



## **STADT BALINGEN**

### **Satzung**

**über örtliche Bauvorschriften**

**zur Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in Balingen**

**vom 29. Januar 1997**

Aufgrund von § 74 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. 1995 S. 617) i.V.m. § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg vom 25.07.1955 i.d.F.v. 03.10.1983, zuletzt geändert am 18.12.1995 (GBl. 1996 S. 29) hat der Gemeinderat der Stadt Balingen am 24.09.1996 folgende

### **örtliche Bauvorschrift**

beschlossen:

#### **§ 1**

#### Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 Landesbauordnung) wird erhöht:

1. Für Wohnungen über 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 1,5 Stellplätze.
2. Für Wohnungen über 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2,0 Stellplätze.

#### **§ 2**

#### Räumlicher Geltungsbereich / Anlagen

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ergibt sich aus den Lageplänen des Stadtplanungsamtes Balingen im Maßstab 1 : 2 500 vom 19.01.1996 für:

- |  |          |
|--|----------|
| 1. den Bereich der Innenstadt Balingens                    | Anlage 1 |
| 2. den Bereich des Baugebiets Heimlichenwasen              | Anlage 2 |
| 3. den Bereich des Baugebiets Neige/Südhang Schlichtebach  | Anlage 3 |
| 4. den Bereich des Baugebiets Schlikkuchen, Endingen       | Anlage 4 |
| 5. den Bereich des Baugebiets Heckenbach/Hebsack, Frommern | Anlage 5 |
| 6. den Bereich des Baugebiets FurtwiesenBol II, Engstlatt  | Anlage 6 |

Bemerkung: Die Anlagen 1 bis 6, bei denen es sich um Lagepläne handelt, sind im Stadtrecht nicht hinterlegt.

Als besondere Anlage ist der Satzung die Begründung vom 16.01.1996 beigefügt

Anlage 7

---

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.

Balingen, den 29.01.97

Dr. Edmund Merkel  
Oberbürgermeister

Anmerkung:

Vorstehende Satzung wurde am 08.02.1997 öffentlich bekanntgemacht. Ausgefertigt am 29.01.1997; Genehmigung durch das Regierungspräsidium Tübingen am 23.01.1997.

---

Anlagen 1 - 6 siehe Seite 2

Anlage 7

Besondere Anlage

der Satzung über örtliche Bauvorschriften  
zur Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in Balingen

I. Vorbemerkung

Mit Inkrafttreten der neuen Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 8. August 1995 zum 1. Januar 1996 wurde der Stellplatzbedarf für Wohnungen aus der allgemeinen Regelung der Stellplatzverpflichtungen herausgenommen. Nach den bisherigen Stellplatzvorschriften waren für die Errichtung baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, geeignete Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe herzustellen. Die Zahl der notwendigen Stellplätze richtete sich nach der Zahl der vorhandenen und der zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und der Besucher der Anlagen. Durch die Stellplatzverordnung der Landesregierung war dies dahin gehend konkretisiert, daß für Wohnungen ein bis zwei Stellplätze verlangt werden konnten. Bei einer Nutzungsänderung mußte der zusätzlich zu erwartende Stellplatzbedarf aufgenommen werden können.

Die am 1. Januar 1996 in kraft getretene neue Landesbauordnung für Baden-Württemberg hat im Grundsatz an dieser Regelung festgehalten, jedoch für Wohnungen eine völlig eigenständige Regelung getroffen. Diese Regelung sieht nun vor, daß:

- bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz herzustellen ist,
- für Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches sowie Teilung von Wohnungen ebenfalls nur ein Stellplatz je Wohnung notwendig wird,
- bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum eine Abweichung von der Verpflichtung zur Schaffung eines Stellplatzes zugelassen werden muß, wenn die Baugenehmigung oder die Kenntnisausgabe für das Gebäude mindestens fünf Jahre zurückliegt und die Herstellung unmöglich oder unzumutbar ist,
- eine Ablösung von notwendigen Stellplätzen für Wohnungen nicht mehr möglich ist.

Als Folge von der Abkopplung der notwendigen Stellplatzzahlen für Wohnungen von den allgemeinen, bedarfsorientierten Stellplatzwerten hat die Landesbauordnung in § 74 Abs. 2 Nr. 2 die Möglichkeit geschaffen, durch örtliche Bauvorschriften, die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu zwei Stellplätze zu erhöhen. Eine Satzung über die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung darf jedoch nur beschlossen werden, soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Da im Bereich der Stadt Balingen 1995 ein Bestand von 19 550 Personenkraftwagen (ohne Krafträder, Lkws, Anhänger o.ä.) auf ca. 13 180 Haushalte entfallen und somit 1,48 Personenkraftwagen je Haushalt/ Wohnung vorhanden sind, wurde überprüft, ob städtebauliche oder verkehrliche Gründe für eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen sprechen.

## II. Allgemeines

Eine Untersuchung der Baugebiete in Balingen hat ergeben, daß eine Erhöhung der notwendigen Stellplätze für Wohnungen in größeren Gewerbegebieten wie zum Beispiel Lehenmorgen und Grund in Engslatt, Gehrn in Endingen, oder Wiesflecken-Kohl in Frommern, nicht erforderlich wird, da genügend Straßenflächen zur Verfügung stehen und nur wenige Wohnungen (z.B. für Betriebsinhaber oder Aufsichtspersonal) errichtet werden können. Auch in älteren Baugebieten, die größtenteils bebaut sind und mit großzügigen Erschließungsstraßen ausgestattet sind wie z.B. "Schmidten", Balingen, oder "Oberes Ried/Grauenstein", Weilstetten, kann der noch über die notwendigen Stellplätze der Landesbauordnung hinaus vorhandene tatsächliche Stellplatzbedarf im öffentlichen Verkehrsraum befriedigt werden.

Anders zu bewerten ist die Situation in Baugebieten, deren Bebauungspläne eine verdichtete Bauweise vorgeben und innerhalb des unbeplanten Innenbereichs nach § 34 BauGB mit einer verdichteten Bebauung.

Die Dimensionierung des Straßenraums erfolgte in den vergangenen Jahren für neuere Bebauungspläne nach Maßgabe des § 39 der bisherigen Landesbauordnung, wonach die erforderlichen ein bis zwei Stellplätze je Wohneinheit auf dem Baugrundstück, einem geeigneten Grundstück in zumutbarer Entfernung oder einem städtischen Grundstück anzulegen waren. Die bestehenden Wohn- und Erschließungsstraßen der Baugebiete wurden entsprechend dieser Vorgabe in letzter Zeit nur noch mit einer Straßenbreite von 5,00 bis 5,50 m Breite als Mischfläche ohne Gehweg angelegt. Ein zusätzlicher Parkierungstreifen ist in der Regel nicht vorhanden. Der ruhende Verkehr sollte in diesen Baugebieten nicht auf der Verkehrsfläche untergebracht werden. Hinzu kommt, daß in diesen Baugebieten aus dem öffentlichen Belang des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden kleinere Grundstücke gebildet wurden, was zusätzlich zu einer höheren Verdichtung der Gebiete geführt hat.

Als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB mit einer verdichteten Bebauung können in Balingen die Innenstadt Balingen sowie die Altorte von Ostdorf, Engslatt, Endingen und Frommern (Bereich St.Gallus Straße/Mühlestraße) angesehen werden. Während in den Altorten der Stadtteile die Grundstücke überwiegend bebaut sind und nur in Einzelfällen (z.B. Einbau einer Wohnung in bisherige landwirtschaftlich genutzte Gebäudeteile) mit einem zusätzlichen Pkw-Aufkommen gerechnet werden muß, ist in der Innenstadt Balingens durch Gebäudesanierungen, Gewerbeaus-siedlungen in Gewerbegebiete und anschließende Vermarktung der Grundstücke zu Wohnzwecken oder Abriß und Neubau von Gebäuden eine weitere Zunahme des Pkw-Bestands zu befürchten.

Die Verdichtung der Bebauung in den neueren Baugebieten und in der Innenstadt wirkt sich bei Erhöhung des Pkw-Aufkommens durch Wohnungsneubauten dahin gehend aus, daß bei Ausschöpfung der Möglichkeiten der Landesbauordnung nur einen Stellplatz je Wohnung herzustellen, mehr Autos im öffentlichen Straßenbereich abgestellt werden. Da die bestehenden Wohn- und Erschließungsstraßen jedoch nicht in der Lage sind, in einem erweiterten Rahmen ruhenden Verkehr aufzunehmen, führt dies dazu, daß der Anlieferungs- und Geschäftsverkehr und auch der Individualverkehr nicht mehr problemlos abgewickelt werden kann.

Gegen eine weitere Zunahme des ruhenden Verkehrs auf öffentlichen Flächen in den Wohngebieten zugunsten der privaten Grundstücksflächen sprechen auch die nachfolgenden städtebaulichen, stadtgestalterischen und verkehrstechnischen Gründe sowie Belange der Verkehrssicherheit:

Eine Zunahme der in den Wohngebieten abgestellten Personenkraftwagen steht einer optischen und funktionalen Gestaltung der Erschließungsstraßen als Orte der Kommunikation mit einer hohen Spiel-, Aufenthalts- und Freizeitqualität entgegen. Gerade in der jüngeren Vergangenheit wurde von der Stadt Balingen diesem neuen städtebaulichen Leitbild durch die Ausweisung von verkehrsberuhigten Bereichen, Wohnwegen und Spielstraßen verstärkt Rechnung getragen. Die Wohn- und Erschließungsstraßen ohne die Haupteerschließungsstraßen sollen zu Lasten ihrer Funktion als reiner Verkehrsträger wieder verstärkt als Orte des städtischen und gesellschaftlichen Lebens betrachtet werden. Die Wohnqualität innerhalb der Gebiete wurde durch ein flächensparendes Erschließungssystem erhöht. Eine Zunahme des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Straßenraum vermindert bzw. beeinträchtigt diese wünschenswerte Funktion erheblich.

Zahlreich im öffentlichen Straßenraum abgestellte Fahrzeuge tragen erheblich zur Gefährdung schwächerer Verkehrsteilnehmer, insbesondere von Kindern, älteren Mitbürgern und Behinderten bei. Durch parkende Fahrzeuge wird oftmals ein eindeutiger Sichtkontakt zwischen motorisierten und nicht motorisierten Verkehrsteilnehmern verhindert. Die Übersichtlichkeit des Straßenraums wird vermindert, wodurch speziell im Straßenraum spielende Kinder erheblich gefährdet sind. Gerade Wohn- und Spielstraßen sollen den Kindern aber die Möglichkeit eröffnen, in direkter Nähe zum Wohnhaus mit Freunden zu spielen oder Rad zu fahren. Radfahrer, insbesondere radfahrende Kinder bis zum 8. Lebensjahr, sind durch ein- und ausparkende Fahrzeuge besonders gefährdet.

Die Errichtung der erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen dient der Reduzierung des Verkehrsaufkommens und somit der Vermeidung von Lärm und Abgasmissionen in den Wohngebieten. Insbesondere in den dichtbesiedelten Wohngebieten entsteht durch den sich abzeichnenden größeren Parkdruck ein erheblicher Park-Such-Verkehr in den Abend- und Nachtstunden, das heißt in den erwünschten Ruhezeiten innerhalb der Wohngebiete. In diesen Gebieten kommt es zusätzlich zu einer Abgasbelastung, insbesondere durch Rückwärtseinparker im Straßenraum in unmittelbarer Nähe der Wohngrundstücke.

### III. Beurteilung in den einzelnen Baugebieten

#### 1. Innenstadt Balingen

Im Innenstadtbereich von Balingen ist ein Nebeneinander von Gebieten mit Bebauungsplänen, übergeleiteten Baulinienplänen und unbeplantem Innenbereich nach § 34 BauGB vorhanden. Die Innenstadt ist durchweg mit einer verdichteten Bebauung - teilweise geschlossenen Bebauung - versehen. Als Nutzungen sind hauptsächlich Dienstleistungsbetriebe, Einzelhandelsbetriebe und Wohnungen sowie Gaststättenbetriebe vorhanden. Durch diese Mischnutzungen ergibt sich allein schon ein erhöhter Bedarf an Parkraum, zumal die Geschäftsgebäude hinsichtlich der erforderlichen Stellplätze teilweise Bestandsschutz genießen oder die Stellplätze aufgrund der hohen Verdichtung der Grundstücke nicht mehr hergestellt werden können und abgelöst werden müssen.

Zusätzlich wurden in den letzten Jahren die Innenstadtstraßen räumlich umgestaltet und mit Bäumen inklusive Baumscheiben und mit parkstreifenfreien Kreuzungsbereichen versehen. Hinzu kommt, daß im Bereich der Innenstadt die Haupteerschließungsstraßen - Östlicher Ring, Wilhelmstraße, Wilhelm-Krautstraße - ohne Parkstreifen ausgebaut wurden, um den Kraftfahrzeugverkehr ohne Probleme aufnehmen zu können.

Des weiteren wird derzeit die Verkehrsberuhigung der Friedrichstraße umgesetzt, was zu einem weiteren Bereich mit engerer Straßenführung und beidseitigen Parkstreifen führt, jedoch keine weiteren öffentlichen Stellplätze ergibt, da durch die Begrünung und die Gestaltung der Einmündungsflächen für Nebenstraßen Parkflächen verlorengehen.

Damit der Geschäfts- und Besucherverkehr möglichst reibungslos abgewickelt werden konnte, wurde ein Großteil der Innenstadt mit 90-Minuten-Parkzonen versehen und der Dauerparker in die Parkhäuser "Wilhelmstraße" und "Eyachstraße" verwiesen. Für Anwohner sind in den einzelnen Bauquartieren Anwohnerparkscheine ausgegeben, die ein längeres Parken ermöglichen.

Der Neubau von Wohnungen im Innenstadtbereich führt in jedem Fall zu einer weiteren Verschärfung der Parkplatzsituation und der Zunahme des Park-Such-Verkehrs. Um diese negativen Folgen zu begrenzen, wird deshalb die Zahl der notwendigen Stellplätze gestaffelt nach Wohnungsgrößen erhöht. Die höheren notwendigen Stellplatzzahlen werden sich im Innenstadtbereich hauptsächlich für Neubauten im Zuge der Schließung von Baulücken oder nach einem Abbruch auswirken. Die Stellplätze können hier in der Regel durch Tiefgaragen, Erdgeschoßgaragen oder Stellplätze und Garagen im Innenhof auch tatsächlich hergestellt werden.

## 2. Baugebiet Heimlichenwasen

Das Baugebiet Heimlichenwasen wird von der in West-Ost-Richtung verlaufende Haupteerschließungsstraße Heimlichenwasen erschlossen. Das Baugebiet wird durch die drei von der Straße Heimlichenwasen abgehenden Erschließungsstraßen Biberacher Straße, Horber Straße und Schramberger Straße geprägt. Von diesen wiederum werden weitere Teile des Baugebiets über Sackgassen bzw. eine innere Ringstraße (Schramberger Straße) und über an die Sackgassen bzw. die Ringstraße angeschlossene Wohnwege erschlossen. Die inneren Erschließungsstraßen und die Ringstraße sind mit einer Fahrbahnbreite von 6,0 m und einem beidseitigen Gehweg von jeweils 1,50 m hergestellt. Die Sackgassen weisen eine Fahrbahnbreite von 5,50 m mit einseitigem Gehweg mit 1,50 m und 0,50 m Sicherheitsstreifen aus. Die für die Erschließung der nicht unmittelbar an die Erschließungsstraßen oder Sackgassen angrenzenden Grundstücke vorhandenen Wohnwege sind in einer Breite von 2,50 m als Mischfläche (Fahrbahn und Gehweg) ausgewiesen. Entlang der im Süden liegenden Haupteerschließungsstraße Heimlichenwasen ist durchgehend ein Zufahrtsverbot festgelegt. Innerhalb der inneren Erschließungsstraßen und im Bereich der Wendepplatten sind jeweils öffentliche Stellplätze ausgewiesen und hergestellt.

Das Wohngebiet ist innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Heimlichenwasen bis auf wenige Baulücken bebaut. Es muß jedoch mit der Schaffung weiterer Wohnungen durch Dachgeschoßausbauten oder dem Einbau von Einliegerwohnungen o.ä. gerechnet werden. Die innerhalb des Gebiets vorhandenen öffentlichen Stellplätze reichen bereits heute nicht mehr zur Befriedigung des ruhenden Verkehrs für Besucher und Anwohner aus.

Insbesondere im Bereich der Sackgassen mit Wendepplatten sind vor allem für größere Fahrzeuge (z.B. Müllfahrzeug, Lieferanten und Handwerkerverkehr) erhebliche Verkehrsprobleme vorhanden, da die Personenkraftwagen entlang dieser Straßen abgestellt werden. Nachdem bereits heute Probleme der Verkehrssicherheit auftreten, würden zusätzlich im öffentlichen Straßenraum abgestellte Personenkraftwagen zu einer weiteren Gefährdung der Verkehrssi-

---

cherheit führen. Die notwendigen Stellplätze sollen deshalb abgestuft nach der Wohnungsgröße erhöht werden.

### 3. Baugebiet Auf der Neige / Südhang zum Schlichtebach

Das südlich der Haupteerschließungsstraße Heimlichenwasen gelegene Baugebiet "Auf der Neige" wird von Norden durch sieben Wohnstraßen von der Straße Heimlichenwasen und von Süden durch vier Wohnstraßen von der Lisztstraße erschlossen. Die Erschließungsstraßen sind als verkehrsberuhigter Bereich mit einer Breite von 6,50 m angelegt. Die verkehrsberuhigten Bereiche sind durchweg begrünt und in der Fahrbahnführung abgewinkelt. Vereinzelt sind öffentliche Parkplätze ausgewiesen, die jedoch lediglich den Bedarf des Besucherverkehrs des Gebiets abdecken. Im Südosten des Baugebiets sind weitere - ebenfalls von der Lisztstraße abgehende vier Wohnwege als verkehrsberuhigter Bereich mit einer Fahrbahnbreite von 4,75 m angelegt.

Innerhalb des Bebauungsplans Auf der Neige ist überwiegend eine Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden in verdichteter Bauweise festgesetzt. Im mittleren Bereich sind fünf und im östlichen Bereich vier Hausgruppen mit zwei- bis dreigeschossiger Bauweise und größeren Bauplätzen festgeschrieben. Aufgrund der sehr geringen Grundstücksgrößen und den teilweise ungünstigen Grundstückszufahrten besteht vor allem im Bereich der Einfamilienhausgrundstücke die Gefahr, daß bei möglichen nachträglichen Dachgeschobausbauten oder einem Einbau von Einliegerwohnungen nur die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück selbst hergestellt werden. Der darüber hinausgehende Parkierungsbedarf würde sich dann auf die verkehrsberuhigten Bereiche wesentlich negativ auswirken. Da es sich um äußerst schmale, kurze verkehrsberuhigte Flächen handelt, die zudem den gesamten Erschließungsverkehr auch der innenliegenden größeren Wohnblöcke aufnehmen müssen, stellen eventuell abgestellte Fahrzeuge eine Gefährdung der Verkehrssicherheit für die anderen Verkehrsteilnehmer (PkwFahrer, spielende Kinder, Radfahrer u.ä.) dar. Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird deshalb ebenfalls entsprechend den Wohnungsgrößen erhöht.

Das südlich an das Baugebiet Auf der Neige angrenzende Bebauungsplangebiet "Südhang zum Schlichtebach" wird durch die Lisztstraße im Norden und die Roßbergstraße im Süden, die als Haupteerschließungsstraßen mit Gehweg und einer Fahrbahnbreite mit 7,00 m bzw. 7,50 m ausgebaut sind, begrenzt. Innerhalb des Baugebiets erfolgt die Erschließung über die 6,50 m breite Straße Am Schlichtebach und die 5,50 m breite Achalmstraße. Sowohl die Lisztstraße als auch die Roßbergstraße sind als Haupteerschließungsstraßen anzusehen und für eine Parkierung nicht geeignet. Für die Roßbergstraße gilt dies um so mehr, da das künftige Baugebiet Schlichte teilweise über die Roßbergstraße erschlossen werden muß.

Das Baugebiet "Südhang zum Schlichtebach" ist mit größeren Baugrundstücken und entsprechend großen Baufenstern ausgestattet. Weitere Wohnungen können durch Dachgeschobausbau, Einbau von Einliegerwohnungen, Gebäudeumbauten und Gebäudeanbauten geschaffen werden. Parkierende Fahrzeuge würden vor allem im Bereich der Lisztstraße und der Roßbergstraße zu einer Gefährdung des Durchgangsverkehrs führen. Im Bereich der Straßen Am Schlichtebach und der Achalmstraße wäre eine Verkehrsgefährdung insbesondere durch den notwendigen Verkehr von Dienstleistungsfahrzeugen (Müllabfuhr) sowie den Zulieferer- und Handwerkerverkehr zu sehen. Es soll deshalb ebenfalls eine Erhöhung der notwendigen Stellplätze festgesetzt werden.



---

#### 4. Baugebiet "Schlickkuchen", Balingen-Endingen

Das Baugebiet umfaßt den Gesamtbereich der Bebauungspläne Schlickkuchen I und Schlickkuchen II nördlich der Eisenbahnlinie in Balingen-Endingen. Die Haupteerschließung des Baugebiets erfolgt zum einen über die Heubergstraße und die Straße Schlickkuchen und zum anderen über die Steinstraße. Die Haupteerschließungsstraßen sind im Bereich des Bebauungsplans Schlickkuchen I mit einer Fahrbahnbreite von 7,50 m hergestellt und werden im Bereich des Bebauungsplans Schlickkuchen II auf eine Straßenbreite von 6,50 m reduziert. Als weitere Haupteerschließung ist die Straße Illisburg, die von der Straße Schlickkuchen abgeht und über die Straße Am Steinbruch wieder in die Straße Schlickkuchen einmündet, mit ebenfalls 6,50 m breiter Fahrbahn anzusehen. Alle Haupteerschließungsstraßen sind mit beidseitigem Gehweg ausgestattet. Abgehend von den Haupteerschließungsstraßen erfolgt die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke über kleinere Verbindungsstraßen und verschiedene Wohnwege, die zwischen 3,50 m und 5,50 m breit ohne Gehweg ausgebaut sind.

Die Bereiche für eine Einfamilienhausbebauung sind durch kleine Bauplätze mit einer bis zu zweigeschossigen Bebauungsmöglichkeit geprägt. Die Mehrfamilienhausbauplätze weisen durch eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung und Geschosßflächenzahlen bis 1,0 ebenfalls eine verdichtete Bebauung aus. Öffentliche Stellplätze sind innerhalb des Baugebiets nur vereinzelt ausgewiesen.

Da in dem in Richtung Erzingen liegenden westlichen Teil des Baugebiets noch ca. 50 Baugrundstücke als Reserve vorhanden sind, derzeit ca. 15 Baugrundstücke im Verkauf durch die Stadt Balingen angeboten werden und im vorderen Bereich durch nachträgliche Dachgeschoßausbauten oder die Errichtung von Einliegerwohnungen insgesamt noch mit einer wesentlichen Zunahme des Bestands an Personenkraftwagen gerechnet werden muß und der dadurch entstehende Parkplatzbedarf innerhalb der Nebenverbindungsstraßen und der Wohnwege nicht gedeckt werden kann, würde dies zu einem verstärkten Parken auf den Haupteerschließungsstraßen führen. Um einen reibungslosen Verkehrsablauf zu gewährleisten, müssen jedoch gerade die Haupteerschließungsstraßen von parkenden Fahrzeugen, die die Verkehrssicherheit des fließenden Verkehrs gefährden, freigehalten werden. Die notwendigen Stellplätze sollen deshalb entsprechend den jeweiligen Wohnungsgrößen so erhöht werden, daß der voraussichtlich anfallende tatsächliche Pkw-Bestand auf den privaten Grundstücken abgestellt werden kann.

#### 5. Baugebiet "Heckenbach-Hebsack", Balingen-Frommern

Das Baugebiet umfaßt den Gesamtbereich des Bebauungsplans Heckenbach-Hebsack in Balingen-Frommern, das über die Heckenbachstraße als Haupteerschließungsstraße erschlossen wird. Südwestlich der Heckenbachstraße befindet sich eine Ringerschließung mit 28 Baugrundstücken, die in jüngster Zeit überwiegend mit Einfamilienhäusern oder Reihenhäusern bebaut wurden. Die Ringerschließungsstraße ist als verkehrsberuhigter Fahrbahn- und Fußgängerbereich mit einer Breite von 6,50 m ausgebaut. Durch nachträglichen Ausbau von Dachgeschossen oder Einbau von Einliegerwohnungen ist hier die Schaffung weiterer Wohnungen möglich.

Nordwestlich der Heckenbachstraße werden durch zwei Wohnwege insgesamt acht weitere Baugrundstücke erschlossen, die noch unbebaut sind und eine

Geschoßflächenzahl von 0,8 bei zweigeschossiger Bauweise ausweisen. Die Wohnwege sind mit einer Breite von 4,0 m im Bebauungsplan ausgewiesen. Da aufgrund der Bauform und des ausgewiesenen Maßes der baulichen Nutzung je Baugrundstück zwei bis drei Wohnungen, bei maximaler Ausnutzung der Baumöglichkeiten sogar bis zu sechs Wohnungen, eingebaut werden können und die Wohnwege keine parkenden Pkws aufnehmen können, würden die Pkws unweigerlich in der Heckenbachstraße abgestellt werden.

Da die Heckenbachstraße zudem als Hauptverbindungsstraße zwischen der Schalksburgstraße und der Stockenhauser Straße dient und eventuell innerhalb der südwestlich der Heckenbachstraße liegenden Ringerschließungsstraße abgestellte Fahrzeuge eine Gefährdung für spielende Kinder und Radfahrer darstellt, soll aus Gründen der Verkehrssicherheit die Zahl der notwendigen Stellplätze je Wohneinheit abgestuft nach Wohnungsgrößen erhöht werden.

#### 6. Baugebiet "Furtwiesen Bol II", Balingen-Engstlatt

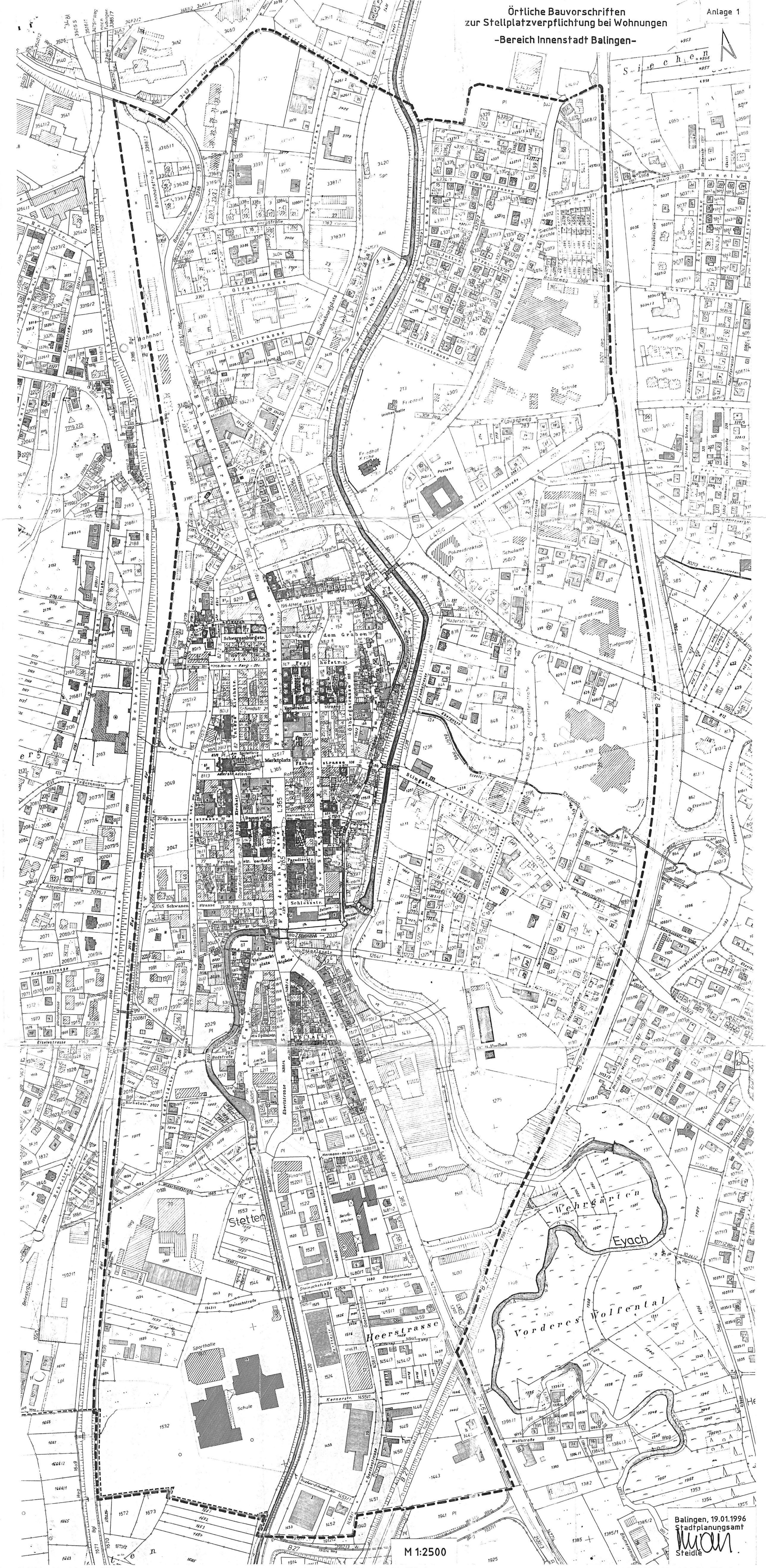
Das Baugebiet Furtwiesen Bol II in Balingen-Engstlatt umfaßt den Bereich des Bebauungsplanes Furtwiesen-Bol II. Die Haupteinschließung des Gebiets erfolgt in einem Ring Furtwiesenstraße - Hangenstraße - Wagentalstraße - Weiherstraße, der mit Ausnahme der Furtwiesenstraße (6,50 m breite Fahrbahn) mit einer 6,0 m breiten Fahrbahn und begleitenden Gehwegen angelegt ist. Das Baugebiet ist geprägt durch eine verdichtete Bebauung mit kleinen Baugrundstücken und zweigeschossiger Bauweise. Durch die starke Hanglage des Gebiets würden sich im öffentlichen Straßenbereich abgestellte Pkws negativ auf die Verkehrssicherheit, vor allem von Lkws (Müllfahrzeuge, Zuliefererverkehr etc.), aber auch auf den Individualverkehr auswirken. Da einige Grundstücke im Bereich Wagentalstraße und Weiherstraße kurz vor ihrer Bebauung stehen und die restlichen Grundstücke des Baugebiets erst in jüngster Zeit bebaut wurden, muß noch mit einer Zunahme der Wohnungen gerechnet werden. Der über den notwendigen Stellplatzbedarf der Landesbauordnung hinaus gehende tatsächliche Pkw-Bestand würde im öffentlichen Straßenraum - hier überwiegend im Hanggelände - abgestellt werden. Die Zahl der notwendigen Stellplätze soll deshalb ebenfalls entsprechend den Wohnungsgrößen erhöht werden.

#### IV. Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze

Die ab 01.01.1996 gültige Landesbauordnung fordert die Herstellung eines Stellplatzes je Wohnung. Da der Bestand an Personenkraftwagen - wie bereits oben dargelegt - in Balingen ca. 1,5 Fahrzeuge je Wohneinheit beträgt und das Abstellen der über die notwendigen Stellplätze hinaus vorhandenen Personenkraftwagen aus verkehrlichen oder städtebaulichen Gründen in Teilgebieten der Stadt Balingen nicht geboten ist, wird eine Erhöhung der notwendigen Stellplätze vorgenommen. Die Erhöhung soll sich dabei an der Größe der Wohnung und somit auch an dem tatsächlich für die Wohneinheit benötigten Stellplatzbedarf orientieren.

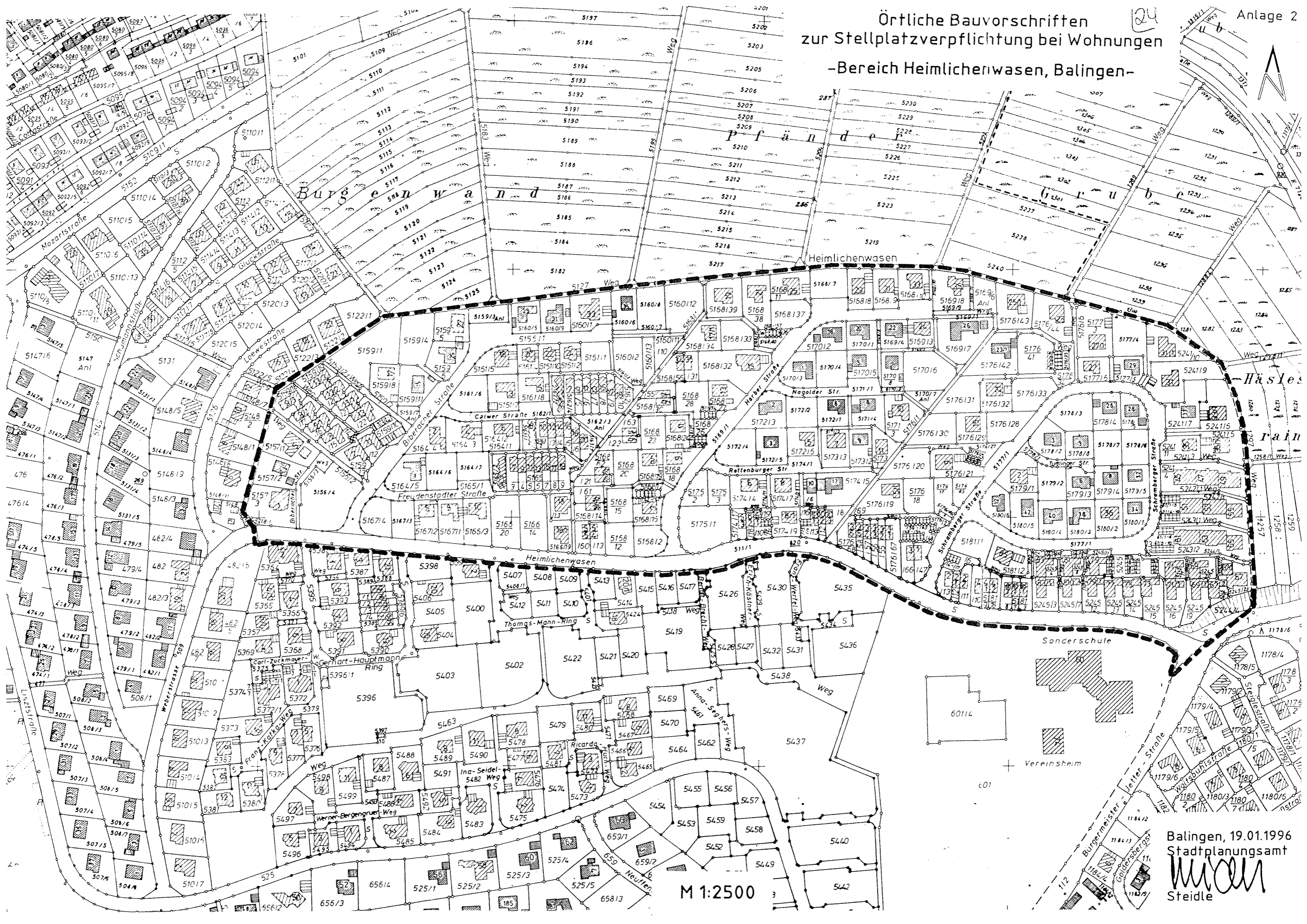
Dabei ist davon auszugehen, daß es sich bei Kleinwohnungen bis 40 qm Wohnfläche in der Regel um Ein- bis Zweipersonenhaushalte handelt und nur ein Pkw zur Verfügung steht. Im Bereich zwischen 40 qm Wohnfläche und 75 qm Wohnfläche handelt es sich überwiegend um 2- bis 3-Zimmerwohnungen, bei denen in der Regel ein Fahrzeugbestand von ein oder zwei Personenkraftwagen (beide Elternteile oder Eltern und erwachsene Kinder) vorhanden ist.

Eine Stellplatzzahl von 1,5 Stellplätzen je Wohnung wird hier für richtig erachtet. Bei Wohnungen über 75 qm Wohnfläche handelt es sich in der Regel um großzügig ausgebaute 3- oder Mehrzimmerwohnungen bzw. auch um den Einfamilienhausbereich. Für diese Wohnungen bzw. Einfamilienhäuser kann in der Regel davon ausgegangen werden, daß ein Zweitfahrzeug vorhanden ist. Die Stellplatzzahl soll deshalb hier auf zwei notwendige Stellplätze erhöht werden.



Örtliche Bauvorschriften zur Stellplatzverpflichtung bei Wohnungen

-Bereich Heimlichenwasen, Balingen-

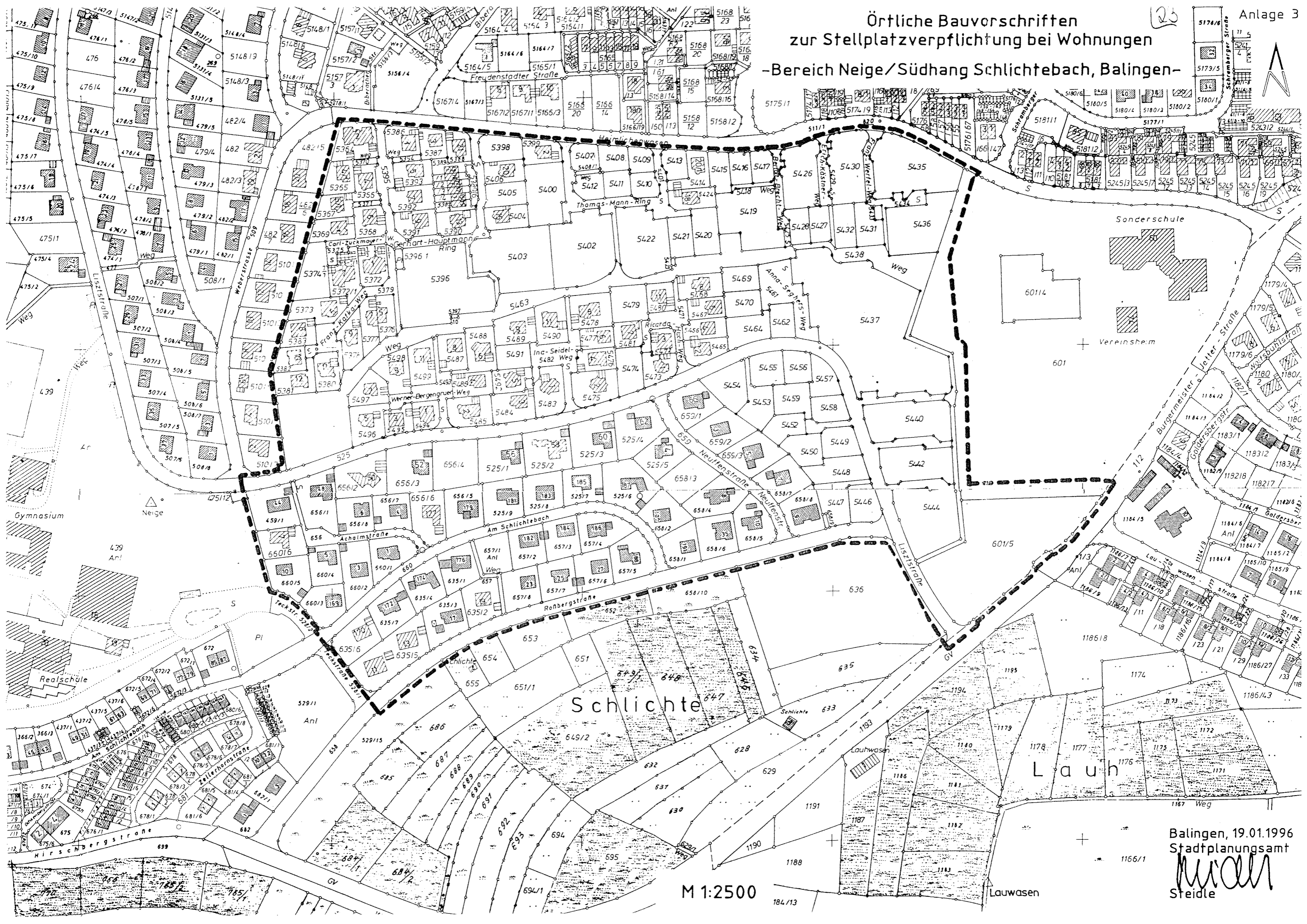


24

M 1:2500

Örtliche Bauvorschriften  
zur Stellplatzverpflichtung bei Wohnungen  
-Bereich Neige/Südhang Schlichtebach, Balingen-

25



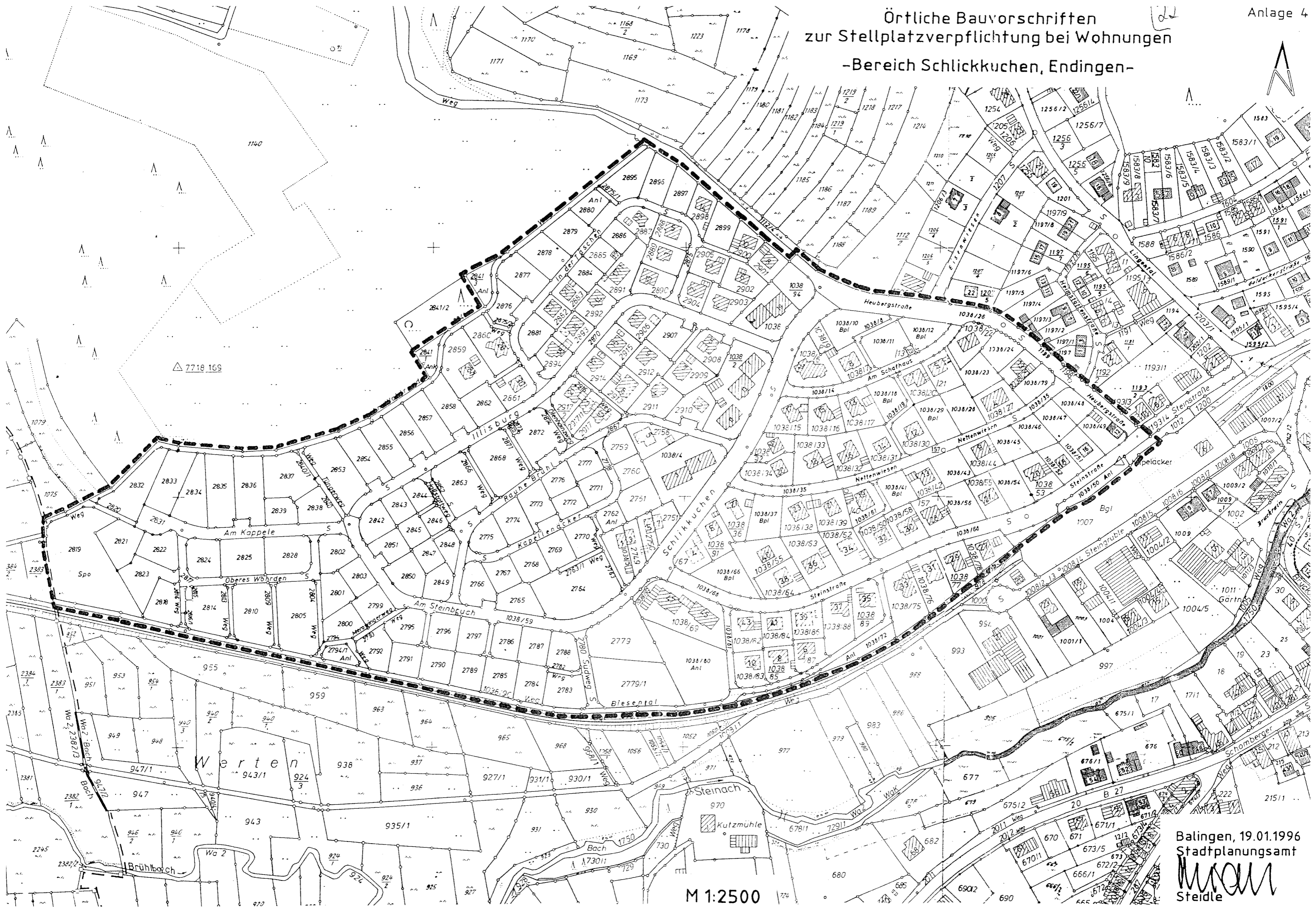
Schlichte

Lauh

M 1:2500

Balingen, 19.01.1996  
Stadtplanungsamt  
Müller  
Steidle

Örtliche Bauvorschriften  
zur Stellplatzverpflichtung bei Wohnungen  
-Bereich Schlickkuchen, Edingen-



Örtliche Bauvorschriften  
zur Stellplatzverpflichtung bei Wohnungen  
-Bereich Heckenbach/Hebsack, Frommern-

121

Anlage 5  
442  
6311

Gründle

Buschack

Finsterwiese

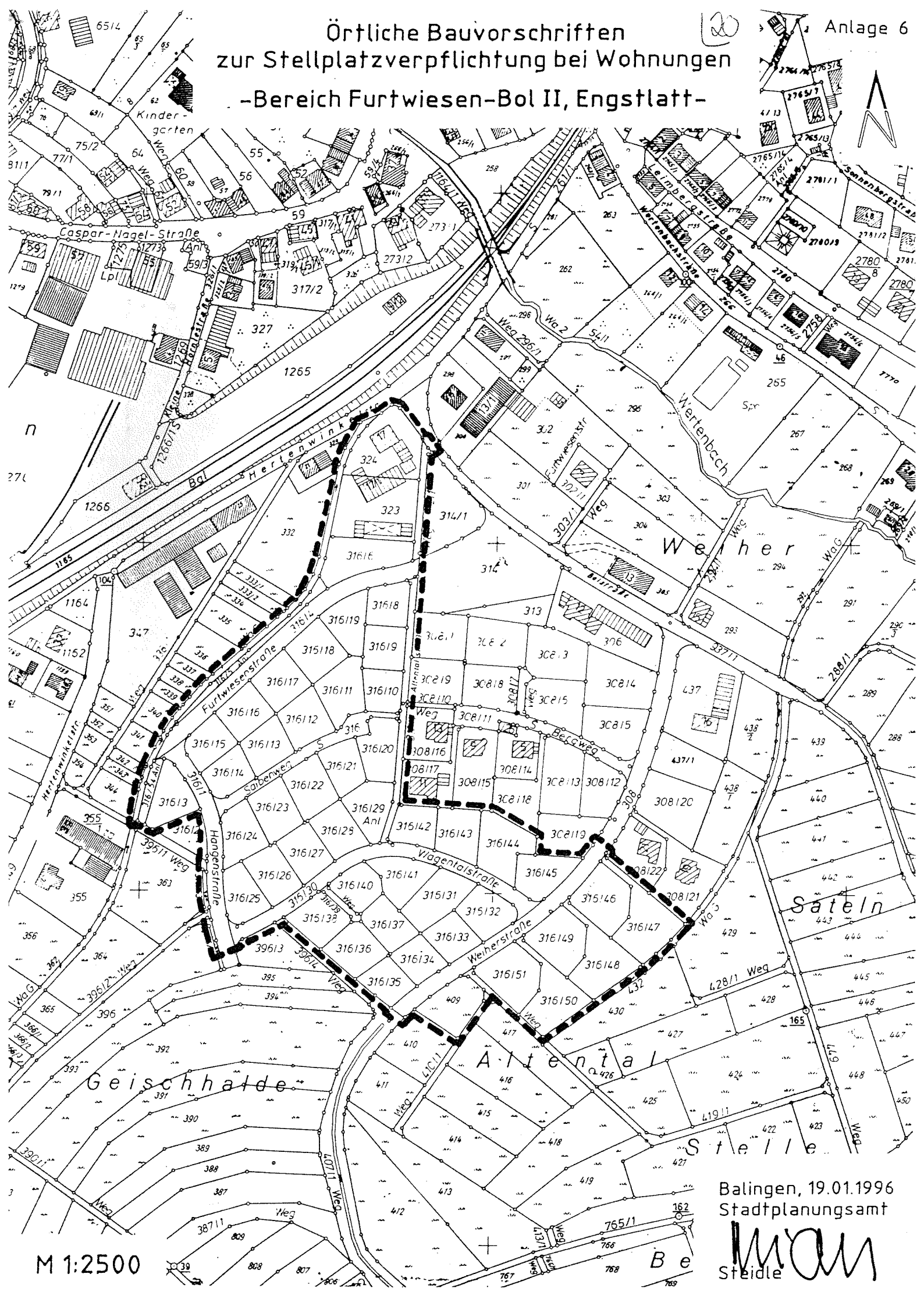


M 1:2500

Balingen, 19.01.1996  
Stadtplanungsamt  
MOM  
Steidle



Örtliche Bauvorschriften  
zur Stellplatzverpflichtung bei Wohnungen  
-Bereich Furtwiesen-Bol II, Engstlatt-



M 1:2500

Balingen, 19.01.1996  
Stadtplanungsamt  
Steidle