

Balingen, 30.10.2018

## **B e g r ü n d u n g**

### **„Pfarrstraße / Hochholzstraße“**

**in Balingen - Zillhausen**

|             |  |          |
|-------------|--|----------|
| <b>I.</b>   | <b>Erfordernis der Planaufstellung</b> .....   | <b>3</b> |
| 1.          | Anlass der Planung .....   | 3        |
| 2.          | Flächeninanspruchnahme .....   | 3        |
| 3.          | Städtebauliches und bauleitplanerisches Ziel .....   | 3        |
| <b>II.</b>  | <b>Aussagen übergeordneter Planungen</b> .....   | <b>4</b> |
| 1.          | Landesentwicklungsplan .....   | 4        |
| 2.          | Regionalplan Neckar – Alb .....  | 4        |
| 3.          | Flächennutzungsplan.....   | 5        |
| 4.          | Bebauungsplanverfahren .....   | 5        |
| <b>III.</b> | <b>Beschreibung des Plangebietes</b> .....   | <b>8</b> |
| 1.          | Äußere Abgrenzung.....   | 8        |
| 2.          | Räumlicher Geltungsbereich .....   | 8        |
| 3.          | Heutige Nutzungen innerhalb des Plangebiets.....   | 9        |
| 4.          | Nutzungen in der Umgebung des Plangebiet.....  | 9        |
| <b>IV.</b>  | <b>Städtebauliche Konzeption</b> .....   | <b>9</b> |
| 1.          | Entwicklung des städtebaulichen Entwurfes, Entwurfsvarianten.....  | 9        |
| 2.          | Grundzüge der Konzeption, Erschließung.....  | 10       |
| 3.          | Planungsrechtliche Festsetzungen.....  | 11       |
| 3.1.        | Art der baulichen Nutzung .....  | 11       |
| 3.2.        | Maß der baulichen Nutzung.....   | 12       |
| 3.3.        | Bauweise, Stellung baulicher Anlagen, überbaubare Grundstücksflächen, Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen .....  | 13       |
| 3.4.        | Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastenden Flächen .....  | 14       |
| 3.5.        | Verkehrsflächen und Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers.....  | 14       |
| 4.          | Grünfestsetzungen .....  | 14       |
| 5.          | Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplans ..... | 15       |
| 6.          | Belange des Umweltschutzes .....   | 15       |
| 6.1.        | Natur- und Landschaft, Artenschutz .....   | 16       |
| 6.2.        | Boden, Luft, Klima .....   | 16       |
| 6.3.        | Mensch, Kultur- und Sachgüter.....   | 16       |
| 7.          | Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....   | 16       |
| 8.          | Altlastenverdachtsflächen (Kennzeichnungen) .....  | 18       |
| 9.          | Städtebauliche Begründung der Örtliche Bauvorschriften/ Gewichtung der Belange .....   | 19       |
| 9.1.        | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....   | 19       |
| 9.2.        | Fasadengestaltung .....  | 19       |
| 9.3.        | Werbeanlagen .....   | 19       |
| 9.4.        | Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksfläche .....  | 20       |
| 9.5.        | Einfriedigungen und Stützmauern .....  | 20       |
| 9.6.        | Stellplätze .....  | 20       |
| 9.7.        | Müllbehälterabstellplätze .....  | 20       |
| 9.8.        | Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen .....  | 21       |
| 10.         | Umsetzung der Planung .....  | 21       |
| 11.         | Überschlägige Flächenbilanz.....   | 21       |

## **Begründung**

### **I. Erfordernis der Planaufstellung**

#### **1. Anlass der Planung**

Das zu überplanende Gebiet liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortskern“ Zillhausen, das am 27. Mai 2008 auf Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen sowie der darin festgelegten Sanierungsziele beschlossen wurde. Die Grundstücke entlang der Hochholzstraße bilden, gemeinsam mit den geplanten Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum, einen der Schwerpunkte der geplanten Erneuerungsmaßnahmen.

Nach der Betriebsstilllegung der Schlosserei mit Tankstelle Schneider und dem Verkauf der Grundstücke, Flst.Nrn. 116/1, 117 und 118/1 in Folge eines Insolvenzverfahrens, beabsichtigt die Volksbank Balingen, als neuer Eigentümer der Flurstücke 116/1, 117 und 118/1, gemeinsam mit der Stadt Balingen, die vorhandene Gemengelage aus Wohnnutzungen und störendem Gewerbe zu entflechten und den Bereich insgesamt städtebaulich für Wohnbauzwecke erheblich aufzuwerten. Die Stadt Balingen selber ist Eigentümer der Flurstücke 112/1, 113/2, 114/1, 114/2, 249/9 und 89/1. Die Freimachung der Grundstücke Hochholzstraße 26 und 28 sowie die Entwicklung des Gebietes für Wohnbauzwecke entsprechen den Zielen der Sanierung.

Bei der Ortskernsanierung können durch das Zusammenspiel der Einzelmaßnahmen wichtige Synergieeffekte erreicht werden. So steht die beabsichtigte Wohnbauentwicklung im räumlichen Kontext mit der Neugestaltung der „neuen Ortsmitte“ mit Dorfplatz und profitiert von der insgesamt gelungenen Aufwertung. In Verbindung mit der bereits Ende der 90er Jahre hergestellten Grünfläche mit Kinderspielplatz bei der Kirche und dem geplanten 2. Bauabschnitt der Neugestaltung Ortsmitte um das Rathaus, ergibt sich nicht nur ein repräsentatives Ortsbild, sondern auch ein qualitätsvoller, zusammenhängender Freiraum, der sowohl Spiel- und Verweilmöglichkeiten bietet und zu einem wichtigen „Identifikationspunkt“ werden kann. Die geplante Wohnbebauung schließt an diesen Bereich unmittelbar an und kann mit ihrer Neuausrichtung und der Ansiedlung junger Familien die neue Ortsmitte insgesamt weiter nachhaltig stärken.

Das Plangebiet ist bisher dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch zuzuordnen und wird durch den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften erstmals qualifiziert überplant. Zur städtebaulichen Neuordnung dieses Bereiches ist es erforderlich, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

#### **2. Flächeninanspruchnahme**

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung dient dieser Bebauungsplan dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Es werden innerörtliche Nachverdichtungspotenziale erschlossen. Das Plangebiet stellt heute zu einem erheblichen Teil eine Brachfläche dar, die es zu reaktivieren gilt.

#### **3. Städtebauliches und bauleitplanerisches Ziel**

Mit dem Bebauungsplan sollen die Sanierungsziele umgesetzt werden. Angestrebt wird die Aufwertung des zur Überplanung anstehenden Gebietes, verbunden mit einer Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität. Eine geordnete Weiterentwicklung und Erschließung der früheren Gemengelage wird dadurch ermöglicht.

Mit einer Neuordnung im Plangebiet kann eine behutsame Nachverdichtung mittels der angestrebten Einfamilienhausbebauung im Zusammenhang mit der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes innerhalb der Ortslage erreicht werden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des im Ortskern von Zillhausen gelegenen Bereichs und eine angemessene Nutzung können gewährleistet werden.

Die zu treffenden Festsetzungen sollen dazu beitragen, dass die Nutzungsart, die Lage, die Größe, die Kubatur und Gestaltung der neu zu planenden Baukörper dem ortsspezifischen Charakter gerecht werden und im Zusammenhang mit den bereits bestehenden Wohngebäuden entlang der Hochholzstraße wieder eine attraktive Bebauung entsteht. Die straßenbegleitenden Grünfestsetzungen entlang der Hochholzstraße sind aus den Empfehlungen des Sanierungsgebietes abgeleitet und führen zu einer Steigerung der städtebaulichen Qualität. Mit der Ausarbeitung der Örtlichen Bauvorschriften sollen gestalterische Details zur Wahrung des Ortsbildes und der Erhaltung des bestehenden Charakters des Ortskerns entwickelt werden, damit sich eine Neubebauung in den bestehenden städtebaulichen Zusammenhang einfügt und zu einer Ergänzung und maßvollen Weiterentwicklung der vorhandenen Gebäudestruktur beiträgt. Es sollen zeitgemäße attraktive Wohnbedingungen geschaffen werden, damit der Ortskern von Zillhausen eine nachhaltige Aufwertung und Sicherung als Wohnstandort erfährt.

Durch Umnutzung einer Brachfläche und Entflechtung der Gemengelage findet eine Nachverdichtung südlich des neuen repräsentativen Ortskern statt. Gemeinsam mit der neu gestalteten Grünfläche bei der Kirche und dem geplanten zweiten Bauabschnitt zur Neugestaltung der Fläche um das Rathaus, entsteht so ein neuer zusammenhängender attraktiver Bereich. Das Gebiet ist topographisch stark bewegt und fällt von Osten nach Westen hin um ca. 6 m ab.

## **II. Aussagen übergeordneter Planungen**

### **1. Landesentwicklungsplan**

Laut Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg liegt die Große Kreisstadt Balingen mit dem Ortsteil Zillhausen im Verdichtungsraum ländlicher Raum, wobei Balingen als Mittelzentrum eingestuft wird. Die Stadt liegt auf der Landesentwicklungsachse zwischen Villingen-Schwenningen und Tübingen / Reutlingen.

### **2. Regionalplan Neckar – Alb**

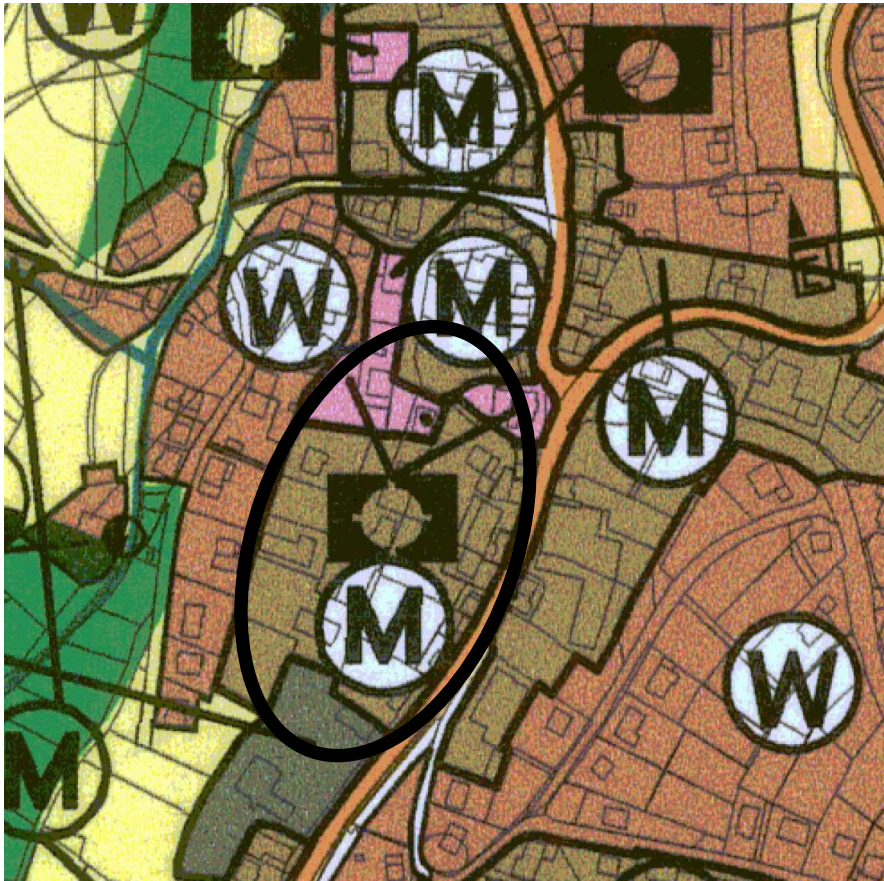
Laut des Regionalplans Neckar-Alb 2013 liegt die Stadt Balingen mit seinem Ortsteil Zillhausen im Verdichtungsraum im Ländlichen Raum. Die Stadt Balingen stellt dabei das Mittelzentrum dar. Zillhausen liegt zwischen den Landesentwicklungsachsen Balingen – Albstadt und Balingen – Hechingen. Der Ortsteil ist umgeben von regionalen Grünzügen und Gebiete für Forstwirtschaft.

### 3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen aus dem Jahr 2002 stellt das Plangebiet hauptsächlich als Mischgebietsfläche dar. Lediglich das alte Pfarrhaus wird als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für kirchliche Nutzung dargestellt.

Hingegen den Vorgaben des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Bebauungsplan wird demnach nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, er ist im Wege der Berichtigung anzupassen (13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB).



Rechtskräftiger Flächennutzungsplan Balingen – Geislingen vom 08.03.2002  
Auszug der Stadt Balingen vom 22.04.2016

### 4. Bebauungsplanverfahren

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

Neben dem Bebauungsplan „Pfarrstraße / Hochholzstraße“ werden im umliegenden Bereich auch die Bebauungspläne „Hochholzstraße“ und „Hochholzstraße / Auf dem Hofacker“ erstellt. Nach § 13 a BauGB muss geprüft werden, ob sich die Bebauungspläne in einem engen zeitlichen, sachlichen und räumlichen Zusammenhang befinden.

#### Sachlicher Zusammenhang:

Der Bebauungsplan „Pfarrstraße/ Hochholzstraße“, der sich im Westen der Ortsdurchfahrt befindet, soll vorrangig mit dem Ziel der Wohnnutzung aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan „Hochholzstraße/ Auf dem Hofacker“, im Osten der Ortsdurchfahrt, soll einen Wohn- und Mischgebietscharakter wiedergeben und einer grundsätzlichen städtebaulichen Neuordnung dienen.

Der Bebauungsplan „Hochholzstraße“ der im Süden an den Bebauungsplan „Pfarrstraße/ Hochholzstraße“ angrenzt, dient einer langfristigen Neuordnung des Dorfgebiets und grundlegenden Verbesserung des dörflichen Charakters des Ortsteils Zillhausen. Zudem wird durch den Bebauungsplan die Gemengelage mit gewerblicher Nutzung und Mischgebietsnutzung von Wohnen mit wohnverträglichem Gewerbe aufgelöst.

Aufgrund der verschiedenen Zielsetzungen sind die Bebauungspläne unabhängig voneinander zu betrachten, da kein sachlicher Zusammenhang besteht.

#### Räumlicher Zusammenhang:

Zudem trennt die Landstraße L 442, die als Ortsdurchfahrt dient, die Planungsgebiete voneinander, so dass kein räumlicher Zusammenhang gegeben ist.

#### Zeitlicher Zusammenhang:

Auch im Hinblick auf die unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse sowie die Bereitschaft zur Umsetzung der Sanierungsziele sind die Bebauungspläne entlang der Ortsdurchfahrt voneinander unabhängig zu betrachten.

Der Grunderwerb und der künftige Verkauf von neu geschaffenen Grundstücken wird zeitnah im Bebauungsplan „Pfarrstraße/ Hochholzstraße“ stattfinden. Eine zeitgleiche Umsetzung der Neuordnungsmaßnahme im angrenzenden Bebauungsplan „Hochholzstraße“ sowie im gegenüberliegenden Bebauungsplan „Hochholzstraße/ Auf dem Hofacker“ hängen von der Bereitschaft künftiger Investoren und dortiger Eigentumsverhältnisse ab. Somit ist auch kein gemeinsamer zeitlicher Zusammenhang erkennbar.

Wie dargelegt, besteht keiner der oben genannten Zusammenhänge. Nichtsdestotrotz werden die überbaubaren Grundstücksflächen addiert, um darzulegen, dass – selbst wenn ein Zusammenhang gesehen werden sollte - die gemeinsame überbaubare Grundstücksfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt und von einer Vorprüfung des Einzelfalls abgesehen werden kann. Wenngleich die tatsächlich überbaubare Grundstücksfläche noch konkret festgelegt werden muss, kann vorab überschlagen werden:

Theoretisch maximale überbaubare Grundstücksfläche:

|                                 |                              |
|---------------------------------|------------------------------|
| „Hochholzstraße / Pfarrstraße“: | Fläche WA x max. GRZ         |
|                                 | → 7.300 m <sup>2</sup> x 0,4 |
|                                 | → ca. 2.920 m <sup>2</sup>   |

|                   |                              |
|-------------------|------------------------------|
| „Hochholzstraße“: | Fläche MI x max. GRZ         |
|                   | → 5.680 m <sup>2</sup> x 0,6 |
|                   | → ca. 3.410 m <sup>2</sup>   |

|                                     |                               |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| „Hochholzstraße / Auf dem Hofacker“ | Fläche MI x max. GRZ          |
| Wobei WA und MI vorgesehen ist      | → 14.700 m <sup>2</sup> x 0,6 |
|                                     | → ca. 8.820 m <sup>2</sup>    |

---

**→ ca. 15.310 m<sup>2</sup>**

Somit liegt die gemeinsame überbaubare Grundstückfläche der drei Bebauungspläne unter 20.000 m<sup>2</sup>, von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht kann also abgesehen werden.

Mit der Planung werden Maßnahmen der Innenentwicklung realisiert und 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, unbebauten Landschaft Rechnung getragen werden kann.

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.

### III. Beschreibung des Plangebietes

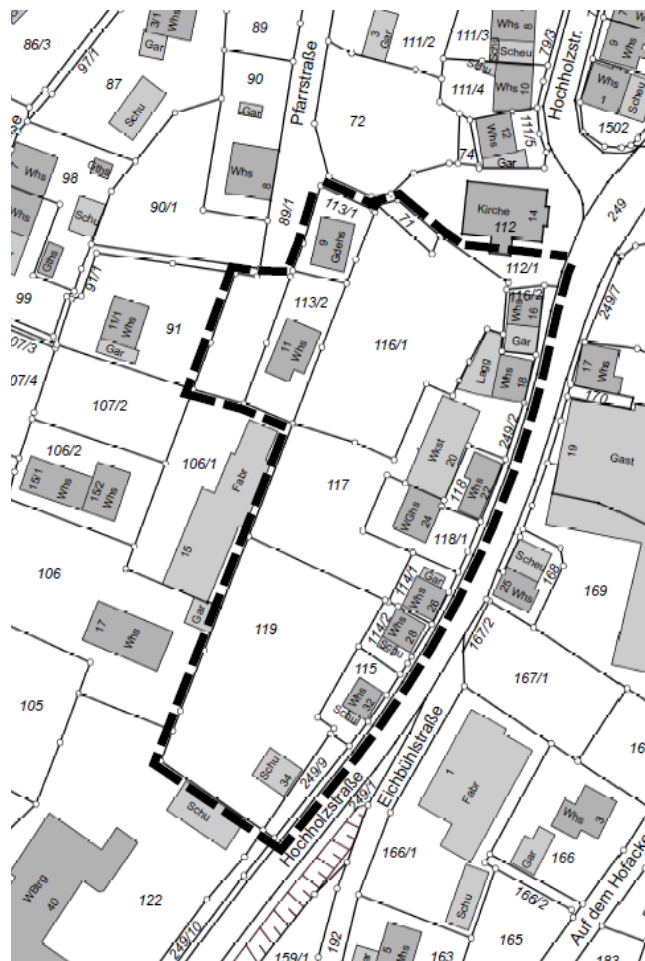
#### 1. Äußere Abgrenzung

Das Plangebiet liegt südlich der Ortsmitte von Zillhausen gegenüber dem ehemaligen „Landerer-Areal“. Es wird im Osten durch die „Hochholzstraße“ begrenzt. Im Süden erfolgt die Abgrenzung durch das Grundstück Hochholzstr. 40, im Westen durch die Pfarrstraße und im Norden durch die Kirche bzw. die öffentliche Freifläche.

#### 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,85 ha. Er wird durch folgende Flurstücke begrenzt:

- Norden: 72, Teilbereich 112/1
- Süden: 249/10, 122,
- Osten: 249,
- Westen: 89/1, 91, 91/1, 106, 106/1,



Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
Pfarrstraße/ Hochholzstraße



### **3. Heutige Nutzungen innerhalb des Plangebiets**

Das Plangebiet war durch eine typisch dörfliche Mischnutzung geprägt, die sich jedoch durch die Aufgabe des vorhandenen Gewerbebetriebs und im Zuge der bisherigen Sanierungsmaßnahmen in Richtung Wohnen verschoben hat. Im nordöstlichen Bereich ist das bestehende Pfarrhaus der kirchlichen Nutzung zugeordnet. Insgesamt ist das Gebiet aufgrund der fehlenden Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche und aufgrund des Abgangs bestehender Bausubstanz derzeit untergenutzt.

### **4. Nutzungen in der Umgebung des Plangebiet**

Das Plangebiet ist im Osten, Süden und Westen umgeben von dörflich geprägter Mischnutzung, in denen sich nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Wohnnutzungen befinden. Das südlich angrenzende Gebäude Hochholzstr. 40 ist ebenfalls einem Mischgebiet zuzurechnen, da hier sowohl Wohnnutzung als auch gewerbliche Nutzung anzutreffen ist. Das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen, ist in der Nachbarschaft von Mischgebieten somit verträglich. Nördlich des Gebietes befindet sich der Ortskern mit kirchlicher Nutzung und weiteren Nutzungen des Gemeinwesens.

## **IV. Städtebauliche Konzeption**

### **1. Entwicklung des städtebaulichen Entwurfes, Entwurfsvarianten**

Im Zuge der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen wurden verschiedene Konzeptionen diskutiert. Die Festsetzung als Mischgebiet anstatt eines Allgemeinen Wohngebiets wurde geprüft. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes wäre auch die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben an der Hochholzstraße ermöglicht worden.

Dem Wunsch der Möglichkeiten zur Ansiedlung auch von Gewerbebetrieben in Zillhausen stehen an städtebaulich und ortsgestalterisch sensibler Stelle die schwierige Integration der in der Regel großvolumigeren gewerblichen Baukörpern, die zu erwartende Immissionsbelastungen und die deutlich geringere Attraktivität für eine Wohnbebauung gegenüber. Zudem befinden sich die überwiegenden Teile des Plangebietes im privaten Eigentum, so dass auch eine Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer gegeben sein muss. Mischgebietsfläche verfügen über deutlich geringere Grundstückswerte als vergleichbare Wohnbauflächen in Allgemeinen Wohngebieten.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ist somit gerade auch vor dem Hintergrund der Gesamtwirtschaftlichkeit von Bedeutung. Eine tragfähige Neuordnungslösung – wie sie das Ziel der Sanierung ist – lässt sich nur mit werthaltigen Wohnbauflächen realisieren. Entsprechend sind die seit einigen Jahren laufenden und zuletzt sehr erfolgreichen Eigentümergespräche zur Neuordnung des Areals unter der Voraussetzung der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes geführt worden.

Vor diesem Hintergrund ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets sachgerecht.

Für die städtebauliche Ordnung wurden verschiedene Entwürfe erstellt und Konzeptionen geprüft. Dabei war zunächst davon ausgegangen worden, dass das Gebiet durch eine Straße zwischen Hochholzstraße und Pfarrstraße erschlossen werden soll. Dies ist aufgrund der zeitlich versetzten Entwicklung der Gebietsteile jedoch nicht möglich. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden nunmehr durch die Pfarrstraße, die in einem Wendehammer endet, erschlossen.

Die Grundlage für den Bebauungsplan ist das Neuordnungskonzept „Hochholzstraße“, Variante 2 vom März 2015. Dieses wurde hinsichtlich der Gebäudestellung noch etwas stärker geordnet.



Grundlage des Bebauungsplanes  
städtebauliche Neukonzeption „Hochholzstraße“

## 2. Grundzüge der Konzeption, Erschließung

Das Plangebiet stellt eine Nachverdichtung und Neuordnung in der Ortsmitte von Zillhausen dar. Durch eine klare Baustruktur und die beiden äußeren Erschließungsstraßen bekommt das Gebiet eine einheitliche Erscheinung.

Das Gebiet wird hauptsächlich durch die bestehenden Straßen im Osten und Westen erschlossen. Lediglich die rückwärtigen Bereiche müssen über private Straßen erschlossen werden. Der künftige Wendehammer in der Pfarrstraße soll durch die Pflanzung von zwei Bäumen einen städtebaulich ansprechenden Charakter erhalten.

Im Zuge des Sanierungsverfahrens wurde bereits südlich des Plangebietes entlang der Hochholzstraße straßenbegleitendes Grün geplant, dieser Gedanke wird wieder aufgegriffen und entlang der Hochholzstraße weitergeführt.

Die Gebäudetypologie ist klar gegliedert, entlang der Landesstraße werden auch ortsbildtypische 2-geschossige Bauten mit Satteldächern zugelassen. Sie wirken raumbildend und dürfen der historischen Entwicklung gemäß relativ eng stehen.

Im hinteren Bereich werden die engen Festsetzungen hinsichtlich der Dachform gelockert, um vielfältige Wohnformen und ein Anpassen an die Topografie zu ermöglichen.

Das Plangebiet wird informell in elf Grundstücke aufgeteilt. Die Lage und Größe der Grundstücke wurde so gewählt, dass eine zeitgemäße Bebauung möglich ist. Um dies zu erreichen müssen teilweise bestehende Grundstücke entlang der Hochholzstraße neu aufgeteilt werden. Im Sinne einer klassischen Nachverdichtung entstehen im rückwärtigen Bereich fünf neue Grundstücke. Das südlich gelegene Kirchgrundstück bleibt unangetastet. Die neuen Grundstücksgößen liegen zwischen ca. 460 m<sup>2</sup> und ca. 900 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Kirche. Durch die Stellung der Gebäude und das Einfügen einer privaten Grünfläche entlang des öffentlichen Fußweges (außerhalb des Geltungsbereichs) wird die besondere Bedeutung der Kirche städtebaulich gewürdigt und deren Abstandsflächen werden berücksichtigt.

Die Erschließung des südlichen Baugrundstückes wird über die öffentliche Verkehrsfläche „Hochholzstraße“ gesichert. Es entsteht somit eine Pufferzone und eine Art „Kirchplatz“ vor der Kirche.

### **3. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **3.1. Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird durch die Nutzungsform des allgemeinen Wohngebiets (WA gem. § 4 BauNVO) definiert.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und nicht störende Gewerbebetriebe. Außerdem zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Anlagen für Verwaltung.

Aufgrund der für Zillhausen zentralen Lage wird innerhalb des Kataloges eines Allgemeinen Wohngebietes eine große Nutzungsbreite ermöglicht. Gebietsverträgliche Nutzungen jenseits des Wohnens sollen nicht verhindert werden. Zusätzlich werden deshalb auch die ausnahmsweise zulässigen Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Dies trägt auch der Nachbarschaft zu den Mischgebieten Rechnung. Gleichzeitig soll das Plangebiet für Wohnnutzung attraktiv und vermarktbar sein, was einen gewissen Schutz vor Beeinträchtigungen voraussetzt.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungswesens. Aufgrund der sehr unterschiedlichen Arten und Größen eines Beherbergungswesens muss eine Zulässigkeit immer eine Einzelfallprüfung sein.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind daher ausgeschlossen. Aufgrund der geringen Gebietsgröße, des angestrebten Charakters und der Kapazität der Verkehrsanlagen wären sie nicht gebietsverträglich. Es soll verhindert werden, dass durch diese verkehrsinduzierenden Nutzungen ein zusätzlicher Fremverkehr im Plangebiet entsteht und Beeinträchtigungen der Wohnnutzung hervorgerufen werden können.

### 3.2. Maß der baulichen Nutzung

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

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine Entwicklung im Bestand ermöglicht und gleichzeitig eine neue städtebauliche Ordnung hergestellt. Es wird gewährleistet, dass sich die neuen Gebäudekörper in Größe, Geschossigkeit und Höhenlage in die bestehenden Strukturen einfügen.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die zulässige Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl, die zugleich als Obergrenze nach § 17 BauNVO festgesetzt ist, ermöglicht eine Durchgrünung im Planungsgebiet und entspricht der umliegenden Bebauung. Zudem wird eine bauliche Entwicklung entsprechend dem städtebaulichen Konzept ermöglicht. Dem Gebietscharakter entsprechend wird hier eine adäquate Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht und sichert gleichzeitig zusammen mit der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen eine maßvolle Bebauung in Bezug auf die Grundstücksgrößen auch mit dem Ziel, die dortigen Nutzungen und die damit verbundene Aufenthaltsqualität zu stärken.

#### Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) - Höhenlage der baulichen Anlagen

Die festgesetzte Höhenlage der baulichen Anlagen (EFH) orientiert sich am bestehenden Gelände sowie der Erschließungsplanung. Die Bezugshöhe für die Erdgeschossfußbodenhöhe wird so definiert, dass auch in Hanglagen eine gute Orientierung des Erdgeschosses möglich ist. Gegebenenfalls sind die Kellergeschosse talseitig teilweise freigestellt. Zur architektonischen Ausformung der einzelnen Gebäude ist ein Höhenspielraum von 50 cm zugelassen. Die neuen Gebäude fügen sich somit in das Gelände und das bestehende Ortsbild harmonisch ein.

#### Geschossflächenzahl (GFZ)

Für das Plangebiet wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept und zur Sicherung der gewünschten städtebaulichen Raumbildung unter Beachtung der Umgebungsbebauung, die Geschossflächenzahl festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im allgemeinen Wohngebiet mit einem Wert von 0,8 festgesetzt, um den städtebaulichen Charakter des Gebietes zu bewahren.

#### Höhe der baulichen Anlagen

Für das Plangebiet werden entsprechend des städtebaulichen Konzeptes und zur Sicherung der gewünschten städtebaulichen Raumbildung unter Beachtung der Umgebungsbebauung, die Gebäudehöhen festgesetzt. Durch die textlichen Festsetzungen werden die maximalen Traufhöhen und die maximalen Firsthöhen der baulichen Anlagen bestimmt, um eine gebietsverträgliche Einbindung der Bebauung zu gewährleisten.

Die Höhe der baulichen Anlagen orientieren sich an den derzeit vorherrschenden Höhen, die sich aus der Bestandsbebauung ergeben. Die Traufhöhe wird je nach Haustyp über Erdgeschossfußbodenhöhe begrenzt. Die Firsthöhe wird ebenfalls je nach Haustyp über Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Erdgeschossfußbodenhöhe. Der obere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Erdgeschossfußbodenhöhe und festgesetzte maximale Firsthöhe.

### Zahl der Vollgeschosse

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan die maximale Zahl der Vollgeschosse auf 2 fest, sodass die vorgesehene Wohnbebauung ermöglicht werden kann und zugleich eine Orientierung an der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Bebauung erfolgt.

## **3.3. Bauweise, Stellung baulicher Anlagen, überbaubare Grundstücksflächen, Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen**

### Bauweise (o)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine von der offenen Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude, die eine Länge von 50 m nicht überschreiten dürfen mit seitlichem Grenzabstand zugelassen. In Verbindung mit den festgesetzten Bauflächen bleibt, trotz des durch die vorgesehene Nutzung entstehenden Flächenanspruchs, die städtebauliche Struktur der Umgebung gewahrt.

### Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen festgesetzt. Eine Südorientierung der geplanten Wohngebäude wird durch die Ausrichtung der Baugrenzen ermöglicht. Entlang der Hochholzstraße werden weitgehend zusammenhängende Baufenster festgesetzt, was der typischen Prägung entlang der Ortsdurchfahrt entspricht und eine möglichst flexible Bebaubarkeit gewährleisten soll.

Bei der Stellung der Gebäude wird entlang der Hochholzstraße eine Nord-Süd Orientierung vorgegeben, um so den Straßenraum durch eine städtebauliche Ordnung bezüglich der baulichen Anlagen sicher zu fassen. Gegenüber dem Bestand werden die Gebäude von der Straße abgerückt, um eine bessere Gestaltung der Eingangs- und Erdgeschosszonen zu ermöglichen und eine Begrünung mit Vorgartenzone entlang der Ortsdurchfahrt zu erreichen.

Im von der Ortsdurchfahrt abgewandten nördlichen Bereich werden relativ großzügige, aber dennoch einzelne Baufenster mit Angaben zur Gebäudestellung festgesetzt. Dies gewährleistet eine städtebauliche Ordnung und gleichzeitig können Durchblicke in Richtung Tal erhalten werden.

Im von der Ortsdurchfahrt abgewandten südlichen Bereich wird ein großes umfassendes Baufenster ausgewiesen. Da hier eine konkrete Entwicklung noch nicht absehbar ist, wird so den Bauherren ein großer Gestaltungsspielraum ermöglicht. Auch hier wird durch Angaben zur Gebäudestellung eine städtebauliche Ordnung hergestellt.

### Flächen für Stellplätze und Garagen

Im Plangebiet wird sich das Parkraumangebot entlang der Verkehrsfläche Hochholzstraße nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen konzentrieren, um eine klare städtebauliche Kante sicher zu fassen. Im westlichen Bereich des Plangebietes wird sich das Parkraumangebot auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den dafür festgesetzten Flächen befinden. Zum öffentlichen Verkehrsraum muss ein Abstand von 1,5 m eingehalten werden. Städtebauliche Gründe für diese Festsetzung liegen in der Einhaltung notwendiger Abstände zum Straßenraum, zur freien Landschaft und in Teilbereichen zum Nachbarn. An prägnanten Stellen werden Sichtbeziehungen zwischen den Gebäuden hindurch ermöglicht.

### Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Planungsgebiet zulässig, um das Plangebiet optimal mit Elektrizität zu versorgen.

Nebenanlagen, als Gebäude, sind auf den Grundstücken in ihrer Größe zu begrenzen, um zu verhindern, dass zu stark prägende bauliche Nutzungen innerhalb der Grundstücksfreiflächen entstehen, welche die Durchlässigkeit und durchgängige Begrünung des Grundstückes verhindert.

### **3.4. Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastenden Flächen**

Im westlichen Bereich des neu zu planenden Wohngebietes existiert ein bestehender Mischwasserkanal. Um alle Grundstücke optimal ver- und entsorgen zu können, müssen zudem neue Kanäle verlegt werden. Aufgrund der geplanten Grundstückszuschnitte müssen auf privaten Flächen Leitungsrechte zu Gunsten der Stadt Balingen eingetragen werden, um die künftige Bewirtschaftung der neuen Kanäle gewährleisten zu können.

### **3.5. Verkehrsflächen und Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers**

#### Verkehrsflächen

Das Gebiet wird im Osten direkt von der Hochholzstraße erschlossen. Im westlichen Bereich dient die Pfarrstraße als Erschließung, diese wird am Endpunkt durch einen Wendehammer ergänzt. Hier können Müllfahrzeuge mit Zurücksetzen wenden. Eine Fortführung der Pfarrstraße in Richtung Süden ist später grundsätzlich möglich.

Zwei Grundstücke liegen so weit im rückwärtigen Bereich, dass sie nicht an eine öffentliche Straßenfläche angrenzen. Um diese Grundstücke erreichen zu können, muss die Erschließung in diesem Bereich über eine private Strichstraße erfolgen.

#### Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind

Zur Herstellung des Straßenkörpers können Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen, unter- bzw. oberirdische Stützbauwerke, sowie für die Fundamente von Beleuchtungsanlagen, Nebenanlagen und Bordsteinen erforderlich werden. Dies ermöglicht eine flächensparende Erschließung und klare Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Räumen an der Einfassung der Straße. Bei den privaten Grundstücken, die von der Festsetzung über Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern betroffen sind, nehmen die hierdurch tatsächlich tangierten Flächen einen verhältnismäßig geringen Anteil am jeweiligen Gesamtgrundstück ein. Insofern kommt es zu keinen Einschränkungen bezüglich der Nutzbarkeit der Baufenster.

## **4. Grünfestsetzungen**

### Unbebaute Grundstücksflächen

Alle unbebauten Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, um eine qualitativ hochwertige Durchgrünung des Plangebietes zu erzielen. Sie dienen zudem einer Mindestdurchgrünung im Gebiet und tragen dazu bei, dass sich das neue Quartier harmonisch in das bestehende Stadtbild einbindet. Es soll ein qualitativ hochwertiger und durchgrünter Charakter des Gebietes gesichert werden.

In diesem Zusammenhang wird neuer Lebensraum für wegfallende Vegetationsstrukturen geschaffen sowie die Eingrünung der Wohnbebauung erreicht. Zudem verbessert die Durchgrünung des Plangebietes das Kleinklima.

Darüber hinaus wird durch die unbebauten Grundstücksflächen, bezogen auf das Regenwasser, die Kanalisation entlastet. Aus diesem Grund sollen alle Wege, Zufahrten und Stellplätze nicht versiegelt werden, sondern wasserdurchlässige Beläge aufweisen.

In der Mitte des nördlichen Plangebietes steht ein Walnussbaum, dieser prägende Baum wird durch die Festsetzung als Pflanzbindung gesichert.

Weitere Bäume und straßenbegleitendes Grün sind entlang der Hochholzstraße auf privaten Grünflächen im Sinne von „Vorgärten“ vorgesehen. Von den eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten abgewichen werden. Weitere Bäume sind in Form von Verkehrsgrün als gestalterisches Element am Wendehammer in der Pfarrstraße geplant.

Zur Abgrenzung gegenüber dem bestehenden Gewerbe im Süden und Westen werden außerdem flächige Pflanzungen von Sträuchern entlang der Grundstücksgrenzen geplant. Die Gebietseingrünung führt zu einer Steigerung der Wohnqualität.

Den Festsetzungen zum Bebauungsplan ist eine Pflanzliste von Baum- und Straucharten beigefügt, die hinsichtlich der Artenauswahl eine empfehlende Funktion hat.

## **5. Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Aus Gründen der Eingriffsminimierung sind Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze in wasserdurchlässiger Ausführung, das heißt aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen. Dies können Schotterflächen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster aber auch Pflasterflächen mit offenen Fugen sein.

Die extensive Begrünung der Dachflächen von Flachdach, flachgeneigtem Dach oder Pultdach trägt zur Verbesserung des Stadtklimas bei und führt zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet. Die Kombination von extensiver Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen ist technisch möglich und bietet Synergieeffekte, wenn die Kombination von vorneherein so vorgesehen wird. Wichtig ist die Aufständigung der Anlage in Kombination mit der Verwendung niedrigwüchsiger Extensiv-Vegetation. Auf einem begrüntem Dach ist der Wirkungsgrad eines Photovoltaikmoduls dadurch, dass es kühler bleibt, höher, als auf einem herkömmlichen Dach.

## **6. Belange des Umweltschutzes**

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. 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.

In dem Abschnitt *II. Aussagen übergeordnete Planung, Punkt 4. Bebauungsplanverfahren* (S. 5) wird noch ausführlicher erläutert, aus welchen Gründen keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht.

### **6.1. Natur- und Landschaft, Artenschutz**

Natur und Landschaft sind aufgrund der innerörtlichen Lage nicht oder nur gering betroffen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde durchgeführt. Notwendige Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Maßnahmen (CEF) werden mit den Festsetzungen im Textteil entsprechend berücksichtigt. Siehe *Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, (saP) zum Bebauungsplan „Pfarrstraße / Hochholzstraße“ in Zillhausen, vom Büro Dr. Grossmann, Stand 16.02.2017.*

### **6.2. Boden, Luft, Klima**

Aufgrund der geringen Gebietsgröße und der innerörtlichen Lage sind Luft und Klima nicht oder nur gering betroffen. Die Bodenversiegelung wird sich im Vergleich zum bisher zulässigen Maß nicht erhöhen.

### **6.3. Mensch, Kultur- und Sachgüter**

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Kirche. Durch die Stellung der Gebäude und das Einfügen einer privaten Grünfläche wird die besondere Bedeutung der Kirche städtebaulich gewürdigt und deren Abstandsflächen werden berücksichtigt.

## **7. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Hochholzstraße Landstraße L 442 an. Mögliche immissionsschutzrechtliche Auswirkungen auf das Plangebiet wurden untersucht, es wird auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom Juli 2017 verwiesen.

Das Plangebiet ist gegen den Verkehrslärm der Hochholzstraße ausreichend gegen Schallimmissionen zu schützen. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind für dieses Vorhaben wirtschaftlich nicht darstellbar, im Sinne der Verhältnismäßigkeit und der Angemessenheit wird deshalb auf aktive Schallschutzmaßnahmen verzichtet. Um dennoch die Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse zu ermöglichen bzw. zu erfüllen werden passive Schallschutzmaßnahmen notwendig. Die jeweils zu schützenden Baufelder sind im Planteil gekennzeichnet.

Zur Beurteilung der künftigen Situation wurden die Orientierungswerte der DIN 180051 herangezogen. Die Dimensionierung der baulichen (passiven) Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 [2] ist nicht abhängig von der Gebietsausweisung des Baugebietes sondern von der Nutzung der einzelnen Räume eines schutzwürdigen Gebäudes.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Lärmeinwirkungen der Hochholzstraße auf das Planungsgebiet ermittelt und die Anforderungen zum Schutz der Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - [1] ausgearbeitet.



Zur Darstellung der Lärmeinwirkungen der Hochholzstraße auf das Planungsgebiet wurden Rasterlärmkarten berechnet. Die Pläne sind in der schalltechnischen Untersuchung zu finden und veranschaulichen die Lärmeinwirkungen im Zeitbereich tags und nachts ohne Berücksichtigung der Bebauung im Planungsgebiet.

Im Zeitbereich tags sind Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes der DIN 18005 [1] für Allgemeine Wohngebiete (tags: 55 dB(A)) bis zu einem Abstand von ca. 63m zur Achse der Hochholzstraße zu erwarten.

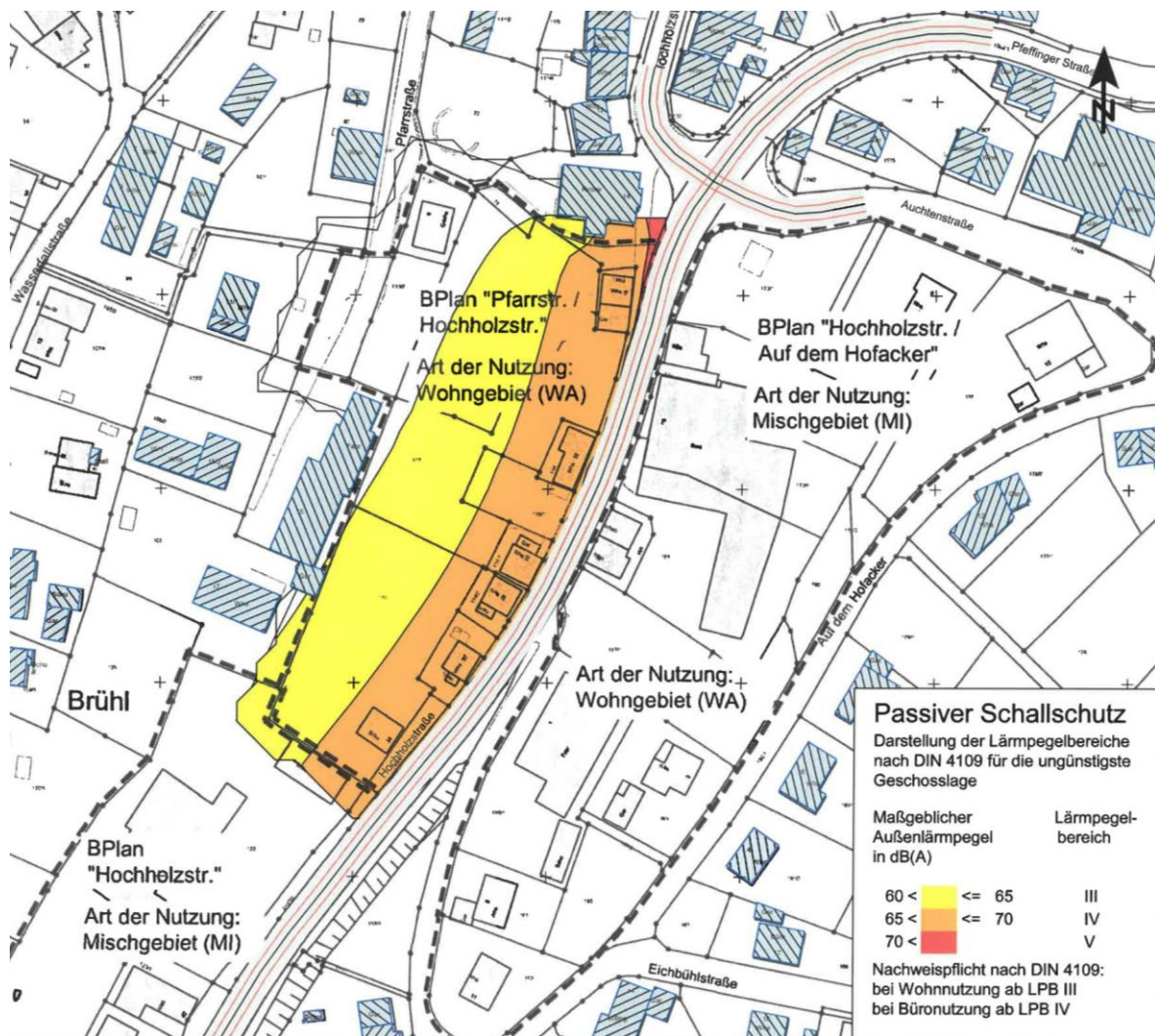
Im Zeitbereich nachts wird der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete (nachts: 45 dB(A)) bis zu einem Abstand von ca. 60 m zur Achse der Hochholzstraße überschritten. Überschreitungen des Schwellenwerts für den Einbau fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen (nachts 50 dB(A) entsprechend VDI 2719 [5]) sind bis zu einem Abstand von ca. 33 m zur Achse der Hochholzstraße zu erkennen.

Durch den Einbau von fensterunabhängigen Lüftungen wird bei geschlossenen Fenstern ein ausreichender Luftwechsel in den Räumen erreicht. Alternativ ist auch der Einsatz einer kontrollierten Wohnungsbelüftung mit Wärmerückgewinnung möglich.

Aus den Rasterlärmkarten wurde ein weiterer Isophonenplan mit Darstellung der Lärmpegelbereiche zur Dimensionierung der Außenbauteile nach DIN 4109 [1] abgeleitet. An den Grundstücken im Nahbereich der Hochholzstraße wird maximal Lärmpegelbereich IV erreicht (Plan 1739a-03).

Entsprechend der Bekanntmachung des Innenministeriums [4] muss der Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm bei Wohnnutzung ab LPB III. erbracht werden. Der Nachweis ist gemäß DIN 4109 [1] zu führen und ist unabhängig von der Gebietsausweisung.

Der Isophonenplan 1739a-03 stellt bezüglich der Anforderungen an den passiven Schallschutz die ungünstigste Situation dar. Alternativ kommt zur Reduzierung passiver Lärmschutzmaßnahmen die Orientierung von schutzbedürftigen Räumen an die vom Lärm abgewandten Gebäudeseiten in Betracht.



Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan nach DIN 4109 (Lärmpegelbereich des Isophonenplanes Plan 1739a-03 des Gutachtens)

## 8. Altlastenverdachtsflächen (Kennzeichnungen)

Die Flurstücke Nr.117 und 118/1 sind nach Angaben des Landratsamtes Zollernalb im Altlasten- und Bodenschutzkataster erfasst. Dies bedeutet, dass auf den Grundstücken Belastungen vorhanden sein können die erst bei evtl. baulichen Veränderungen (z.B. Erdaushub) erkennbar werden und deshalb besondere Entsorgungswege nach den abfallrechtlichen Vorschriften beeinflussen können.

Sollte belastetes Material vorgefunden werden, ist unverzüglich das Landratsamt Zollernalb-Kreis zu informieren.

Nach einer Nutzungsänderung hat eine neue Bewertung zu erfolgen.

## **9. Städtebauliche Begründung der Örtliche Bauvorschriften/ Gewichtung der Belange**

### **9.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **Dachform, Dachneigung, Gestaltung der Dachflächen, Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Entlang der Hochholzstraße werden lediglich Satteldächer zugelassen. Dies gewährleistet das Einfügen der Neubebauung in die Umgebung und ein einheitliches harmonisches ortsbildprägendes Straßenbild.

Im rückwärtigen Bereich kann von den engen Festsetzungen abgesehen werden. Wenn gleich die bestehende umliegende Bebauung hauptsächlich mit Satteldach ausgeführt wurde, so wird hier durch freie Festsetzungen das Bauen eines Einfamilienhauses mit möglichst weitem Gestaltungsspielraum für Bauherren noch attraktiver. Aus diesem Grund werden hier neben dem Satteldach auch Flachdächer zugelassen. Für eine bessere Ausnutzung der Flächen werden außerdem Dachaufbauten und Dacheinschnitte zugelassen.

Die Farbe des Daches wird mit rot bis rotbraunen Deckungen an die Umgebung angepasst. Flachdächer sind aus ökologischen Gründen zu begrünen.

### **9.2. 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.

### **9.3. Werbeanlagen**

Das Gebiet soll künftig als ein „allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden. Das Plangebiet „Pfarrstraße / Hochholzstraße“ stellt zusammen mit dem Landerer-Areal und der neuen Ortsmitte einen zentralen Baustein zur langfristigen positiven Entwicklung von Zillhausen dar. Insgesamt soll ein attraktiver ortsspezifischer Charakter entlang der Ortsdurchfahrt entstehen. Vorhandene Gemengelage sollen beseitigt beziehungsweise geordnet werden. Abbruchmaßnahmen und Umplanungen im Geltungsbereich des Plangebiets befinden sich bereits in der Umsetzung und ermöglichen eine ortsbildgerechte Neubebauung.

Um die Planungs- und Sanierungsziele langfristig sichern zu können, werden im Bebauungsplanverfahren ‚Pfarrstraße / Hochholzstraße‘ planungsrechtliche Vorgaben und örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Bezugnehmend auf den angestrebten Ortscharakter, die avisierte Wohnumfeldqualität beidseitig der Hochholzstraße, zur Sicherung einer attraktiven Ortsdurchfahrt, insbesondere auch im Umfeld der denkmalgeschützten Kirche, soll der Umgang mit Werbeanlagen vorrangig über die Art der baulichen Nutzung geregelt und festgesetzt werden. Die Anzahl und Größe von Werbeanlagen sowie deren Anordnung innerhalb eines Baugebiets beeinflussen den Charakter und die Attraktivität der Umgebung maßgeblich. Werbeanlagen, insbesondere Großwerbetafeln, können durch ihre beabsichtigte gestalterische Dominanz die städtebauliche und örtliche Erscheinung nachhaltig negativ beeinträchtigen. Die Nachhaltigkeit der in diesem Sanierungsgebiet mit öffentlichen Mitteln geförderten Maßnahmen wäre nicht gewährleistet.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan ‚Pfarrstraße / Hochholzstraße‘ sieht daher im Sinne einer nachhaltigen Sanierung vor, Werbeanlagen der Außenwerbung, die für Fremdwerbung bestimmt sind, als Unterart gewerblicher Nutzung Gegenstand bauplanungsrechtlicher Festsetzungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO und § 1 Abs. 5 BauNVO aus besonderen städtebaulichen Gründen auszuschließen. Im geplanten Wohngebiet sollen Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung mit einer entsprechenden Flächenbegrenzung sowie entsprechenden

Gestaltungsvorgaben getroffen, die dem dörflichen Charakter von Zillhausen entspricht, zulässig sein. Unter Berücksichtigung von Gebietstyp und Zielsetzung soll im Rahmen der Örtlichen Bauvorschriften eine Festsetzung getroffen werden, dass Werbeanlagen je Fassade eine maximale Größe von 2,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten sollen. Gleichzeitig soll eine unverhältnismäßige Häufung von Werbeanlagen, die sich auf das Wohnumfeld, das Ortsbild, den Gebietscharakter sowie die Sanierungszielsetzung nachteilig auswirken würde, vermieden werden.

#### **9.4. Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksfläche**

Auf eine durchgrünte Gestaltung wird hingewirkt, um den dörflichen Charakter zu erhalten und weiterzuentwickeln.

##### Wasserdurchlässige Beläge

Zur Schonung des Wasserhaushalts werden – wo möglich – wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben.

#### **9.5. Einfriedigungen und Stützmauern**

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.

Durch den natürlichen Geländeverlauf muss in der Pfarrstraße im Bereich des Wendehammers eine Stützmauer realisiert werden, um eine optimale Erschließung zu gewährleisten. Die Stützmauer ist somit Bestandteil der Erschließungsmaßnahme und muss nicht einzelfalltechnisch geprüft werden.

#### **9.6. Stellplätze**

Die Landesbauordnung § 74 Abs. 2 LBO ermächtigt die Gemeinden dazu, die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu zwei Stellplätze zu erhöhen, sofern Gründe des Verkehrs, städtebauliche Gründe oder Gründe sparsamer Flächennutzung vorliegen. Dies führt nicht gleichzeitig dazu, dass im gesamten Ortsteil einheitliche Regelungen zu Stellplatzanforderungen getroffen werden. Stellplatzerhöhungen müssen immer individuell gebietsbezogen geprüft werden.

Die Lage des Ortsteils Zillhausens (ca. 9 km bis Balingen-Zentrum, starke Topografie), eine schwache Versorgungs-Ausstattung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie die auf ein Basis-Angebot beschränkte ÖPNV-Anbindung (ca. 1 Bus je Stunde) lassen darauf schließen, dass der PKW-Besatz eher überdurchschnittlich sein wird.

Im Plangebiet können aus städtebaulichen Gründen im öffentlichen Straßenraum keine Parkierungsmöglichkeiten angeboten werden. Um den öffentlichen Straßenraum – hier: einerseits die Ortsdurchfahrt und andererseits eine schmale Stichstraße – nicht negativ zu beeinträchtigen, müssen ausreichend private Stellplätze auf den privaten Grundstücken geschaffen werden. Daher werden erhöhte Stellplatzanforderungen gestellt.

#### **9.7. Müllbehälterabstellplätze**

Um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen, müssen Müllbehälterabstellplätze, die sich außerhalb von Gebäuden befinden, durch Eingrünung oder Einhausung vom öffentlichen Straßenraum abgeschirmt werden.

## 9.8. Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen

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

## 10. Umsetzung der Planung

An der Neuordnung der Grundstücke an der Pfarrstraße / Hochholzstraße wurde im Rahmen der Sanierung seit Beginn der Stadterneuerungsmaßnahme 2008 nachhaltig gearbeitet. Ziel der Bemühungen ist es, das Wohnen in der Ortsmitte zu stärken, die Qualität des öffentlichen Raums zu verbessern und insbesondere das Straßenbild der Hochholzstraße wesentlich aufzuwerten.

Um diese Ziele realisieren zu können, wurden mit den beteiligten Eigentümern verschiedenste Konzeptansätze besprochen. Nachdem sich die Eigentümerstruktur einiger sogenannter Schlüsselgrundstücke in den letzten Jahren verändert hat, konnten sehr konstruktive Gespräche geführt werden.

Die Mitwirkungsbereitschaft zur Neuordnung ist nun bei den maßgeblichen Grundstücken überwiegend gegeben, so dass zumindest im nördlichen Teil des Baugebietes die Neuordnungskonzeption realisiert werden kann.

Die südlichen Flurstücke sind im Besitz der Kirchengemeinde. Eine kurzfristige Entwicklung ist nach Rücksprache mit der Kirche momentan nicht gewünscht. Eine mittelfristige Entwicklung scheint möglich zu sein. In diesem Bereich des Plangebiets ist die Konzeption als Angebotsplanung zu verstehen.

## 11. Überschlägige Flächenbilanz

| <b>Geltungsbereich</b> | <b>ca.</b> | <b>8.650 m<sup>2</sup></b> | <b>100,00 %</b> |
|------------------------|------------|----------------------------|-----------------|
| Verkehrsflächen        | ca.        | 700 m <sup>2</sup>         | 8,0 %           |
| Wohnen Nettobaufläche  | ca.        | 7.300 m <sup>2</sup>       | 84,5 %          |
| Grünflächen            | ca.        | 650 m <sup>2</sup>         | 7,5 %           |

Aufgestellt: Pfullingen / Balingen, den 30.10.2018

citiplan GmbH / Stadtverwaltung Balingen

Ausgefertigt:

Balingen, den .....  
Bürgermeister