

Große Kreisstadt Horb am Neckar
Stadtteil Dettensee

Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan „Großäcker“

BEGRÜNDUNG

Inhalt

1.	Einleitung	3
2.	Allgemeine Begründung.....	3
2.1	Planerfordernis	3
2.2	Planungsziel	3
2.3	Anlass der Planaufstellung.....	3
2.4	Abgrenzung des Plangebietes	4
2.5	Geltungsbereich.....	5
2.6	Geltendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen	6
2.7	Örtliche Gegebenheiten	6
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	Überbaubare Grundstücksflächen.....	8
3.5	Flächen für Stellplätze und Garagen	8
3.6	Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind.....	8
3.7	Öffentliche Grünflächen	8
3.8	Private Grünflächen	8
3.9	Verkehrsflächen.....	8
3.10	Ver- und Entsorgung.....	9
3.11	Pflanzfestsetzungen.....	9
4.	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	9
4.1	Dachgestaltung.....	9
4.2	Dachaufbauten	10
4.3	Unbebaute Flächen.....	10
4.4	Einfriedungen.....	10
4.5	Außenantennen und Versorgungsleitungen	10
4.6	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser / Zisternen.....	10

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 Dettensee mit seinen derzeit knapp 543 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.

Um diese soziodemografische Entwicklung nachhaltig sowie positiv zu steuern, muss das Wohnraumangebot in der großen Kreisstadt Horb am Neckar und im Stadtteil Dettensee bedarfsorientiert ausgerichtet sein. Daher ist auf Dauer die Versorgung der Bürger mit differenziertem und bedarfsorientiertem Wohnraumangebot in einem ansprechenden Wohnumfeld, mit optimaler Infrastrukturausstattung sowie hochwertigen Naherholungs- und Landschaftsräumen bei geringem Ressourcenverbrauch sicherzustellen.

Durch die Nachfrage nach differenziertem und bedarfsorientiertem Bauland realisiert die Stadt Horb am Neckar im Stadtteil Dettensee, 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 „Großäcker“ sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung mit Wohnbebauung im Stadtteil Dettensee geschaffen werden. Der Stadtteil Dettensee 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 „Großäcker“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung für eine Bebauung im Stadtteil Dettensee zu schaffen.

2.3 Anlass der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Großäcker“ soll für den unbeplanten örtlichen Bereich Baurecht geschaffen 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 Dettensee die örtliche Baulandnachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu decken. Derzeit werden im Stadtteil Dettensee Bauplätze für Wohnbebauung nachgefragt.

Die Standortanalyse für alternative Wohnbaugebiete in Horb am Neckar – Dettensee untersuchte vier potentielle Baulandflächen mit dem Ziel, Wohnbauflächen zu entwickeln. Ausgehend von den städtebaulichen und ökologischen Rahmenbedingungen unter Betrachtung der Wirtschaftlichkeit kommt die Standortanalyse zum Ergebnis, das Baugebiet „Großäcker“ als Wohnbaugebiet zu entwickeln.

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 und Sulz am Neckar. Die soziale Infrastruktur, wie zum Beispiel Kindergarten, Spielplatz und Ortszentrum, befinden sich im Stadtteil und sind fußläufig erreichbar.

Durch die Ausweisung des Plangebietes „Großäcker“ wird sich die Einwohnerzahl folgendermaßen positiv entwickeln:

Größe des Planungsgebietes		8.278m ²
Anzahl der Gebäude	10 Einzelhäuser mit durchschnittlich 1,5 Wohneinheiten	15 Wohneinheiten (WE)
Erwartete Einwohnerzahl	15 WE x 2,5 Einwohner (EW) =	40 EW

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 „Großäcker“ - google earth pro -

2.5 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst 8.278m² 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 den landwirtschaftlichen Weg (Großäckerweg),
- im Osten durch Obstbaumwiesen,
- im Westen durch Obstbaumwiesen.

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

Flurstück 68,

Flurstück 292,

Flurstück 293,

Flurstück 294 und

Teilbereich des Flurstückes 300.

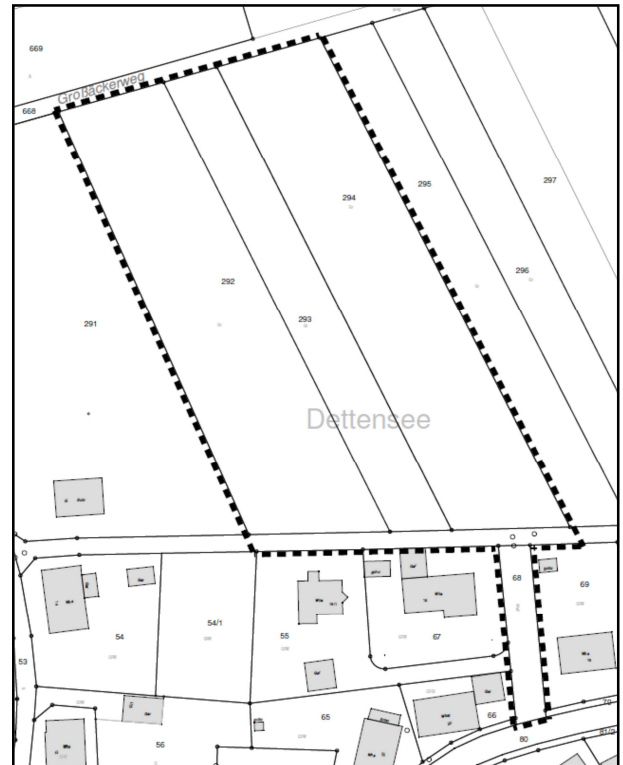


Abb.: Geltungsbereich Plangebiet „Großäcker“

2.5.1 Flächenbilanz

Bezeichnung		Größe im m ²	Prozentualer Anteil
Geltungsbereich		8.278 m ²	100,0 %
Bauflächen	Allgemeines Wohngebiet (WA) <ul style="list-style-type: none"> • davon überbaubare Flächen (GRZ 0,4) 	6.459 m ² <ul style="list-style-type: none"> • 2.584m² 	78,0 %
Verkehrsflächen	Straßenverkehrsfläche	1.280 m ²	15,5 %
	Fußweg	68 m ²	0,8 %
	landwirtschaftlicher Weg	37 m ²	0,4 %
Grünflächen	Öffentliche Grünfläche	256 m ²	3,1 %
	Private Grünfläche	178 m ²	2,1 %

2.6 Geltendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen

2.6.1 Flächennutzungsplan

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

Lediglich die Zufahrtsstraße ins Baugebiet ist als gemischte Baufläche im Bestand dargestellt. Der Bebauungsplan „Großäcker“ ist nach § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

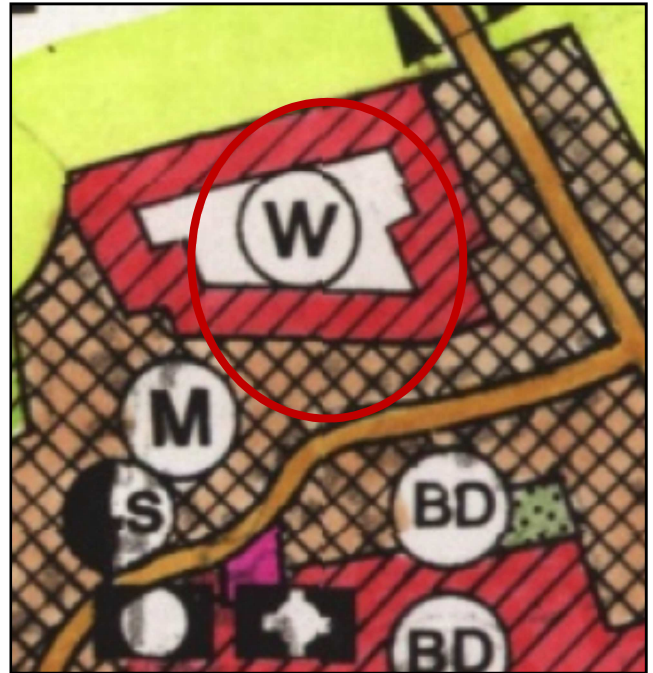


Abb.: Auszug Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Horb am Neckar

2.6.2 Bestehende Bebauungspläne

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

2.7 Örtliche Gegebenheiten

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

Als familienfreundlicher Stadtteil verfügt Dettensee über einen städtischen Kindergarten. Die Daseinsvorsorge ist im Nachbarstadtteil Nordstetten durch private und öffentliche Dienstleister gesichert.



Abb.: dörflicher Gebietscharakter von Dettensee

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



Abb.: Plangebiet „Großäcker“

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 „Barbel-West“.

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 „Großäcker“ 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.

Angesichts der großen Grundstücke und der minimierten öffentlichen Erschließungsflächen sollen die privaten Stellplätze auf den Grundstücken untergebracht werden. Daher wird die Stellplatzverpflichtung maßvoll erhöht (siehe örtliche Bauvorschriften).

3.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Entlang der beiden öffentlichen Grünflächen sind zeichnerische Festsetzungen von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. Diese sichern die Möglichkeit, mittel- bis langfristig die angrenzenden Flächen in einem späteren Bebauungsplan zu erschließen.

3.9 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen befinden sich im südwestlichen und nordwestlichen Bereich des Plangebietes. Diese Grünflächen werden für eine zukünftige Weiterentwicklung der Verkehrsflächen innerhalb des Gebietes „Großäcker“ vorbehalten.

Eine weitere öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Verkehrsgrün befindet sich im südöstlichen Bereich des Plangebietes. Dies lässt sich städtebaulich begründen, indem Maßnahmen zur Verkehrssicherheit getroffen werden.

3.10 Private Grünflächen

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine private Grünfläche. Die private Grünfläche erzielt einen sanften Übergang zum Landschaftsraum und erhöht eine Durchgrünung des Plangebietes. Weiterhin wird auf der privaten Grünfläche ein niedriger Erdwall festgesetzt, der durch die topografischen Gegebenheiten (Nord-Süd-Gefälle) das anfallende Regenwasser zu Gunsten der darunterliegenden Grundstücke zurückhält. Als zusätzlicher Effekt erhöht die private Grünfläche die Frischluftproduktion und verbessert das Lokalklima.

3.11 Verkehrsflächen

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

Die Zufahrt liegt zwischen Neuneckstraße 16 und 20 unmittelbar in einem Kurvenbereich. Von der Ortschaftsverwaltung wurde die Verkehrsschaukommission aus Vertretern verschiedener

Behörden und TöBs, z. B. Polizei, Untere Straßenrechtsbehörde, Straßenbauamt des LRA Freudenstadt,...), gebeten zu prüfen, ob hier verkehrsrechtliche Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit, z.B. durch die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit möglich und notwendig sind.

Die Zufahrt wird bereits bisher genutzt. Die Sicht nach links bei der Ausfahrt ist gut, nach rechts nicht optimal, allerdings nach Auffassung der Verkehrsschaukommission ebenfalls ausreichend. Aufgrund des Straßenverlaufs kann dort ohnehin nur mit verminderter Geschwindigkeit gefahren werden. Bereits bisher befinden sich dort auch gegenüber Grundstücksaus- und einfahrten, bei denen die Sichtverhältnisse weitaus schwieriger sind. Unfälle wurden in diesem Streckenabschnitt bisher nicht polizeilich aufgenommen. Das Verkehrsaufkommen wird sich durch die Neubebauung zwar erhöhen, aufgrund der Verkehrsbelastung der Ortsdurchfahrt und des zu erwartenden Mehrverkehrs erkennt die Verkehrsschaukommission derzeit allerdings keine Gefährdungssituation, die eine Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit auf der Neuneckstraße zwingend erfordert. Bezüglich der geplanten Zufahrt wird darauf hingewiesen, dass der Einmündungsbereich so weit ausgeführt werden sollte, dass Begegnungsverkehr und die Zu- und Ausfahrt von Versorgungsfahrzeugen jederzeit uneingeschränkt möglich ist.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt für den motorisierten und nichtmotorisierten Verkehr über eine Erschließungsstraße („Planstraße“), die an die bestehende Verkehrsfläche „Neuneckstraße“ angebunden ist. Durch diese Erschließungsstraße sind alle Grundstücke optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Fußweg, der eine Verbindung in den Landschaftsraum erzielt.

3.12 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird durch ein Trennsystem an das bestehende Ver- und Entsorgungssystem angebunden. Zunächst erfolgt die Ableitung des Niederschlagswassers ab einem Übergabepunkt in der „Neuneckstraße“ ins Mischwassersystem, bis das vorhandene Netz in Dettensee als Trennsystem ausgebaut wird.

3.13 Pflanzfestsetzungen

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB. Mit dem Pflanzgebot P1 werden auf öffentlichen Flächen Bäume angepflanzt und mit dem Pflanzgebot P2 müssen auf den privaten Grundstücken Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Mit den Festsetzungen der Pflanzgebote P1 und P2 soll insbesondere eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes sichergestellt werden. Die Anpflanzung von Bäumen soll neuen Lebensraum für Flora und Fauna schaffen sowie neue Biotopnetzwerke erzielen, da Bestandsvegetation und Biotopstrukturen durch die Planung weichen müssen. 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.

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).

Aufgestellt:

Sulz am Neckar, den 01.03.2017



PURE PLANNING GMBH

Dienstleistungen im Bau- und Vermessungswesen

Bahnhofstraße 39, D – 72172 Sulz a.N.

Tel. 07454 – 980834-0, www.pureplanning.de

Fachbereich Bauleitplanung

Vera Baumbusch-Ober, Dipl.-Ing. Stadtplanerin RBM

Ausgefertigt:

Horb am Neckar, den 29.03.2017

.....
Peter Rosenberger
(Oberbürgermeister)