

Balingen, 27..01.2020

Anlage 4 zur Satzung

**B e g r ü n d u n g**

**„Hochholzstraße“**

**in Balingen - Zillhausen**

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass der Planung .....	3
2.	Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes .....	4
3.	Grundzüge der Konzeption, Erschließung .....	4
4.	Städtebauliches und bauleitplanerisches Ziel .....	4
5.	Derzeitiger Bestand an Nutzungen.....	5
6.	Aussagen übergeordneter Planungen .....	6
6.1	Landesentwicklungsplan.....	6
6.2	Regionalplan Neckar – Alb .....	6
6.3	Flächennutzungsplan .....	6
6.4	Bisheriges Planungsrecht .....	7
7.	Bebauungsplanverfahren .....	7
8.	Beschreibung des Plangebietes .....	9
8.1	Abgrenzung des Plangebietes .....	9
9.	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	9
9.1.	Art der baulichen Nutzung .....	9
9.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	10
9.3.	Bauweise, Stellung baulicher Anlagen, überbaubare Grundstücksflächen, Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen .....	11
10.	Grünfestsetzungen.....	12
10.1.	Private Grünfläche - Vorgartenzone .....	12
10.2.	Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern..... Straßenbäume.....	12
11.	Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	13
12.	Belange des Umweltschutzes .....	13
13.	Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	14
14.	Städtebauliche Begründung der Örtliche Bauvorschriften/ Gewichtung der Belange.....	16
14.1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	16
14.2.	Werbeanlagen .....	16
14.3	Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksfläche .....	16
14.4	Einfriedigungen und Stützmauern.....	16
14.5	Stellplätze.....	17
14.6	Müllbehälterabstellplätze.....	17
14.7	Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen.....	17
15.	Umsetzung der Planung .....	17
16.	Überschlägige Flächenbilanz.....	17

## 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.

Auf Grundlage der vorbereitenden Untersuchung wurden Maßnahmen, mit dem Ziel die städtebaulichen Missstände zu beheben, erarbeitet. Die vorgefundenen städtebaulichen Missstände entlang der Ortsdurchfahrt wurden als maßgebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes bewertet, welche sich selbst verstärkende negative Entwicklungen zur Folge hatten. Verfallende Bausubstanz, Leerstände und die Orientierung gewerblicher Funktionsflächen zur Ortsdurchfahrt führten zu geringer Attraktivität für Wohnen und Gewerbe gleichermaßen.

Die einseitige Orientierung gewerblicher Funktionsflächen zur Hochholzstraße hin, die verkehrlich als Ortsdurchfahrt dient, zeichnet entlang der Hochholzstraße eine negative städtebauliche Entwicklung ab. Diesem negativen Entwicklungsprozess wurde im Rahmen des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Ortskern“ Zillhausen mit den Sanierungszielen der Neuordnung entgegengewirkt. Die Grundstücke entlang der Hochholzstraße bilden, gemeinsam mit den geplanten Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum, einen der Schwerpunkte der geplanten Neuordnungsmaßnahmen.

Als positives Beispiel zur Umsetzung der Sanierungsziele kann in diesem Zusammenhang die bereits realisierte Neugestaltung des Orteinganges mit Friedhofs- und Wanderparkplatz, das geplante Bauvorhaben eines ortsansässigen Betriebes und die bevorstehende Neuordnung des ehemaligen Schlosserei-Areals an der evangelischen Kirche genannt werden. Das Sanierungsgebiet „Ortskern“ Zillhausen ist Ende des Jahres 2018 ausgelaufen.

Die Hochholzstraße, als Ortsdurchfahrt, bildet den südlichen Eingangsbereich von Zillhausen und erfüllt in erster Linie den Erfordernissen des öffentlichen Straßenverkehrs. Entlang der Hochholzstraße befinden sich gewerbliche Nutzungen.

Das Areal der Hochholzstraße 40 nimmt einen überwiegenden Teil des Plangebietes ein. Seit 1973 wird das Areal gewerblich genutzt und hatte eine rein gewerbliche Nutzung. Mit seinen rein gewerblichen Nutzungen wie Büro, Lager, Werkstatt und Kranverleih dominierte das Areal die nähere Umgebung. Durch den gewerblichen Charakter war das Areal der Hochholzstraße 40 ein faktisches Gewerbegebiet.

Seit den 90er Jahren nimmt der Wohnanteil des Gebäudekomplexes schrittweise zu. Durch die sukzessive zunehmende Wohnnutzung hat das Areal der Hochholzstraße 40 seinen faktisch gewerblichen Charakter aufgegeben. Durch den Wandel handelt es sich heute in der Hochholzstraße 40 faktisch um ein Mischgebiet, in dem Wohnen und das Wohnen nicht störende Gewerbe nebeneinander bestehen.

Südlich des Gebäudekomplexes Hochholzstraße 40 befinden sich zwei weitere Gebäude im Plangebiet. Eine ehemalige Kapelle wird heute von einem örtlichen Unternehmen derzeit noch als Betriebsstätte genutzt. Zudem befindet sich auf dem Nachbargrundstück ein Einfamilienwohnhaus.

Das Plangebiet ist im Osten und Westen umgeben von typisch dörflichen Mischgebieten, in denen sich nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Wohnnutzungen befinden. Der nördliche Bereich ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Pfarrstraße/Hochholzstraße“ mit Rechtskraft vom 11.04.2019 als künftiges Wohngebiet ausgewiesen.

Darüber hinaus ist die Hochholzstraße als Ortsdurchfahrtsstraße ein attraktiver Standort für die Ansiedlung von Großwerbetafeln, speziell auch für Fremdwerbungen auf Plakattafeln, die sich nicht an der Stätte der Leistung befinden, aufgrund der hohen Verkehrsdichte und der guten Sichtbarkeit sehr interessant und werbewirksam. Werbeanlagen können auf Grund ihrer Ausgestaltung und der von den Werbenden gewünschten optischen Dominanz zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes führen. Zudem kann durch Werbeanlagen, vor allem auf stark frequentierten Straßen, die Verkehrssicherheit beeinträchtigt werden, da durch die sehr gute Sichtbarkeit vom öffentlichen Verkehrsraum aus die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer beeinflusst werden kann. In diesem Zusammenhang wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen insgesamt planungsrechtlich

geregelt. Werbeanlagen sind im Mischgebiet an der Stätte der Leistung zulässig und sind als untergeordnete Elemente anzusehen. Großwerbetafeln die als eigenständige Gewerbenutzung anzusehen sind, werden durch die planungsrechtlichen Festsetzungen ausgeschlossen. Dies sichert das Ortsbild dauerhaft und schützt die Umgebung vor negativen Auswirkungen.

## **2. Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes**

Im Zuge der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen wurde die Bedeutung der Entwicklung der Bereiche entlang der Ortsdurchfahrt deutlich. Hier gilt es ein harmonisches Gesamtkonzept zu schaffen und langfristig das städtebauliche Gesamtbild zu schützen. Die übergreifenden straßenbegleitenden Grünfestsetzungen entlang der Hochholzstraße sind aus den Empfehlungen des Sanierungsgebietes abgeleitet und führen zu einer Steigerung der städtebaulichen Qualität.

Im Bereich der konkreten Planung der Hochholzstraße ist der aktuelle städtebauliche Zustand maßgeblich für die Festsetzungen im Bebauungsplan. Somit wird die gegenwärtige Situation, allen voran die aktuell bestehende Mischnutzung, bauplanungsrechtlich geordnet.

Durch die teilweise Umnutzung von Gewerbe hin zu Wohnen in der Vergangenheit, handelt es sich heute faktisch um ein Mischgebiet, der den gewerblichen Charakter aufgegeben hat. Das Plangebiet als Mischgebiet festzusetzen, ist in der Nachbarschaft von Wohngebieten somit verträglich. Vor diesem Hintergrund ist die Ausweisung eines Mischgebietes planungsrechtlich sachgerecht.

## **3. Grundzüge der Konzeption, Erschließung**

Die Konzeption stellt in erster Linie eine Ordnung der heutigen strukturellen Nutzungsdurchmischung entlang der bestehenden Hochholzstraße dar. Das Plangebiet selbst wird durch die bestehende Hochholzstraße im Osten optimal an das regionale Verkehrsnetz angebunden.

Entlang der Hochholzstraße wird eine Bebauung an der Straße ermöglicht, um langfristig ein einheitliches Straßenbild mit klar gefasstem Straßenraum zu erhalten. Die mögliche Bebauung wird der umliegenden Bebauung angepasst. Im rückwärtigen Bereich wird ein größeres Baufenster ausgewiesen, das den Ist-Zustand des bestehenden Baukörpers sichert. Vorne an der Straße wird durch die Gliederung kleinerer Baufenster eine den Straßenzug dominierende geschlossene Riegelbebauung allerdings verhindert. Dies führt zu einer klaren Gliederung der Gebäudestruktur an der Straße.

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.

Straßenbegleitend wird eine Baumreihe in Verbindung mit einer privaten Vorgartenzone festgesetzt. Das zur Hochholzstraße hin geöffnete Areal erhält straßenbegleitenden Baumüberstand und fügt sich somit harmonisch in das Gestaltungskonzept der Hochholzstraße bis hin zum neugestalteten Ortskern ein. Der südwestlich gelegene Parkplatz wird mit zusätzlichen Eingrünungsmaßnahmen versehen. Das nach Westen hin abfallende Gelände wird dreiseitig mit einem Pflanzgebot versehen, welches für zusätzliche Durchgrünung im Gebiet sorgt und die Gebietsqualität deutlich aufwertet. Durch die Festsetzungen zur Eingrünung des bisher fast vollversiegelten Gebiets erfährt das Areal auch langfristig eine ökologische Wertsteigerung.

## **4. Städtebauliches und bauleitplanerisches Ziel**

Das Bebauungsplanverfahren dient der Konkretisierung der Sanierungsziele und sowie die Sicherung deren Umsetzung. In diesem Zusammenhang werden planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Nachverdichtung und Nutzung des Plangebietes als Mischgebietsstandort geschaffen, so dass eine städtebaulich geordnete Entwicklung von Wohnen und nicht störenden Gewerbe gewährleistet werden kann, so dass gewerbliche Nutzungen zukünftig mischgebietsverträglich sind und das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Plangebiet wird als Mischgebiet ausgewiesen, wo sich Gewerbetreibende ansiedeln können. Durch das bestehende Gewerbe sowie die Ansiedlung vom neuen Gewerbe wird die Versorgung des

Ortsteils Zillhausen mit Gewerbe gewährleistet. Darüber hinaus wird durch die Umsetzung der Sanierungsziele der gesamte Bereich entlang der Hochholzstraße bezüglich als Mischgebietsstandort aufgewertet.

Es sollen zeitgemäße, attraktive Wohn- und Arbeitsbedingungen geschaffen werden, damit der Ortskern von Zillhausen eine nachhaltige Aufwertung erfährt. Gleichzeitig soll den nicht störenden gewerblichen Nutzungen eine verlässliche städtebauliche Ordnung aufgezeigt werden, damit der Standort eine nachhaltige Attraktivität entwickeln kann. In diesem Zusammenhang sollen im Hinblick auf eine attraktive Weiterentwicklung des gesamten Orts- und Straßenbildes Regelungen hinsichtlich der Anordnung von Werbeanlagen nach § 74 Absatz 1 Nr. 2 Landesbauordnung (LBO) getroffen werden.

Mit der Ausarbeitung der Örtlichen Bauvorschriften sollen gestalterische Details zur positiven Entwicklung des Ortsbildes und der Erhaltung identitätsstiftender Elemente des Ortskerns entwickelt werden, damit sich eine Neubebauung in den bestehenden städtebaulichen Zusammenhang einfügt und zu einer Ergänzung und positiven Weiterentwicklung der vorhandenen Gebäudestruktur beiträgt.

Der Bebauungsplan Hochholzstraße dient folglich der Ordnung und Attraktivierung des Bereichs als Mischgebiet und Wohnstandort, verbunden mit der langfristigen Sicherung der Sanierungszielsetzung der Neuordnung.

## 5. Derzeitiger Bestand an Nutzungen

Durch die mittlerweile entstandene Gemengelage, soll des Areals der Hochholzstraße 40, durch klare Nutzungsbestimmung baurechtlich eindeutig definiert werden. Momentan sind zwei Gewebeneinheiten im Gebäude gemeldet, wobei es sich zum einen um eine wohnumfeldverträgliche Gewerbenutzung (Nagelstudio) und den bestehenden Kranverleih Stiefel Co. KG handelt.

Das Areal der Hochholzstraße 40 wurde bis 1976 als Möbelfabrik gewerblich genutzt. Mitte der 80er Jahre hat die Firma für Kranverleih Stiefel Co. KG das Areal übernommen und ist bis heute als Gewerbe angemeldet. Durch baurechtlich genehmigte Umbaumaßnahmen wurde eines der bestehenden Fabrikgebäude abgerissen und die entstandene Freifläche wird bis heute als Verkaufs- und Ausstellungsfläche gewerblich genutzt. 1988 wurde von der Firma für Kranverleih Stiefel Co. KG ein Bauantrag eingereicht, der einen Neubau von Stellplätzen sowie einen Umbau des Büroteils vorsah. In diesem Bauantrag wird die gewerblich genutzte Verkaufs- und Ausstellungsfläche als Bestand dargestellt. Laut der damals gültigen Landesbauordnung von 1983 sind nach § 52 Abs. 1 Nr.18 LBO Ausstellungs-, Abstell- und Lagerflächen nur bis 100 m<sup>2</sup> verkehrsfrei. Die seit mehr als 30 Jahren verwendete Fläche beträgt mehr als 100 m<sup>2</sup> und hätte eine Baugenehmigung gebraucht, die aber nicht erteilt wurde.

Das Gebäude Hochholzstraße 40 besteht aus fünf Ebenen. Für das Gebäude selbst wurde im März 1993 eine Nutzungsänderung in Wohnfläche baurechtlich genehmigt. Das Dachgeschoss wurde von gewerblicher Nutzung in Wohnnutzung mit 4 Wohnungen zwischen 40 m<sup>2</sup> und 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche umgenutzt. Im Dezember 1998 wurde ebenfalls eine Nutzungsänderung in Wohnraum baurechtlich genehmigt.

### Nutzungsänderungen Wohnfläche:

#### März 1993:

Ebene 5 (Dachgeschoss) Ausbau mit 4 Wohnungen  
zwischen 40 und 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche:

insg. ca. 225 m<sup>2</sup>

#### Dezember 1998

Ebene 3 + 4 Nutzungsänderung bzw. Einbau von Wohnungen  
Ebene 3 mit 4 Wohnungen zwischen 60 und 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Ebene 4 mit 4 Wohnungen zwischen 50 und 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche

insg. ca. 295 m<sup>2</sup>

insg. ca. 295 m<sup>2</sup>

### Wohnfläche insgesamt:

ca. 820 m<sup>2</sup>

**Gewerbliche Nutzfläche:**

Ebene 1:	165 m <sup>2</sup>
Ebene 2:	605 m <sup>2</sup>
Ebene 3:	<u>185 m<sup>2</sup></u>

**Gewerbefläche insgesamt: 955 m<sup>2</sup>**

Bei der Aufstellung wurden Nebenräume, wie Keller oder sonstige Abstellräume nicht berücksichtigt. Die Aufstellung belegt, dass es sich beim Plangebiet nach heutigem Nutzungsstand faktisch um ein Mischgebiet und kein Gewerbegebiet mehr handelt. Bei einem Nutzungsverhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe von nahezu eins zu eins ist die Änderung in ein Mischgebiet die baurechtlich sachgerechte Konsequenz.

**6. Aussagen übergeordneter Planungen****6.1 Landesentwicklungsplan**

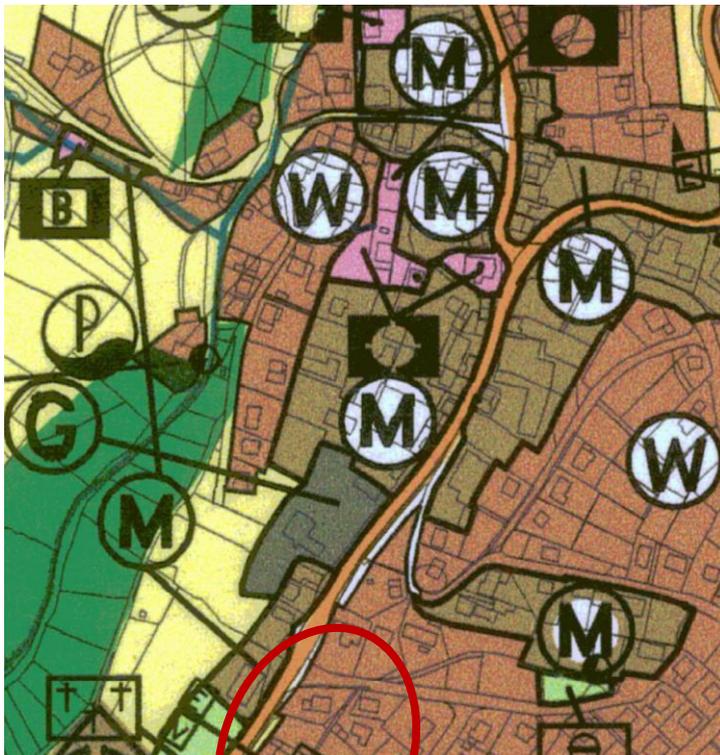
Laut Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg liegt die Große Kreisstadt Balingen mit dem Teilort Zillhausen im Verdichtungsraum ländlicher Raum, wobei Balingen als Mittelzentrum eingestuft wird. Die Stadt liegt auf der Landesentwicklungsachse zwischen Villingen-Schwenningen und Tübingen / Reutlingen.

**6.2 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.

**6.3 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen aus dem Jahr 2002 stellt das Plangebiet als Gewerbegebietsfläche dar. Nach heutiger Nutzung handelt es sich allerdings um ein faktisches Mischgebiet, da neben dem Gewerbe mittlerweile auch Wohnen gleichberechtigt vorhanden ist. Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen wird im Wege der Berichtigung angepasst.



Hingegen den Vorgaben des FNP wird das Plangebiet im Bebauungsplan als Mischgebietsfläche festgesetzt.

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

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

#### 6.4 Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet ist bisher nicht qualifiziert überplant und bildet eine ‚Lücke‘ zwischen dem seit 16.10.2012 rechtskräftigen Bebauungsplan „Hochholzstraße / Friedhofsparkplatz“ und dem seit 11.04.2019 rechtskräftigen Bebauungsplan „Hochholzstraße / Pfarrstraße“. Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 BauGB, Bauen im Innenbereich.

Mit dem nun aufzustellenden Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften „Hochholzstraße“ sollen für den gesamten Bereich der Ortsdurchfahrt Regelungen zu baulichen Nutzungen und zur positiven Gestaltung des Ortsbildes getroffen werden. Insbesondere die Wohnfunktion soll gestärkt werden, aber auch die Attraktivität für nicht wesentlich störendes Gewerbe soll erhöht werden.

#### 7. Bebauungsplanverfahren

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung dient dieser Bebauungsplan dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Es werden innerörtliche bestehende Strukturen aufgenommen und die mittlerweile entstandene Nutzung bauplanungsrechtlich geordnet. Die in Anspruch genommenen Flächen sind überwiegend versiegelt oder bereits bebaut.

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 (siehe unten)
- 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 „Hochholzstraße“ werden im umliegenden Bereich auch die Bebauungspläne „Pfarrstraße / 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 „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.

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.

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“:  $\text{Fläche MI} * \text{max. GRZ}$   
 $\rightarrow 5.680 \text{ m}^2 * 0,6$   
 $\rightarrow \underline{\text{ca. } 3.408 \text{ m}^2}$

„Hochholzstraße / Pfarrstraße“:  $\text{Fläche WA} * \text{max. GRZ}$   
 $\rightarrow 7.300 \text{ m}^2 * 0,4$   
 $\rightarrow \underline{\text{ca. } 2.920 \text{ m}^2}$

„Hochholzstraße / Auf dem Hofacker“  $\text{Fläche MI} * \text{max. GRZ}$   
 Wobei WA und MI vorgesehen ist  $\rightarrow 14.700 \text{ m}^2 * 0,6$   
 $\rightarrow \underline{\text{ca. } 8.820 \text{ m}^2}$

---

**Gesamtfläche** **ca. 15.148 m<sup>2</sup>**

Somit liegt die gemeinsame überbaubare Grundstücksfläche der drei Bebauungsplänen 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 bestehende Gemengelage neu geordnet. 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 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.

Das Plangebiet ist bisher nicht qualifiziert überplant und bildet eine „Lücke“ zwischen dem seit 16.10.2012 rechtskräftigen Bebauungsplan „Hochholzstraße / Friedhofsparkplatz“ und seit 11.04.2019 rechtskräftigen Bebauungsplan „Hochholzstraße / Pfarrstraße“.

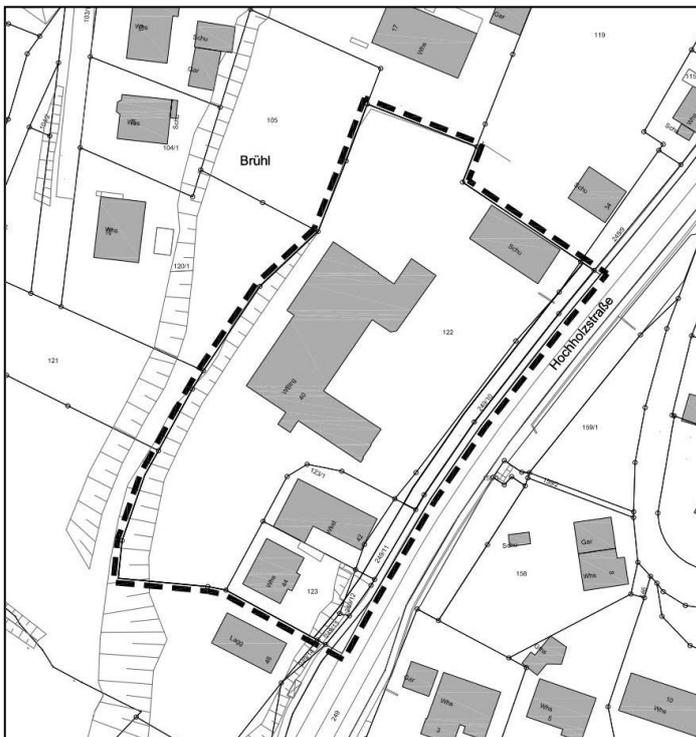
## 8. Beschreibung des Plangebietes

### 8.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südlich der Ortsmitte von Zillhausen. Es wird im Osten durch die „Hochholzstraße“ begrenzt. Im Süden erfolgt die Abgrenzung durch das Grundstück Hochholzstr. 48, im Westen durch die Bebauung entlang der Wasserfallstraße und im Norden durch die Grundstücke Hochholzstraße 34 und Pfarrstraße 17.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,58 ha mit folgenden Flurstücken:

Flst. Nr. 122, 123, 123/1, 249/10, 249/11, 249/12, 249/13 und teilweise 249/2



Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hochholzstraße“

## 9. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 9.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird durch die Nutzungsform des Mischgebietes (MI gem. § 6 BauNVO) definiert.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbetreibenden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind aufgrund der Erhaltung des Gebietscharakters und dem Schutz der ländlichen Prägung nicht zulässig. Aufgrund der geringen Gebietsgröße und der Kapazität der Verkehrsanlagen wären sie nicht gebietsverträglich. Es soll verhindert werden, dass durch diese verkehrsinduzierenden Nutzungen ein zusätzlicher Fremdverkehr im Plangebiet entsteht und Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnnutzung und der Wohnnutzung im Gebiet selbst hervorgerufen werden können.

Gemäß Regionalplan Neckar-Alb, Abschnitt 2.4.3.2 Z (5) liegt das Plangebiet nicht in einem ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich. Demnach sind keine Einzelhandelsgroßprojekte und keine Agglomerationen zulässig. Eine Agglomeration entsteht, wenn räumlich nahe beieinanderliegende mehrerer Einzelhandelsbetriebe errichtet werden, oder zu einem bestehenden Einzelhandelsbetrieb mehrere neue hinzutreten. Entstehen Agglomerationen aus Einzelhandelsbetrieben, die einzeln unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit liegen, sind ähnliche negative Auswirkungen wie bei regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten zu erwarten. Solche negativen Auswirkungen werden durch die Balinger Einzelhandelskonzeption in Verbindung mit der Balinger Sortimentsliste aus der Einzelhandelskonzeption mit Stand von 2017 verhindert, da zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen werden. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten erfolgt aufbauend auf dem Leitbild der Stadt Balingen zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Balingen aus dem Jahr 1999 mit Stand von 2017. Mit ihm soll einer Schwächung der Balinger Innenstadt durch die Ansiedlung solcher Betriebe außerhalb des hierfür nach dem städtebaulichen Leitbild ausgewiesenen Innenstadtbereiches entgegengewirkt werden. Darüber hinaus werden nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortiment zugelassen.

Die nach § 6 Abs.2 Nr.8 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen. Entsprechend der Spielhallenkonzeption der Stadt Balingen vom 17.04.2007 stehen im Gewerbegebiet Gehrn städtebaulich geeignete und verträgliche Flächen zur Verfügung. Auch für die weiteren Vergnügungsstätten wird innerhalb von Balingen eine Konzentration angestrebt. Eine Schwerpunktbildung soll auch hier am ausgewiesenen Dienstleistungsschwerpunkt Gehrn erfolgen, zumal im Gewerbegebiet Gehrn mit seiner Größe von ca. 70 ha und der bestehenden Vorprägung die geringste Störanfälligkeit durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten besteht. Eine Aufsplitterung an verschiedene Stellen innerhalb des Stadtgebietes ist städtebaulich, stadtstrukturell und siedlungssoziologisch nicht erwünscht.

Werbeanlagen als gewerbliche Hauptnutzung (sogenannte Fremdwerbung) werden ausgeschlossen. Hierbei handelt es sich häufig um beleuchtete Großwerbetafeln, die sich auf das Ortsbild, die verkehrlichen Rahmenbedingungen sowie auf das Wohnumfeld maßgeblich auswirken und eine bauästhetische Verschlechterung mit negativen Auswirkungen auf die Sanierungszielsetzung mit sich bringen kann. Diese Fremdwerbung stellt baurechtliche eine eigene Nutzungsart dar, die in diesem städtebaulichen Zusammenhang nicht verträglich ist. Bereits bestehende und genehmigte Anlagen und Nutzungen behalten weiterhin ihren Bestandsschutz.

## **9.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, 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 gesichert. Es wird gewährleistet, dass sich neue Gebäude in Grundflächenzahl, Höhenlage und maximale Gebäudehöhe in die bestehende Struktur einfügen.

### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Im Mischgebiet wird die zulässige Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt und entspricht zugleich die Obergrenze der zulässigen Grundflächenzahl nach § 17 BauNVO. Zum einen wird die überbaubare Grundfläche mit einer Grundflächenzahl von 0,6 eine optimale städtebauliche Entwicklung ermöglicht, die sich in die nähere Umgebung einfügt und zum anderen das Ansiedeln von großflächigem Einzelhandel verhindert. Dem Gebietscharakter entsprechend wird eine adäquate Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht. Gleichzeitig wird zusammen mit der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen eine maßvolle Bebauung in Bezug auf

die Grundstücksgrößen gesichert, auch mit dem Ziel, die dortigen Nutzungen und die damit verbundene Aufenthaltsqualität zu stärken. Durch die Größe der Baufenster wird zudem eine kleinteilige Gliederung vorgegeben.

### **Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)**

Die festgesetzte Höhenlage der baulichen Anlagen (EFH) orientiert sich an der Oberkante des Rohfußbodens. 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.

### **Höhe der baulichen Anlagen**

Für das Plangebiet werden zur Sicherung der gewünschten städtebaulichen Raumbildung unter Beachtung der Umgebungsbebauung, die Gebäudehöhen festgesetzt. Durch die textlichen Festsetzungen wird die maximale Gebäudehöhe der baulichen Anlagen bestimmt, um eine gebietsverträgliche Einbindung der Bebauung zu gewährleisten.

Die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an den derzeit vorherrschenden Höhen, die sich aus der Bestandsbebauung ergeben. Die Gebäudehöhe wird über die Erdgeschossfußbodenhöhe begrenzt. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Erdgeschossfußbodenhöhe. Der obere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Erdgeschossfußbodenhöhe zusammen mit der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe.

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

### **Bauweise**

Für das Mischgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Damit wird eine lockere Bebauung innerhalb des Quartieres sowie zu den angrenzenden Bestandsquartieren sichergestellt. 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 Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen festgesetzt. Entlang der Hochholzstraße werden einzelne Baufenster ausgewiesen, die die typische bauliche Prägung entlang der Ortsdurchfahrt aufnehmen und dennoch eine möglichst flexible Bebaubarkeit gewährleisten.

Die Stellung der Gebäude wird vorgegeben, um den Straßenraum durch eine klare städtebauliche Kante sicher zu fassen. Darüber hinaus werden die Gebäude von der Straße abgerückt, um eine bessere Gestaltung der Eingangs- und Erdgeschosszonen zu ermöglichen und eine Begrünung in Form von Vorgartenzonen entlang der Ortsdurchfahrt zu erreichen.

### **Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen**

Flächen für Garagen oder überdachte Stellplätze sind in einem Abstand von mehr als 5 m zur Gehweghinterkante der Hochholzstraße auch außerhalb der Baugrenzen möglich. Städtebauliche Gründe für diese Festsetzung liegen in der Einhaltung notwendiger Abstände zum öffentlichen Straßenraum sowie die Integration in das gestalterische Gesamtkonzept.

### **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. Außerdem werden Nebenanlagen, die z.B. als Ausstellungsfläche dienen nicht zugelassen um eine zusätzliche Ausbreitung überbauter Flächen zu verhindern. Bei einer

Ausstellungsfläche handelt es sich um eine gewerbliche Nutzung, die im Gebäude innerhalb der überbaubare Grundstücksfläche untergebracht werden muss.

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

##### **Verkehrsflächen**

Das Gebiet wird im Osten direkt von der Hochholzstraße erschlossen. Entlang der Hochholzstraße wird einseitig ein Gehweg festgesetzt, um das Plangebiet fußläufig zu erschließen.

##### **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 betroffenen 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.

#### **10. Grünfestsetzungen**

##### **10.1. Private Grünfläche - Vorgartenzone**

Zwischen dem Mischgebiet und der öffentlichen Verkehrsfläche wird zur Aufwertung des Plangebietes eine private Grünfläche als Vorgartenzone festgesetzt.

Vorgärten haben durch ihre Anordnung zur Straße einen öffentlichen Charakter. Eine Versiegelung der Vorgärten führt zu einer Minderung der Wohn- und Aufenthaltsqualität. Daher sind begrünte Vorgärten ein wesentliches gestalterisches Element in kleinteiligen Siedlungsbereichen. Der Vorgarten im Plangebiet ist deshalb zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Bis auf die notwendige Grundstückerschließung (Zufahrt zur Garage/Carport, notwendige Zuwegung zum Gebäude) ist eine Versiegelung der Vorgärten und bauliche Anlagen unzulässig.

##### **10.2. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern**

###### **Straßenbäume**

Die Aufwertung des Straßenraumes der Hochholzstraße ist ein Leitgedanke, der unter anderem aus der Voruntersuchung zum Sanierungsgebiet hervorgeht. Dieser wird auch in den zwei weiteren Verfahren befindlichen Bebauungsplänen („Pfarrstr. / Hochholzstr.“ und „Hochholzstr. / Auf dem Hofacker“) aufgegriffen. Um ein einheitliches attraktives Straßenbild zu erreichen, werden deshalb entlang der Hochholzstraße auf den Grundstücken Bäume als straßenbegleitendes Grün vorgesehen. Von den eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten abgewichen werden.

###### **Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zu begrünen, um eine qualitativ hochwertige Durchgrünung des Plangebietes zu erzielen. Sie dienen zudem einer Mindestdurchgrünung im Gebiet und tragen dazu bei, dass sich das Quartier harmonisch in das bestehende Ortsbild einbindet. In diesem Zusammenhang wird neuer Lebensraum für Vegetationsstrukturen geschaffen. Zudem verbessert die Durchgrünung des Plangebietes das Kleinklima. Darüber hinaus wird durch die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, bezogen auf das Regenwasser, die Kanalisation entlastet. Aus diesem Grund sollen alle Wege, Zufahrten und Stellplätze nicht versiegelt werden, sondern wasser-durchlässige Beläge aufweisen.

###### **Randeingrünung – Bäume und Sträucher**

Zur Abgrenzung gegenüber dem angrenzenden Wohngebiet im Norden und zur Sicherung des bestehenden prägenden Böschungsbereiches im Westen werden außerdem flächige Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern entlang der Grundstücksgrenzen geplant.

### **Begrünung der Stellplätze - Bäume**

Zur Gliederung und Aufwertung von Parkflächen wird zusätzlich für je angefangene 6 Stellplätze die Pflanzung eines Baumes vorgeschrieben. Die Anordnung der Bäume ist Stellplatzgliedernd vorzusehen.

## **11. 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 oder flach geneigtem Dach 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 begrünten Dach ist der Wirkungsgrad eines Photovoltaikmoduls dadurch, dass es kühler bleibt, höher, als auf einem herkömmlichen Dach.

## **12. Belange des Umweltschutzes**

### **12.1. Umweltbericht/ Umweltverträglichkeitsprüfung**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter z.B. aufgrund besonderer, überdurchschnittlicher Eigenschaften oder einem besonderen Schutzstatus wie bspw. NATURA 2000- Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen nicht. 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.

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

Nach den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Prüfung zum geplanten Bauvorhaben kommen im Wirkungsraum des Vorhabens mehrere artenschutzrechtlich relevante Arten vor. Zu nennen sind hierbei die Fledermäuse und die europäischen Vogelarten. Mit der Realisierung des Vorhabens sind Auswirkungen auf die nachgewiesenen europarechtlich geschützten Arten verbunden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) bezüglich der Artengruppe der Vögel müssen die Rodungsarbeiten und ein möglicher Gebäudeabriss außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Durch die mögliche Anwesenheit von Fledermäusen muss dieses noch weiter eingeschränkt werden und darf erst ab November erfolgen. Darüber hinaus ist bei einem geplanten Gebäudeabriss vorab zu prüfen, ob Kellerbereiche als Winterquartier genutzt werden. Im Falle eines Besatzes darf der Abriss erst nach Auszug der Tiere Ende März erfolgen.

Die Maßnahmen stehen im Kontext der Vermeidung von Tötungen (§ 44 (1) 1 BNatSchG). Gegenwärtig sind keine maßgeblichen baulichen Veränderungen bzw. Abrissarbeiten an den bestehenden Gebäuden geplant. Sind zu einem späteren Zeitpunkt entsprechende Umgestaltungsmaßnahmen geplant, müssen zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Falle des Haussperlings populationsstützende Maßnahmen

ergriffen werden. Dies soll durch das Anbringen von Sperlingskoloniekästen im nahen Umfeld des Vorhabens erfolgen. Auch sind die betreffenden Gebäudeteile mit einem ausreichenden zeitlichen Vorlauf gezielt auf eine Quartiernutzung durch Fledermäusen zu überprüfen und ggf. Fledermauskästen zur Vermeidung von Verbotsfolgen im nahen Umfeld zu installieren. Weiteres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung von Vorkehrungen zur Vermeidung sowie der dargestellten funktionserhaltenden Maßnahmen ergeben sich für gemeinschaftlich geschützte Arten des Anhangs IV der 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.

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 „Hochholzstraße“ in Zillhausen, vom Büro Dr. Grossmann, Stand 06. November 2018.

### **12.3. 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.

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

Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

## **13. 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 vom Büro ISIS in einer schalltechnischen Untersuchung geprüft. Das Gutachten liegt als Bericht mit Stand vom Juli 2017 vor.

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 Mischgebiete (tags: 60 dB(A)) bis zu einem Abstand von ca. 37 m zur Achse der Hochholzstraße zu erwarten.

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.

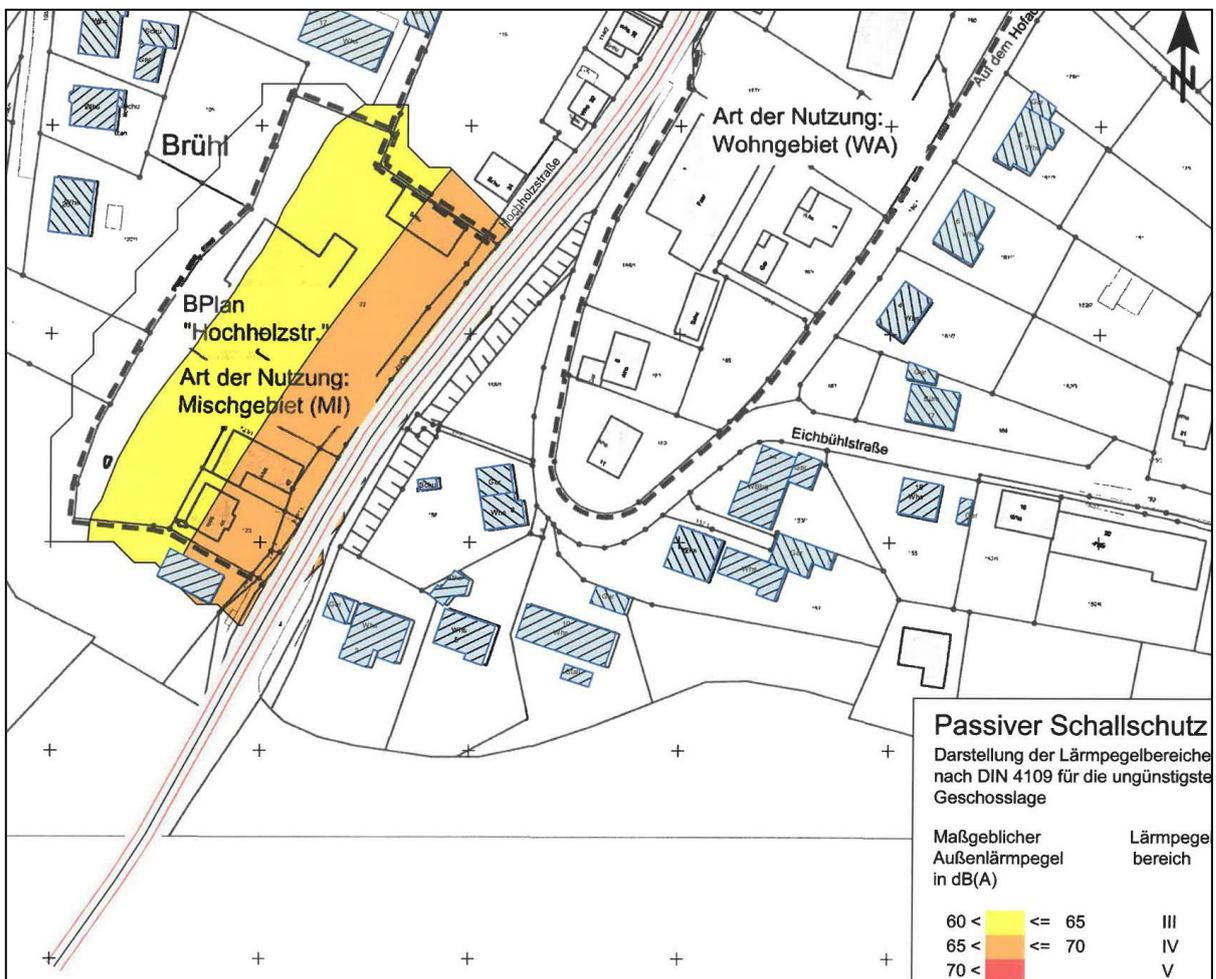
Durch den Einbau von fensterunabhängigen Lüftungen wird bei geschlossenen Fenstern ein ausreichender Luftwechsel in den Räumen erreicht. Alternativ ist auch der Einsatz einer kontrollierten Wohnungsbelüftung mit Wärmerückgewinnung möglich.

Zu Reduzierung passiver Lärmschutzmaßnahmen kommt die Orientierung von schutzbedürftigen Schlafräumen an die vom Lärm abgewandte Gebäudeseite in Betracht.

Aus den Rasterlärnkarten 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 1739-03 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 1739-03 des Gutachtens)

### Altlastenverdachtsflächen (Kennzeichnungen)

Das Flurstück 122 ist nach Angaben des Landratsamtes Zollernalb im Altlasten- und Bodenschutzkataster erfasst. Dies bedeutet, dass auf dem Grundstück 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 Landrats-

amt Zollernalbkreis zu informieren. Nach einer Nutzungsänderung hat eine neue Bewertung zu erfolgen.

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

### **14.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

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

Entlang der Hochholzstraße werden der Nutzung eines Mischgebietes entsprechend Satteldächer und Flachdächer zugelassen. Die Farbe des Daches wird mit rot bis rotbraunen Deckungen an die Umgebung angepasst. Dies gewährleistet das Einfügen der Neubauten in die Umgebung und ein einheitliches, harmonisches, ortsbildprägendes Straßenbild.

### **14.2. Werbeanlagen**

Das Gebiet soll künftig als ein „Mischgebiet“ ausgewiesen werden. Das Plangebiet „Hochholzstraße“ stellt zusammen mit der Pfarrstraße/ Hochholzstraße 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.

Um die Planungs- und Sanierungsziele langfristig sichern zu können, werden im Bebauungsplanverfahren „Hochholzstraße“ planungsrechtliche Vorgaben und örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Bezugnehmend auf den angestrebten Ortscharakter, die avisierte Wohnumfeldqualität beidseitig der Hochholzstraße, zur Sicherung einer attraktiven Ortsdurchfahrt, 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 „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 Mischgebiet dürfen Werbeanlagen an der Fassade mit einer entsprechenden Flächenbegrenzung errichtet werden, die dem dörflichen Charakter von Zillhausen entspricht. Unter Berücksichtigung von Gebietstyp und Zielsetzung soll im Rahmen der Örtlichen Bauvorschriften eine Festsetzung getroffen werden, dass Werbeanlagen je Fassade eine maximale Größe von 4,0 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.

### **14.3 Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksfläche**

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

#### Wasserdurchlässige Beläge

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

### **14.4 Einfriedigungen und Stützmauern**

Zur Gestaltung des Gebiets, 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.

**14.5 Stellplätze**

Die Landesbauordnung § 74 Abs. 2 LBO ermächtigt die Gemeinden dazu, die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf 1,5 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. Stellplatzserhöhungen müssen immer individuell gebietsbezogen geprüft werden.

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 nicht negativ zu beeinträchtigen, müssen ausreichend private Stellplätze auf den privaten Grundstücken geschaffen werden. Daher werden erhöhte Stellplatzanforderungen gestellt.

**14.6 Müllbehälterabstellplätze**

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

**14.7 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen**

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

**15. Umsetzung der Planung**

Der Bebauungsplan ist Teil einer zusammenhängenden Entwicklung der Bebauung entlang der Hochholzstraße, die im Zuge des Sanierungsverfahrens in Zillhausen vorangetrieben wird. Er dient insbesondere dem Schutz des dorftypischem Orts- und Straßenbildes sowie der Erhaltung der ortsbildprägenden Nutzungsstruktur. Außerdem werden durch den Bebauungsplan geordnete bauliche Entwicklung ermöglicht, die sich der innerörtlichen Gebäudestruktur anpassen.

**16. Überschlägige Flächenbilanz**

<b>Geltungsbereich</b>	<b>ca. 5.850 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>
Verkehrsflächen	ca. 170 m <sup>2</sup>	3,0 %
Mischgebietsfläche	ca. 5.680 m <sup>2</sup>	97,0 %

Aufgestellt:  
citiplan GmbH

Ausgefertigt:

Balingen, den .....

Bürgermeister