



Bebauungsplan „Hofstetten II, 6. Änderung und Erweiterung“ im Stadtteil Leidringen

Begründung

Planungsstand: Entwurf
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung: 24. Februar 2025

Inhalt

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept	3
1.1	Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung	3
1.2	Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung	4
1.3	Schallschutz und Geruchsimmissionen	6
1.4	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets	6
2	Erschließung	7
2.1	Verkehrliche Erschließung.....	7
2.2	Energieversorgung	7
2.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	7
2.4	Löschwasserversorgung	8
3	Übergeordnete Planungen	8
3.1	Regionalplan Neckar-Alb 2013.....	8
3.2	Flächennutzungsplan der Stadt Rosenfeld	9
4	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	10
5	Begründung der örtlichen Bauvorschriften.....	11
6	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	12
7	Flächenbilanz	13

Abbildungen

Abbildung 1: Überlagernde Darstellung der rechtskräftigen (blau) und geplanten Baugrenze (grün) auf Grundlage des seit 1981 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hofstetten II“ und Abgrenzung des Plangebiets „Hofstetten II, 6. Änderung und Erweiterung“ sowie Rücknahme der Mischgebietsfläche	4
Abbildung 2: Bestandsaufnahme des Plangebiets	5
Abbildung 3: Übersichtslageplan.....	6
Abbildung 4: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	7
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013	8
Abbildung 6: Ausschnitt des FNP	9



1 Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Die Stadt Rosenfeld beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hofstetten II, 6. Änderung und Erweiterung“ am südöstlichen Ortsrand des Stadtteils Leidringen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auf bisher unbebauten teils innerörtlich gelegenen Grundstücken zu schaffen. Folglich sollen aus städtebaulichen Gründen die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Hofstetten II“ zum Teil als Dörfliches Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Grundstücke vollständig in ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) nach § 5a BauNVO umgewidmet werden. Des Weiteren werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes dahingehend geändert, dass die bestehenden Baulücken mit modernen und attraktiven Gebäudearchitekturen geschlossen werden können. Zudem ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Erweiterung der Siedlungsfläche nach Norden und Osten hin vorgesehen. Mit der geplanten Arrondierung des Ortsrandes werden weitere Wohnbauplätze zur Verfügung gestellt. Die bisher unbebauten Grundstücke im Norden und Osten des Plangebiets sind derzeit als Außenbereich entsprechend § 35 BauGB zu bewerten.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung ist es, im Bereich der Wiesentalstraße und der Erzinger Straße durch die Schaffung gestalterischer Freiheiten und Erweiterung der Siedlungsfläche der steigenden Nachfrage nach neuem zeitgemäßem Wohnraum gerecht zu werden.

Das Plangebiet umfasst ein bereits mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück, welches sich im Süden des Plangebiets befindet. Neue Wohngebäude sollen im Westen und Osten des bestehenden Einfamilienhauses mit Garten sowie im Norden auf bisher unbebauten Flächen entstehen. Eine Wohnbebauung an diesem Standort war bisher aufgrund der dort vorhandenen Freileitung nicht möglich. Nach Verlegung der Freileitung werden nun die vorhandenen Baulücken geschlossen und eine Abrundung des Ortsteils ermöglicht.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1981 stammt, werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hofstetten II, 6. Änderung und Erweiterung“ Festsetzungen für das gesamte Plangebiet vorgesehen, die der zeitgemäßen Architektur sowie den Anforderungen an den Arten- und Umweltschutz entsprechen. Die bisher festgesetzten Baugrenzen werden vergrößert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hofstetten II, 6. Änderung und Erweiterung“ hat insgesamt eine Größe von ca. 0,58 ha und ist in zwei Teilbereiche aufgeteilt. Im Norden sollen ein Mehrfamilienhaus und ein Einfamilienhaus errichtet werden. Somit sind innerhalb der Teilfläche 2 mindestens 5 Wohnungen zu realisieren. Die Teilfläche 1 ist überwiegend für Einfamilienhäuser mit Gärten vorgesehen.

Für die Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich, die bislang nicht für eine Siedlungsentwicklung vorgesehen sind, sind im Gegenzug bereits planungsrechtlich gesicherte Gebiete in gleichem Umfang zurückzunehmen. Aus diesem Grund erfolgt im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung eine Rücknahme der südlich an das Plangebiet angrenzenden Mischgebietsfläche des seit 1981 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hofstetten II“. Der Flächentausch erfolgt in einem 1:1 Verhältnis und wird auf der Ebene des Flächennutzungsplanes in einem parallel durchzuführenden Änderungsverfahren berücksichtigt.

Das weiter westlich im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Mischgebiet bleibt unverändert und ist nicht Bestandteil der vorliegenden Planänderung.



1.2 Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe zwischen ca. 636 und 644 m ü. NHN am südöstlichen Ortsrand von Leidringen, einem Stadtteil der Stadt Rosenfeld. Die angrenzende Wohnbebauung besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern mit geneigten Dachformen und umzäunten Gärten. Das Gelände fällt in südliche Richtung ab.

Im Norden grenzt die Erzinger Straße (Flst. 4943) an das Plangebiet an. Im Nordosten wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch ein unbebautes Grundstück (Flst. 83/1) und ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück (Flst. 72) begrenzt. Inmitten des Plangebiets führt die Wiesentalstraße (Flst. 68/3 und 5282). Weiter im Osten und Süden sind Wiesen auf direkt an das Plangebiet angrenzenden Flurstücken 4010 und 5283 vorzufinden. Im Westen des Plangebiets gibt es ein mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück (Flst. 4017). Des Weiteren wird das Plangebiet im Westen durch die bebauten Grundstücke (Flst. 68/1, 68/4) sowie die unbebauten Grundstücke (Flst. 68/4, 68/5) begrenzt.

Nachfolgende Abbildung zeigt den rechtskräftigen Bebauungsplan „Hofstetten II“ und den Geltungsbereich der geplanten Änderung in Bezug auf das Baufenster im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hofstatten II, 6. Änderung und Erweiterung“. Des Weiteren ist im Süden die zurückzunehmende Mischgebietsfläche dargestellt, die künftig aufgrund des in Kapitel 1.1 genannten Flächentauschs der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden soll.

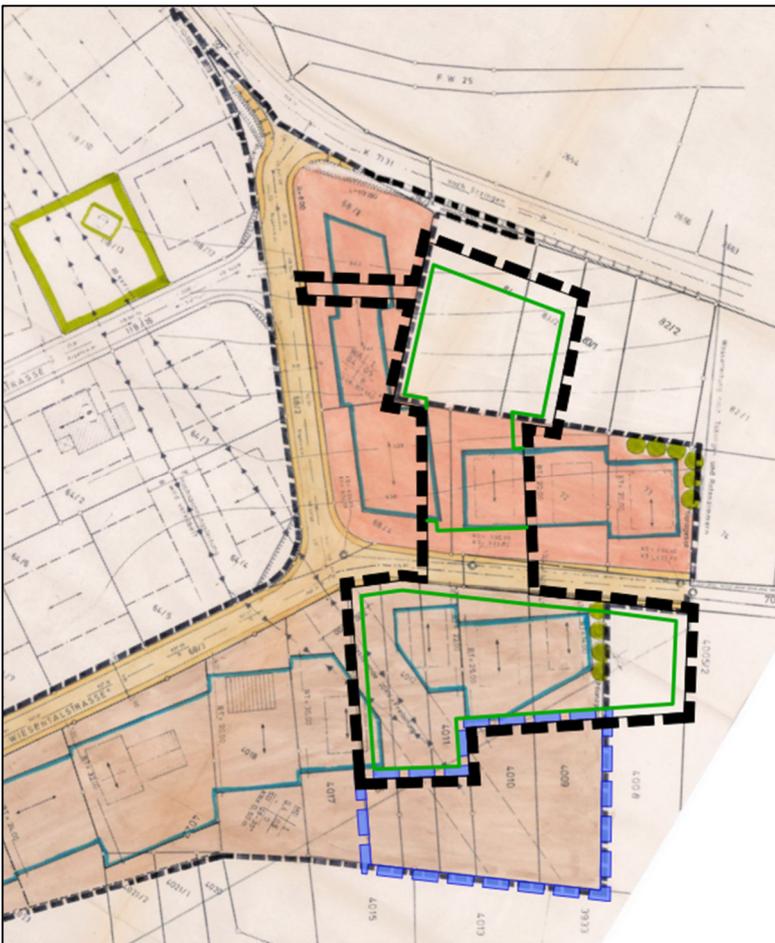


Abbildung 1: Überlagernde Darstellung der rechtskräftigen (blau) und geplanten Baugrenze (grün) auf Grundlage des seit 1981 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hofstetten II“ (Geltungsbereich = grauschwarze Balkenlinie) und Abgrenzung des Plangebiets „Hofstetten II, 6. Änderung und Erweiterung“ (Geltungsbereich = schwarze Balkenlinie) sowie Rücknahme der nicht überbaubaren Mischgebietsfläche im räumlichen Geltungsbereich des seit 1981 rechtskräftigen Bebauungsplans „Hofstetten II“ (Geltungsbereich = blaue Balkenlinie)



Nachfolgende Fotos geben einen Eindruck des Plangebiets wieder.



Blick nach Norden auf das Wohngebäude A Sternstraße 1



Blick nach Süden auf das Wohngebäude Wiesentalstraße 20



Gebäude A Sternstraße 5 mit Garten



Blick nach Süden auf den Schuppen und das Wohngebäude A Sternstraße 1



gepflasterte Hofeinfahrt am Gebäude A Sternstraße 1



Gebäude Wiesentalstraße 21

Abbildung 2: Bestandsaufnahme des Plangebiets (Fritz & Grossmann 02/2023)



1.3 Schallschutz und Geruchsimmissionen

Das Plangebiet wird als ein Dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO entwickelt, welches unmittelbar an ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO angrenzt. Durch die im Vergleich zum Allgemeinen Wohngebiet breitgefächerte mögliche Nutzungsmischung im Dörflichen Wohngebiet kann sich ggfs. ein höheres Störpotenzial (z.B. Lärm) ergeben. Dieses ist von den Bewohnenden zu dulden.

In einer Entfernung von ca. 100 m zum Plangebiet befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Eine Geruchsabschätzung des Stallklimadiensts (RP Tübingen) vom 05.12.2022 hatte ergeben, dass im Bereich des Plangebiets „Hofstetten II“ durch die dortige Tierhaltung keine Immissionswerte nach TA-Luft überschritten werden (ausgehend von einem geringen Tierbestand). Entscheidend sind in jedem Fall die genehmigten Tierplätze und nicht die aktuelle Tierhaltung.

Darüber hinaus ist das Plangebiet von klassifizierten Straßen vorbelastet (z. B. Immissionen, Verkehrslärm, Abgase), die aufgrund der Ortslage hinzunehmen sind. Zur geplanten Bebauung ist vom Fahrbahnrand der K 7131 ein Abstand von mindestens 15 m einzuhalten.

1.4 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hofstätten II, 6. Änderung und Erweiterung“ hat eine Größe von ca. 0,58 ha und umfasst im Süden ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück (Flst. 4010/1).

Des Weiteren befinden sich die unbebauten Grundstücke 68/6 und 71 vollständig innerhalb des Geltungsbereichs. Zudem sind im Geltungsbereich zum Teil auch die unbebauten Flurstücke 83/2, 84, 4009, 4011, 4012, 4016, 5284 sowie die Wiesentalstraße (Flst. 5282, 68/3) und ein Teil des Flurstücks 68/1 vorzufinden.

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über die Lage des Plangebiets.



Abbildung 3: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot umkreist; Quelle: Geoportal Raumordnung BW)

Der räumliche Geltungsbereich ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

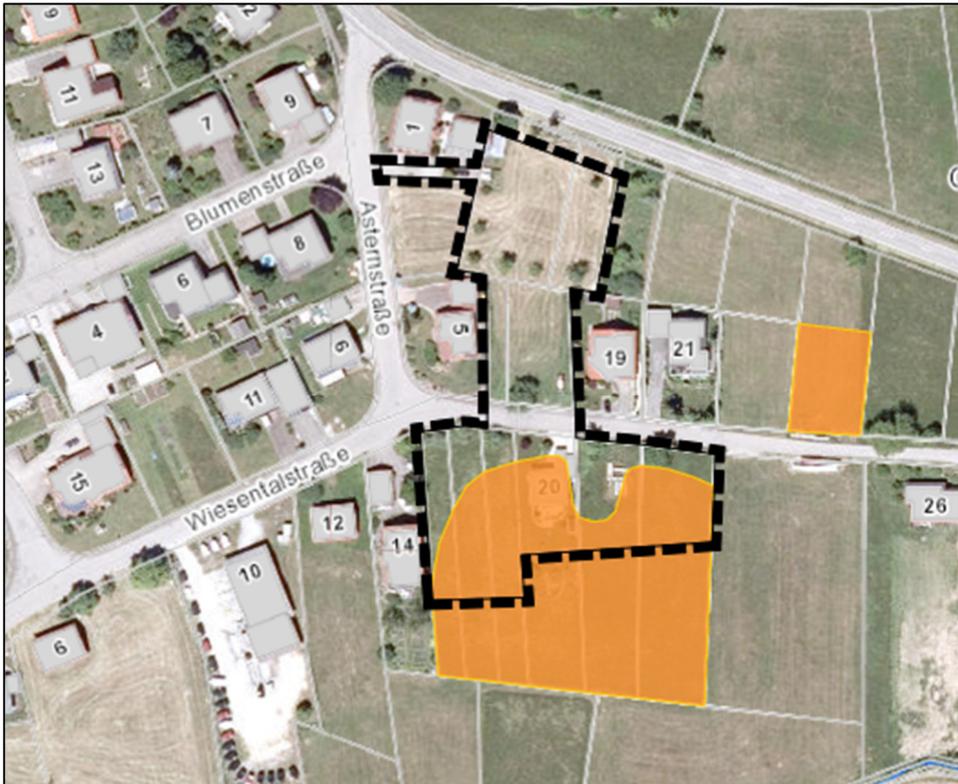


Abbildung 4: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (schwarze Balkenlinie; gelb = FFH-Mähwiesen; Quelle: LUBW)

2 Erschließung

2.1 Verkehrliche Erschließung

Die Bauplätze auf den Flurstücken 68/6, 71, 4009, 4010/1, 4011, 4012, 4016, 4017 und 5284 sollen über die Wiesentalstraße (Flst. 68/3 und 5282) erschlossen werden. Die Wiesentalstraße stellt über die westlich des Plangebiets gelegene Asterstraße eine direkte Wegeverbindung zu der Erzinger Straße dar, die als K 7131 klassifiziert ist.

Die Erschließung der nördlich gelegenen und unmittelbar an die Erzinger Straße angrenzenden Bauplätze auf den Flurstücken 83/2 und 84 soll über das private Flurstück 68/1 erfolgen.

2.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung kann durch die Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes sichergestellt werden.

2.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

Das verschmutzte häusliche Abwasser kann durch den Anschluss an die Ortskanalisation abgeführt werden.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Bodenflächen ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.



Sollte eine Versickerung aus hydrologischen Gründen nicht möglich sein, darf das Niederschlagswasser ausnahmsweise kontrolliert und verzögert in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Die Höhe des Drosselabflusswertes sowie das erforderliche Retentionsvolumen sind im Rahmen des Baugesuchs zu ermitteln und mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

2.4 Löschwasserversorgung

Eine Löschwasserversorgung für das Wohngebiet im Bereich A sternstraße / Wiesentalstraße ist im Bestand gegeben. Allerdings ist eine Löschwasserentnahme von 48 m³/h für die Dauer von zwei Stunden in diesem Bereich aufgrund des geringen Ruhe- bzw. Fließdruckes im Bereich des Hochpunktes an keiner Stelle möglich. Bei einer Löschwasserentnahme von 48 m³/h aus Hydranten im Wasserrohrnetz Leidringen sinkt der Fließdruck im Bereich des Hochpunktes auf 0,7 bar. Da es sich bei der Änderung des Bebauungsplans überwiegend um bereits planungsrechtlich gesicherte Bauplätze handelt, ist ein Ausbau der Löschwasserversorgung nicht vorgesehen.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Neckar-Alb 2013

Der Regionalplan Neckar-Alb 2013 stellt das Plangebiet größtenteils als geplante Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet dar. Im Bereich der nördlichen und östlichen Teilfläche ist in der Raumnutzungskarte ein Gebiet für Bodenerhaltung (Vorbehaltsgebiet) festgelegt. Die Betroffenheit fällt in den Bereich der planerischen Unschärfe.

Der Bebauungsplan steht somit den regionalplanerischen Ausweisungen nicht entgegen.

Nachfolgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt der Raumnutzungskarte.

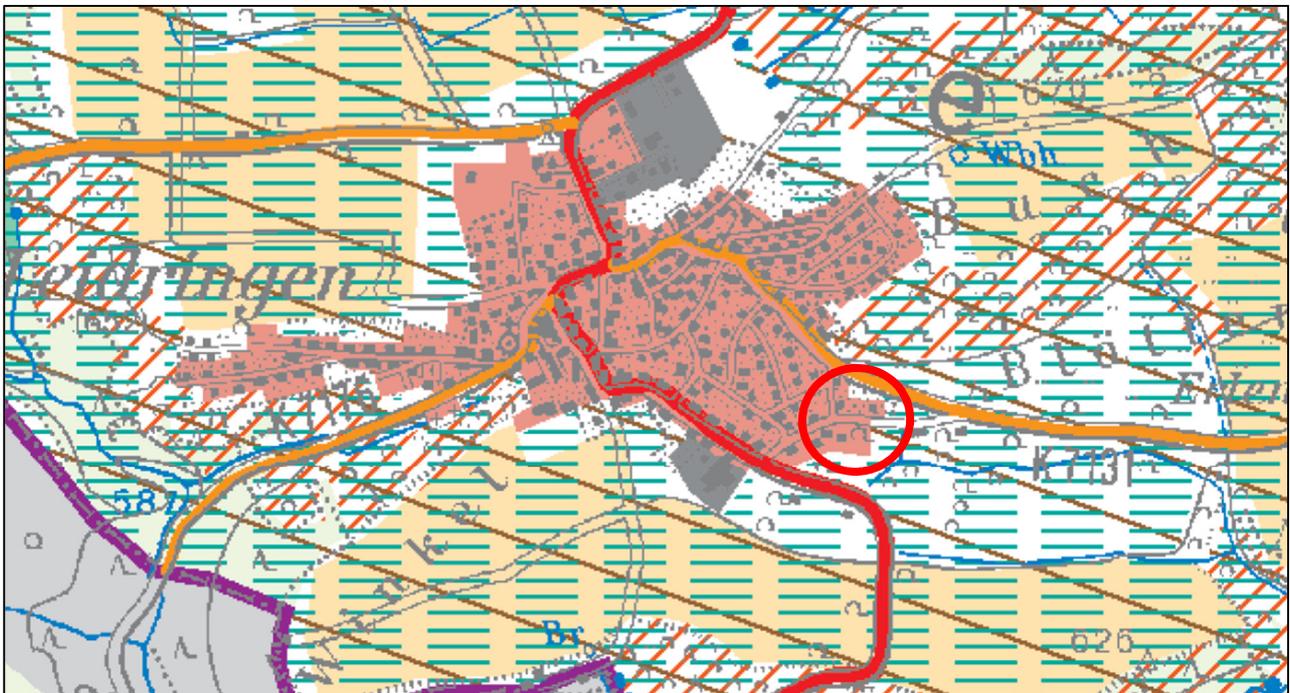


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013 (ungefähre Lage = rot umkreist)

3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Rosenfeld

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplans/Landschaftsplans 2035 wird das Plangebiet zum Teil als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt. Der Randbereich im Norden und Osten des Plangebiets ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans/ Landschaftsplans 2035 der Stadt Rosenfeld wird zeitnah eingeleitet, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen wird.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird aufgrund der geplanten Neuinanspruchnahme der Flächen im Außenbereich nach § 35 BauGB ein Flächentausch im Verhältnis 1:1 erfolgen.

Nachfolgende Abbildung zeigt einen Planausschnitt des Flächennutzungsplans und die Abgrenzungen der aufgrund der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung zu ändernden Bereiche.

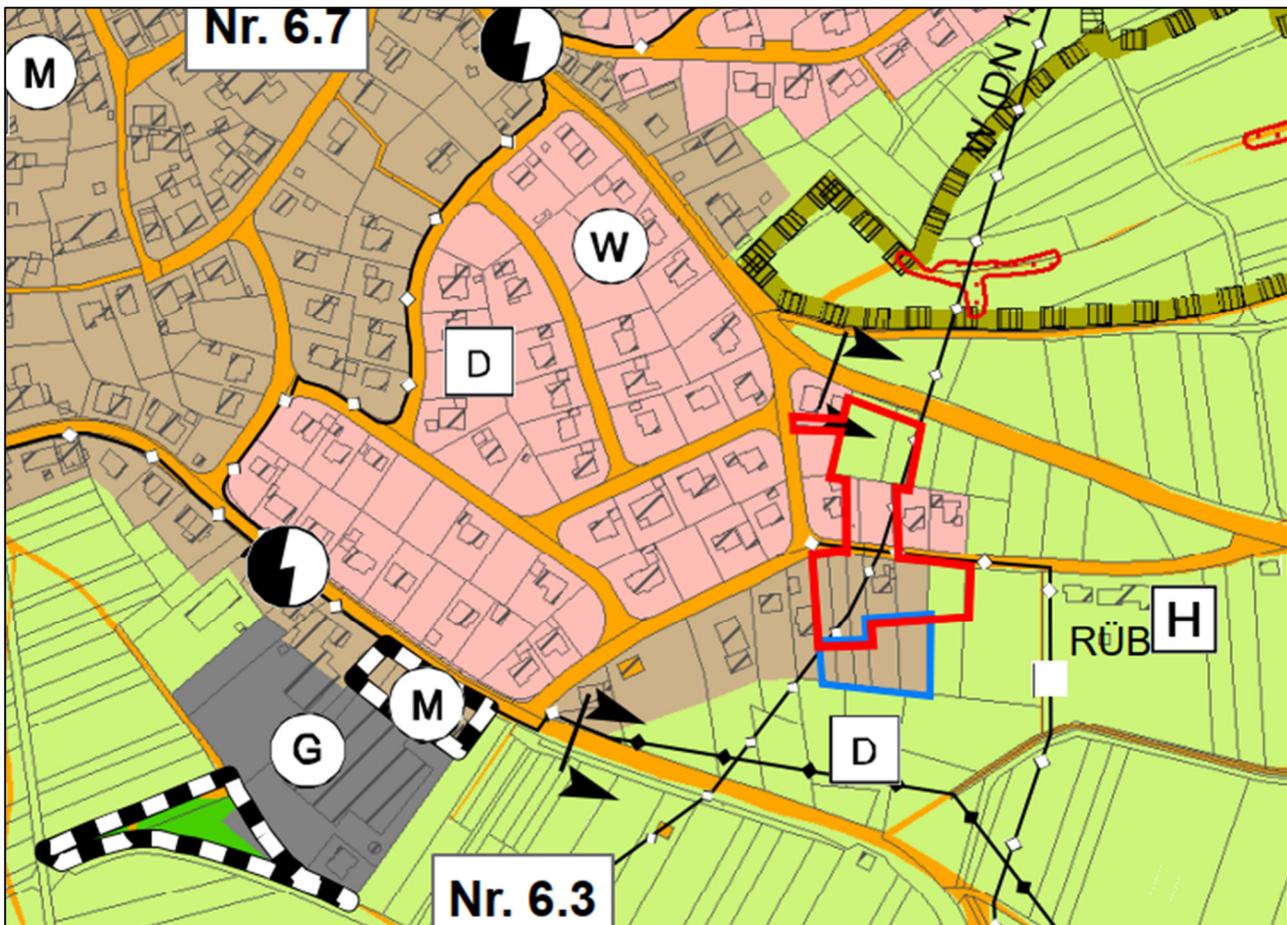


Abbildung 6: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich (Plangebiet = rot; Rücknahme gemischte Baufläche = blau)

4 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens in Rosenfeld-Leidringen zu schaffen, ist die Art der baulichen Nutzung gemäß § 5a BauNVO als Dörfliches Wohngebiet festgesetzt. Die Begründung hierfür kann Kapitel 1, insbesondere Kapitel 1.1 entnommen werden. Damit wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen vorwiegend dem Zwecke des Wohnens dienen. Um diesen Gebietscharakter zu wahren und die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen eines Bebauungsplanes zu erfüllen, werden die nach § 5a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie die Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude nicht zugelassen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen orientieren sich an den Anforderungen der BauNVO und der vorhandenen Bebauung.

Die Festsetzung der GRZ mit 0,6 soll den Festsetzungen eines Dörflichen Wohngebiets entsprechen. Ergänzend zur GRZ wird für die Teilfläche 2, die für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses und eines Einfamilienhauses vorgesehen ist, gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,6 bis zu 50 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zugelassen, um auf dem Bauplatz ausreichend viel Fläche für untergeordnete Anlagen und Stellplätze zu schaffen.

Die Höhe der baulichen Anlagen begründet sich durch die Anforderung ein einheitliches Ortsbild zu schaffen. Die für das Plangebiet mit I festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse entspricht der Geschossanzahl der näheren Umgebung. Ausschließlich innerhalb der Teilfläche 2, in der mindestens 4 Wohneinheiten und eine weitere Wohneinheit in einem separaten eingeschossigen Wohngebäude zu realisieren sind, werden für das Mehrfamilienhaus II Vollgeschosse zugelassen.

Mit der Festsetzung der Baugrenze sollen ausreichende Abstände zu den Straßen sowie geplanten Grünstrukturen gewährleistet werden. Die Ausweisung der Baufenster erfolgt dennoch großzügig, um den Bauherren größtmögliche Freiheiten bei der Gestaltung der Bauplätze zuzusprechen. Deshalb werden keine konkreten Standorte für die Errichtung der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Vorschriften der Landesbauordnung zu den Abstandsregeln gelten weiterhin.

Für das Plangebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt, die eine Bebauung mit einer Länge bis zu 50 m zulässt. Die offene Bauweise entspricht einer an das Plangebiet angepassten Wohnbebauung bestehend aus Einfamilien-, Doppel- oder Mehrfamilienhäusern.

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und um der Nachfrage nach kleineren Wohnungen gerecht zu werden, wird die Einwohnerdichte in der Teilfläche 2 durch die Festlegung der Mindestzahl an Wohneinheiten reguliert. Das dörfliche Wohngebiet ist daher in zwei Teilflächen (Tf 1 und Tf 2) eingeteilt.

Durch die Ausweisung einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung wird eine Zufahrt auf privatem Grund zu den geplanten Bauplätzen planungsrechtlich gesichert.

Die Festsetzungen bezüglich der Garagen und Stellplätze orientieren sich an den Festsetzungen eines Wohngebietes, welches überwiegend für die Errichtung einer familiengerechten Wohnbebauung oder auch eines Mehrfamiliengebäudes geplant ist. Der einzuhaltende Stauraum vor den Garagen und überdachten Stellplätzen soll gewährleisten, dass durch das Ein- und Ausparken der fließende Verkehr nicht behindert wird.



Aus Verkehrssicherheitsgründen wird festgesetzt, dass die privaten Zufahrten so angelegt werden müssen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den Verkehrsraum gegeben sind.

Ebenso aus Verkehrssicherheitsgründen wird entlang der Kreisstraße K 7131 eine Anbauverbotszone mit einem Abstand von 15 m zwischen der Baugrenze und dem Fahrbahnrand der Kreisstraße festgesetzt, die von Gebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen freigehalten werden muss.

Da Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowohl der öffentlichen Versorgung als auch zur Unterbringung von Gartengeräten etc. dienen und größtmäßig den Hauptgebäuden untergeordnet sind, werden diese auch außerhalb von Baugrenzen zugelassen. Ausgenommen hiervon ist die Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße K 7131.

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes und damit zum Landschaftsschutz, ist es vorgeschrieben, Leitungen unterirdisch zu verlegen.

Die Duldungspflicht von Versorgungseinrichtungen wie z.B. Kabelverteilerschächte und -schränken ergibt sich aus der Notwendigkeit elektrische Energieversorgung gewährleisten zu können.

Mit der Ausweisung von Leitungsrechten wird die bestehende Wasserverbindungsleitung Leidringen - Täbingen auf Privatgrundstücken im Bestand dauerhaft gesichert und vor einer Überbauung geschützt.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird getrennt vom Schmutzwasser abgeführt. Mit dieser Festsetzung wird den gesetzlichen Anforderungen entsprochen und ein weiterer Beitrag zur Vermeidung von Eingriffen in den natürlichen Wasserkreislauf sowie zur Entlastung der Kläranlagen geleistet.

Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Dörflichen Wohngebiet nicht überschritten werden dürfen.

Mit der Festsetzung des Pflanzgebots 1 (PFG 1) soll je 100 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder ein regionaltypischer Obstbaum gepflanzt werden. Das PFG 1 übernimmt somit eine wichtige Funktion im Naturhaushalt, die gestärkt werden soll. Es wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus und bietet Lebensraum für verschiedene Tierarten.

5 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden innerhalb einer eigenständigen Satzung vom Gemeinderat der Stadt Rosenfeld auf der Grundlage von § 74 LBO BW beschlossen. Ausschließlich aus redaktionellen Gründen erfolgt die Darstellung der örtlichen Bauvorschriften im Rahmen des textlichen Teiles des Bebauungsplanes.

Ziel der Bauvorschriften ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen. Sie sind im Hinblick auf die besondere städtebauliche Lage des Plangebietes unverzichtbar. Die Bauvorschriften geben einen Rahmen vor, innerhalb dessen ein einheitliches und geordnetes Erscheinungsbild des Plangebietes, eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild und die Sicherung der ökologischen Erfordernisse gewährleistet sind.

Aus diesen Gründen ergeben sich die Vorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung. Als Dachformen werden alle Dachformen zugelassen, um Baukörper zu ermöglichen, die optimal auf die Wohnnutzung angepasst sind. Dadurch können den Bauherren Wahlmöglichkeiten in der Gestaltung der Gebäudearchitektur zugesprochen werden.

Die Verpflichtung, eine Dachbegrünung von Dachflächen mit einer Neigung bis zu 5° auszuführen, wurde festgeschrieben, um den ökologischen Aspekten eines hochwertigen Naturhaushalts gerecht



zu werden. Zusätzlich wird hierdurch Retentionsvolumen geschaffen, die der wasserwirtschaftlichen Behandlung von unverschmutztem Niederschlagswasser entgegenkommt.

Für eine möglichst städtebauverträgliche Gestaltung der Baukörper wird im Hinblick auf die Gestaltung der Dächer der Gebäude die Verwendung von glänzenden, glasierten und reflektierenden Materialien nicht zugelassen.

Um unnötige Belastungen des Dach- sowie Fassadenflächenwassers mit Metallen zu verhindern, wird Kupfer, Zink oder Blei nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelter Ausführung zugelassen. Ausgenommen von dieser Regelung sind hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich unter geordnete Dachflächen (z.B. Gauben, Wiederkehren, Vordächern, Eingangsüberdachungen, Erker u.ä.), weil sie keine potenzielle Gefahr hinsichtlich der möglichen Belastung des Dachflächenwassers darstellen.

Aus ortsbildprägenden Gründen werden grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen an Gebäudefassaden untersagt. Durch Ausschluss von Kunststoffverkleidung an Gebäudefassaden soll die Materialauswahl auf qualitative Materialien begrenzt werden. Kunststoffmaterialien können z.B. schmelzen und schließlich großen Schaden durch Entfachung des Feuers verursachen.

Da Dörfliche Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen dienen werden Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von maximal 1,0 m² zugelassen, um auch anderen Gebäudenutzungen im Baugebiet gerecht zu werden.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten sind befestigte Flächen wie nicht überdachte Zufahrten, Hofflächen, Stellplätze aus wasserdurchlässigen Belägen oder wasserrückhaltenden Materialien herzustellen.

Aus ökologischen Gründen sind unbefestigte Flächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Das Errichten von Stein- und Koniferengärten oder Schottergärten, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sowie die Gestaltung von vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) wird untersagt, um auch im kleinklimatischen Bereich Kaltluftproduzenten anzulegen sowie die Artenvielfalt zu fördern.

Um Kleinsäugern Durchquerungsmöglichkeiten zu gewährleisten, ist mit Zäunen zum Boden hin ein Abstand von mindestens 0,15 m einzuhalten. Aufgrund der naturnahen Umgebung werden geschlossene bauliche Einfriedungen grundsätzlich nicht zugelassen, da diese kaum überwindbare Barrieren für Tiere darstellen.

Stacheldraht stellt keinen sicheren Einbruchsschutz, aber eine potentielle Gefahr für Lebewesen dar und ist deshalb nicht zulässig.

Um die städtebauliche Qualität des Straßen- und Ortsbildes zu erhalten, sind Einfriedungen aus Kunststoff unzulässig.

Stützmauern sind zur Absicherung des Hangs erforderlich und werden daher zugelassen.

Zur Energieeinsparung und zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

6 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Ergebnisse der Umweltprüfung einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind als Anhang der Begründung beigelegt.



7 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Flächenbilanz	Fläche in m ²
Größe des Geltungsbereichs für die Rücknahme	1.984
Größe des Geltungsbereichs der Bebauungsplanaufstellung	5.842
darin enthalten:	
Dörfliches Wohngebiet	5.535
Verkehrsfläche	208
Private Zufahrt	99

Aufgestellt:
Balingen, den

i.V. Tristan Laubenstein
Büroleitung

Ausgefertigt:
Rosenfeld, den

Thomas Miller
Bürgermeister

