

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Obere Breite - 3. Änderung“ in Balingen - Weilstetten

B e g r ü n d u n g

1. Umfang des Bebauungsplanes / Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet ‚Obere Breite - 3. Änderung‘ liegt am östlichen Ortsrand von Balingen – Weilstetten. Es umfasst eine Fläche von ca. 2,98 ha und liegt vollständig im Bereich des Bebauungsplangebietes ‚Obere Breite‘, rechtskräftig seit 01.12.2001.

Das Plangebiet grenzt im Norden an die B 463 (Balingen – Albstadt). Westlich, durch den bestehenden Grünzug leicht abgesetzt, befindet sich das Einfamilienhaus - Wohngebiet ‚Obere Breite‘. Unmittelbar östlich schließen geplante Mischgebietsflächen und ein geplantes Sondergebiet ‚Sport‘ an. Die südliche Grenze bildet der bestehende Fuß-/Rad-Verbindungsweg (Flst. Nr. 1091/1).

Die detaillierte Plangebietsabgrenzung ist der Plandarstellung des Bebauungsplans zu entnehmen.

Für den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung sieht der bestehende Bebauungsplan ‚Obere Breite‘ bereits ein allgemeines Wohngebiet vor. Das Gebiet wurde bisher noch nicht erschlossen bzw. bebaut. Das Areal wird daher derzeit noch überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Es handelt sich um ein Gebiet mit hoher Wohnqualität in zentraler, gut integrierbarer Randlage. Über die Hurdnagelstraße ist das Baugebiet sehr gut an den innerörtlichen wie auch an den überörtlichen Verkehr zur B 463 angebunden.

2. Städtebauliche Ausgangssituation / Erforderlichkeit der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Obere Breite“ im Jahr 2001 verfolgte die Stadt Balingen das Ziel, eine den zukünftigen Bedürfnissen der Bewohner gerechtwerdende Wohnbebauung zu ermöglichen sowie kleinere Gewerbeflächen für nicht wesentlich störende Betriebe für den Ortsteil Weilstetten bereitzustellen und diese planungsrechtlich abzusichern. Ebenso sollte über den Bebauungsplan direkt an der B 463 bzw. an der geplanten Ausfahrt Hurdnagelstraße ein Standort für die seit längerem geplante „Sporthalle-Süd“ in verkehrsgünstiger Lage gesichert werden.

Bereits 1991 wurde ein Bebauungsplanverfahren für das Baugebiet ‚Obere Breite‘ eingeleitet. Durch das Schließen von Baulücken in den Bestandsgebieten und die Überführung von bisher

anderweitig genutzten Flächen in Wohnbauland konnte der Wohnflächenbedarf für Weilstetten zunächst noch gedeckt werden. Nachdem aber auch diese Flächen überbaut waren bzw. verbleibende Baulücken sich ausschließlich in Privatbesitz befanden, standen nunmehr in Balingen-Weilstetten keine städtischen Wohnbauplätze mehr zur Verfügung. Über die Ausweisung des Baugebietes „Obere Breite“ sollte deshalb im Jahr 2001 der anstehende Wohnflächenbedarf für den Ortsteil Weilstetten wieder gedeckt werden.

Die städtebauliche Konzeption sieht für das Plangebiet „Obere Breite“, als Weiterentwicklung des bestehenden Dorfgebietes eine offene, dorfgerechte Siedlungsform mit überwiegend freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern vor. In Teilbereichen sind, entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur oder den Standortqualitäten, ergänzend Mischgebietsflächen vorgesehen. Die Fläche für die geplante „Sporthalle-Süd“ wurde als Sondergebiet ausgewiesen.

Das gesamte Plangebiet „Obere Breite“ ist in zwei Siedlungsschwerpunkte gegliedert, die durch den vorhandenen Wassergraben mit seinen begleitenden Grünflächen als Grünzäsur unterteilt werden und gleichzeitig wieder hier zentral ihre „Grüne Mitte“ finden.

Das von der vorliegenden Bebauungsplanänderung betroffene Plangebiet ist im Bebauungsplan „Obere Breite“, bereits als Wohngebiet sowie Mischgebiet ausgewiesen.

Während der westliche Teil des Ursprungsbebauungsplans im Bereich der Straße „Obere Breite“ und der Fraunhoferstraße zwischenzeitlich nahezu vollständig bebaut ist, steht die Erschließung und Bebauung des östlichen Teils (Gegenstand der Änderung) noch aus.

Die Stadt Balingen verfügt in Weilstetten zwischenzeitlich über keine städtischen Wohnbauplätze mehr. Gleichzeitig besteht ein hoher Bedarf, der über die in Weilstetten noch vorhandenen Baulücken nicht gedeckt werden kann. Diese befinden sich vollständig in privater Hand und stehen somit den Bauwilligen kurz- oder mittelfristig nicht zur Verfügung.

Zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen soll zeitnah der ausstehende östliche Teil der Oberen Breite erschlossen werden.

Mit der vorliegenden Planänderung wird die Grundkonzeption des Bebauungsplans für den Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet mit schwerpunktmäßiger Einfamilienhausbebauung beibehalten.

Durch die Änderung soll in erster Linie die ursprüngliche Planung in Bezug auf die Straßenführung und die Grundstückszuschnitte modifiziert und damit effizienter sowie marktgerechter ausgelegt werden.

Dazu sind verschiedene Anpassungen an die aktuellen Verhältnisse und Vorgaben erforderlich:

- Reduzierung der Erschließungsflächen im zentralen Bereich durch den Verzicht auf die bisher vorgesehene zentrale Grünfläche (Spielfläche) und die dort bisher vorgesehene doppelte Führung der Erschließungsstraße.
- Anpassung der inneren Straßenführung zur Verbesserung der Grundstückszuschnitte und Schaffung marktgerechter Grundstücke.
- Einbeziehung der Südseite des Lärmschutzwalls entlang der B 463 in die Gartenflächen der Baugrundstücke.
- Geringfügige Ausdehnung der Wohnbauflächen in östlicher Richtung
- Anpassung der geplanten Grundstückszuschnitte an die modifizierte Straßenführung
- Im Zuge der Überarbeitung werden sonstige Bestimmungen und Bauvorschriften an die aktuellen Festsetzungsstandards der Stadt Balingen angepasst.

Bereits im Zuge der ersten Änderung des B-Plans Obere Breite ergab sich die Möglichkeit, innerhalb des Planbereiches den Bedarf eines Spielplatzes sinnvoll innerhalb des räumlichen Zusammenhangs, westlich des festgelegten Grünzugs, zu decken. Der Platz mit einer Fläche

von 1.400 qm liegt in guter Erreichbarkeit des Gesamtgebietes und stellt einen vorgezogenen Ersatz für die vorliegend zu überplanende Spielfläche dar.

Die im Bereich der zu überplanenden Fläche gelegenen 8 öffentlichen Stellplätze werden im Zuge der Überarbeitung kompensiert. Auf Grund des geplanten Straßenquerschnittes können ausreichend Stellplätze für den Besucherverkehr in der Form einer Längsparkierung entlang des Straßenrandes zur Verfügung gestellt werden.

Mit der Bebauungsplanänderung werden die bereits bestehenden Festsetzungen im Bereich des Bebauungsplanes „Obere Breite“ in den Grundzügen übernommen, so dass sich die künftige Bebauung in den Zusammenhang einfügt und ein einheitlicher städtebaulicher Gebietszusammenhang entsteht, der einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gerecht wird.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Planbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2001 der Verwaltungsgemeinschaft Balingen - Geislingen als Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist damit in den Grundzügen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Geringfügige Abweichungen bestehen im östlichen Teil durch die Überplanung eines als M-Fläche dargestellten Bereiches durch Wohnbauflächen. Im äussersten Südosten ist die im FNP dargestellte W-Fläche bereits im rechtskräftigen B-Plan durch ein Mischgebiet überplant. Davon ausgehend, dass der Flächennutzungsplan die Inhalte der Planung nicht im Einzelnen festlegt, sondern in seiner Beschränkung auf die Grundzüge der Planung und durch seine generalisierende, nicht parzellenscharfe Aussage Entwicklungsspielräume erlaubt, liegen die Abweichungen im Bereich der Geringfügigkeit.

Der Bebauungsplan entspricht den Grundzügen des FNP und wird somit als „aus dem FNP entwickelt“ angesehen.

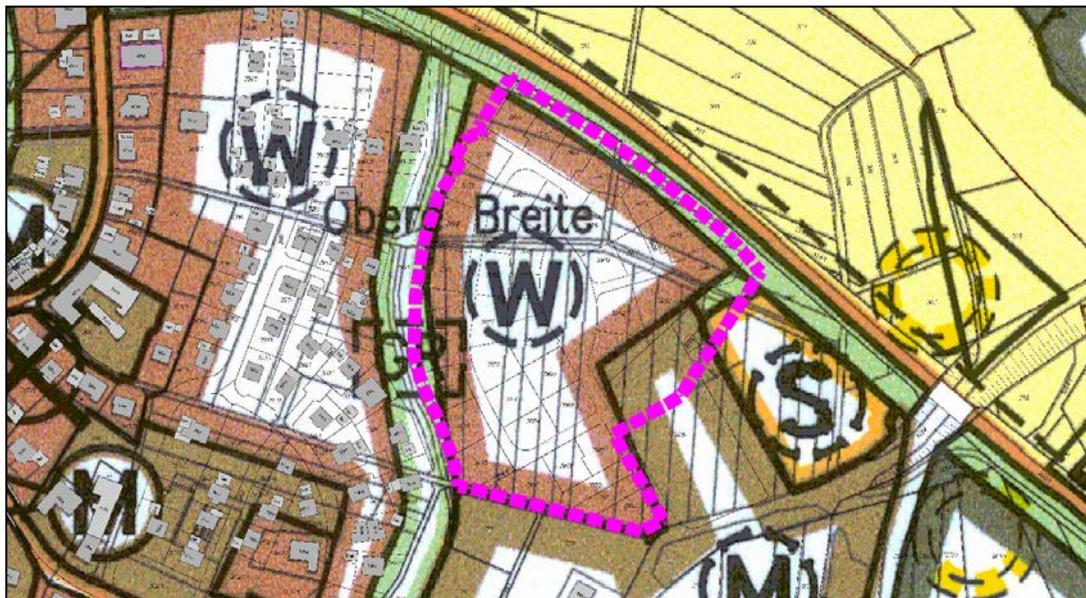


Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereichs „Obere Breite - 3. Änderung“

4. Derzeitiger Bestand an planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Obere Breite‘, rechtskräftig seit 01.12.2001.



Abb.: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Obere Breite“ (01.12.2001) mit Darstellung des Geltungsbereichs „Obere Breite - 3. Änderung“

5. Verfahren, Umweltbericht, dem Bebauungsplan vorgelagerte bzw. parallel laufende Gutachten und Untersuchungen

Bebauungsplanverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Die Grundzüge des Bebauungsplanes „Obere Breite“, der eine Fläche von insgesamt ca. 14 ha umfasst, sind durch die Änderung auf der untergeordneten Teilfläche nicht berührt. Auch die weiteren Voraussetzungen des § 13 Absatz 1 BauGB sind erfüllt.

Umweltprüfung / Umweltbericht

Bereits bei der Aufstellung des bestehenden Bebauungsplans ‚Obere Breite‘ wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Da der Planbereich auch bisher schon für eine Bebauung vorgesehen war, wird die bereits heute vorhandene planerische Situation nicht wesentlich verändert. Gemäß § 1a Absatz 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Da die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB vorliegen, wird von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines formellen Umweltberichtes entsprechend § 13 Abs.3 BauGB abgesehen.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden die wesentlichen grünordnerischen Festsetzungen der bisherigen Planung übernommen.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung vorgenommen (Büro Grossmann, Balingen), wobei auf vorhandene Daten, die im Rahmen des geplanten Ausbaus der B463 vom Regierungspräsidium Tübingen in den Jahren 2007 und 2014 auch innerhalb des Bebauungsplangebiets erhoben wurden, zurückgegriffen wurde.

Als artenschutzrechtliche Maßnahmen werden im Bebauungsplanverfahren Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans festgesetzt. (im Weiteren siehe Ausführungen zu 9.)

Schalltechnische Untersuchung

Von der im Norden an das Baugebiet angrenzende B 463 gehen erhebliche Immissionen auf das Baugebiet aus. Dies bedeutet, dass im geplanten Baugebiet „Obere Breite – 3. Änderung“ die als Orientierungswerte der DIN 18005 geforderten Lärmgrenzwerte für Allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) sowie bei Mischgebieten von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) nicht eingehalten werden können.

Die erforderlichen aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan als „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Die genauen Anforderungen können dem schalltechnischen Gutachten Nr. A 1541 des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom Juli 2015, entnommen werden.

6. Städtebauliches Planungskonzept

Baustruktur

Die Grundzüge des bisherigen Bebauungsplans werden beibehalten. Dem entsprechend, sieht die städtebauliche Konzeption für den Änderungsbereich als Weiterentwicklung der angrenzend bestehenden Baustruktur, eine offene, dorfgerechte Siedlungsform mit überwiegend freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern vor.

Die offene Bauweise, bzw. die Einfamilienhausbebauung bildet dementsprechend auch das Grundprinzip des neuen Wohngebietes „Obere Breite – 3. Änderung“. Für das Baugebiet wird von 39 Wohnbaugrundstücken mit einer Bauplatzgröße von in der Regel zwischen 550 qm und ca. 700 qm ausgegangen. Mit dem Ziel einer flächen- und ressourcenschonenden Bebauung wird eine maximal 2-geschossige Bebauung zugelassen. Dies erlaubt zum einen eine effiziente Baulandnutzung, zum anderen soll damit eine zeitgemäße, energieoptimierte Bauweise (kompakte Kubatur) unterstützt werden.

Im Süden ist ein Baufeld mit ergänzenden Mischgebietsflächen für weitere Wohngebäude oder auch nicht störende gewerbliche Nutzungen, mit zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden vorgesehen.

Bei der Planung wurde auf die Möglichkeit einer guten Ausrichtung der zukünftigen Häuser nach Süden geachtet, um eine optimale Belichtung und eine gute Nutzung der Sonnenenergie zu ermöglichen.

Erschließungsstruktur

Der Änderungsbereich wird, wie bereits in der bisherigen Planung vorgesehen, über die Hurdnagelstraße erschlossen. Von dieser geht die geplante Straße „Auf Binken“ ab, welcher innerhalb des Wohngebietes in einen Verkehrsberuhigten Bereich mündet. Die Straßenführung sieht eine Ringstraße mit einer abgehenden Stichstraße mit Wendeanlage vor. Dadurch kann die Erschließung optimiert werden und die Verkehrsflächen lassen sich um 11% gegenüber dem überplanten Bebauungsplan „Obere Breite“ reduzieren.

Die gesamte Erschließung des Baugebietes ist so aufgebaut, dass eine Realisierung in zwei nachfragegerechten Teilabschnitten möglich ist. Bei der Dimensionierung der Erschließungsanlagen als Verkehrsberuhigte Bereiche mit 6,50 m, bzw. 5,50 m Breite sind die Forderungen des BauGB nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs.1 BauGB) berücksichtigt und die Flächen auf das erforderliche Maß begrenzt.

Für die fußläufige Anbindung sind mehrere Fuß- und Radwegverbindungen eingeplant, welche eine enge Verknüpfung der beiden Wohnbereiche über die „Grüne Mitte“ ermöglichen und das Gebiet an den Ortskern anbindet. Auf eine Straßenverbindung zwischen dem östlichen und westlichen Teil des Baugebietes wurde bewusst verzichtet um Schleichwegeverbindungen auszuschließen.

Öffentliche Besucherparkplätze des Quartiers werden auf ausgewiesenen Flächen im Straßenraum zur Verfügung gestellt (ca. 16 – 19 Parkplätze).

Innerhalb des gesamten Plangebietes werden die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen, soweit möglich, im Zuge der Erschließungsmaßnahmen in den öffentlichen Straßenraum eingelegt. Wo dies nicht möglich ist, werden im Bebauungsplan entsprechende Leitungstrassen durch Festsetzungen gekennzeichnet.

Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt entsprechend den wasserrechtlichen Vorgaben im Trennsystem. Das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Regenwasser auf Grundstücken, die an eine Regenwasserableitung angeschlossen sind, wird getrennt gesammelt und den dafür vorgesehenen Regenwasserkanälen zugeleitet.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch die Anlage einer SW-Kanalisation im Zuge der Erschließung des Baugebietes, die an vorhandene Ortskanalisation angebunden wird.

Die Gesamtkonzeption der Entwässerung wird abschließend im Rahmen der Erschließungsplanung für das Baugebiet mit den Fachbehörden abgestimmt.

Freiraumkonzept

Der Planbereich bzw. die Wohnbauflächen schließen mit der nordwestlichen Flanke an den dort festgesetzten Grünzug Richtung des bestehenden Wohngebietes an. Zur Unterstützung der Einbindung des Baugebietes in den umgebenden Siedlungsraum und die Landschaft, werden die in den Randbereichen geltenden Pflanzgebote für Baum- und Strauchpflanzungen als Festsetzungen auf den privaten Grundstücken beibehalten.

Ziel ist es, darüber hinaus durch entsprechende Festsetzungen auch eine angemessene innere Durchgrünung des Gebietes zu unterstützen:

- Festsetzung von Baumstandorten im Bereich der Haupterschließungsstraßen
- Festsetzung von „flächenhaften“ Pflanzgeboten für die Baugrundstücke
- Festsetzung von Fassadenbegrünungen für größere, geschlossene Fassadenabschnitte
- Gliederung privater Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen
- Gehölzpflanzungen als umlaufende Randeingrünung des Baugebietes
- Dachbegrünung flach geneigter Dächer
- Sicherung qualitätsvoller, zentraler Grünräume in der Mitte des Plangebietes durch die Festsetzung privater Grünflächen, die der vielfältigen Nutzung als Hausgärten vorbehalten sind und nicht bebaut werden dürfen.

7. Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die im rechtskräftigen B-Plan geltenden Festsetzungen werden in den Grundzügen übernommen. Das Bebauungsplangebiet gliedert sich im Wesentlichen in ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet.

Im geplanten Wohngebiet werden, um Störungen der Wohnfunktion möglichst gering zu halten und die neuen Bauflächen in erster Linie für den Wohnungsbedarf vorzuhalten, die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO, Tankstellen und Gartenbaubetriebe als mögliche Nutzungen ausgeschlossen und Anlagen für Verwaltungen sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zugelassen.

Das im Süden ausgewiesene Mischgebiet soll einen harmonischen städtebaulichen Übergang des Wohngebietes zum südlich sowie östlich anschließenden Mischgebiet schaffen. Zulässig sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Gebäude, Betriebe und Anlagen mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben, Gartenbaubetrieben, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten aller Art. Die Nutzungseinschränkung wird zum einen aus Rücksichtnahme auf die Umfeldqualitäten des unmittelbar angrenzenden Wohngebiets festgesetzt. Zudem wäre für derartige

frequentierte Nutzungen die verkehrliche Anbindung und Dimensionierung der Straßen nicht ausgelegt.

Die im Mischgebiet i.d.R. allgemein zulässigen Einzelhandelsflächen werden im Bebauungsplan ausgeschlossen. Damit erfolgt eine direkte Umsetzung des städtebaulichen Leitbilds für die Einzelhandelsansiedlung in Balingen, das der Gemeinderat der Stadt Balingen im Herbst 1999 beschlossen hat und die 2005 fortgeschrieben wurde. Ziel dieses Beschlusses war es unter anderem auch, die in Frommern und Weilstetten errichteten Bereiche für die Nahversorgungszentren (Buhren-Zentrum und Grauenstein) zu stärken. Durch die unmittelbare Nähe des Zentrums Grauenstein in Weilstetten, das fußläufig in ca. 10 Gehminuten zu erreichen ist, erfolgt vor allem eine Stärkung der dort angesiedelten Einzelhandelsbetriebe die als Einrichtungen der Grundversorgung Weilstettens eine wichtige infrastrukturelle Bedeutung haben. Die Grundversorgung der Bevölkerung des Gebietes Obere Breite ist durch diese beiden Nahversorgungszentren sichergestellt. Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Plangebietes ist städtebaulich nicht erwünscht, da ansonsten eine Gefährdung der beiden Nahversorgungszentren zu befürchten ist.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse, der max. Gebäudetiefe sowie der Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit der Erdgeschossfußbodenhöhe.

Mit den Festsetzungen soll insgesamt eine dem Umfeld angemessene Dimensionierung der Baukörper unterstützt werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden Grundflächenzahlen von max. 0,4 sowie Geschossflächenzahlen von max. 0,8 festgesetzt. Im Mischgebiet von 0,6 bzw. 1,2. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist im Rahmen des § 19 Abs. 4 Nr.3 BauNVO zulässig.

Die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse, zur Gebäudetiefe und den Gebäudehöhen dienen zur Realisierung der angestrebten städtebaulichen Nutzung und unterstützen die geplanten Proportionen der Baukörperentwicklung. Die Festsetzungen unterstützen eine positive Einbindung der Baukörper in den umgebenden Siedlungs- und Landschaftsraum und die topographischen Gegebenheiten.

Die Zahl der Vollgeschosse wird durch ein Höchstmaß (max. 2-geschossig im WA, max. 2 bis 3 -geschossig im MI) bestimmt, um einerseits dem umliegend bestehenden städtebaulichen Rahmen gerecht zu werden und gleichzeitig einen angemessenen Nutzungsspielraum für die konkrete Gebäudeplanung zu eröffnen.

Mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird eine harmonische Höheneinbindung der Gebäude in das vorhandene Gelände und die Umgebung sichergestellt.

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

Über das Festsetzungsprinzip der verschiedenen Haustypen werden die zulässigen Gebäudehöhen in Abhängigkeit von der Gebäudebreite differenziert festgesetzt. Durch die unterschiedlichen Festsetzungen soll schmälere und in der Regel weniger flächenintensiven Gebäuden eine höhere Attraktivität bei den Bauherren eingeräumt werden. Die Festsetzungen gewährleisten, dass auch bei schmälere Gebäuden eine vergleichbare Geschossfläche auf einer geringeren Grundfläche realisiert werden kann.

Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

Vor dem Hintergrund der angestrebten Nutzung des Gebietes als typisches, zeitgemäßes Wohngebiet, in erster Linie für freistehende Einfamilienhäuser, sowie dem Charakter der Umgebungsbebauung entsprechend, wird für das gesamte Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt.

Mit den im zeichnerischen Teil festgesetzten Baufenstern sowie den Festsetzungen zur Bauweise und der Stellung baulicher Anlagen soll eine harmonische städtebauliche und topographische Einbindung der Baukörper unterstützt werden. Durch die weitgehende Wahlmöglichkeit bei der Gebäudestellung wird ein hoher individueller Gestaltungsrahmen

ermöglicht und ökologischen Gesichtspunkten bei der Gebäudeausrichtung Rechnung getragen.

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

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Die getroffenen Abstandsregelungen sollen insbesondere der Funktionalität des öffentlichen Raumes und der Verkehrssicherheit dienen: Platz für Schneeruder im Winter, Schaffung ausreichender Garagenabstände für das übersichtliche Ein- und Ausfahren, Schaffung zusätzlicher PKW-Stellflächen.

Um die Entwicklung eines geordneten Siedlungsbildes zu unterstützen, werden Nebenanlagen nur auf der straßenabgewandten Grundstücksseite, und nur bis zu einer Größe von 25 m³ zugelassen.

Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Mit den festgesetzten Straßenverkehrsflächen ist eine leistungsfähige und angemessene Erschließung der geplanten Nutzungen für alle Verkehrsarten gewährleistet.

Zur Sicherung der Realisierung der Anlage von Verkehrsflächen werden Festsetzungen im Sinne von Duldungspflichten auf privaten Grundstücken zur Herstellung der Straßenkörper bzw. von Elementen des Straßenunterbaus getroffen.

Private Grünflächen

Die als private Grünflächen gesicherten Freiflächen dienen in Verbindung mit den sonstigen grünordnerischen Festsetzungen der ökologischen Qualität des Gebietes und des Wohnumfeldes und tragen dazu bei, Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft zu reduzieren bzw. zu kompensieren.

Pflanzgebote

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote dienen grundsätzlich der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Arten und Biotop, Landschaftsbild, Klima, Wasser, Boden, Mensch/Erholung. Sie dienen darüber hinaus der grünordnerischen Gestaltung, der Gliederung und der Eingrünung des Plangebiets sowie der Einbindung des Gebiets in den umliegenden Landschaftsraum und der Sicherung orts- und landschaftsökologischer Aspekte.

Zur Kompensation der Eingriffe und grünordnerischen Gliederung werden Festsetzungen getroffen, die die Pflanzungen im Verhältnis zur bebauten Fläche vorgeben und großflächige, unbegrünte Flächen reduzieren.

Die Pflanzung der Straßenbäume sowie die Baumpflanzungen im Bereich von Stellplatzanlagen dienen der grünordnerischen Gliederung des Gebietes und mindern die Eingriffe in Natur und Landschaft. Zur Sicherung adäquater Standortverhältnisse für Straßenbäume werden Regelungen zu Baumscheiben bzw. Pflanzquartieren getroffen.

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

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Eingriffsregelung nach § 1a BauGB

Die festgesetzten Maßnahmen ergeben sich bzw. begründen sich aus der aktuellen Fachgesetzgebung (Bodenschutz, Wasserschutz, Artenschutz) und tragen zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe in Bezug auf die Schutzgüter bei. Siehe hierzu auch unter Nr. 9 „Artenschutzrechtliche Beurteilung“.

Zuordnung von Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Um die Voraussetzungen für die Refinanzierung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen zu schaffen, wird eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs.1a BauGB getroffen.

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen

Zur Sicherung der für die technische Erschließung des Gebietes erforderlichen Leitungstrassen (Entwässerung) werden entsprechende Festsetzungen aufgenommen. Die Trassen wurden bei der Abgrenzung der Baugrundstücke berücksichtigt.

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Entlang der Bundesstraße B 463 gilt gemäß § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) eine Anbaubeschränkung bis zu 20,0 m Tiefe gemessen ab Fahrbahnrand (gem. Planeintrag). Näheres ist in § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) geregelt.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Der Planungsraum liegt im Schalleinwirkungsbereich der B 463 (Balingen – Albstadt) sowie der Hurdnagelstraße.

Nach der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom Juli 2015 ist zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr die Durchführung aktiver bzw. passiver Schallschutzmaßnahmen vorzusehen und nachzuweisen. (siehe hierzu Nr. 9 bzw. o.g. schalltechnische Untersuchung).

8. Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung für die Baulichkeiten innerhalb des Plangebietes und damit stadtgestalterischen Zielsetzungen sowie umweltschützenden Belangen.

Für die Neubauflächen im Plangebiet werden die innerhalb der einzelnen Baufenster zulässigen Gebäudehöhen, Gebäudetiefen, Dachformen und Dachneigungen für Wohngebäude über Haustypen festgelegt. Über die getroffenen Festsetzungen kann sowohl den individuellen Wohnbedürfnissen der Bauherren Rechnung getragen, als auch eine städtebauliche Konzeption innerhalb des Baugebietes erzielt werden, mit der durch verschiedene Gebäudehöhen und Dachformen, eine insgesamt harmonische Bebauung des Gebietes unterstützt wird.

Die unterschiedlichen Dachformen und Dachneigungen, die Stellung der baulichen Anlagen und die Dachgestaltung wurden mit der Intention festgesetzt, dass sich die Neubebauung harmonisch in das Ortsbild von Weilstetten integriert und gleichzeitig ein breiter Gestaltungsspielraum in der Nutzungsqualität der Gebäude ermöglicht wird.

Über unterschiedliche Dachneigungen bei den jeweiligen Haustypen soll, in Abhängigkeit von den jeweiligen Dachformen, Gebäudehöhen und Gebäudetiefen, eine städtebaulich homogene Bebauung des Plangebietes unterstützt und gleichzeitig den Bauherren ein angemessener architektonischer Gestaltungsspielraum zugestanden werden.

Die städtebaulich maßgebliche Struktur der Gebäude im gesamtstädtischen Gefüge wird u.a. durch die Hauptdächer sowie deren Firstrichtungen bestimmt. Unproportionale Dachaufbauten sollen daher vermieden werden, die Mindestabstände zu Außenwänden und Firstpfetten des Hauptbaukörpers werden aus diesem Grund angemessen eingeschränkt. Über Vorgaben zur Dacheindeckung soll verhindert werden, dass ortsfremde und untypische Materialien und Farbgebungen für die das Orts- und Landschaftsbild prägenden Dächer verwendet werden und die Neubaugebiete so zu Fremdkörpern im Gefüge des historisch gewachsenen Orts- und Landschaftsbildes werden. Die zulässigen Materialien und Farbgebungen geben folglich die regionstypischen Gestaltungsmerkmale wieder.

Werbeanlagen

Die in den textlichen Festsetzungen getroffenen Vorgaben zu Werbeanlagen haben das Ziel, einerseits eine für mögliche Firmen adäquate Werbemöglichkeit zu erlauben und andererseits im Sinne einer Sicherung des geordneten Erscheinungsbilds auch in der Fernwirkung des Plangebietes klare Rahmenbedingungen für die Ausgestaltung von Werbeanlagen zu schaffen.

Die Beschränkung der Standorte der Anbringung der Werbeanlagen dient dem Ziel, diese nur mit einer lokalen Wirkung zu versehen und somit die „Fremdwerbung“ innerhalb des Wohngebietes auszuschließen.

Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

Mit der Herstellung von unversiegelten Flächen wird das in das Kanalnetz abzuführende Niederschlagswasser maßgeblich reduziert. Die Festsetzung begründet sich im Ziel eines nachhaltigen ökologischen Planungsansatzes.

Zur Sicherung der Funktion der privaten Freiflächen als gliedernde grünordnerische Elemente im Plangebiet mit einer stadt- und landschaftsökologischen Funktion, werden Festsetzungen zur Unterlassung von Versiegelungen und Teilversiegelungen sowie zur Vermeidung einer Belegung dieser Flächen mit Nutzungen außerhalb der Grünordnung getroffen.

Die bauliche Integration oder die Eingrünung von Sammelbehältern dient der gestalterischen Einbindung des Gebietes und der Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Durch die Vermeidung einer trennenden Barriere bei der Erstellung von Einfriedungen und Stützmauern können die Bepflanzungen einen wichtigen Bestandteil für die anzustrebende Biotopvernetzung und als vom Landschaftsraum zugänglichen Lebensraum für die Tierwelt darstellen.

Stellplatzerhöhung

Ein erhöhter Stellplatznachweis wird festgesetzt, um den Parkierungsdruck im öffentlichen Raum einzudämmen bzw. um dem zu erwartenden Pkw Aufkommen durch ausreichend private Stellplätze auf den Grundstücken gerecht zu werden.

Durch die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen über 40 m² Wohnfläche auf 1,5 Stellplätze und für Wohnungen über 75 m² Wohnfläche auf 2,0 Stellplätze sollen Störungen des fließenden Verkehrs durch den ruhenden Verkehr innerhalb des Gebietes auf ein Mindestmaß reduziert werden. Die Erfahrung zeigt, dass in Wohngebieten von Stadtteilen, die nicht von der Innenstadt fußläufig erreichbar sind und zudem nur über eine geringe ÖPNV-Dichte verfügen, ein hoher Versorgungsgrad mit privaten Kraftfahrzeugen besteht. Die zusätzliche Errichtung von Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen ist - unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Grundstücksgrößen - als zumutbar zu betrachten und gegenüber der Gewährleistung des Verkehrsablaufes im gesamten Gebiet geringer zu gewichten.

9. Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltprüfung / Umweltbericht

Bereits bei der Aufstellung des bestehenden Bebauungsplans „Obere Breite“ wurde eine Umweltprüfung mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Da der Planbereich auch bisher schon für eine Bebauung vorgesehen war, wird die bereits heute vorhandene planerische Situation nicht wesentlich verändert. Gemäß § 1a Absatz 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Da die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB vorliegen, wird von einer erneuten Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung abgesehen.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden die wesentlichen grünordnerischen Festsetzungen der rechtskräftigen Planung übernommen. Eine Ergänzung erfolgt zudem durch die Reduzierung der Erschließungsflächen zugunsten einer Erweiterung privater Grünflächen, die die Durchgrünung des Gebietes unterstützen. Differenzierte grünordnerische Festsetzungen von Pflanzgeboten und privaten Grünflächen tragen zu einer Aufwertung der verbleibenden und zu bepflanzenden Grün- und Gartenbereiche bei, so dass sich insgesamt die ökologische Situation gegenüber dem rechtskräftigen Planstand nicht verschlechtert.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung vorgenommen (Büro Grossmann, Balingen). Die Ergebnisse sind nachfolgend zusammengefasst:

„Bei der Beurteilung der Auswirkungen hinsichtlich des Artenschutzes wurde auf vorhandene Daten, die im Rahmen des geplanten Ausbaus der B 463 vom Regierungspräsidium Tübingen in den Jahren 2007 und 2014 auch innerhalb des Bebauungsplangebiets erhoben wurden, zurückgegriffen. Entsprechend den Ergebnissen der Untersuchungen kommen im Bereich des Bebauungsplangebiets "Obere Breite – 3. Änderung" mehrere artenschutzrechtlich relevante Arten vor. Zu nennen sind hierbei insbesondere die europäischen Vogelarten.

Demzufolge müssen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG bezüglich der Artengruppe der Vögel die Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang September bis Ende Februar erfolgen.

Innerhalb des Gehölzbestandes im Nordwesten des Bebauungsplangebietes wurden im Jahr 2007 drei Brutpaare der Goldammer nachgewiesen. Im Jahr 2014 konnte das Brutvorkommen der Goldammer innerhalb des betreffenden Bereiches bestätigt werden (Nachweis eines Brutpaares). Zur kurzfristigen Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Halboffenlandarten wie die Goldammer sind populationsstützende Maßnahmen wie die Pflanzung von standorttypischen Gehölzen z.B. entlang des Rappentalbaches sowie die Entwicklung von Saumvegetation auf einer Länge von ca. 200 m erforderlich. Diese artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplans außerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt.

Weiteres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten. Die Maßnahmen müssen über eine Festsetzung im Bebauungsplan gesichert werden.

Unter Berücksichtigung der oben dargestellten Vorkehrungen zur Vermeidung sowie der funktionserhaltenden Maßnahmen ergeben sich für gemeinschaftlich geschützte Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten durch die Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG. Es wird keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG benötigt.“

Schalltechnische Untersuchung

Von der im Norden an das Baugebiet angrenzende B 463 gehen erhebliche Immissionen auf das Baugebiet aus. Dies bedeutet, dass im geplanten Baugebiet „Obere Breite – 3. Änderung“ die als Orientierungswerte der DIN 18005 geforderten Lärmgrenzwerte für Allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) sowie bei Mischgebieten von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) nicht eingehalten werden können.

Unter Berücksichtigung der gegebenen Verhältnisse und der Topografie des Geländes, wurde entsprechend des im Rahmen des Bebauungsplanes erstellten Lärmgutachtens an der B 463 ein aktiver Lärmschutz in Form einer 4,5 m hohen Lärmschutzwand im nordwestlichen Bereich bereits erstellt. Im östlichen Bereich wird im vorliegenden Bebauungsplan eine Lärmschutzwand von insgesamt 5,5 m Höhe festgesetzt. Mit dieser Lärmschutzmaßnahme kann der erforderliche Lärmschutz der DIN 18005 für den größten Teil des Neubaugebietes erbracht werden.

Für die Baugrundstücke direkt an der B 463 und einen Teilbereich des Mischgebietes werden zusätzlich in geringem Umfang passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Entsprechend den Ergebnissen der Untersuchung werden im Dachbereich 1.OG und an den Nordfassaden der Gebäude die Grenzwerte der TA-Lärm und der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau überschritten. Sie sind dem entsprechend dem Lärmpegelbereich III zuzurechnen.

Bei Fassaden, denen der Lärmpegelbereich III zuzuordnen ist, sind Beurteilungspegel über 50 dB(A) im Zeitbereich nachts zu erwarten, so dass in Schlafräumen und Kinderzimmern der Verzicht auf die Fensterlüftung erforderlich wird.

Der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung zur Bewerkstelligung des notwendigen Luftwechsels in Wohn- und Schlafräumen ist zu prüfen.

Zur Reduzierung passiver Lärmschutzmaßnahmen kommt auch die Orientierung von schutzbedürftigen Räumen an die vom Lärm abgewandten Gebäudeseiten in Betracht.

Die genauen Anforderungen können dem schalltechnischen Gutachten Nr. A 1541 des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom Juli 2015, entnommen werden. Der Umfang der durchzuführenden Lärmschutzmaßnahmen ergibt sich aus den für die Fassadenabschnitte und Geschosse maßgeblichen Lärmpegelbereichen.

Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan als „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt:

LSM 1 (Lärmschutzmaßnahme 1): Aktiver Lärmschutz entlang der B 463:

Innerhalb der im Bebauungsplan hierfür ausgewiesenen Fläche sind, entsprechend der schalltechnischen Untersuchung, Lärmschutzeinrichtungen mit einer Gesamthöhe 5,50 m, jeweils über Fahrbahn der B 463, anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

LSM 2 (Lärmschutzmaßnahme 2): Passiver Lärmschutz an Wohngebäuden:

Innerhalb des im Bebauungsplan als „Flächen für passive Lärmschutzmaßnahmen“ ausgewiesenen Bereiches ist zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor rechtlich unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr die Durchführung passiver Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 vorzusehen und nachzuweisen. Bei Fassaden, denen der Lärmpegelbereich III zuzuordnen ist, sind Beurteilungspegel über 50 dB(A) im Zeitbereich nachts zu erwarten, so dass in Schlafräumen und Kinderzimmern der Verzicht auf die Fensterlüftung geboten ist.

Zur Reduzierung passiver Lärmschutzmaßnahmen kommt die Orientierung von schutzbedürftigen Räumen an die vom Lärm abgewandten Gebäudeseiten in Betracht. Gegebenenfalls ist der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung zur Bewerkstelligung des notwendigen Luftwechsels in Wohn- und Schlafräumen zu prüfen.

Auf die detaillierten Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens Nr. A 1541 des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom Juli 2015, wird ergänzend verwiesen.

10. Flächenbilanz

	NEU	ALT	Veränderung
Bebauungsplanänderung insgesamt	29.823 m ² 100%	29.823 m ²	
private und öffentliche Grünflächen	2.923 m ² 10%	2067 m ²	ca. 29% Zuwachs von Grünflächen
Verkehrsfläche	3.736 m ² 13%	4193,1 m ²	ca. 11% Reduzierung der Verkehrsflächen
Sondergebiet	- m ² -	260 m ²	
Mischgebiet	2.812 m ² 9%	4321 m ²	ca. 35% Reduzierung der Mischgebietsflächen
Allgemeines Wohngebiet	20.352 m ² 68%	18.982 m ²	ca. 7% Zuwachs von Wohnbauflächen

Gegenüberstellung der durch die Bebauungsplanänderung festgesetzten Flächen (NEU) im Vergleich zum nun überplanten Bebauungsplan „Obere Breite“ (ALT)