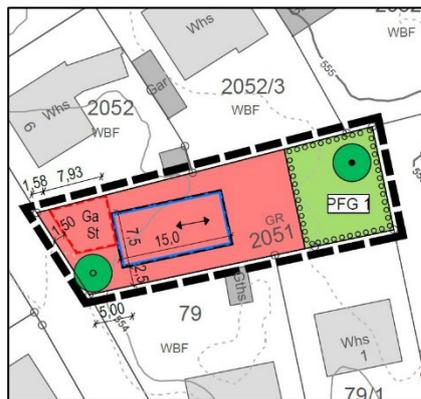


Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
in Balingen-Frommern
„Remsstraße, Flst.Nr. 2051“



Begründung

 BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1. Umfang des Bebauungsplanes	3
2. Städtebauliche Ausgangssituation / Erforderlichkeit der Planung.....	3
3. Übergeordnete Planungen und bestehende Bauleitpläne	5
3.1 Regional- und Landesplanung	5
3.2 Flächennutzungsplan Balingen-Geislingen (FNP).....	5
3.3 Derzeitiger Stand an planungsrechtlichen Festsetzungen.....	6
3.4 Fachplanungen	6
4. Bebauungsplanverfahren.....	7
5. Städtebauliches Konzept/Stadtbild.....	7
6. Städtebauliche Flächenbilanz	8
7. Verkehrliche Erschließung, Abwasserkanal, Ver- und Entsorgung.....	8
8. Auswirkungen auf den Städtebau, Verkehr und die bestehenden Nutzungen	8
9. Schallimmissionen	9
10. Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes	9
10.1 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung... 10	
10.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	10
11. Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	11
11.1 Art der baulichen Nutzung.....	11
11.2 Maß der baulichen Nutzung	11
11.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen	12
12. Verkehrsfläche und Flächen für Versorgungsanlagen.....	13
13. Planungen, Nutzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Grünordnung	13
14. Sonstige von der Bebauung freizuhalten Flächen	14
15. Begründung der örtlichen Bauvorschriften	14
15.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	14
16. Werbeanlagen	15
17. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	15
18. Niederspannungsfreileitungen	16
19. Stellplatzerhöhung	16
20. Rückhaltung / Ableitung von Niederschlagswasser	16

BEGRÜNDUNG

1. Umfang des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfasst den Geltungsbereich mit den Grundstücken Flst. Nr. 2051 und befindet sich im Stadtteil Frommern. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 568 m².

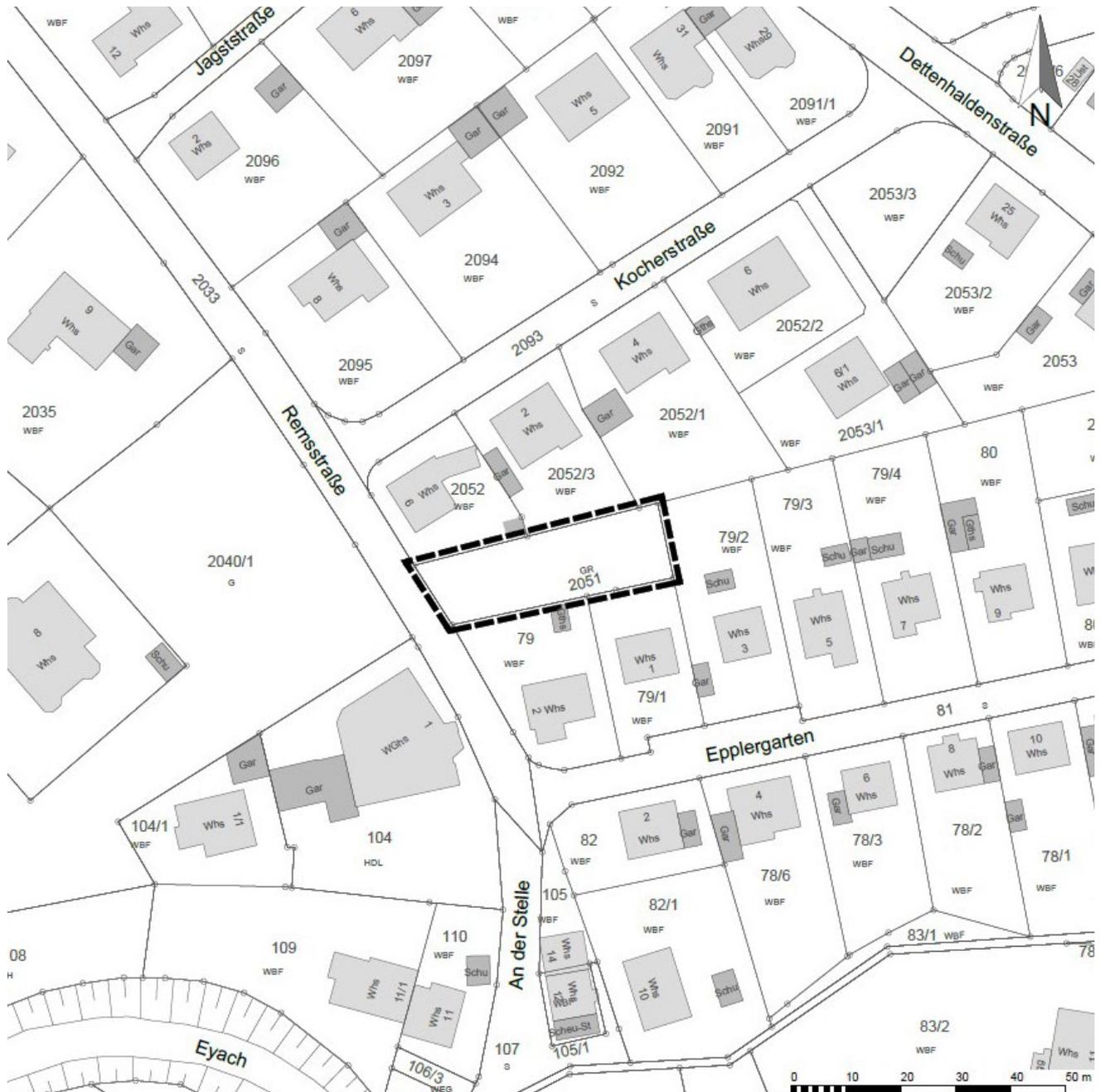


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Remsstraße Flurstück 2051“

2. Städtebauliche Ausgangssituation / Erforderlichkeit der Planung

Das private Grundstück Flst. Nr. 2051 mit einer Flächengröße von ca. 568 m² befindet sich in „Dettenhalde“ im Stadtteil Frommern und ist von Wohnbebauung umgeben. Das Plangebiet wurde bisher als Grünfläche und Hausgarten mit Baumbestand genutzt. Es ist mit einer Gerätehütte bebaut. Anlass für die bauplanungsrechtliche Änderung ist eine Einreichung einer Bauvoranfrage für eine Einfamilienhausbebauung auf dem Grundstück. Die baurechtliche Prüfung kam zum Ergebnis, dass das

BEGRÜNDUNG

Bauvorhaben auf der Grundlage des Baulinienplans aus dem Jahr 1957 nicht im Rahmen einer Befreiung nach § 31 Baugesetzbuch genehmigungsfähig ist. Die Grundzüge der Planung sind berührt.

Mit der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebäudes im Sinne der Innenentwicklung und einer innerstädtischen Nachverdichtung geschaffen werden. Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung kann entsprochen und der sparsame Umgang mit Grund- und Boden berücksichtigt werden. Die Innenentwicklung wird gestärkt, bereits erschlossene Strukturen genutzt und der Außenbereich vor Neuversiegelung verschont. Auf einer Baulücke kann Wohnraum geschaffen werden.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Balingen 2035 (ISEK)

Laut Band 2 „Zukunftsbild“ des „Integrierten Stadtentwicklungskonzept Balingen 2035“ aus dem Jahr 2020 zählt auch für Balingen aufgrund der kontinuierlich steigenden Bevölkerungszahlen die Bereitstellung von ausreichendem Wohnraum zu den wichtigsten Aufgaben als Kommune. Um die Position als attraktiver Arbeits- und Wohnstandort in der Region auch langfristig zu sichern, will Balingen lebendige Wohnquartiere für alle entwickeln. Die Stadt Balingen strebt die Entwicklung sozial durchmischter Quartiere und eine behutsame Qualifizierung der bestehenden Wohn- und Stadtquartiere an. Der vorliegende Bebauungsplan steht hierbei im Einklang mit den Zielen des vom Gemeinderat beschlossenen ISEK.



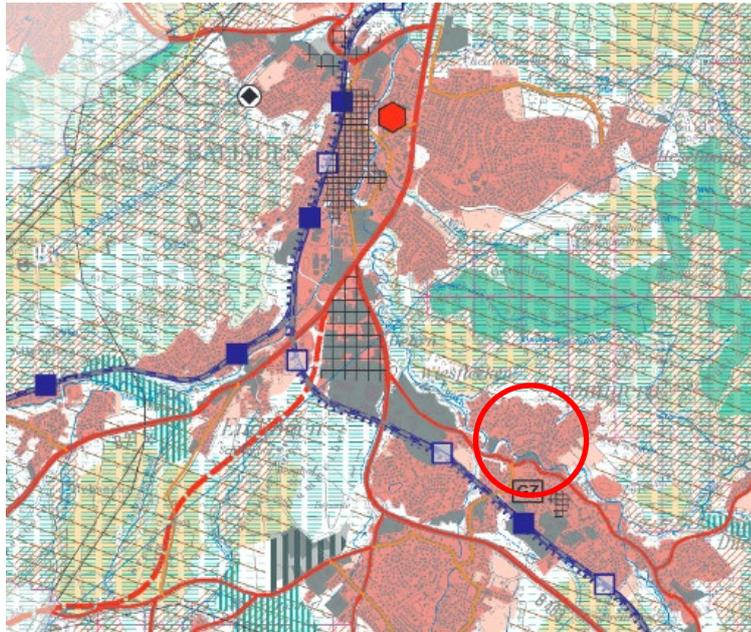
Abbildung 2: Lage des Grundstückes im Stadtteil Frommern (Auszug)

BEGRÜNDUNG

3. Übergeordnete Planungen und bestehende Bauleitpläne

3.1 Regional- und Landesplanung

Die Stadt Balingen mit ihrem Teilort Frommern liegt laut Landesentwicklungsplan 2002 an der Entwicklungsachse Reutlingen/Tübingen – Hechingen – Balingen – Albstadt - Sigmaringen im Verdichtungsraum des Ländlichen Raums.



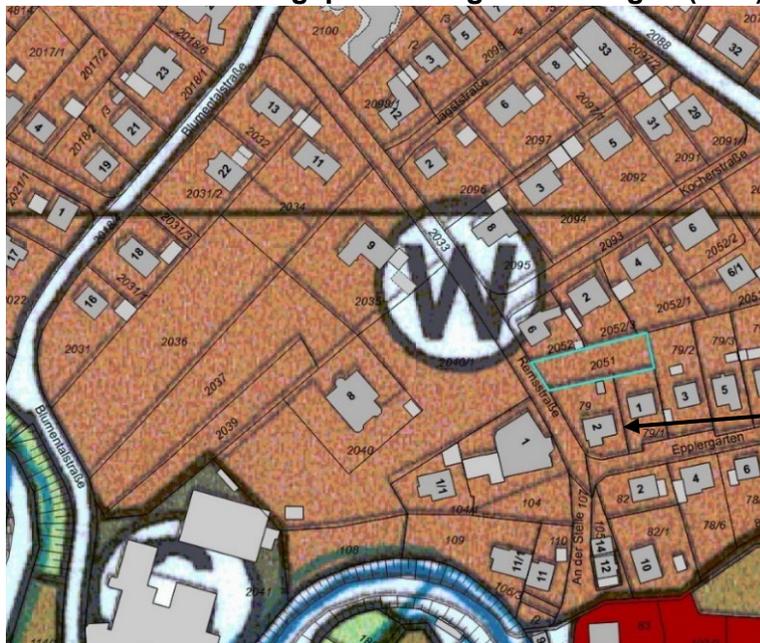
Im Regionalplan ist das seit Jahrzehnten existierende Wohngebiet als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ nachrichtlich dargestellt.

Die maßvolle Nachverdichtung steht im Einklang mit den Grundsätzen der Raumordnung für eine nachhaltige Raumentwicklung.

Attraktiv fürs Wohnen in Frommern ist dabei der südlich des Plangebiets gelegene „Standort für Einkaufszentren etc. (Grund- und Nahversorgungszentrum)“ aus PS 2.4.3.2 sowie die „Trasse für Schienenverkehr, Ausbau“ aus PS 4.1.2.

Abbildung 3: Regionalplan Neckar-Alb 2013
 Raumnutzungskarte Quelle: www.rvna.de

3.2 Flächennutzungsplan Balingen-Geislingen (FNP)



Im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Insofern steht die Art der Nutzung im Bebauungsplan „Remsstraße Flurstück 2051“ im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Plangebiet

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan überlagert mit Liegenschaftskataster

BEGRÜNDUNG

3.3 Derzeitiger Bestand an planungsrechtlichen Festsetzungen

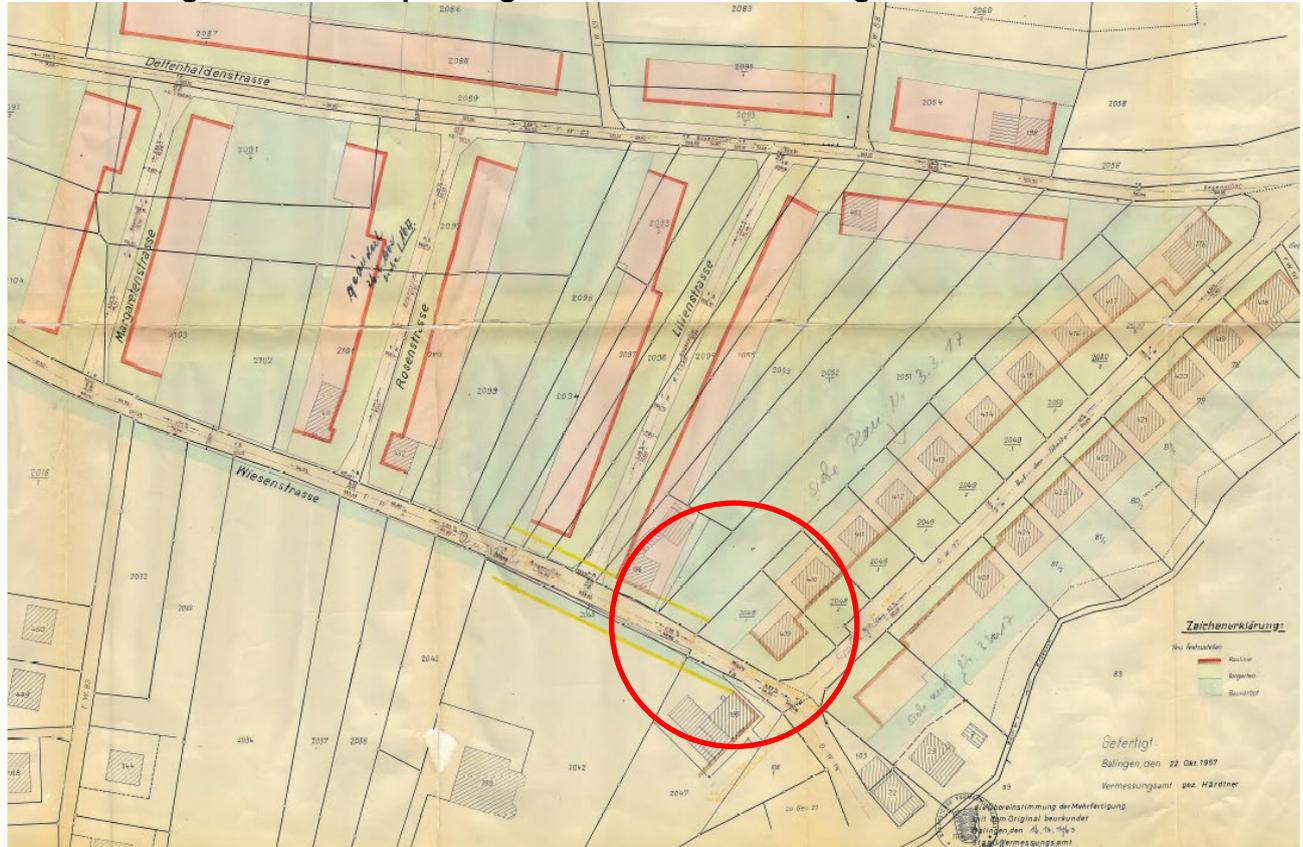


Abbildung 5: Auszug Baulinienplan „Dettenhalde“ (rechtskräftig seit 18. Dezember 1957)

Für das zur Überplanung anstehende Grundstück ist der einfachen Baulinienplan „Dettenhalde“ vom 18. Dezember 1957 maßgeblich. Darüber hinaus gelten bei der Bewertung von Bauvorhaben die Vorgaben nach § 34 BauGB für den unbeplanten Innenbereich.

Der Baulinienplan ‚Dettenhalde‘ weist für das vorliegende Plangebiet ein Bauverbot aus. Die vormals dort verlaufende Baulinie wurde im Jahr 1957, in Zusammenhang mit dem Baulinienplan Dettenhalde, aufgehoben. Diese Abschrift des nicht genordeten historischen Baulinienplans zeigt in blaugrün das Bauverbot im Blockinnenbereich, die Vorgartenzone (grün), die Baulinien (rot) und Baugrenzen (braun). Die heutige „Remsstraße“ wurde noch „Wiesenstraße“ genannt. Die bereits aufgesiedelte Straße auf der rechten Bildseite ist der heutige „Epplergarten“.

3.4 Fachplanungen

Landschaftsschutzgebiete	Nicht betroffen
Naturschutzgebiete	Nicht betroffen
Natura 2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	Nicht betroffen
Geschützte Biotope	Nicht betroffen
Wasserschutzgebiete	Nicht betroffen
Überschwemmungsgebiete	Nicht betroffen
Quellenschutzgebiete	Nicht betroffen
Klassifizierte Straßen und Bahnlagen	Nicht betroffen

BEGRÜNDUNG

4. Bebauungsplanverfahren

Das Plangebiet befindet sich im Zusammenhang des bebauten Ortsteils Frommern. Das vorgesehene Wohngebäude soll sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, nach Bauweise und überbauter Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und so das Gebiet harmonisch ergänzen.

Das Bebauungsplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben, weil der Bebauungsplan 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 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 die Nachverdichtung geschaffen. Die Planung trägt dazu bei, dass der erschlossene, innerörtliche Zusammenhang weiterentwickelt wird und damit den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Schutz der freien, 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 wird,
- die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird,
- die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird,
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird und
- § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist.
- Mögliche Abweichungen von Darstellungen des Flächennutzungsplans können, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 BauGB angepasst werden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt beziehungsweise wird mit der Bebauungsplanaufstellung gewährleistet.

5. Städtebauliches Konzept/Stadtbild

Das Wohngebiet ist heute durch grüne Vorgartenzonen, Bauverbote im rückwärtigen Bereich und klare Raumkanten geprägt.

Die Platzierung des neuen Baufensters bezieht sich auf die vorhandenen Baufluchten, berücksichtigt die Vorgartenzonen und die rückwärtigen Gärten. Die vorhandenen Kubaturen und Grundflächengrößen werden aufgegriffen.

BEGRÜNDUNG

An der Südostecke des Flurstücks soll ein Hausbaum die Remsstraße räumlich fassen, gliedern und leicht umlenken. Gleichzeitig betont der Baum den großzügigen Vorgarten und wertet ihn zu einem erweiterten halbprivaten Wohnbereich mit Aufenthaltsqualität auf.

6. Städtebauliche Flächenbilanz

Der Bebauungsplan gilt für eine Fläche von ca. 568 m². Diese lässt sich wie folgt aufteilen:

Geltungsbereich:	568 m ²	100%
davon Wohngebiet (Wohnbaugrundstück)	404 m ²	71%
Private Grünfläche „Bauverbot“	164 m ²	29%

7. Verkehrliche Erschließung, Abwasserkanal, Ver- und Entsorgung

Die B 463 Balingen-Sigmaringen gewährleistet eine gute Verkehrsanbindung für den motorisierten Individualverkehr. Die Ausstattung in Bezug auf Schulen, Nahversorgung, ÖPNV und Bahn ist in Frommern vorhanden, so dass eine weitere Wohnnutzung auch in Bezug auf die Auslastung der Infrastruktur positiv betrachtet wird.

Das Plangebiet ist über die Remsstraße ans Straßen- und Kanalnetz angebunden. Die Ver- und Entsorgung ist gesichert.

Das Plangebiet ist an ein Mischwassersystem angeschlossen und entwässert über die bestehenden Ortskanäle in der Straße Remsstraße. Es ist nicht absehbar, dass in den umliegenden Gebieten künftig ein Trennsystem installiert wird. Aus wirtschaftlichen Gründen ist daher für das Plangebiet ein Trennsystem nicht darstellbar. Es gelten Einleitungsbeschränkungen in das öffentliche Kanalnetz. Ein künftiges Trennsystem ist bei späteren umfangreicheren Maßnahmen zu prüfen. Die Entwässerung der Baugrundstücke ist an das jeweilige öffentliche Kanalsystem (bestehendes Mischwassersystem) anzuschließen.

Die Stromversorgung des gesamten Gebiets erfolgt über Niederspannungsfreileitungen. Dies gilt es bei der Planung der PV-Anlagen auf dem Dach rechtzeitig zu berücksichtigen.

8. Auswirkungen auf den Städtebau, Verkehr und die bestehenden Nutzungen

Das Flurstück befindet sich innerhalb eines gewachsenen Wohnquartiers, das seit Anfang des 20. Jahrhunderts von der Gemeinde Frommern mittels Baulinienplänen entwickelt wurde. Es handelt sich um eine offene Blockrandbebauung mit Einzelhäusern, die mittels Baustaffeln, Baugrenzen, Baulinien und Bauverboten in Blockinnenbereich geregelt wurde. Das städtebauliche Quartier ist geprägt von zwei alten, entlang den Höhenlinien verlaufenden Wegeverbindungen: Talseitig begrenzt die Remsstraße dieses Quartier. Bergseitig bildet die Dettenhaldenstraße den Abschluss. Senkrecht zum Hang verlaufen die Querstraßen: Epplergarten, Kocherstraße, Jagststraße und Blumentalstraße. Zu diesen Querstraßen orientieren sich die meisten Wohnhäuser, die meist im rückwärtigen Teil des Grundstücks einen großzügigen Garten besitzen.

Das Quartier zeichnet sich durch großzügige Blockinnenbereiche sowie durch Vorgärten, die mit Hilfe der Baulinienpläne freigehalten wurden, aus. Die Vorgärten und Blockinnenbereiche sollen weiterhin erhalten bleiben. Während die beiden westlichen Blöcke etwas kleiner geraten sind, ist der nach Westen halboffene Block zwischen Remsstraße, Kocherstraße, Dettenhaldenstraße und Epplergarten überdurchschnittlich groß. Flurstück 2051 stellt bisher eine Baulücke dar. Nach heutigen Kriterien ist hier eine maßvolle Innenentwicklung und Nachverdichtung vertretbar.

Negative städtebauliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Mit dem Vorhaben werden die Raumkanten gestärkt und der Blockinnenbereich langfristig als wohnungsnahe Grünfläche gesichert.

 BEGRÜNDUNG

Auswirkungen auf die bestehende Nachbarschaft

Die Gebäudeabstände sind auch mit dem neuen Wohngebäude angemessen dimensioniert. Durch die Festsetzung einer maßvollen Höhe mit Flachdächern für die Nebengebäude und eine Platzierung einer Zufahrt von der Westseite her, sind die Auswirkungen eher gering. Der Gebietscharakter als Wohngebiet bleibt erhalten.

9. Schallimmissionen

Von der Wohnbebauung gehen nicht gebietsatypische Schallimmissionen aus. Von der Umgebungsbebauung sind die Lärmgrenzwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) im Plangebiet einzuhalten.

10. Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes

Beim Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB kann auf eine Umweltprüfung sowie auf eine förmliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung verzichtet werden. Die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter, die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannt werden, werden wie folgt bewertet:

Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt / Natura 2000-Gebiete	
Bestand	Das kleinflächige Wiesengrundstück mit einzelnen Obstbäumen befindet sich innerhalb eines bereits bestehenden Wohngebiets. Zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen der Habitate wird ein Anteil von 32% bzw. 259 m ² (Vorgarten und Blockinnenbereich) gar nicht erst zu Bauland, sondern bleibt weiterhin eine private Grünfläche im Bauverbot.
Bewertung	→ Geringe Bedeutung
Boden /Fläche	
Bestand	Die Straßenerschließung des Flurstücks ist schon vorhanden, so dass dafür kein weiterer Boden versiegelt werden muss.
Bewertung	Durch die Bebauung einer bisher baulich kaum genutzten Obstwiese kommt es zu einer Versiegelung des Bodens, die sich ungefähr auf die vordere Hälfte des Grundstücks erstreckt. Durch Festsetzung offener Beläge kann ein Teil der Beeinträchtigungen vermieden werden. → mittlere Bedeutung
Wasser	
Bestand	Grünland mit einzelnen Obstbäumen
Bewertung	Die Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts durch die Versiegelung von Böden wird gemindert durch: wasserdurchlässige Bodenbeläge für Zufahrten, Wege und Stellplätze, eine kompakte Gebäudegrundfläche mit zwei Vollgeschossen, Dachbegrünung auf den Nebengebäuden und Versickerung → Mittlere Bedeutung
Klima / Luft / Luftqualität	
Bestand	Auf dem vorderen Teil des Grundstücks, das dann überbaut werden soll, befindet sich nur eine Wiese.
Bewertung	Die Beeinträchtigung wird minimiert durch die Gebäudestellung in Fließrichtung der Kaltluft, die Festsetzung einer privaten Grünfläche, Baumerhalt, Dachbegrünung, Minimierung der Versiegelung sowie zumindest einen neuen Hausbaum. Die etwas größere Traufhöhe vergrößert die in der sommerlichen Hitze gewünschte Verschattung. Die örtliche Bauvorschrift zur hellen Fassadenfarbe sichert den Albedoeffekt. → Geringe Bedeutung
Landschaftsbild /Erholung	
Bestand	Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Siedlungszusammenhangs,

BEGRÜNDUNG

Bewertung	Der Blockinnenbereich für die wohnungsnahe Erholung bleibt weitgehend erhalten, das Gebäude tritt vom Straßenraum her wenig in Erscheinung. → Geringe Bedeutung
Arten / Biotope	
Bestand	Es gibt lediglich ein geringes Habitatpotenzial.
Bewertung	Mit dem Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nicht zu rechnen. → Geringe Bedeutung
Mensch / Gesundheit	
Bestand	Wohngärten in den rückwärtigen Grundstücksteilen
Bewertung	Durch die Festsetzung der rückwärtigen privaten Grünfläche wird die gesundheitlich und mikroklimatisch günstige Situation gesichert. Ein gesundes Wohnumfeld bleibt gesichert. → Geringe Bedeutung
Kultur- und Sachgüter	
Bestand	Es sind keine Kultur- und Sachgüter in unmittelbarer Nähe. Es werden keine archäologischen Denkmale im Gebiet erwartet.
Bewertung	→ Geringe Bedeutung
Emissionen/Abfälle	
Bestand	Keine Emissionen aus der Obstwiese
Bewertung	Stellplätze werden aus Lärmschutzgründen im vorderen Bereich festgesetzt. Lärm- und Staubemissionen sowie Abfälle hauptsächlich während der Bauphase. → Geringe Bedeutung
Nutzung erneuerbarer Energien/Energieeffizienz	
Bestand	Keiner
Bewertung	Dachausrichtung nach Südsüdost ermöglicht Energiegewinne, der Neubau wird durch das kompakte Baufenster kompakt und energieeffizient ausgeführt. → Geringe Bedeutung
Wechselwirkungen	
Bestand	Es sind keine negativen Wechselwirkungen auf die Schutzgüter erkennbar.
Bewertung	→ Geringe Bedeutung
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	
Bestand	Es ist keine zusätzliche Anfälligkeit zu erwarten.
Bewertung	→ Geringe Bedeutung

10.1 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird der Wohnbedarf wahrscheinlich in der freien Landschaft an einem weniger zentralen Ort befriedigt was weniger nachhaltig wäre und vermutlich mit einem wesentlich höheren Ressourcenverbrauch für eine komplett neue Straßen- und Kanalerschließung verbunden wäre. Außenentwicklung bedeutet u.a. mehr Zersiedelung, mehr Straßenverkehr und mehr Flächenverbrauch.

10.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im zugrundeliegenden Ortsbauplan „Dettenhalde“ besteht auf dem Grundstück eine Bauverbotsfläche des Blockinnenbereichs. Um Eingriffe möglichst zu vermeiden, bleibt dieses Bauverbot im hinteren Bereich des Grundstücks inklusive des Obstbaumes erhalten.

Die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden in der Begründung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen beschrieben. Die zentralen Punkte hierbei sind:

BEGRÜNDUNG

- Die Minimierung der versiegelten Fläche mit all ihren negativen Begleiterscheinungen durch strenge Vorgaben in Bezug auf Bauland, Baufenster und Flächen für Stellplätze
- Aufnehmen der im Baugebiet teilweise schon vorhanden zwei Vollgeschosse
- Pflanzgebote und Pflanzbindung
- Festsetzungen zur Regenrückhaltung und Gartenbewässerung

11. Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

11.1 Art der baulichen Nutzung

Das faktisch bestehende „Allgemeine Wohngebiet“ wird nun festgesetzt. Wegen der Wohnruhe und mangels Grundstückseignung werden Tankstellen, Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden ausnahmsweise zugelassen.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird von folgenden maximalen Festsetzungen bestimmt:

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Zahl der Vollgeschosse
- Höhe baulicher Anlagen: Erdgeschossfußbodenhöhe, Gebäudehöhe 1 und 2

Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte GRZ von 0,4 entspricht den Orientierungswerten der BauNVO 2017; die festgesetzte GFZ von 0,8 ebenfalls. Eine GRZ von 0,4 heißt, dass maximal 40 % der Fläche des Baugrundstücks (Bauland) von baulichen Anlagen überdeckt werden darf; bei der GFZ funktioniert das vergleichbar.

Geschossflächenzahl (GFZ)

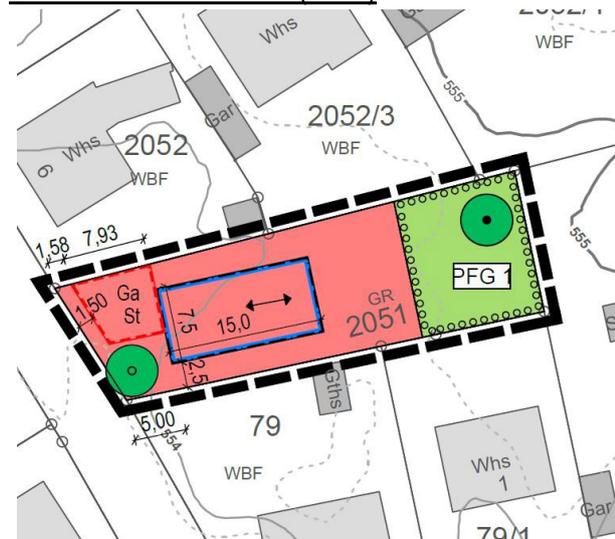


Abbildung 6: Bebauungsplan „Remsstraße, Flst. Nr. 2051“

Die festgesetzte GFZ von 0,8 entspricht den Orientierungswerten der BauNVO 2017. Eine GFZ von 0,8 heißt, dass die Fläche in den Vollgeschossen maximal 80 % der Fläche des Baugrundstücks (Bauland) von baulichen Anlagen betragen darf.

Wegen den Bauverbotszone (grün) hinteren Gartenbereich besitzt nicht das gesamte Grundstück Baulandqualität.

Daher kann nicht das gesamte Grundstück als Basis zur Berechnung der GRZ bzw. GFZ herangezogen werden, sondern lediglich der rot als „Allgemeines Wohngebiet“ unterlegte Teilbereich des Grundstücks. Die GRZ und die GFZ beziehen sich also auf ein Baugrundstück von 404 m².

Die GFZ I ist die zulässige Grundfläche entsprechend § 19 Abs. 2 BauNVO. Die GFZ II folgt aus § 19 Abs. 4 BauNVO, also v.a. weniger stark mit dem Hauptgebäude verbundene bauliche Anlagen, mit denen die GFZ I um bis zu 50 % überschritten werden darf.

BEGRÜNDUNG

Zahl der Vollgeschosse

Es sind maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Zwei Vollgeschosse sind schon bei Kocherstraße 6 und 6/1 sowie bei weiteren Gebäuden in der Remsstraße und in Epplergarten in der näheren Umgebung vorhanden. Im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden, aber auch wegen der Sozialabstände (§ 1a Abs. 2 BauGB) soll lieber maßvoll in die Höhe gebaut werden, als flach in die Breite.

Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhe wird über GH1 (Traufhöhe) und GH2 (Firsthöhe) geregelt. Beim „Balingener Schmalhaus“ beträgt die Gebäudehöhe 1 an der Traufe mindestens 5,50 m und maximal 6,20 m. Gemessen wird an der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Wegen des bewegten Geländes kommen noch ± 30 cm als Ausgleichsmöglichkeiten nach oben oder unten bei der EFH.

Dadurch werden unverhältnismäßig hohe Gebäude vermieden und dennoch eine gute Nutzbarkeit des OG erreicht.

11.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

Offene Bauweise

Die festgesetzte offene Bauweise entspricht der städtebaulichen Vorprägung des Gebiets.

Überbaubare Grundstücksfläche/Baugrenzen/Flächen für Stellplätze

Die Größe des Baufensters greift die städtebauliche Körnung im Umfeld auf. Aus ökologischen Gründen soll sich die Grundfläche der Bebauung nicht über das ganze Grundstück erstrecken. Lange Zufahrten werden vermieden. Gartenfläche und der freie Blockinnenbereich (Bauverbot) werden gesichert.

Die Fläche für Stellplätze und Garagen werden festgelegt. Eine über die gesamte Grundstücksbreite durchgehende bauliche Nutzung soll so vermieden werden. Während die Vorgärten von Remsstraße 2 und 6 nach Westen ca. 2,50 m breit sind, steht das künftige Wohnhaus von der Remsstraße zurückversetzt. Die Platzierung der Garagen und Stellplätze erfolgt auf der Nordseite des Baugrundstücks, wo der Vorgarten tiefer ist und es sich von den Zufahrtshöhen her anbietet.

BEGRÜNDUNG



Abbildung 7: Luftbild

Stellung der baulichen Anlagen

Gründe für die Regelung der Firstrichtung sind der Städtebau und die Verschattung.

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Die Gartenflächen sollen als wohnungsnaher Aufenthaltsflächen genutzt werden.

12. Verkehrsfläche und Flächen für Versorgungsanlagen

Die Festsetzungen zum Hinterbeton und Straßenbeleuchtungen sind bewährter Standard.

13. Planungen, Nutzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Grünordnung

Die Pflanzgebote und Pflanzbindungen sollen weiterhin den Blockinnenbereich freihalten. Die Vorteile sind: weniger Versiegelung, gute Aussicht ohne Einsehbarkeit, gute Durchlüftung, sommerlicher Hitzeschutz und Erhaltung des Lebensraums für Tiere.

Der Einzelbaum auf der Westseite des Grundstücks greift die Idee der Vorgärten des zugrundeliegenden Ortsbaulinienplan auf. Das Baugebiet wird bis heute von den großzügigen Vorgärten geprägt, die die Attraktivität des Baugebiets unterstreichen. Der Einzelbaum rahmt den Hausgarten von Remsstraße 2 ein und dient neben den ökologischen Funktionen auch der Gestaltung des Straßenraums und des halböffentlichen Vorfeldes.

BEGRÜNDUNG

Das Pflanzgebot PFG „Dachbegrünung“, das „allgemeine Pflanzgebot“ sowie die Retention sichern die Mindestdurchgrünung auch in Dürrezeiten und verbessern das Stadtklima. Sie dienen der ökologischen Eingriffsminderung: Hitzeschutz, Wasserhaushalt, Grundwasserneubildung, Retention, Artenschutz.

Dem Bebauungsplan ist eine Pflanzliste von standortheimischen Baum- und Straucharten beigelegt.

14. Sonstige von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Diese Festsetzung legt fest, dass die Bauverbotsfläche Pflanzgebot PFG 1 nicht bebaubar ist. Das planerische Ziel ist, den Blockinnenbereich weiterhin freizuhalten.

15. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen dienen vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung für die Baulichkeiten innerhalb des Plangebiets sowie umweltschützenden Belangen. Ziel der örtlichen Bauvorschriften ist es, in positiver Weise Einfluss auf die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen zu nehmen.

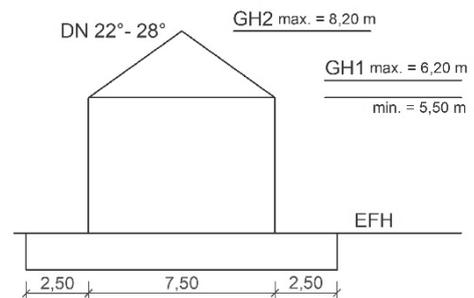
15.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform und Dachneigung

Mit der Festsetzung von Satteldächern wird der Umgebungsbebauung entsprochen. Diese Dachform fügt sich in den vorhandenen Bestand ein.

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

Mit den Festsetzungen wird der überwiegenden Nachfrage nach diesem Haustyp entsprochen.



Dacheindeckung

Aus Gründen der Stadtgestaltung und der Nachhaltigkeit können die Dächer entweder an das rot bis rotbraune Farbspektrum der regionaltypischen Dächer angepasst werden. Damit soll verhindert werden, dass ortsfremde und untypische Materialien und Farbgebungen für orts- und landschaftsbildprägende Gebäudeteile wie Dächer verwendet werden. Die regionstypischen Gestaltungsmerkmale werden berücksichtigt. Der Ausschluss unbeschichteter Metallverkleidungen als Dacheindeckung dient dem Gewässer- und Bodenschutz.

Abbildung 8: Regelquerschnitt

Dachaufbauten und Quergiebel

Dachaufbauten und Quergiebel werden ausgeschlossen. Denn Dachaufbauten wie Gauben oder Quergiebel würden die Solarnutzung durch Verschattung beeinträchtigen und einer durchgehenden flächigen Belegung mit Solarpanelen im Wege stehen. Außerdem soll eine übermäßige Verschattung des Nachbargebäudes durch Dachaufbauten vermieden werden. Zur Belichtung des 1. Obergeschosses wird lieber eine ruhig durchlaufende, ausreichende Traufhöhe (hier Gebäudehöhe 1= GH1) festgesetzt.

Damit eignet sich die Dachfläche vollständig für die Solarnutzung und die Wohnfläche oberhalb des Erdgeschosses wird erhöht.

Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie - Solaranlagen

Aufgeständerte Solaranlagen wären in dem gehobenen Wohngebiet gestalterisch nicht adäquat. Aufständungen sind bei Flachdächern zulässig.

BEGRÜNDUNG

Fassaden- und Wandgestaltung

Durch die Festsetzungen sollen visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden. Die meisten Kunststoffbauelemente altern schlecht und wirken schneller schäbig. Sie sind schwierig recyclebar und enthalten oft problematische Stoffe, die in die Umwelt gelangen. Weil diese Optik nicht dem Charakter des Wohngebiets entspricht, werden sie ausgeschlossen. Hellere Außenwände haben eine höhere Lichtreflexion. Sie verringern durch den Albedo-Effekt die sommerliche Erwärmung und den Hitzeinseleffekt.

16. Werbeanlagen

Im allgemeinen Wohngebiet steht die „werbefreie Wohnnutzung“ im Vordergrund, weshalb Werbung nur an der Stätte der Leistung erfolgen darf. Insofern werden Werbeanlagen in ihrer Größe, Gestaltung und Platzierung beschränkt. Die moderaten Festsetzungen ermöglichen, dass kleine gewerbliche Einheiten trotzdem leicht gefunden werden können, ohne die Wohnruhe optisch, akustisch oder durch Lichtemissionen zu stören.

17. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

Gestaltung des privaten Grundstücks

Zu einem Wohngebiet gehört auch ein ansprechendes Wohnumfeld mit Gärten und Freiflächen. Die Schutzgüter und die Nachbarschaft sollen möglichst wenig durch das Bauvorhaben beeinträchtigt werden. Schottergärten stellen eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar und sind daher verboten.

Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen

Versickerung wirkt den Folgen der Flächenversiegelung wie beispielsweise dem hohen und schnellen Abfluss in die Kanalisation, der Erhöhung der lokalen Hochwassergefahr und dem Absinken des Grundwasserspiegels entgegen. Die gleichmäßige Speicherung des Regenwassers direkt vor Ort im Boden sorgt auch dafür, dass Bäume besser gedeihen und an heißen Tagen für Abkühlung sorgen können.

Stützmauern, Aufschüttungen/Abgrabungen

Der Garten von Remsstraße 2 und das Plangebiet liegen leicht über dem Straßenniveau. Beim Neubau darf an die niedrige Stützmauer von Remsstraße 2 angeschlossen werden, so dass ein harmonischer Übergang entsteht.

Einfriedungen

Der Gestaltung der Grenze vom öffentlichen zum privaten Raum kommt eine prägende Funktion fürs optische Erscheinungsbild einer Siedlung und eines Hauses zu. Um das Erscheinungsbild nicht negativ zu beeinträchtigen, werden Einfriedungen aus Kunststoffzäunen oder Stacheldraht ausgeschlossen.

Abfallbehälter / Sammelbehälter

Aus stadtgestalterischen Gründen sollten Mülleimer der Sicht entzogen sein, weil sie sonst praktisch das Ambiente beeinträchtigen. Die gestalterischen Anforderungen und die Verschattung binden diese optisch verträglich ein.

BEGRÜNDUNG

18. Niederspannungsfreileitungen

Wegen der zunehmenden Photovoltaikanlagen auf dem Dach, die durch Verschattung in der Effizienz gestört werden, aber auch zur positiven Beeinflussung des Stadt- und Straßenbildes sind Niederspannungsfreileitungen nicht zulässig.

19. Stellplatzerhöhung

In Erweiterung zu § 37 LBO hat die Stadt gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO beschlossen, die Stellplatzverpflichtung je Wohneinheit auf 1,5 festzusetzen. Aus Sicht der Stadt ist eine erhöhte nachzuweisende Stellplatzanzahl gerechtfertigt. Die höhere Stellplatzverpflichtung soll Störungen des fließenden Verkehrs durch geparkte Autos innerhalb des Gebietes reduzieren.

20. Rückhaltung / Ableitung von Niederschlagswasser

Zur **Rückhaltung/ Ableitung von Niederschlagswasser** siehe Ziff. 7 Verkehrliche Erschließung, Abwasserkanal, Ver- und Entsorgung.