

**Bebauungsplan „Am Killberg“
in Horb a.N. - Grünmettstetten**

BEGRÜNDUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

1. Planerfordernis

In den vergangenen Jahren hat sich die Nachfrage nach Bauflächen in Grünmettstetten entwickelt. Daher wurde die Wohnbauentwicklung geprüft. Die Vorprüfung hinsichtlich Standortalternativen und Baulücken ergab, dass der Stadtteil Grünmettstetten Baulücken verzeichnet, die sich in privatem 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 jedoch einer Abwanderung der jüngeren Generation und somit einer Veränderung der Altersstruktur der Gemeinde entgegenzuwirken, sieht es die Stadt als hoheitliche Aufgabe, jungen Familien Baugrund zur Verfügung zu stellen.

Bisher grenzt an das Teilstück der Killbergstraße südwestlich eine bestehende Wohnbebauung an. Die Nord-Ostseite ist bisher nur in Teilbereichen bis zum Friedhof bebaut. Dieser Teilbereich der Straße ist noch nicht planmäßig ausgebaut, es liegen ebenfalls keine Leitungen oder ein Kanal in diesem Stück der Straße. Allerdings bietet sich das Plangebiet aufgrund der Lage sehr gut als weitere Baufläche an. Es liegt relativ zentrumsnah, es ist kein großer ökologischer Ausgleichsbedarf zu erwarten, da die Flächen aktuell landwirtschaftlich genutzt sind. Des Weiteren ist das Plangebiet aufgrund der guten Besonnung und der Ortsrandlage sehr attraktiv. Zudem entwickelt sich die Fläche aus dem Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Killberg“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Unter Anwendung des § 13b BauGB kann die Stadt im beschleunigten Verfahren das Gebiet sehr zügig überplanen. Auf einen Umweltbericht kann abgesehen werden.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Grünmettstetten (siehe Abb. 1) und liegt an der nordöstlichen Seite der bestehenden Killbergstraße.



Abb. 1: Plangebiet „Am Killberg“

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 7.660 m² und ist in der Planzeichnung mit einer schwarz gestrichelten Umgrenzung dargestellt. Das Gebiet wird begrenzt, durch:

- den landwirtschaftlichen Flächen im Norden und Osten
- die Friedhofsmauer im Süden
- der geplanten weitergeführten Killbergstraße im Westen.

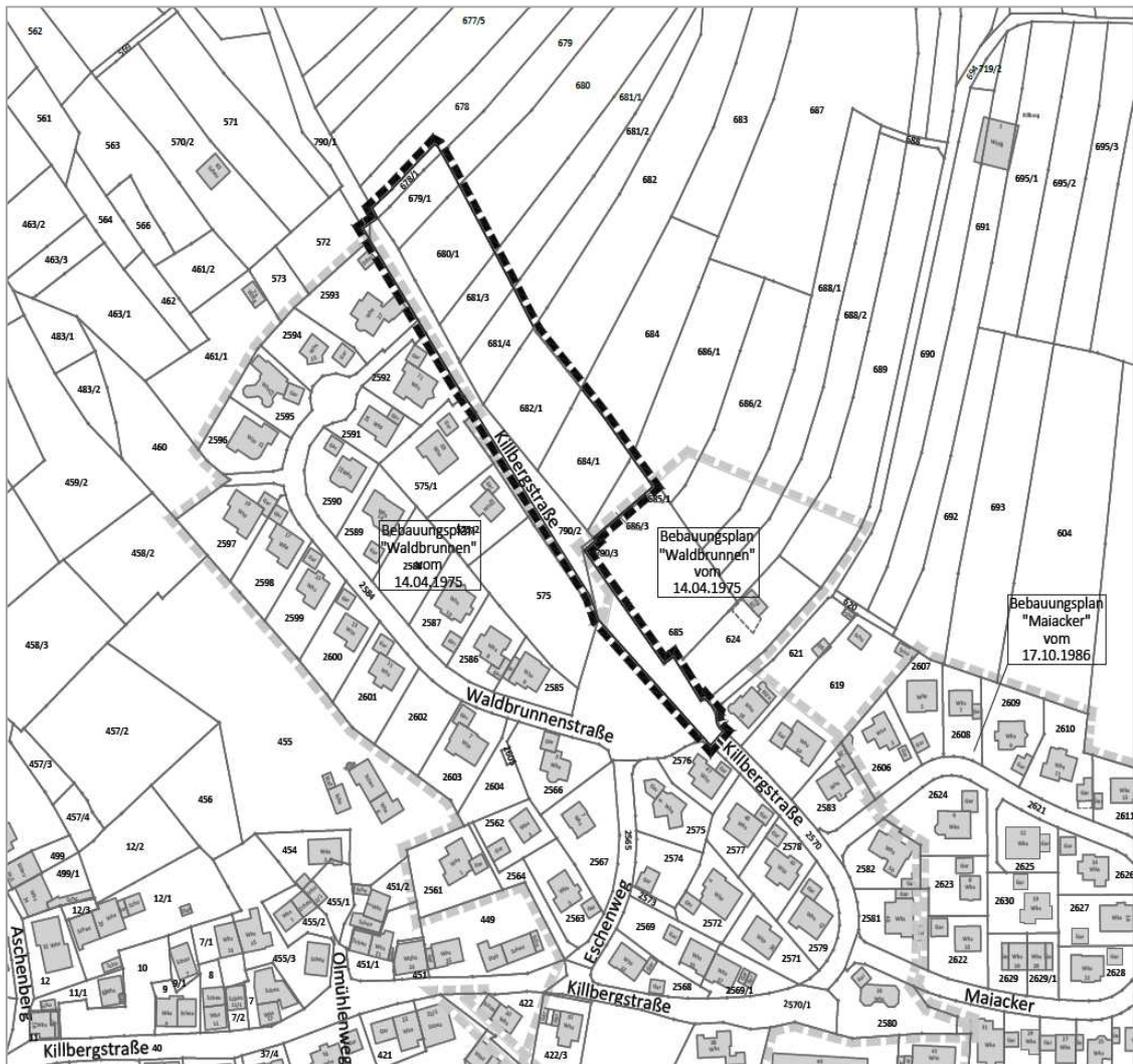


Abb. 2: Geltungsbereich Plangebiet „Am Killberg“

2.2.1 Flächenbilanz

Bezeichnung		Größe in m ²	Prozentualer Anteil
Geltungsbereich		7.662 m ²	100,0%
Wohnbauflächen	Allgemeines Wohngebiet (WA)	4.690 m ²	61,2%
	- davon überbaubare Flächen (GRZ 0,4)	1.876 m ²	
Verkehrsflächen	Straßenverkehrsfläche	1.545 m ²	20,1%
	Öffentliche Parkfläche	46,5 m ²	0,6%
	Fußweg	6,9 m ²	0,1%
	Landwirtschaftlicher Weg	910 m ²	11,8%
Grünflächen	Öffentliche Grünfläche	247,7 m ²	3,3%
	Retentionsfläche	213,1 m ²	2,8%

3. Geltendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen



Abb. 3: Auszug Regionalplan

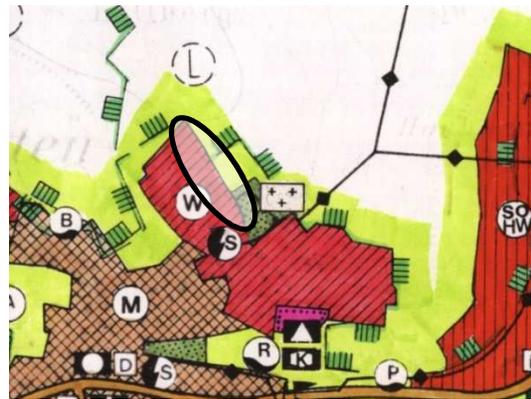


Abb. 4: Auszug Flächennutzungsplan

Im Regionalplan Nordschwarzwald vom 12.05.2004 (siehe Abb. 3) wird die Fläche als geplante Siedlungsfläche ausgewiesen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (siehe Abb. 4) ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan „Am Killberg“ ist nach § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bebauungsplan „Waldbrunnen“ vom 14.04.1975 wird entlang der „Killbergstraße“ in Teilen überplant. Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

4. Ziele und Zwecke der Planung

4.1 Örtliche Gegebenheiten

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell folgende Nutzungen:

- landwirtschaftliche Flächen (Ackerland)
- schmaler Wiesenstreifen

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohngebiet im Südwesten
- Friedhof im Südosten
- landwirtschaftliche Flächen (Ackerland und Wiesen) im Norden und Westen

4.2 Zielsetzung

Mit dem Bebauungsplanverfahren „Am Killberg“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung unter Ausnutzung der bestehenden verkehrlichen und sonstigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen geschaffen werden. Gleichzeitig dient der Bebauungsplan der Bewältigung möglicher Konflikte zwischen dem vorliegenden Nutzungsanspruch und den Belangen von Natur und Landschaft.

5. Umwelt- und Artenschutzbelange

5.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie dem Umweltbericht nach §2a abgesehen. Die Umweltbelange und der Artenschutz sind dennoch berücksichtigt.

5.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, dieser kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben unter Einhaltung der folgenden Vermeidungsmaßnahmen kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird:

- Pflanzbindung der Gehölze
- Versiegelungen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken
- vogelfreundliche Bauweise (keine stark spiegelnden Fassaden bzw. geeignete Schutzmaßnahmen)
- insektenfreundliche Leuchtmittel an Straßen.

Die Festsetzungen wurden in die planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen. Weiterführenden Ausführungen sind dem beigefügten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

6. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wird als Maßnahme der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt. Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Das Plangebiet schließt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000 m².
- Es wird ausschließlich die Zulässigkeit einer Wohnnutzung begründet, die durch Ausschluss von Ausnahmen im allgemeinen Wohngebiet nach BauNVO definiert wird.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, welches der angrenzenden Bestandsbebauung entspricht. Es wird weitgehend dem Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung gefolgt. Nichtstörende Gewerbebetriebe (z.B. Homeoffice etc.) werden zugelassen, um den Anforderungen an modernes

Wohnen gerecht zu werden. Lediglich Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund der Lage des Plangebiets nicht zugelassen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

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

7.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die Gebäudehöhen werden laut Planeinschrieb festgesetzt, um eine möglichst homogene Gestaltqualität zu gewährleisten. Die Festsetzungen ermöglichen eine übliche zweigeschossige Bauweise.

7.2.2 Höhenlage der Gebäude

Bei der Festsetzung der EFH wurde die Topografie berücksichtigt.

7.2.3 Grundflächenzahl

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

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

7.3.1 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.

7.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen resultieren aus den einzuhaltenden Grenzabständen zu Straßen und der Zielsetzung, lange Grundstückszufahrten (damit einhergehend eine hohe Bodenversiegelung) zu vermeiden.

7.4 Garagen und Stellplätze

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. Dennoch wird die auszubauende Killbergstraße gewisse Parkmöglichkeiten bieten.

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).

Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um eine ausreichende Flexibilität bei Hochbauplanungen zu gewährleisten.

Im Hinblick auf die Freiraumqualität wird jedoch festgesetzt, dass Garagen bei Parallelaufstellung einen seitlichen Abstand von 1,50 m und bei Senkrechtaufstellung einen Mindestabstand von 5,00 m und Carports einen Mindestabstand von 1,50 m zur Straße einhalten müssen. Damit wird der Aspekt berücksichtigt, dass die Flächen vor einer Garage – zumindest temporär, als Stellplatzflächen für einen PKW genutzt werden können.

7.5 Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Flächen ist pro Baugrundstück eine Nebenanlage nach § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Größe von maximal 40 m³ zulässig. Dies entspricht den üblichen Festsetzungen der Stadt Horb a. N. und wird deshalb auch in diesen Bebauungsplan übernommen.

7.6 Versorgungsleitungen

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass Leitungen unterirdisch zu führen sind.

7.7 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die Weiterführung der vorhandenen „Killbergstraße“ angebunden. Durch diese Erschließungsstraße sind alle Grundstücke optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Um die Verkehrssicherheit gewährleisten zu können, sind Zufahrten zu den Baugrundstücken nur von der Erschließungsstraße (Killbergstraße) aus zulässig.

Im südlichen Bereich wird ein Fußweg als Zugang zum Friedhof festgesetzt.

An die Retentionsfläche anschließend wird eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt. Diese Fläche wird der Herstellung von Parkplätzen für den Friedhof vorbehalten.

Die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Verkehr“ dient der Erschließung der dahinter liegenden landwirtschaftlichen Flächen. Da dieser Weg ausschließlich zur Anfahrt der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dient, ist keine Befestigung vorgesehen.

7.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Um das anfallende unbelastete Oberflächenwasser nicht in die Kanalisation führen zu müssen, wird eine Retentionsfläche festgesetzt. Dort wird das Regenwasser gesammelt, verdunstet und versickert. Detaillierte Aussagen zur Art und Maß der Versickerung werden im Rahmen der Erschließungsplanung getroffen.

Das Schmutzwasser wird über entsprechende Leitungen in die Kanalisation geleitet.

7.9 Öffentliche Grünflächen

Im Südosten ist auf einer größeren Grünfläche vorgesehen das anfallende Niederschlagswasser aus dem Gebiet zu sammeln und durch entsprechende Maßnahmen zu versickern. Um einen Abstand zwischen dem Friedhof und der

Erschließungsstraße (Killbergstraße) zu schaffen, wird Verkehrsgrün zur Eingrünung festgesetzt.

7.10 Flächen für Aufschüttungen

Auf der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Verkehr“ wird ein niedriger Erdwall festgesetzt, der durch die topografischen Gegebenheiten (Nord-Süd-Gefälle) das anfallende Regenwasser zum Schutz der darunterliegenden Grundstücke zurückhält und in Richtung Retentionsbecken ableitet.

7.11 Pflanzfestsetzungen

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.

Mit dem Pflanzgebot 1 müssen auf den privaten Grundstücken Bäume gepflanzt werden.

Mit dem Pflanzgebot 2 müssen in der Pflanzgebotsfläche Sträucher gepflanzt werden, um einen sanften Übergang zwischen Siedlungsbereich und der freien Landschaft zu schaffen.

Mit den Festsetzungen der Pflanzgebote soll insbesondere eine angemessene Durchgrünung des Plangebiets sichergestellt werden. Darüber hinaus wird das Kleinklima verbessert sowie die Frischluftproduktion im Plangebiet erhöht. All diese Maßnahmen wirken sich sowohl im Hinblick auf die ökologischen Funktionen als auch hinsichtlich des Gemeindebildes positiv aus.

Die Pflanzbindung der fünf Robinien ergibt sich aus dem Ergebnis des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages.

7.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages gerecht zu werden und den Eingriff in die Natur zu minimieren.

8. Örtliche 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.

8.1 Fassaden- und Dachgestaltung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß Planeinschrieb Dachform und Dachneigung hinsichtlich der baulichen Anlagen festgesetzt, um das gewünschte gestalterische Gesamtkonzept zu erzielen. Die Inhalte der „Dachgaubensatzung“, die auch im benachbarten Baugebiet Anwendung finden, werden ebenfalls festgesetzt.

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass stark reflektierende und spiegelnde Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden. Fassadenelemente aus Kunststoff, Metall,

Keramik, o.ä. werden zugelassen. Zudem ist zum Schutz des Grundwassers die Verwendung von Materialien zur Dacheindeckung, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann, nicht zulässig. Um regenerative Energien zu fördern sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

8.2 Definition von Carports

Da der Begriff „Carport“ nicht eindeutig definiert ist, erfolgt diese Definition in den örtlichen Bauvorschriften. Dies ist erforderlich, da Carports mit einem deutlich geringeren Abstand zur Straßenverkehrsfläche errichtet werden dürfen als Garagen, weil sie nicht an allen Seiten geschlossen sind und damit die gewünschte Transparenz in der Zone zwischen Straße und Gebäude gewährleisten. Mit der Legaldefinition wird sichergestellt, dass ein Bauwerk an der Straße an mindestens zwei Seiten offen sein muss.

8.3 Werbeanlagen

Da es sich um ein allgemeines Wohngebiet handelt, bei dem eindeutig die „werbefreie Wohnnutzung“ im Vordergrund steht, wird in den Bauvorschriften geregelt, dass Werbung nur an der Stätte der Leistung erfolgen darf und in Größe und Auffälligkeit untergeordnet sein muss.

8.4 Gestaltung unbebauter Flächen

Die nicht überbauten Flächen der jeweiligen Privatflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen um somit dem Charakter eines Wohngebietes gerecht zu werden. Die Festsetzung dient weiterhin der Minimierung der Beeinträchtigungen für die verschiedenen Schutzgüter.

8.5 Gestaltung von Stellplätzen

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, sind Stellplatzflächen mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung herzustellen.

8.6 Geländemodellierungen

Das Erscheinungsbild des Gebiets soll nicht durch übermäßige Veränderungen und Einschnitte in das natürliche Gelände beeinträchtigt werden, weshalb zulässige Geländeänderungen in den Bauvorschriften geregelt werden.

8.7 Einfriedungen

Um eine abriegelnde Wirkung zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Raum zu vermeiden, werden Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen.

8.8 Antennen

Die Versorgung der Haushalte mit Fernsehen und Radio erfolgt heutzutage fast ausschließlich über einen Kabelanschluss oder über Satellitenempfang. Die zulässige Anzahl von Antennen pro Gebäude wird daher beschränkt und es wird geregelt, dass die gestalterisch unerwünschte Anbringung von mehreren „Satellitenschüsseln“ an einem Gebäude unterbleibt.

8.9 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen

Die Straßenerschließung lässt eine ausreichende Parkmöglichkeit im öffentlichen Raum nicht zu. Aus diesen und städtebaulichen Gründen muss daher ein erhöhter Stellplatznachweis auf den privaten Grundstücken geführt werden.

9. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 26.08.2016
2. Erschließungs- und Versickerungsgutachten für das Baugebiet „Am Killberg“ des Hydrogeologischen Büros Thomas Reichel vom 08.12.2017

Aufgestellt, Horb a.N. den 06.07.2018
Fachbereich Stadtentwicklung

Lidia Melito

Peter Klein

Ausgefertigt, Horb a.N. den 27.02.2019

Peter Rosenberger,
Oberbürgermeister