzt. Dadurch kann erreicht werden, daß die Eingangshöhen der obersten Terrassenebene zur Höhenlage der Straße ‚Auf dem Hofacker‘ ebenerdig liegt.

Das nördlichste Terrassengebäude hat um 20 cm geringere Stockwerkshöhen, um der abfallenden Topographie zu entsprechen und die Höhenentwicklung zum tieferliegenden Nachbargrundstück hin anzupassen.

Im Mischgebiet (MI) sind 3 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss vorgeschrieben. Auch hier gelten die eingetragenen Maximalhöhen. Damit wird einerseits erreicht, daß der Baukörper an der Straßenkreuzung gegenüber der Kirche die erforderliche Größe für die notwendige Raumbildung an der Kreuzung erhält und andererseits sich in Höhe, Größe und Dimension noch der Dorfkirche unterordnet.

Bei Flachdächern wird zur weiteren Beschreibung der Höhenentwicklung die maximale Höhe der im Rohbau konstruktiv auszubildenden Attika unter Berücksichtigung von Dachaufbauten, Substratstärken und Attikaaufkantungen festgesetzt. Ebenso wird die maximale Höhe bzw. Aufständigung möglicher technischer Aufbauten wie z.B. PV-Anlagen festgelegt. Damit soll erreicht werden, daß die tatsächlich sichtbare und wirksame Höhe der Baukörper den städtebaulich geplanten und notwendigen Dimensionen entspricht und nicht durch überhöhte Aufbauten übertroffen wird.

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) - Höhenlage der baulichen Anlagen

Die festgesetzte Höhenlage der baulichen Anlagen (EFH) orientiert sich am bestehenden Gelände und insbesondere an der Höhe der vorhandenen Erschließungsstraßen. Davon darf individuell nach oben und unten um max. 0,2 m abgewichen werden. Die Höhenlage (EFH) ist als Höhe bezogen auf Normalnull jeweils der Rohfußbodenhöhe im Eingangsbereich festgelegt. Besondere Angaben sind für die Tiefgarage (Hanggarage als EFH (TG) und die oberen Eingänge der Terrassenbebauung (H-Eingang) in den Haustypen definiert.

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 in das Gelände und das bestehende Ortsbild harmonisch ein. Es wird eine der Topographie angepasste Höhenentwicklung im Quartier gesichert, um das Ortsbild durch zu hohe Gebäude und dadurch evtl. entstehende überhohe Stützmauern und Sockel nicht zu stören. Gleichzeitig soll erreicht werden daß die Geländeanschlüsse zu den Nachbargrundstücken sich den vorhandenen Höhensituationen anpassen und Aufschüttungen und Abgrabungen vermieden werden.

- **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen**

Im Plangebiet ist für die Gebäude entlang der äußeren Erschließungsstraßen eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind Doppelhäuser, Hausgruppen, Einzelhäuser und Geschosswohnungsbauten zulässig. Die Baugrenzen gemäß Planzeichnung sind verbindlich. Die Baugrenzen folgen den maßgeblichen, prägenden Strukturen der vorhandenen Erschließungsstraßen, der Topographie und früheren Eingriffen und übertragen diese raumbildend in die dritte Dimension. Der Straßenraum wird baulich geordnet, gefasst und gegliedert. Andererseits werden die nicht zu bebauenden Grundstücksflächen durch Baugrenzen klar definiert.

Die Festsetzung der Baugrenzen gibt ausreichend großen Gestaltungsspielraum für Neubauten und sichert den Bestand sowie die Freiflächen und die im Grünordnungsplan dargestellten Grünflächen.

Die Festsetzungen ermöglichen den Bauherren eine Flexibilität bei der Wahl der Gebäudetypologie. Sie entsprechen der umliegenden Bebauung und dem Gebietscharakter. Die straßenbegleitende Gliederung und Drehung der Baukörper entlang Hochholzstraße ist ein wesentlicher Teil der geplanten städtebaulichen Gestaltung, die auf die örtliche Straßensituation reagiert. Durch die Festsetzung als Flachdachgebäude mit Staffelgeschoss wird die Höhenentwicklung reduziert. Diese Gestaltungsmittel wird bei den ansteigenden Gebäude der Eichbühlstraße fortgeführt.

In der Tiefe des Landerer-Areals, im Bereich der ehemaligen Kegelbahn ermöglicht der Bebauungsplan eine Tiefgarage als Hanggarage, welche als Sockel für eine Terrassenbebauung dient, die die früheren Abgrabungen füllt, den Hang städtebaulich durch die Gebäude gestaltet und geologisch sichert. Städtebauliches Ziel ist ein maßvoller Umgang mit der vorliegenden Auskofferung des Geländes, die eine verträgliche Nachverdichtung im Quartiersinneren und gleichzeitig eine bautechnisch-konstruktive dauerhafte Sicherung der Hangabgrabungen gewährleistet und so zur Wirtschaftlichkeit der Maßnahme beitragen kann.

Es wird zudem eine sinnvolle Nachverdichtung in zentraler Ortslage unter Berücksichtigung städtebaulich gewünschter Blickbeziehungen und Durchlässigkeit im Quartier ermöglicht. Im Zusammenhang mit den überbaubaren Flächen werden für das Gebiet untypische, überlange Gebäude ausgeschlossen.

Die in der Planzeichnung eingetragenen Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten. Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch Pfeile in der Plandarstellung festgesetzt. Sie dienen der städtebaulichen Ordnung. Das bereits vorhandene Straßenbild mit Gebäuden, die sich traufständig entlang der Erschließungsstraßen entwickeln soll erhalten und fortgeführt werden, um das typische Straßen- und Ortsbild zu wahren und zu erhalten. Eine geringfügige Abweichung der Gebäuderichtungen gegenüber der Planzeichnung ist zulässig, um die Bebauung in der Hauptrichtung an der Straßenhinterkante auszurichten.

Tiefgaragen sind unter Berücksichtigung der in der Planzeichnung dargestellten Flächen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn diese entsprechend der Pflanzgebotsfestsetzung erdüberdeckt ausgeführt werden und die sichtbaren Fassadenteile mit Ausnahme der Öffnungen begrünt werden. Der Bau einer Tiefgarage kann erheblich zur Verbesserung des Wohnumfeldes beitragen, da die Grundstücksflächen nicht für Stellplätze überbaut oder befestigt wird, sondern als begrünte Freiflächen und Innenhöfe attraktiv gestaltet und genutzt werden können.

- **Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

Um einen attraktiven Wohnstandort mit entsprechenden Freiflächen zu gewährleisten, sind die bebaubaren Grundstücksflächen und damit auch die Nebenanlagen differenziert festgesetzt. Nebenanlagen als Gebäude können im WA1, mit Ausnahme der Vorgartenfläche (Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche), bis zu einer Größe von max. 25 m³ umbautem Raum zugelassen werden. Nebenanlagen in den Vorgartenflächen (Straßenbegleitgrün) sind nicht zulässig um die Funktion dieser Grünflächen nicht zu gefährden. Gartenflächen werden somit von flächenmäßig überdimensionierten Nebengebäuden freigehalten und somit eine ausreichende Begrünung und Durchgrünung der Flächen gewährleistet.

Nebenanlagen wie Garagen und Stellplätze sind in der Planzeichnung ebenfalls differenziert festgesetzt, um zu verhindern, dass zu stark prägende bauliche Nutzungen innerhalb der Grundstücksfreiflächen entstehen, welche die optische Durchlässigkeit und durchgängige Begrünung der Grundstücke verhindern.

Garagen, Stellplätze und Carports sind deshalb nur innerhalb der im Zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen und gemäß Planeinschrieb als Tiefgarage, offener Stellplatz oder Carport zulässig.

Im WA 1 sind Garagen oder Stellplätze oder Carports innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der ausgewiesenen Fläche zulässig. Ausnahmsweise können Garagen, Doppelgaragen oder bis zu 2 Stellplätze bzw. 2 Carports auch einseitig im seitlichen Grenzabstand in senkrechter Aufstellung zur Straßenhinterkante und mit einem Abstand von mindestens 5 m zur öffentlichen Straße / Gehweg zugelassen werden. Damit soll erreicht werden, daß einerseits die Vorgartenzonen von einer Inanspruchnahme für Garagen freigehalten werden und andererseits die Ziele der Durchgrünung, und der optischen Durchlässigkeit gewährleistet werden, so daß keine Verengungen im Straßenraumprofil entstehen. Die Vorflächen mit einer Tiefe von 5 m dienen als Stellplatzreserve für Gäste und Besucher. Somit werden die begrenzten dörflichen Straßenflächen von übermäßigem Parkierungsdruck entlastet.

Mit der Beschränkung von Nebenanlagen in den Vorzonen/ Vorgärten (innerhalb der Pflanzgebotsfläche „Pfg“) 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 qualitätvolles Gesamterscheinungsbild der Straßen- und Erschließungsräume zu erhalten.

Um die grünordnerische, räumliche und gestalterische Nutzungsqualität der Innenbereiche zu gewährleisten sind Garagen und Stellplätze sowie Carports in den begrünnten Innenbereichen (PFG 8) nicht zulässig.

Bereiche mit Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten zum WA 2 sind nur in den im Plan gekennzeichneten Bereichen zulässig. Im Pflanzgebot 2 (Straßenbegleitgrün II) sind Zugänge und Zufahrten auf bis zu 40% der Länge der Pflanzgebotsfläche zulässig.

- **Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt jeweils über die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Straßen. Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (privat) dient als Platz vor dem Einzelgebäude an der Straßenkreuzung Hochholzstraße / Pfeffinger Straße. Es besteht die Möglichkeit zum Aufenthalt und als Vorbereich für ein angedachtes Cafe oder einer vergleichbaren Einrichtung. Es sind 2 Bäume als Einzelpflanzgebot vorgegeben. Die Fläche ist im privaten Eigentum jedoch auch öffentlich zugänglich und dient der stadträumlichen Gestaltung im Gegenüber zum Kirchenportal.

- **Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen, Verteileranlagen, Energieversorgung**

Die Gemeinde ist gem. § 126 (1) BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen hinter der Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil wird eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Trafostation“ ausgewiesen.

Die Straßenbeleuchtung dient der öffentlichen Sicherheit. Um die nutzbare Breite der Gehwege durchgehend zu gewährleisten dürfen Masten für Straßenleuchten der Gehweghinterkante auf den privaten Grundstücken aufgestellt werden. Gleiches gilt für Verteilerkästen der Strom- und Informationsleitungen.

Zur öffentlichen Versorgungssicherheit ist in Abstimmung mit den Stadtwerken eine Fläche für eine neue bzw. zusätzliche Trafostation erforderlich.

- **Mit Leitungs-, Geh-, und Fahrrechten zu belastende Flächen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in zwei Bereichen die Grundstücke mit Geh- und Fahrrechten bzw. zusätzlich Leitungsrechte festgesetzt bzw. belastet.

Mit GR1 und FR1 werden die Geh- und Fahrrechte zur temporären Bewirtschaftung und Erschließung des Flurstücks 173 beschrieben. Grundbuchrechtlich soll vereinbart werden, daß die Eigentümer von Flurstück 173 das Recht haben über den geplanten Erschließungsweg des nördlichen Terrassengebäudes zur Pflege und Bewirtschaftung auf ihr Grundstück zuzufahren. Es soll eine Beschränkung auf 7,5 to Gesamtgewicht gelten. Das Geh- und Fahrrecht gilt ausschließlich für die Bewirtschaftung, nicht zur regelmäßigen Erschließung des Grundstücks 173.

Mit GR 2, FR 2 und LR 2 werden die Geh-Fahr- und Leitungsrechte zur Erschließung der Tiefgarage unter den Terrassenbebauungen bezeichnet. Diese Rechte gelten für alle Nutzer und Eigentümer mit Teileigentum an den Wohngebäuden und der Tiefgarage.

Das GR2 ist zusätzlich ein Gehrecht zur Erschließung von privaten Grundstücken der Bebauung auf dem Landerer-Areal oder zur Nutzung als Durchwegung des WA 2 und WA 3 für die Allgemeinheit. Mit dem LR2 werden Leitungstrassen zur Ver- und Entsorgung der Gebäude auf dem Landerer-Areal abgesichert.

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

Für diesen Bebauungsplan wurde ein detaillierter Grünordnungsplan erstellt, der ausgehend von einer Bestandaufnahme der vorhandenen Grünstrukturen und zusätzlich einer speziellen artenschutzrechtliche Prüfung in einem Maßnahmenplan die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zeichnerisch und textlich beschreibend festhält.

Pflanzgebote werden differenziert mit definierten Aufgaben und Zielen festgelegt. Zur Begründung der grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan und insbesondere der differenzierten Pflanzgebote wird auf den Grünordnungsplan des Büros Fritz und Grossmann, Balingen verwiesen.

Einzelne Pflanzgebote

Die festgesetzten Pflanzgebote dienen der Sicherung einer Strukturierung der Freiflächen im Inneren des Plangebietes und dem Minimierungsaspekt in den Schutzgütern, Arten und Biotope, Boden, Wasser, Klima, Mensch und Landschaftsbild.

Festgesetzt werden ein Allgemeines Pflanzgebot für die nichtüberbauten und nicht befestigten Flächen, die allgemein zu begrünen sind.

PFG 1-4 Differenzierte Pflanzgebote für die Bepflanzung von Vorgärten und Bereichen zwischen Bebauung und Straße regeln die Bereiche, die stadträumlich und gestalterisch im öffentlichen Raum Wirkung entfalten. Dies sind die Pflanzgebote 1-4 (Straßenbegleitgrün) und „Platz“

PFG 5 „Randliche Eingrünung“ beschreibt die Eingrünung der 4m breiten Abstandsflächen zu den nachbarlichen Grundstücken des Landerer-Areals.

PFG 6 „Zentrale Eingrünung“ regelt die Begrünung des Innenhofes auf dem Landerer-Areal.

PFG 7 „Zwischenräumliche Eingrünung“ beschreibt dagegen die grünordnerischen Maßnahmen in den Zwischenräumen zwischen den Terrassenhäusern.

PFG 8 „Durchgrünung WA1“ legt die Begrünung der bestehenden Hausgärten im WA 1 fest. Im PFG wird festgelegt, daß im Innenbereich von WA1 keine Garagen und Parkierungen neu hergestellt werden dürfen. Dies dient dem Schutz und der Durchgrünung der innenliegenden Gärten.

Vervollständigt werden die Begrünungsvorschriften um die Tiefgaragenbegrünung sowie Dach- und Fassadenbegrünung. Die Dachbegrünung gilt auch für die nicht als Terrasse genutzten Flächen vor den Terrassengeschossen der Hangbebauung.

Dem Bebauungsplan ist eine Liste von standortheimischen Baum- und Straucharten beigelegt, die hinsichtlich der Artenauswahl eine empfehlende Funktion hat. Festgesetzt sind dagegen die genannten Mindestqualitäten und –größen sowie entlang der Hochholzstraße der Baumtyp.

Die extensive Begrünung der Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern trägt zur Verbesserung des Siedlungsklimas 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.

Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu errichten, so dass der Versiegelungsgrad der Grundstücke so gering wie möglich gehalten wird. Die Maßnahme dient der grünordnerisch - gestalterischen Gliederung sowie dem Schutz der Natur und Landschaft.

Erdüberdeckung und Begrünung von nichtüberbauten Tiefgaragen und Garagengeschossen

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. Der Aufbau erhöht sich entsprechend der vorgesehenen Pflanzungen, um ein ausreichendes Wachstum von Bäumen und Sträuchern sowie eine ausreichende Standsicherheit der Pflanzungen zu gewährleisten.

Fassadenbegrünung

Größere Fassadenflächen ohne Öffnungen sind entsprechend zu begrünen. Dies kann z.B. mit rankenden Kletterpflanzen laut Pflanzliste erfolgen. Das Pflanzgebot dient ökologischen und klimaschützenden Aspekten sowie auch der städtebaulich-gestalterischen Gliederung. Zusätzlich sind die über die Erdoberfläche herausragende Fassaden- bzw. Wandflächen von Garagengeschoßen flächendeckend zu begrünen. Dies dient der Sicherung einer Strukturierung der Freiflächen im Inneren des Plangebietes.

Eine Durchgrünung des Plangebietes und trägt zur Verbesserung des Klimas bei und führt zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet.

Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz §§ 13 bis 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden und Flächenversiegelungen damit auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen. § 9 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) unterstützt diesen Ansatz und schreibt vor, dass nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Zusätzlich sind Schottergräten inzwischen nach § 21a NatschG (Landesnaturschutzgesetz Baden-Württemberg) Schottergärten verboten.

Zu den artenschutzrechtlichen Maßnahmen wird auf die Erläuterungen im Grünordnungsplan und in der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verwiesen.

- **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Die Verwendung von Metallen ist nur für untergeordnete und technisch notwendige Bauteile zulässig. Zur Vermeidung von Metallausschwemmungen sind diese nur mit witterungsfester Beschichtung oder in ähnlicher Weise behandelt zulässig. Dies dient dem Gewässer- und Bodenschutz.

13. Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften / Gewichtung der Belange

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

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

Dachform, Dachneigung, Gestaltung der Dachflächen, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Innerhalb des Plangebietes sind unterschiedliche Dachformen zulässig. Entlang der Hochholzstraße sind entsprechend der städtebaulichen Konzeption nur zwei- und dreigeschossige Gebäude mit Flachdach und Staffelgeschoss zulässig. Mit einer zweigeschossigen Fassade wird erreicht, daß die Bebauung entlang der Hochholzstraße in ihrer Höhe nicht zu dominierend wirkt. Dazu trägt auch das Staffelgeschoss bei. Mit der Dreigeschossigkeit plus Staffelgeschoss am Übergang zur Eichbühlstraße und gegenüber der Kirche wird die eine angemessene Anpassung der Gebäudehöhe an die ansteigende Eichbühlstraße und an der Kreuzung gegenüber der Kirchenfassade ermöglicht. Die Flachdachgebäude setzen sich in der Eichbühlstraße fort. Sie bilden so mit der Neubebauung an der Hochholzstraße einen einheitlichen Prospekt nach Westen und gewährleisten durch ihre geringere Höhe einen Ausblick der dahinterliegenden Gebäude auf höherem Terrain.

Satteldächer sind gemäß Planeinschrieb an der Ostseite des Plangebiets in der Straße ‚Auf dem Hofacker‘ und teilweise der Eichbühlstraße zulässig. Dort werden die Dach- und Hausformen der bestehenden, umliegenden Wohnbebauung aufgenommen. Die Bebauung fügt sich somit harmonisch in die Umgebungsbebauung ein.

Die zwingende Begrünung von Flachdächern trägt zur Verbesserung des Klimas bei und führt zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet. Die Begrünung schafft Trittsteinbiotope.

Die zulässigen Materialien und Farbgebungen zur Dacheindeckung 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.

Der Ausschluss unbeschichteter Metallverkleidungen als Dacheindeckung dient dem Gewässer- und Bodenschutz. Durch die getrennte Regenwasserableitung können sich bei unbeschichteten, ungeschützten Metallflächen abgeschwemmte Partikel unmittelbar in der Umwelt anreichern.

Mit der Beschränkung von Dachaufbauten soll ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild der Dachlandschaft erreicht werden. Es soll vermieden werden, dass zu massive und zu hohe Dachaufbauten Nachbargebäude verschatten und die optisch maßgebende Fläche des Hauptdaches in den Hintergrund treten lassen.

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 festgesetzten Dachformen/ -neigungen finden sich bereits in den umgebenden Baugebieten wieder und fügen sich somit ins Siedlungsbild ein.

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen haben das 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

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 1,5 bis 2 Pkw pro Familie zu rechnen ist. Vor diesem Hintergrund wird die erhöhte, nachzuweisende Stellplatzanzahl mit 1,5 Stellplätzen je Geschosswohnung im Durchschnitt aller Wohnungsgröße und 2 Stellplätze je Einfamilien-, Reihen- oder Doppelhaus aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation des Baugebiets und des Teilortes in der Peripherie der Gesamtstadt für gerechtfertigt gehalten.

Die Bestimmungen zu den Anforderungen an die Gestaltung von Standplätzen von Abfallbehältern unterstützen eine geordnete und verträgliche Einbindung der Anlagen in das Baugebiet und schützen die begrüneten Flächen entlang der Erschließungsstraßen (Straßenbegleitgrün).

Technische Anlagen und Anlagen zur Solarenergienutzung

Bei Satteldächern ist eine Aufständigung abweichend von der Dachneigung unzulässig, zudem sind Randabstände zu Traufe, Ortgang und First einzuhalten. Dies dient der Einheitlichkeit und Ablesbarkeit der Dachformen im dörflichen Umfeld.

Bei Flachdächern wird die maximale Höhe bzw. Aufständigung möglicher technischer Aufbauten wie z.B. PV-Anlagen reglementiert. Damit soll erreicht werden, daß die tatsächlich sichtbare und wirksame Höhe der Baukörper den städtebaulich geplanten und notwendigen Dimensionen entspricht und nicht durch überhöhte Aufbauten übertroffen wird.

Fassadengestaltung

Um das Einfügen in den Bestand zu gewährleisten und eine Ablenkung oder Blendung des öffentlichen Verkehrs zu verhindern, sind reflektierende Materialien an den Fassaden nicht zulässig. Bei Reihen- und Doppelhäusern ist eine einheitliche Fassadengestaltung und einheitliche Materialien anzustreben.

Einfriedigungen, Stützmauern und Böschungen

Zur Gestaltung des Gebietes, zur Vernetzung von natürlichen Lebensräumen und zur Gewährleistung der gebotenen Übersichtlichkeit im Straßenraum werden Einfriedigungen eingeschränkt. Um einen harmonischen und natürlichen Geländeverlauf zu erreichen werden ebenfalls Stützmauern an Grundstücksgrenzen eingeschränkt. Die Notwendigkeit von Stützmauern muss im Einzelfall geprüft werden.

Die Begrenzung von Abgrabungen und Aufschüttungen sowie von Stützmauern und Lichthöfe im Planungsbereich soll dazu dienen, daß der natürliche Geländeverlauf, soweit noch vorhanden nicht weiter gestört und verändert wird. Dies gilt insbesondere hin zu den nachbarschaftlichen Grundstücken. Hier muss der bestehende Geländeverlauf aufgenommen werden und kontinuierlich im natürlichen Verlauf ohne Abgrabungen bis zum Hausgrund geführt werden. In den Fassaden und Schnitten sind die Geländeanschlüsse in Bezug zum Bestand darzustellen.

Freileitungen

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes werden Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.

Rückhaltung/ Ableitung von Niederschlagswasser

Die Ableitung des auf dem Baugrundstück anfallenden Abwassers und des Niederschlagswassers muss nach den gesetzlichen Regelungen des Wassergesetzes für Baden-Württemberg, der Landesbauordnung und den Vorgaben der städtischen Abwassersatzung erfolgen. Berechnungen, Planzeichnungen und Nachweise sind im Rahmen der Baugenehmigung und des Entwässerungsgesuchs mit dem Tiefbauamt der Stadt Balingen abzustimmen und der Baurechtsbehörde der Stadt Balingen vorzulegen.

Bei neu errichteten Gebäuden ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Freiflächen getrennt zu sammeln und zu versickern bzw. zurückzuhalten. Sollte dies nicht möglich sein, ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Freiflächen soweit es nicht auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht wird, zurückzuhalten und gedrosselt an einen öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Sofern kein Regenwasserkanal zur Verfügung steht, ist das Niederschlagswasser gedrosselt an den öffentlichen Mischwasserkanal anzuschließen.

Die Einleitungsmenge für das Abwasser in die öffentliche Mischwasserkanalisation wird auf 57,6 l/(s*ha) Grundstücksfläche begrenzt. Sollte mehr Abwasser auf den Grundstücken anfallen, so sind ausreichende Rückhaltevolumina zu schaffen, die dann das Abwasser gedrosselt an den öffentlichen Kanal weiterleiten. Die Nachweise sind mit der Genehmigungsplanung einzureichen.

Bei genehmigungspflichtigen Neubauten, Umbauten oder grundlegenden Erneuerungen der Hausinstallationen ist ein Trennsystem bis zum Hausanschlussschacht herzustellen. Zur Schonung des Wasserhaushalts und Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagsmengen sind, wo möglich, wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben.

Dies alles dient der Entlastung teurer Kläranlagenkapazität und somit allen Beitragszahlern für die Kläranlage.

14. Bestandsschutz

Die im Bebauungsplan enthaltenden Festsetzungen decken nur teilweise die Bestandsbebauung ab.

Bestehende, bereits genehmigte Nutzungen und Anlagen im Quartier behalten weiterhin Bestandsschutz. Der Bestandsschutz erstreckt sich auf den genehmigten Bestand und ihre Funktion. Die Eigentümer sind berechtigt, die bauliche/n Anlage/n zu erhalten und sie zu nutzen.

Der Befugnis des Eigentümers, sein Grundstück zu bebauen, steht das Interesse der Allgemeinheit am Schutz der Gestaltung des Umfelds, des Orts- und Straßenbildes, der Verkehrssicherheit sowie nachhaltigen Siedlungsentwicklung gegenüber (Art. 14 GG). Es werden die Ziele des städtebaulichen Konzeptes für eine nachhaltige und maßvolle Nachverdichtung berücksichtigt und umgesetzt.

Die Zulässigkeit einer Nutzungsänderung richtet sich nach den Vorgaben für die Art der baulichen Nutzung. Entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellung soll auch künftig eine kleinteilige Körnung mit Einzelhausbebauung und Geschossbauten entsprechend der umliegenden Siedlungsstrukturen fortgeführt werden. Aus-, Weit- und Durchblicke auf der erhöhten Hanglage in die Landschaft sollen gewährt werden.

Die künftigen Baufenster sind als „Briefmarken-Baufenster“ gefasst, um das städtebauliche Ziel der Aus-, Weit- und Durchblicke sicherzustellen. Ebenso orientieren sich die Baufenster an den bestehenden bzw. neuen Grundstücksgrenzen mit entsprechenden Mindestgrenzabständen zum Schutz der nachbarlichen Belange. So wird künftig den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Quartier gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB entsprochen.

Aufgestellt:
Balingen,

Michael Wagner
Baudezernent,

Ausgefertigt:
Balingen,

Helmut Reitemann
Oberbürgermeister