



Große Kreisstadt Horb am Neckar
Stadtteil Isenburg

Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan „Heideweg“

BEGRÜNDUNG

INHALT

1. Einleitung	3
2. Allgemeine Begründung	3
3. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	7
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	7
3.2 Maß der baulichen Nutzung	7
3.3 Bauweise	7
3.4 Höhenlage der Gebäude und Gebäudehöhen.....	7
3.5 Nebenanlagen	7
3.6 Überbaubare Grundstücksflächen.....	7
3.7 Flächen für Stellplätze und Garagen.....	7
3.8 Verkehrsflächen	8
3.9 Ver- und Entsorgung.....	8
3.10 Pflanzfestsetzungen.....	8
3.11 Hinweise zum Artenschutz.....	8
4. Begründung der örtlichen Bauvorschriften	8
4.1 Dachgestaltung	8
4.2 Dachaufbauten	8
4.3 Unbebaute Flächen.....	9
4.4 Einfriedungen.....	9
4.5 Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen.....	9
4.6 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser / Zisternen.....	9

1. EINLEITUNG

Horb am Neckar ist die größte Kreisstadt im Landkreis Freudenstadt, zwischen Stuttgart im Norden sowie Rottweil im Süden, und liegt am östlichen Rande des nördlichen Schwarzwaldes im oberen Gäu.

Die Stadt Horb am Neckar verzeichnet mit ihren 17 Stadtteilen seit Jahren eine stabile positive Einwohnerentwicklung. Von dieser positiven Einwohnerentwicklung profitiert auch der Stadtteil Isenburg mit seinen derzeit knapp 329 Einwohnern.

Die Gründe für die wachsende Bevölkerungsentwicklung liegen in der hohen Lebensqualität der Bevölkerung und in der Erschließung von modernen, differenzierten und bedarfsorientierten Wohnquartieren. Hinzu kommt, dass die Stadt Horb am Neckar durch die verkehrsgünstige Lage an das Autobahnnetz Stuttgart / Bodensee eine gute ökonomische Entwicklung mit zukunftsfähigen Arbeitsstätten verzeichnet.

Durch die Nachfrage nach differenziertem und bedarfsorientiertem Bauland realisiert die Stadt Horb am Neckar im Stadtteil Isenburg, im Sinne Innen- vor Außenentwicklung und Nachverdichtung, Wohnbauflächen, die den heutigen Ansprüchen an qualifiziertes Bauland gerecht werden.

2. ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG

2.1 Planerfordernis

Mit dem Bebauungsplan „Heideweg“ sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung mit Wohnbebauung im Stadtteil Isenburg geschaffen werden. Der Stadtteil Isenburg verzeichnet Baulücken, die sich in privaten Eigentum befinden und aus diesem Grund im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer und schonender Umgang von Grund und Boden) nicht bebaut werden können. Um der Nachfrage nach differenziertem und bedarfsorientiertem Bauland nachzukommen, werden örtliche Bauflächen für Wohnbebauung entwickelt, die einen neuen Ortsrand schaffen. Die Ausweisung von Bauland unmittelbar an der bestehenden Bebauung wirkt einer Zersiedelung durch Ausweisung von Bauland „Auf der grünen Wiese“ entgegen.

2.2 Planungsziel

Prioritäres Ziel des Bebauungsplanes „Heideweg“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf den Grundstücken 397/1, 397/2 und 398 im Stadtteil Isenburg zu schaffen.

2.3 Verfahren und Anlass der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Heideweg“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Unter Anwendung des § 13b BauGB kann die Stadt im beschleunigten Verfahren das Gebiet sehr zügig überplanen. Auf einen Umweltbericht kann verzichtet werden.

Ziel der verbindlichen Bauleitplanung ist primär die Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO sowie die Erschließung mit einer qualitativ hochwertigen Bebauung.

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die große Kreisstadt Horb am Neckar im Stadtteil Isenburg die örtliche Baulandnachfrage durch einen Privatinvestor nach Wohnbaugrundstücken zu decken. Derzeit werden im Stadtteil Isenburg Bauplätze für Wohnbebauung nachgefragt.

Das Planungsgebiet selbst ist direkt an das regionale Straßenverkehrsnetz angebunden. Zudem befindet sich in unmittelbarer Nähe eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs in Richtung Horb am Neckar.

2.4 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich auf einer südexponierten Hanglage am Ortsrand gelegenen Baulandpotentialfläche und grenzt direkt an die bestehende Bebauung an.



Abb.: Plangebiet „Heideweg“ - google earth pro -.

2.5 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 2.153 m² und ist in der Planzeichnung mit einer schwarz gestrichelten Bandierung dargestellt und wird in seinem Kern begrenzt:

- im Süden durch die bestehenden Bestandsgebäude,
- im Norden durch Wiesengrundstücke entlang des Heidewegs,
- im Osten durch die bestehenden Bestandsgebäude,
- im Westen durch die bestehenden Bestandsgebäude.

Folgende Flurstücke auf der Gemarkung Isenburg werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst:

Flurstück 397/1

Flurstück 397/2 und

Flurstück 398.

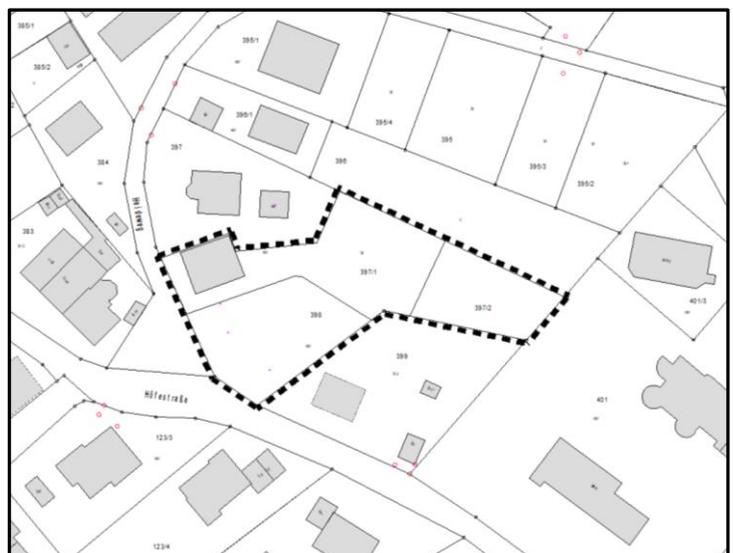


Abb.: Geltungsbereich Plangebiet „Heideweg“

2.5.1 Flächenbilanz

Bezeichnung		Größe im m ²	Prozentualer Anteil
Geltungsbereich		2153 m ²	100,00%
Bauflächen	Allgemeines Wohngebiet (WA)	2153	0,00%
	<ul style="list-style-type: none"> davon überbaubare Flächen (GRZ 0,4) 	861,2 m ²	
Verkehrsflächen	Straßenverkehrsfläche	0 m ²	0,00%
Grünflächen	Öffentliche Grünfläche	0 m ²	0,00%
	Private Grünfläche	0 m ²	0,00%

2.6 Geltendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen

2.6.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Horb am Neckar ist das Plangebiet als Mischfläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird zu gegebener Zeit an den Bebauungsplan angepasst (§13b BauGB).

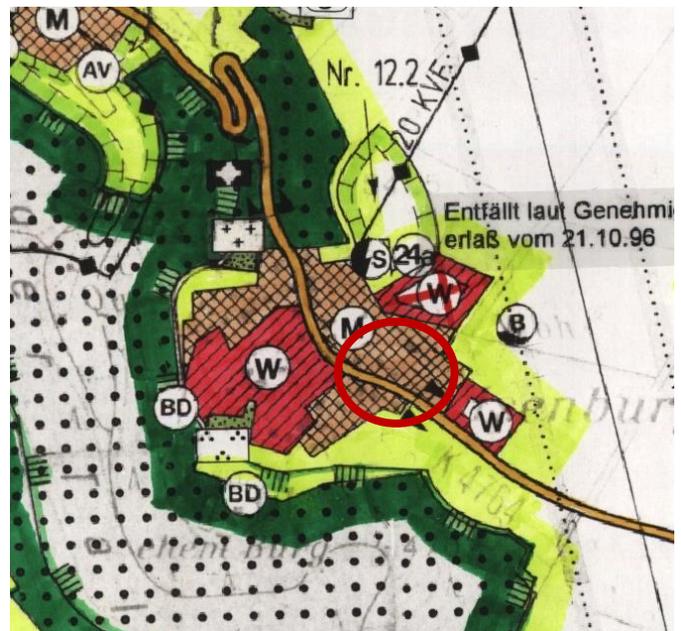


Abb.: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Horb am Neckar

2.6.2 Bestehende Bebauungspläne

Für das Planungsgebiet „Heideweg“ bestehen derzeit keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Heideweg“ wird Baurecht für eine städtebauliche Ordnung geschaffen.

2.7 Örtliche Gegebenheiten

Der Stadtteil Isenburg verzeichnet einen ländlichen Charakter mit einer überwiegend aufgelockerten Baustruktur. Der dörflich/ländliche Charakter wird durch weitläufige Wiesen- und Ackerflächen unterstützt. Isenburg ist verkehrstechnisch gut für den motorisierten Verkehr erschlossen.



Abb.: dörflicher Gebietscharakter von Isenburg

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Isenburg und grenzt an die bestehende Verkehrsstraße „Heideweg“ an. Die nähere Umgebung des zu überplanenden Gebietes verfügt über eine zumeist aufgelockerte Baustruktur mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Das zu überplanende Gebiet weist eine Grünlandfläche auf.



Abb.: Plangebiet „Heideweg“

3. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Den allgemeinen Zielsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend, wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entwickelt. Dieser dient insbesondere der bauplanungsrechtlichen Umsetzung der genannten Planungsziele. Planerische Konzeption ist es, eine Wohngebietsfläche, im engeren Sinne qualitativ hochwertiges Wohnbauland, bereitzustellen. Um dem Wohngebiet die entsprechenden Entfaltungsmöglichkeiten zu sichern, sollen Nutzungen, die die Wohnqualität beeinträchtigen, ausgeschlossen werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

GRZ

Die GRZ wird im Allgemeinen Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt und überschreitet nicht die höchstzulässige Zahl in Allgemeinen Wohngebieten gem. § 17 BauNVO.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Gebäudehöhen werden laut Planeinschrieb festgesetzt, um eine möglichst homogene Gestaltqualität zu gewährleisten.

3.3 Bauweise

Im Hinblick auf die angestrebte Wohnqualität sowie auf das Einfügen in die vorhandene Siedlungsstruktur wird im Bebauungsplan eine offene aufgelockerte Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt, die eine Wohnbebauung ermöglicht.

Zur Sicherung des ländlichen / dörflichen Charakters sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur Einzelhäuser zulässig.

3.4 Höhenlage der Gebäude und Gebäudehöhen

Bei der Festsetzung der EFH wurde die Topografie und die Kanalsohlenhöhen berücksichtigt. Es soll dadurch auch einen harmonischen Übergang zur Landschaft erreicht werden. Bei der Festsetzung der Gebäudehöhen wurden die in der näheren Umgebung vorhandenen Höhen aufgegriffen. Die Gestaltung der Höhen bezüglich des Gebäudeschnitts sind vergleichbar mit dem Bebauungsplan "Großäcker".

3.5 Nebenanlagen

Gemäß Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO Ziffer 1a können Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerungsanlagen, wenn die Gebäude weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen, im Innenbereich bis 40 m³ Rauminhalt verfahrensfrei errichtet werden, sofern diese den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

Damit dies im Gebiet „Heideweg“ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ohne isolierte Befreiung von den planungsrechtlichen Festsetzungen möglich ist, wird hier ein Ausnahmetatbestand geschaffen. Die GFZ ist einzuhalten.

3.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Um eine aufgelockerte, einheitliche und gegliederte Baustruktur zu erzielen, wird im gesamten Planungsgebiet eine Baugrenze festgesetzt. Dadurch fügt sich das Planungsgebiet in die vorhandene Bebauung ein und greift den dörflichen Charakter der Umgebung auf.

3.7 Flächen für Stellplätze und Garagen

Im Planungsgebiet wird sich das Parkraumangebot überwiegend auf den privaten Grundstücksflächen mit je nach Wohnungsgröße bis zu 2 Stellplätzen pro Wohneinheit konzentrieren.

Städtebaulich lässt sich dies damit begründen, dass ein großflächig angelegter Parkraum, in Form eines Parkplatzes, die Attraktivität des Gebietes mindern würde und der öffentliche Straßenraum vom ruhenden Verkehr freigehalten werden soll.

3.8 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die bestehende öffentliche Verkehrsstraße „Heideweg“ angebunden.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt für den motorisierten und nichtmotorisierten Verkehr über eine private Zufahrtsstraße, die an die bestehende Verkehrsfläche „Heideweg“ angebunden ist. Durch diese Zufahrt sind alle Grundstücke optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

3.9 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird durch ein modifiziertes Mischsystem an das bestehende Ver- und Entsorgungssystem angebunden. Die Ableitung des Niederschlagswassers wird über eine Zisterne je Gebäude mit Überlauf ins Mischsystem hergestellt. (siehe dazu auch örtl. Bauvorschriften Punkt 8.0)

3.10 Geh-, Fahr und Leitungsrechte

Um eine sachgerechte Erschließung, Ver- und Entsorgung des Flurstückes 397/2 sicherzustellen, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

3.11 Pflanzfestsetzungen

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB. Mit dem Pflanzgebot P müssen auf den privaten Grundstücken Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Mit den Festsetzungen des Pflanzgebotes P soll insbesondere eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes sichergestellt werden. Die Anpflanzung von Bäumen soll neuen Lebensraum für Flora und Fauna schaffen sowie neue Biotopvernetzungen erzielen. Darüber hinaus wird das Kleinklima verbessert sowie die Frischluftproduktion im Planungsgebiet erhöht. All diese Maßnahmen wirken sich sowohl im Hinblick auf die ökologischen Funktionen als auch hinsichtlich des Gemeindebildes positiv aus.

3.12 Hinweise zum Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird, sofern Gehölzrodungen nach dem 30. September und vor dem ersten März erfolgen.
(siehe hierzu „Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung“ vom 22.06.2018)

4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Die gestalterischen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) beschränken sich auf ein Mindestmaß an Vorschriften, um dem Interesse von Bauwilligen an zeitgenössischer Architektur Rechnung zu tragen und einen größeren städtebaulichen Rahmen für eine individuelle ausgerichtete Bebauung einzuräumen.

4.1 Dachgestaltung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß Planeinschrieb Dachform und Dachneigung hinsichtlich der baulichen Anlagen festgesetzt, um das gewünschte gestalterische Gesamtkonzept zu erzielen.

4.2 Dachaufbauten

Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen auf den Dächern in Neigungsrichtung angebracht werden, um einen Beitrag zum Klimaschutz leisten zu können.

4.3 Unbebaute Flächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen, um eine Durchgrünung des Plangebietes zu erzielen. Freundlich gestaltete Gärten verbessern das Mikroklima. Sie sind außerdem mitentscheidend für das Erscheinungsbild der Siedlung und die Wohnqualität. Raumbildende Bäume und Sträucher gliedern die Freiflächen des Wohngebiets.

4.4 Einfriedungen

Um eine Abgrenzung zum öffentlichen Bereich sowie zum privaten Nachbargrundstück zu erzielen, dürfen Einfriedungen gemäß textlichen Festsetzungen geschaffen werden.

4.5 Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen

Um ein harmonisches Gesamtbild zu erzielen, müssen Niederspannungsfreileitungen unterirdisch verlegt werden.

4.6 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser / Zisternen

Die abzuleitende Oberflächenwassermenge in den Baugebieten soll generell möglichst gering gehalten werden, vor allem wegen der anfänglichen Ableitung ins Mischwassersystem. Die Menge des von den Dach-, Terrassen- und Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers soll durch die Einrichtung von Zisternen zur Brauchwassernutzung aus ökologischen, und aus wirtschaftlichen Gründen minimiert werden. Die pro Grundstück eingebaute Zisterne weist einem kombinierten Rückhalte- und Speicherraum von jeweils min. 3,0 m³ Volumen auf. (zusammen somit mind. 6,0 m³).

Durch den am 28.06.2018 durchgeführten Versickerungsversuch (siehe Anlage Versickerungsversuch) ist eine Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich möglich. Das gesamte Niederschlagswasser, Sickerwasser und Überlauf Zisterne im Plangebiet ist deshalb entsprechend dem Merkblatt des Landratsamtes Freudenstadt (siehe Anlage) zu versickern.

Aufgestellt:

Sulz a.N., 22.06.2018



PURE PLANNING GMBH
Dienstleistungen im Bau- und Vermessungswesen
Bahnhofstraße 39, D – 72172 Sulz a. N.
Tel. 07454 – 9999237
www.pureplanning.de
Fachbereich Bauleitplanung

Ausgefertigt:

Horb am Neckar, 24.10.2018

.....
Peter Rosenberger
(Oberbürgermeister)