



Stadt Burladingen

Bebauungsplan „Hölderle, 1. Änderung“
in Burladingen

**Planungsrechtliche Festsetzungen,
Örtliche Bauvorschriften
und Begründung**



Stadt Burladingen
Zollernalbkreis



Projekt: Bebauungsplan „Hölderle, 1. Änderung“
in Burladingen

Planungsträger: Stadt Burladingen
Hauptstraße 49
72393 Burladingen

Landkreis: Zollernalbkreis

Projektnummer: 1184

Stand: 11.04.2024

Bearbeiter: Elena Agapova, M. Eng. Stadt- & Regionalentwicklung
Dilara Kayikci, B. Sc. Stadt- & Regionalplanung

Projektleitung: Tristan Laubenstein, M. Sc.

Fritz & Grossmann Umweltplanung GmbH
Wilhelm-Kraut-Straße 60
72336 Balingen
Telefon 07433/930363
Telefax 07433/930364
E-Mail info@grossmann-umweltplanung.de

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

INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke	2
2	Rechtsgrundlagen	1
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO	1
4	Füllschema der Nutzungsschablone	6
5	Nachrichtliche Übernahme	6
6	Hinweise	7
7	Pflanzlisten	8
8	Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW	10
9	Begründung	14
	Umweltbeitrag	Anhang
	Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung (HPA)	Anhang

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	bis
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom	bis
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Burladingen übereinstimmen.

Stadt Burladingen, den

Davide Licht
Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB) am

Stadt Burladingen, den

Davide Licht
Bürgermeister

2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I 2017, 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I 2017, 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (I Nr. 176) geändert worden ist.

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I 1802) geändert worden ist.

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hölderle, 1. Änderung“ ist im Lageplan mit folgendem Planzeichen dargestellt:



Die dort bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hölderle“ (rechtskräftig seit 10.04.1975) und des Bebauungsplanes „Kleineschle Gewerbegebiet“ (rechtskräftig seit 08.09.1993) werden aufgehoben.

Aufgrund des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1 - 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hölderle, 1. Änderung“ liegenden Grundstücke folgende und im Plan dargestellte planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

Zulässig sind bauliche Anlagen, Spielgeräte und Nutzungen, die im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung stehen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind entsprechend dem Planeintrag Höchstwerte.

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 2 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt.

2.2 Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 9,50 m.

Die Gebäudehöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) bis zum höchsten äußeren Punkt des Daches. Beim Flachdach ist die Oberkante der Attika maßgeblich.

Für Anlagen zur solaren Energiegewinnung, für technische Aufbauten zur Be- und Entlüftung ebenso für Heizanlagen inkl. Schornstein und Funksendeanlagen ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe zulässig.

Die maximal zulässige EFH ist der Planzeichnung zu entnehmen. Eine Unterschreitung der EFH ist zulässig.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen EFH ist nur ausnahmsweise zulässig. Die Gründe sind im Bauantrag nachzuweisen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese entspricht der offenen Bauweise, jedoch sind auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

4. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt.

Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vorbauten, Dachvorsprünge, Eingangsüberdachungen oder Balkone ist bis zu 1,00 m zulässig.

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Nicht überdachte Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Flächen sowie im Rahmen der Bestimmungen des § 23 Abs. 5 BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind die im zeichnerischen Teil dargestellten Sichtfelder (vgl. Nr. 8).

Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parken“ zulässig.

6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereichs zugelassen.

Spielgeräte und Spielplätze sind ebenfalls in den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Hiervon ausgenommen ist die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parken“.

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parken“ ergibt sich aus der Darstellung in der Planzeichnung und ist entsprechend ihrer Zweckbestimmung anzulegen.

Konstruktive Maßnahmen, z.B. Rückenstützen aus Beton für Randsteine, Mastfundamente, die sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes entlang der öffentlichen Verkehrsfläche erstrecken, sind im geringen Umfang (bis ca. 50 cm im Grundstück) zu dulden.

8. Von der Bebauung freizuhaltenen Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Zufahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den Verkehrsraum gegeben sind. Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtfelder sind entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, Zäunen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

9. Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Freileitungen sind zu dulden.

Versorgungseinrichtungen wie z.B. Beleuchtungsmasten, Kabelverteilerschächte und -schränke, die für die Stromversorgung notwendig werden, sind auf den nicht überbaubaren Flächen und entlang von öffentlichen Straßen und Wegen auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden.

10. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die innerhalb des Geltungsbereichs verlaufenden Leitungen und Kanäle sind Leitungsrechte mit einem Schutzstreifen von mindestens 1,0 m, jeweils von der Leitungsmittelpunkt gemessen, festgesetzt.

Eine Überbauung oder Verlegung der Leitungen innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen sind nach Prüfung und Zustimmung der Leitungsbetreiber zulässig.

11. Abwasserentsorgung und Beseitigung des Niederschlagswassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das häusliche Abwasser sowie das verschmutzte Niederschlagswasser sind über den öffentlichen Schmutzwasserkanal abzuleiten.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist getrennt vom Schmutzwasser zu halten, erforderlichenfalls zwischen zu speichern und gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal auf Flst. 7789/2 zu leiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Niederschlagswasser auf Flachdächern mit einer Neigung bis zu 5° ist durch eine extensive Dachbegrünung auf der Dachfläche zurückzuhalten. Der Substrataufbau ist mit mindestens 8 cm auszuführen. Das Überreich ist in den öffentlichen Regenwasserkanal auf Flst. 7789/2 abzuleiten.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser kann nach den gesetzlichen Bestimmungen genutzt werden.

Nur ausnahmsweise darf das unverschmutzte Niederschlagswasser kontrolliert und verzögert in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Die Gründe sind auf Baugesuchsebene nachzuweisen.

Die Höhe des Drosselabflusswertes sowie das erforderliche Retentionsvolumen für die Ableitung des unverschmutzten Niederschlagswassers sind im Rahmen des Baugesuchs zu ermitteln und mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung verschiedener Vorkehrungen.

Vögel und Fledermäuse:

Vermeidungsmaßnahme 1 (V1)

Gehölzentnahmen und Gebäudeabrissarbeiten sind außerhalb der Brutzeit bzw. aktiven Zeit der Fledermäuse ab Anfang November bis Ende Februar durchzuführen.

Vermeidungsmaßnahme 2 (V2)

Installation von fünf Vogelnistkästen an bestehende Bäume im nahen Umfeld

Vermeidungsmaßnahme 3 (V3)

Gebäudekontrolle unmittelbar vor dem Abriss des Gebäudes im Falle eines späteren Rückbaus

Vermeidungsmaßnahme 4 (V4)

Ein- bzw. Ausflugbeobachtung im Bereich des Kindergartengebäudes zur Überprüfung einer möglichen Quartiernutzung durch Fledermäuse im Zeitraum von Anfang Mai bis Ende Juli im Falle eines späteren Rückbaus

Vermeidungsmaßnahme 5 (V5)

Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben mittels zielgerichteter Fassadengestaltung.

13. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der Bebauung folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

Die entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen zu verwendenden Pflanzen können den Pflanzlisten in Kapitel 7 entnommen werden.

Pflanzgebot 1 (PFG 1)

Allgemeines Pflanzgebot

Innerhalb der Fläche für das Pflanzgebot 1 (PFG 1) ist mindestens 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum (Solitär, Mindeststammumfang 14-16, 3 x verpflanzt mit Ballen) der Pflanzliste 1 oder ein regionaltypischer Obstbaum der Pflanzliste 3 und zwei Sträucher der Pflanzliste 2 (Qualität: 60-100, 2x verpflanzt, mind. 3 Triebe) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die bestehenden Bäume und Sträucher können auf das Pflanzgebot angerechnet werden.

Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf sind giftige Pflanzen nicht zulässig. Von den Pflanzlisten abweichende Bäume und Sträucher sind zulässig, sofern es sich um regionaltypische und standortgerechte Gehölze handelt. Im Übrigen wird hinsichtlich der Gestaltung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen auf die Örtlichen Bauvorschriften verwiesen (vgl. Örtliche Bauvorschriften, 3.2 Gestaltung der unbefestigten Grundstücksflächen).

Pflanzgebot 2 (PFG 2)

Gestaltung der Grünfläche entlang des öffentlichen Verkehrsraumes

Die in der Planzeichnung als Pflanzgebot 2 (PFG 2) ausgewiesenen Flächen sind auf mindestens 50 % der dargestellten Fläche zu begrünen und als Vegetationsfläche dauerhaft zu erhalten. Zuwegungen, nicht überdachte Stellplätze, Versorgungseinrichtungen, Spielgeräte und Spielplätze sowie Einfriedungen und Gehölze sind zulässig.

Pflanzgebot 3 (PFG 3)

Randliche Eingrünung

Die innerhalb der Planzeichnung als Pflanzgebot 3 (PFG 3) gekennzeichnete Grundstücksfläche des Plangebiets ist auf mindestens 70 % der Fläche heckenartig zu begrünen und mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen (Solitär, Mindeststammumfang 14-16, 3 x verpflanzt mit Ballen) der Pflanzliste 1, Sträuchern der Pflanzliste 2 (Qualität: 60-100, 2x verpflanzt, mind. 3 Triebe) oder mit regionaltypischen Obstbäumen der Pflanzliste 3 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die bestehenden Bäume und Sträucher können auf das Pflanzgebot angerechnet werden.

Giftige Pflanzen sind nicht zulässig.

Alternativ kann statt der heckenartigen Eingrünung mit heimischen Sträuchern auch die Anlage einer Benjeshecke erfolgen.

Die gehölzfreien Flächen sind zu begrünen und entsprechend der Zweckbestimmung zu gestalten (vgl. Örtliche Bauvorschriften, 3.2 Gestaltung der unbefestigten Grundstücksflächen).

Die Anpflanzung nichtheimischer immergrüner Gewächse wie beispielsweise Thuja oder Kirschlorbeer sowie die Anlage von Schottergärten sind innerhalb der Pflanzgebotsfläche nicht zulässig.

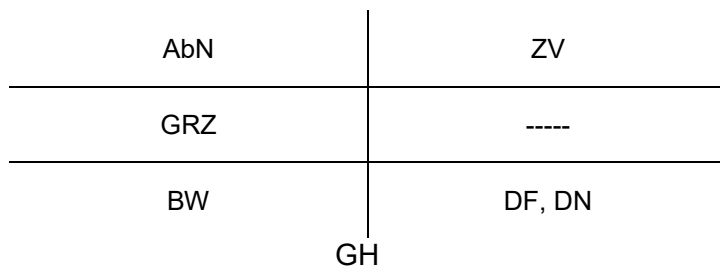
Aufgestellt:
Balingen, den

Ausgefertigt:
Burladingen, den

i.V. Tristan Laubenstein
Projektleitung

Davide Licht
Bürgermeister

4 Füllschema der Nutzungsschablone



Legende:

- AbN - Art der baulichen Nutzung
- GRZ - Grundflächenzahl
- BW - Bauweise
- ZV - Anzahl der Vollgeschosse
- DF - zulässige Dachform
- DN - zulässige Dachneigung
- GH - zulässige max. Gebäudehöhe

5 Nachrichtliche Übernahme

Wasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hölderle, 1. Änderung“ befindet sich innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Oberes Vehlatal“ (WSG-Nr-Amt 417121), Wasserschutzgebietszone III und IIIA.

6 Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass alle im Nachfolgenden genannten kostenpflichtig bestellbaren oder im Internet nicht verfügbaren DIN-Normen, Bestimmungen und Arbeitsblätter auf Nachfrage bei der Stadtverwaltung eingesehen werden können.

1. Grundwasserschutz

Es sind sämtliche Handlungen zu unterlassen, die das Grundwasser nachteilig verändern könnten. Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen. Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

Eine nachteilige Beeinflussung des Grundwassers durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (u.a. während der Bauphase, im Brandfall oder auch bei Reinigungsarbeiten) muss beim Bau und Betrieb der Anlage grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde im Landratsamt Zollernalbkreis anzuzeigen.

Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden.

2. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden ist auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Durch das Verbleiben des gesamten Aushubes werden das filterwirksame Bodenvolumen sowie die zur Wasserregulation wirksame Bodenschicht nicht verkleinert.

3. Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde und Befunde entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. § 20 DSchG BW ist zu berücksichtigen.

7 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Gehölze

Laubbäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Gewöhnliche Rosskastanie
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Pflanzliste 2: Gehölze mittlerer Standorte

Sträucher

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe Schwarzdorn
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa agrestis</i>	Feld-Rose
<i>Rosa arvensis</i>	Kriechende Rose
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i>	Busch-Rose
<i>Rosa gallica</i>	Essig-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste 3: Obstbäume**Obstbäume**

<i>Artnahme</i>		<i>Pflanzqualität</i>
Apfelbäume in den Sorten	Brettacher	Hochstamm
	Jakob Fischer	
	Rheinischer Bohnapfel	
	Krügers Dickstiel	
	Schöner aus Nordhausen	
	Sonnenwirtsapfel	
Birnbäume in den Sorten	Winterrambour	Hochstamm
	Fäßlesbirne	
	Nägeles Birne	
	Schweizer Wasserbirne	
Steinobst in den Sorten	Wangenheims	Hochstamm
	Frühzwetschge	
	Dt. Hauszwetschge	
	Unterländer	
	Dolleseppler	



Stadt Burladingen
Zollernalbkreis



Bebauungsplan „Hölderle, 1. Änderung“

8 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW

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: 11. April 2024

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I 2017, 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (I Nr. 394) geändert worden ist.

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

Für die Gestaltung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hölderle, 1. Änderung“ liegenden Grundstücke werden nach § 74 LBO BW folgende und im Plan dargestellte örtliche Bauvorschriften getroffen:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform

Es sind alle Dachformen mit einer Neigung von 0° bis 32° zugelassen.

1.2 Dacheindeckung

Dachflächen mit einer Neigung bis zu 5° sind zu begrünen.

Bei der Gestaltung der Dächer der Gebäude ist die Verwendung von glänzenden, spiegelnden und reflektierenden Materialien nicht zugelassen. Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind hiervon ausgenommen.

In Bezug auf Dacheindeckung ist die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink (auch Titanzink) und Blei untersagt. Die Verwendung dieser Materialien ist im untergeordneten Umfang zulässig (z.B. Dachrinnen, Regenfallrohre, Verwahrungen, Kehlbleche, Anlagen für die Gewinnung solarer Energien).

1.3 Solarmodule

Die Oberfläche der Sonnenkollektoren und Photovoltaik-Module sind mit einem hochtransparentem, anti-reflexbeschichtetem und hitzevorgespanntem Solarglas (entspiegeltes Glas) herzustellen.

Die Reflexion von Licht (tags / nachts) durch PV-Elemente kann durch Schadensbegrenzungsmaßnahmen, d.h. durch die Verwendung von Materialien / Anlagenbestandteilen, die dem aktuellen Stand der Technik entsprechend die Reflexion nachhaltig reduzieren, weitgehend minimiert werden.

1.4 Fassadengestaltung

Kunststoffverkleidungen der Gebäudefassaden sowie grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind nicht zulässig.

Auf den Gebrauch unbeschichteter metallischer Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink ist zu verzichten.

Es wird empfohlen, die nichtverglasten Bereiche der Fassaden mindestens bis zu 15 % der Fassadenfläche dauerhaft zu begrünen.

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Es sind nur unbeleuchtete und unbewegliche Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.

3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Einfriedungen

Einfriedungen wie Hecken oder transparente bzw. offen wirkende Zäune und Tore sind bis zu einer max. Höhe von 2,0 m zulässig. Zum Boden ist mit Zäunen ein Abstand von mindestens 0,15 m einzuhalten. Scharfkantige Abschlüsse an der Unterseite der Einfriedung sind nicht zulässig.

Soweit Grundstücke an Verkehrsflächen angrenzen, sind Einfriedungen mindestens 0,50 m zur Fahrbahn zurückzusetzen.

Im Bereich von im zeichnerischen Teil dargestellten Sichtfeldern darf mit Einfriedungen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschritten werden (vgl. planungsrechtliche Festsetzung Nr. 8).

Geschlossene bauliche Einfriedungen wie Betonmauern und Schotterwände sowie die Verwendung von Stacheldraht oder Kunststoff sind grundsätzlich nicht zulässig.

3.2 Gestaltung der unbefestigten Flächen

Die nicht überbauten oder nicht für die Anlage von Zugängen, Stellplatzflächen und Zufahrten erforderlichen Bereiche sind als Spielfläche und / oder Grünfläche anzulegen. Spielgeräte und die Anlage von Spielplätzen sind zulässig. Hiervon sind ebenso die Pflanzgebote 1, 2 und 3 (PFG 1, PFG 2 und PFG 3) betroffen (vgl. planungsrechtliche Festsetzung Nr. 12).

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) ist unzulässig.

3.3 Oberflächenbefestigung

Befestigte Flächen wie Zufahrten, Hofflächen, Stellplätze usw. sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Schotterrasen, offenporigen Pflastern o.ä. herzustellen soweit dies unschädlich möglich und wirtschaftlich vertretbar ist.

Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

4. Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend sowie insekten- und fledermausverträglich zu gestalten. Deshalb sind Leuchtmittel (Full-cut-off Leuchten, geschlossenes staubdichtes Gehäuse, insektenfreundlichen Leuchtmitteln) mit warmweißem Licht (Farbspektrum 1600 bis 2400, max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringem Blauanteil (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) oder UV-reduzierte LED-Leuchtkörper bzw. Natriumdampf- (Nieder-) Hochdruckdampflampen zu verwenden.

Die Leuchten sind so einzustellen, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm). Die Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen ist grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. Seitliche Lichtabstrahlung und Streulicht sind zu vermeiden.

Quecksilberdampf-Hochdrucklampen, eine ultraviolette (UV-) und Infrarote (IR-) Strahlung sowie eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung sind auszuschließen.

Die Außenbeleuchtung ist auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.

Aufgestellt:

Balingen, den

i.V. Tristan Laubenstein

Projektleitung

Ausgefertigt:

Burladingen, den

Davide Licht

Bürgermeister



9 Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept	15
1.1	Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung	15
1.2	Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung	17
1.3	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets	18
2	Erschließung	19
2.1	Verkehrliche Erschließung	19
2.2	Stromversorgung	19
2.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	19
3	Übergeordnete Planungen	19
3.1	Regionalplan	19
3.2	Flächennutzungsplan	20
4	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	20
5	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften	22
6	Bebauungsplanverfahren	23
7	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft	24
8	Flächenbilanz	24

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Abgrenzung des Plangebiets auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hölderle“	16
Abbildung 2: Abgrenzung des Plangebiets auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kleineschle Gewerbegebiet“	16
Abbildung 3: Bestandsaufnahme	17
Abbildung 4: Übersichtslageplan	18
Abbildung 5: Räumlicher Geltungsbereich	18
Abbildung 6: Ausschnitt aus Regionalplan	19
Abbildung 7: Ausschnitt des FNP	20

1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung

Die Stadt Burladingen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Hölderle, 1. Änderung“ den südöstlichen Teil des seit 1975 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hölderle“ zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Umbau eines städtischen Kindergartens am Standort zu schaffen. Folglich wird ein Teil des südlich angrenzenden Bebauungsplanes „Kleineschle Gewerbegebiet“ in den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung einbezogen, um eine bisher unbebaute Fläche für die Erweiterung des bestehenden Kindergartens zu nutzen. Der Bebauungsplan „Hölderle, 1. Änderung“ wird als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ entwickelt, um zukünftig auch weitere Nutzungen, die der Zweckbestimmung dienen zu ermöglichen. Aufgrund der Maßnahme der Innenentwicklung soll die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen.

Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung ist es, eine größere überbaubare Fläche für das städtische Kinder- und Familienzentrum in der Kernstadt von Burladingen zu schaffen und die planungsrechtlichen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne an das geplante Vorhaben anzupassen. Das bestehende Gebäude ist sanierungsbedürftig und entspricht nicht den räumlichen und zeitgemäßen Anforderungen an einen Kindergarten. Somit hat die Stadt Burladingen mit der Erweiterung des Geländes nach Süden die Neuerrichtung des Kinder- und Familienzentrums beschlossen. Der große naturbelassene Garten rings um die Kindertagesstätte lädt zum Verweilen und Erforschen ein und soll im Rahmen der Umbaumaßnahmen aufgewertet werden.

Die rechtskräftigen Bebauungspläne „Hölderle“ und „Kleineschle Gewerbegebiet“ umfassen Pflanzgebote und Leitungsrechte. Die betroffenen Flst. 7794/2 und 7794/1 sind im rechtskräftigen Bebauungsplan „Hölderle“ als Fläche für „Kindergarten“ ausgewiesen und grenzen im Westen an ein Allgemeines Wohngebiet an. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hölderle, 1. Änderung“ wird eine Pflanzgebotsfläche zugunsten der Erweiterung der überbaubaren Gemeinbedarfsfläche überplant. Zur Eingrünung des Plangebiets sind im Bebauungsplan Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt, auf die die bestehenden Bäume angerechnet werden können.

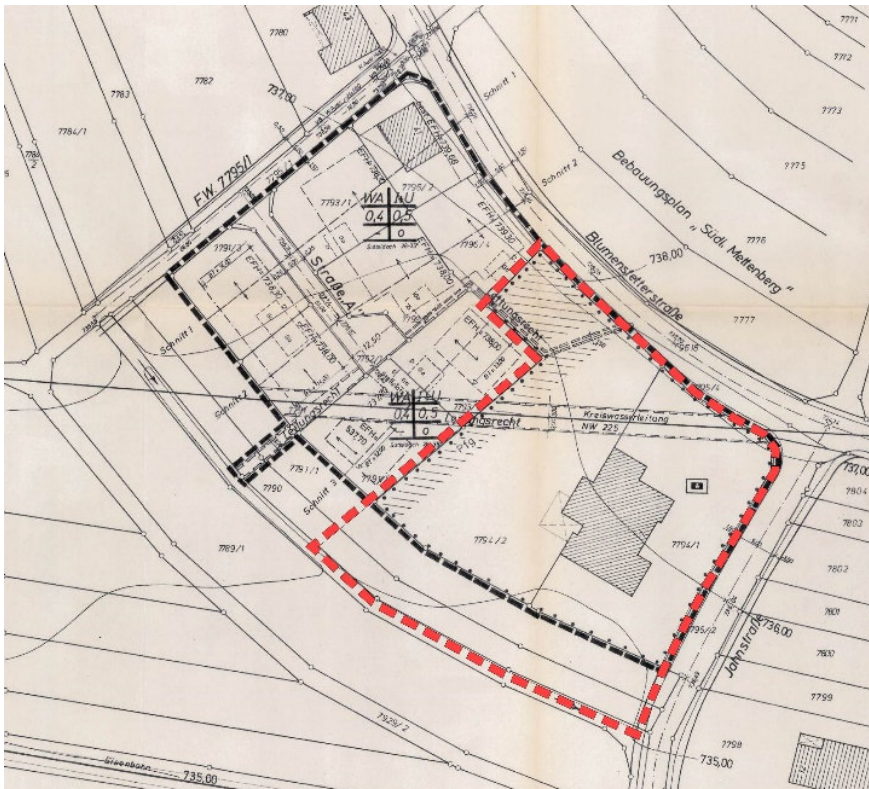
Innerhalb der überbaubaren Gemeinbedarfsfläche sind im Bebauungsplan Leitungsrechte für Leitungen und Kanäle vorgesehen. Diese dürfen nach Prüfung und Zustimmung des Betreibers überbaut oder verlegt werden.

Die Erschließung erfolgt über die Blumenstetterstraße sowie die Jahnstraße.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hölderle, 1. Änderung“ wird der im Nordwesten bestehende Parkplatz durch die Ausweisung einer Fläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parken“ planungsrechtlich gesichert. Zudem sind entlang der Jahnstraße Parkbuchten vorhanden, die weiterhin genutzt werden können.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hat eine Größe von ca. 0,6 ha.

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Abgrenzung des Plangebiets auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne „Hölderle“ und „Kleineschle Gewerbegebiet“ dargestellt.

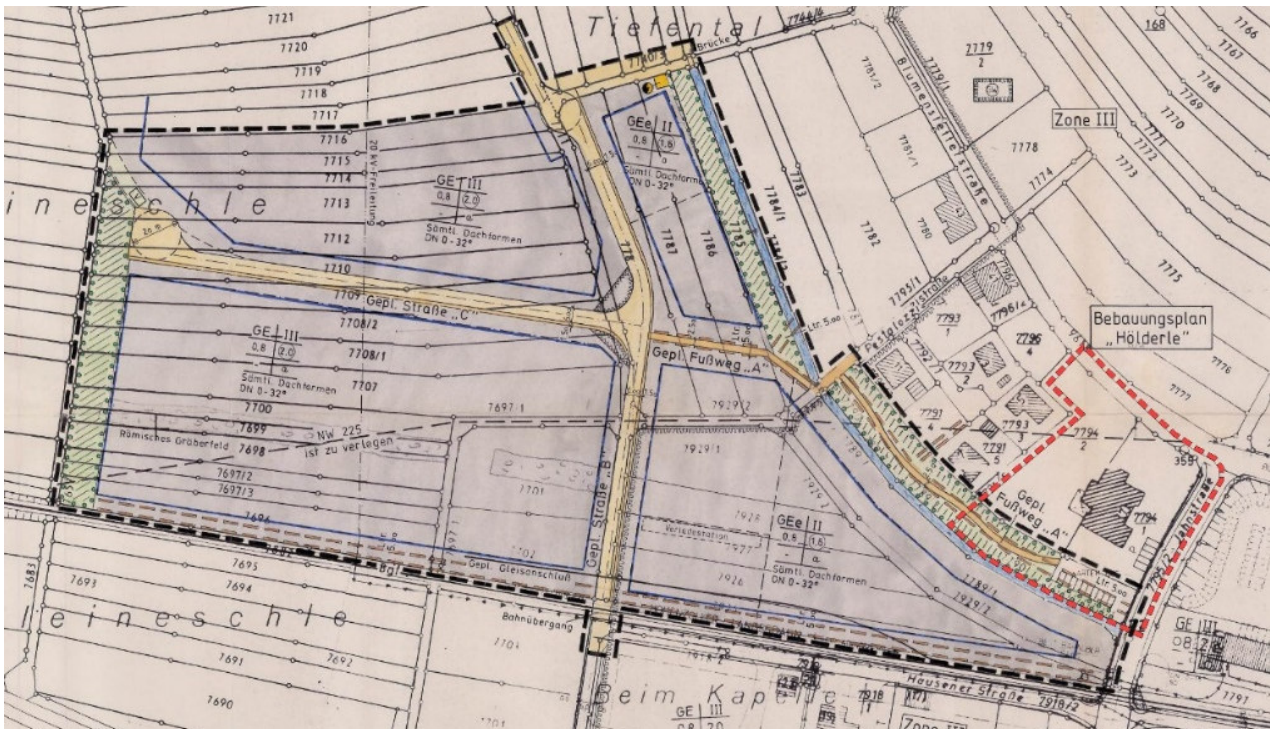


Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hölderle, 1. Änderung“



Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hölderle“, rechtskräftig seit 10.04.1975

Abbildung 1: Abgrenzung des Plangebiets auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hölderle“



Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hölderle, 1. Änderung“



Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kleineschle Gewerbegebiet“, rechtskräftig seit 08.09.1993

Abbildung 2: Abgrenzung des Plangebiets auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kleineschle Gewerbegebiet“

1.2 Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung

Die städtischen Grundstücke umfassen das Kindergartengebäude sowie das Kindergartenaußengelände, welches als Wiese mit Spielgeräten unter verschiedenen Gehölzbeständen vorzufinden ist. Im Norden liegt eine geschotterte Parkfläche mit wenig Pflanzenwuchs. Der Parkplatz grenzt im Westen direkt an die Zufahrt und Garage eines Wohngrundstücks an und wird über die Blumenstetterstraße erschlossen. Darüber hinaus sind im Hinblick auf die Parksituation Parkbuchten entlang der im Osten an das Plangebiet angrenzenden Jahnstraße vorzufinden.

Entlang der Blumenstetterstraße, welche über Gehwege und eine Überquerungsmöglichkeit für die Fußgänger verfügt, befinden sich nahe dem Zaun ein Trafogebäude und ein Kabelverteilerschrank. Bei der südlich gelegenen Erweiterungsfläche handelt es sich um eine ehemalige Ackerfläche mit stark aufkommender Ruderalvegetation.

Das Gelände ist größtenteils ebenerdig und fällt nach Südosten hin ab.

Nachfolgende Fotos geben einen Eindruck des Plangebiets wieder.



Blick nach Nordwesten Eingang zum Kindergarten.



Blick nach Nordwesten Spielplatz zum Kindergarten.



Blick nach Südosten Parkplatz



Blick nach Osten auf die Erweiterungsfläche (Flurstück 7790)

Abbildung 3: Bestandsaufnahme

1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Westen von Burladingen auf einer Höhe von ca. 737 bis 741 m über NHN.

Der ca. 0,6 ha große Geltungsbereich umfasst vollständig die Flurstücke 7794/1, 7794/2 sowie teilweise das unbebaute Flurstück 7790 und den Schotterparkplatz auf Flst. 7796/5.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Blumenstetterstraße (Flst. 9618) und im Osten durch die Jahnstraße (Flst. 7795/2) begrenzt. Im Süden ist angrenzend an den räumlichen Geltungsbereich ein wasserführender Graben (Flst. 7789/2) vorzufinden. Im Westen befinden sich Wohnhäuser mit Gärten (Flst. 7791/5, 7793/3, 7796/5).

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Lage des Plangebietes (rot markiert).

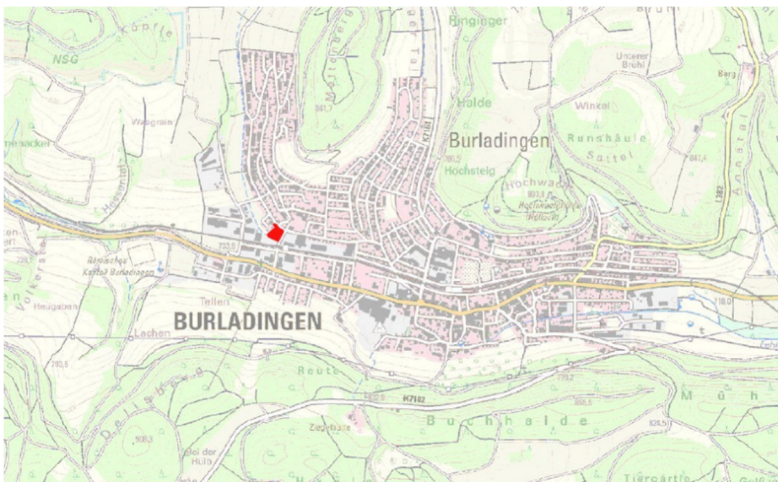


Abbildung 4: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)



Abbildung 5: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hölderle, 1. Änderung“ (rote Balkenlinie)

2. Erschließung

2.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt im Norden über die Blumerstetterstraße (Flst. 9618) und im Osten über die Jahnstraße (Flst. 7795/2).

2.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch die Netze BW GmbH und die Gasversorgung durch die Stadtwerke Albstadt gesichert.

2.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung können durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

Das anfallende Niederschlagswasser ist getrennt zu erfassen und verzögert in den südlich gelegenen Regenwasserkanal (Flst. 7789/2) abzuleiten. Darüber hinaus kann das unverschmutzte Niederschlagswasser nach den gesetzlichen Bestimmungen genutzt werden.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

Für das Plangebiet „Hölderle, 1. Änderung“ bestehen keine entgegenstehenden Ausweisungen im Regionalplan 2013 Neckar-Alb, da dieses dort als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ dargestellt ist.

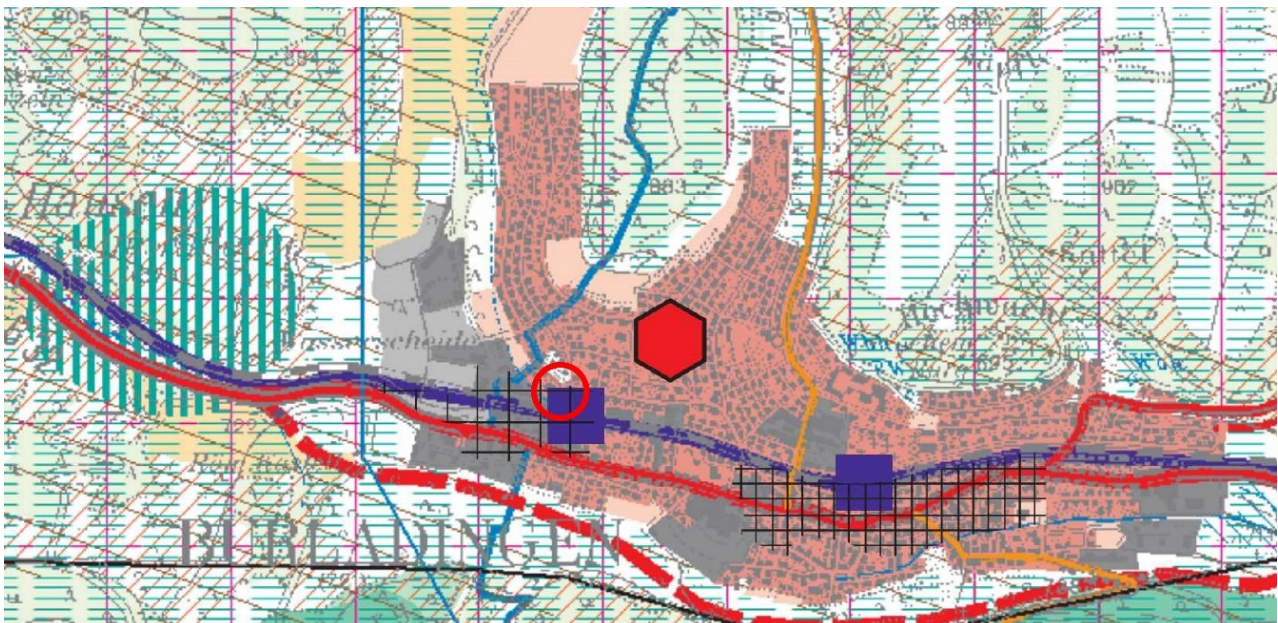


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan 2013 Neckar-Alb, unmaßstäblich (Plangebiet = rot umkreist)

3.2 Flächennutzungsplan

Der seit dem Jahr 1995 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burladingen stellt das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche dar.

Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

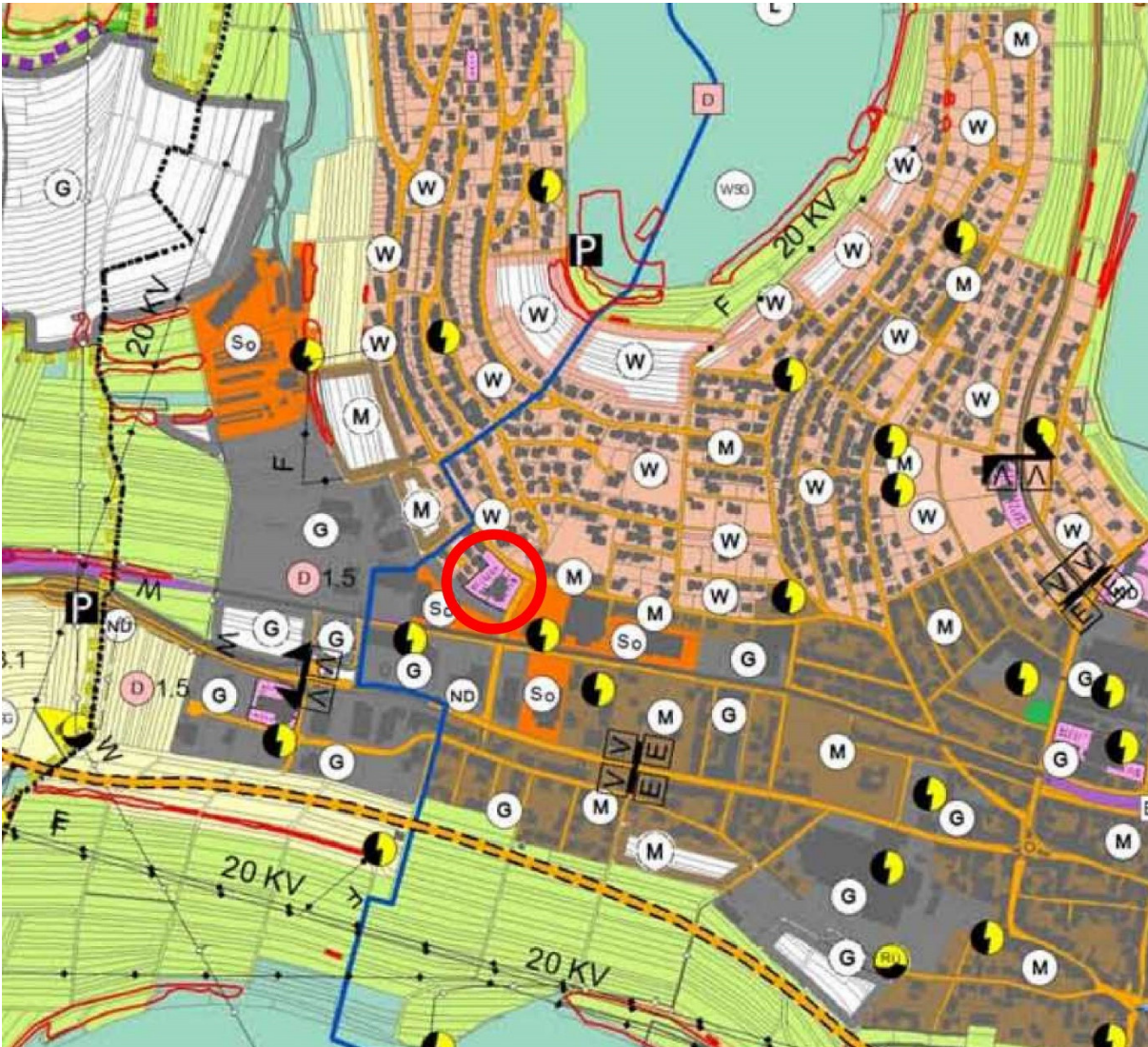


Abbildung 7: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich (Plangebiet = rot umkreist)

4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Kindergartenanlage sind bereits im Jahr 1975 mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hölderle“ geschaffen worden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hölderle, 1. Änderung“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Kinder- und Familienzentrums nach Süden hin geschaffen und die Festsetzungen an den geplanten Neubau eines Kinder- und Familienzentrums angepasst. Folglich wird für das Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen. Die Begründung zur Art der baulichen Nutzung und nähere Ausführungen zu den Inhalten der

Bebauungsplanänderungen ergeben sich aus der Beschreibung der Ziele und Zwecke in Kapitel 1.1 (Seite 10) der vorliegenden Begründung. Damit wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen vorwiegend den oben genannten Zwecken und somit dem Gemeinbedarf dienen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ) und Höhe der baulichen Anlagen ergeben sich aus den Anforderungen der BauNVO und dem Erfordernis den geplanten Neubau ortsbildverträglich zu gestalten. Aus diesem Grund wird die GRZ für die Fläche für Gemeinbedarf mit 0,6 festgesetzt. Ebenso aus ortsbildprägenden Gründen wird die Anzahl der Vollgeschosse mit II festgesetzt und die Gebäudehöhe auf 9,50 m beschränkt.

Für die Fläche für Gemeinbedarf wird die abweichende Bauweise festgesetzt, um Gebäudelängen von mehr als 50 m zu ermöglichen und das Plangebiet optimal auszunutzen.

Mit der Festsetzung der Baugrenze sollen ausreichende Abstände zu den Straßen sowie den angrenzenden Grundstücken gewährleistet werden.

Mit einem geringfügigen Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vorbauten, Dachvorsprüngen, Eingangsüberdachungen oder Balkone werden keine negativen Auswirkungen für den Boden oder das Ortsbild verbunden. Daher dürfen die baulichen Anlagen die untergeordneten Gebäudeteile die Baugrenze bis zu 1,00 m überragen.

Zur optimalen Ausnutzung der Grundstücksflächen werden Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parken“ zugelassen. Nicht überdachte Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Da Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowohl der öffentlichen Versorgung als auch dem Nutzungszweck des Baugebiets selbst dienen, werden diese auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

Aus Verkehrssicherheitsgründen sollen die von der Bebauung frei zu haltenden Flächen, ausreichende Sichtverhältnisse im Verkehrsraum gewährleisten.

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes und damit zum Landschaftsschutz, ist es vorgeschrieben, Leitungen unterirdisch zu verlegen. Die Duldungspflicht von Stromtrassen und Kabelverteilerschränken ergibt sich aus der Notwendigkeit elektrische Energieversorgung gewährleisten zu können.

Mit den festgesetzten Leitungsrechten innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf soll die bestehende Abwasserleitung im Bestand gesichert werden. Eine Überbauung oder Verlegung der Leitungen innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen sind nur nach Prüfung und Zustimmung der Leitungsbetreiber zulässig.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser sollte möglichst getrennt vom Schmutzwasser abgeführt werden. 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.

Zum Schutz geschützter Tierarten sind Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

Die Pflanzgebote dienen zum einen der wirkungsvollen Eingrünung des Plangebietes und zum anderen übernehmen sie eine wichtige Funktion im Naturhaushalt, die gestärkt werden soll. Sie wirken sich positiv auf das Kleinklima aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten.

5. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden innerhalb einer eigenständigen Satzung vom Gemeinderat der Stadt Burladingen 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 Lage in einem zum Teil durch Wohnbebauung geprägten Gebiet 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 im Plangebiet alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis 32° zugelassen. Durch die Zulassung dieser Dachformen ergeben sich Wahlmöglichkeiten in der Gestaltung der Gebäudearchitektur. Die Verpflichtung eine Dachbegrünung von Dachflächen mit einer Dachneigung bis zu 5° auszuführen, wird festgeschrieben, um der Wasserwirtschaft gerecht zu werden. Darüber hinaus bestehen hier die ökologischen Vorteile. Der Beitrag zum Klimaschutz besteht hier unter anderem in einer Verbesserung des Mikroklimas, einer Rückgewinnung von überbauten Vegetationsflächen, einer Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Verminderung der Rückstrahlung sowie in der hohen Wasserspeicherung und der somit verzögerten Abgabe von Überschusswasser womit öffentliche Kanäle und Gewässer entlastet werden. Ein weiterer Effekt einer Dachbegrünung liegt in deren Filterwirkung. Stäube und Schadstoffe werden gebunden. Durch Luft oder Niederschläge werden herangetragene Nährstoffe aufgenommen und verarbeitet.

Zudem ist gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Durch die Schaffung von gestalterischen Freiheiten in der Bebauung der Grundstücke, kann die Nutzung und Exposition von verpflichtend umzusetzenden Photovoltaikmodulen auf den solargeeigneten Dachflächen deutlich optimiert werden.

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

Als wassergefährdende Baustoffe werden Blei, Kupfer und Zink zur Dacheindeckung und Fassadengestaltung ausgeschlossen. Für eine möglichst städtebauverträgliche Gestaltung der Baukörper sind stark reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien sowie eine unbeschichtete metallische Dacheindeckung untersagt. Um unnötige Belastungen des Dachflächenwassers 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 untergeordnete 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.

Aus ökologischen Gründen wird empfohlen, die nichtverglasten Bereiche der Fassaden mindestens bis zu 15 % der Fassadenfläche dauerhaft zu begrünen.

Zum Schutz nachtaktiver Arten werden nur unbeleuchtete und unbewegte Werbeanlagen zugelassen. Zudem werden Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zugelassen, um den Charakter des Gebiets nicht zu beeinträchtigen.

Die Bauvorschriften bezüglich der Einfriedungen wie Hecken oder transparente bzw. offen wirkende Zäune, die im gesamten Plangebiet zulässig sind, dienen dem Schutz des Kindergartenaußengeländes und sollen zugleich einen offen wirkenden Straßenraum gewährleisten.

Um den Tieren Durchquerungsmöglichkeiten zu gewährleisten, ist mit Zäunen zum Boden hin ein Abstand von mindestens 0,15 m einzuhalten. Da geschlossene bauliche Einfriedungen wie Betonmauern und Schotterwände kaum überwindbare Barrieren für Tiere darstellen, werden diese grundsätzlich ausgeschlossen.

Stacheldraht stellt keinen sicheren Einbruchschutz, 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.

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) werden untersagt, um auch im kleinklimatischen Bereich Kaltluftproduzenten anzulegen sowie die Artenvielfalt zu fördern.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten, wurde festgesetzt, dass die befestigten Flächen wie Zufahrten und Stellplätze aus wasserdurchlässigen Belägen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Breiffugen oder wassergebundenen Decken, herzustellen sind. Auf diese Weise können Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß reduziert werden.

Zur Energieeinsparung und zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse werden insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

6. Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt mittels eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind hierbei mitzurechnen.

Da der vorliegende Bebauungsplan nur einen Geltungsbereich von ca. 6.126 m² aufweist, wird die Grenze der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² damit deutlich unterschritten.

Weitere Bebauungspläne oder Änderungen im engeren Zusammenhang sind nicht vorgesehen.

Zudem begründet der Bebauungsplan kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000- Gebiete) bestehen ebenfalls nicht.

Da hiermit alle Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB gegeben sind, wird auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren verzichtet und den betroffenen Bürgern und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ferner wird im beschleunigten Verfahren auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

7. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Entsprechend dem vorangegangenen Kapitel 5 zur Anwendung des Bebauungsplanverfahrens, wird der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Für das Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung mit Habitat-Potenzial-Analyse (HPA) durchgeführt mit dem Ergebnis, dass von vertiefenden Untersuchungen im Plangebiet abgesehen werden kann.

Des Weiteren wurde ein Umweltbeitrag mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Die umweltrelevanten Gutachten sind dem Bebauungsplan als Anhang beigelegt.

8. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Flächenbilanz	Fläche in m ²
Größe des Geltungsbereichs	6.126
darin enthalten:	
Fläche für Gemeinbedarf	4.530
Parkplatz	656
Fläche für PFG 2	345
Fläche für PFG 3	595

Aufgestellt:

Balingen, den

Ausgefertigt:

Burladingen, den

i.V. Tristan Laubenstein

Projektleitung

Davide Licht

Bürgermeister