

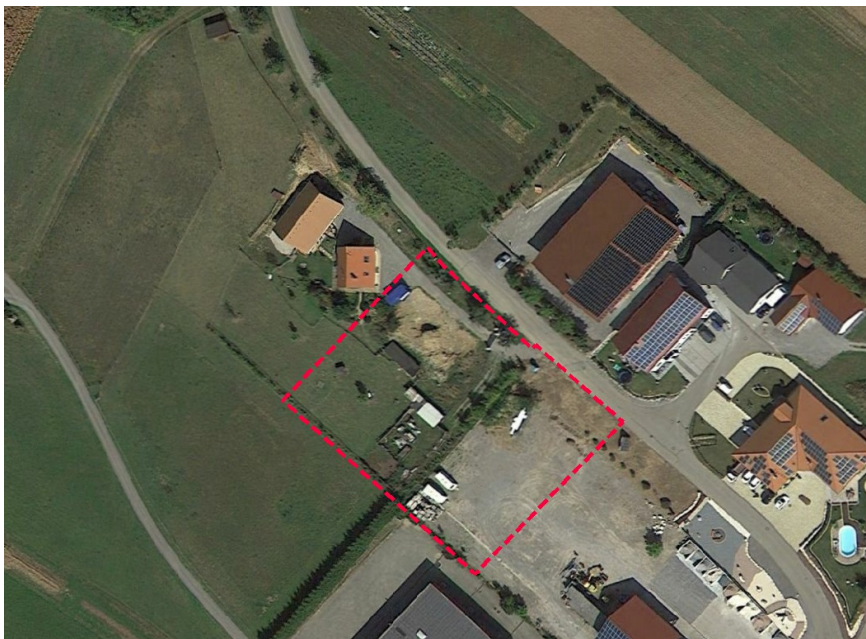
**GROSSE KREISSTADT HORB AM NECKAR  
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN  
“GE HAITERBACHER STEIGE II“**

**in Horb a.N.-Talheim – Gemarkung Untertalheim**

**BEGRÜNDUNG**

Stand: 30.09.2014



**Büro Gfrörer**

Architekten, Ingenieure,  
Sachverständige und  
Landschaftsarchitekten

Dettenseer Straße 23  
72186 Empfingen

## GROSSE KREISSTADT HORB AM NECKAR

### Gemarkung Untertalheim Landkreis Freudenstadt

# BEBAUUNGSPLAN "GE HAITERBACHER STEIGE II" BEGRÜNDUNG

---

#### 1. Erfordernis der Planaufstellung

Im nordwestlichen Bereich der Haiterbacher Steige wurde im Jahre 2004 für einen Investor ein Sondergebiet Musterhäuser im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens durchgeführt.

Dieser vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde als „Sondergebiet Musterhäuser“ als Satzung beschlossen und am 14.05.2004 rechtsverbindlich.

Nachdem der Vorhabenträger bis heute trotz Fristverlängerung das Vorhaben nur in Teilbereichen wie im Durchführungsvertrag vereinbart umgesetzt hat, wird die Stadt nach § 12 Abs. 6 des Baugesetzbuches Teilbereich dieses Bebauungsplanes aufheben, da der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der Frist nach Abs. 1 durchgeführt wurde. Aus der Aufhebung können Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Stadt nicht abgeleitet werden. Demnach werden die Bereiche, auf denen bereits bauliche Anlagen umgesetzt wurden und durch Baugenehmigung gesichert sind, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „SO Musterhäuser“ verbleiben. Für den restlichen Geltungsbereich werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „SO Musterhäuser“ aufgehoben.

Ein gegenüberliegender Gewerbebetrieb, der an den aufzuhebenden Geltungsbereich angrenzt hat den Antrag gestellt, diese Flächen in einem neuen Bebauungsplan zur Erweiterung seines Betriebes in Gewerbeflächen umzuwandeln. Hierzu hat er bereits einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Horb a.N. unterzeichnet. Mittlerweile hat die Stadt Horb a.N. für diese Grundstücksflächen das Wiederkaufsrecht geltend gemacht, so dass auch die Bodenordnung geregelt ist.

Der Gemeinderat möchte das Vorhaben unterstützen und die aus dem Bebauungsplan „SO Musterhäuser“ entfallenen Flächen in einem neuen Bebauungsplan „GE Haiterbacher Steige II“ als Gewerbebauflächen entwickeln. Städtebaulich ist dieses sinnvoll, da der Bereich an bestehende Gewerbeflächen angrenzt und einem bestehenden Gewerbebetrieb die Möglichkeit zur Betriebserweiterung bietet.

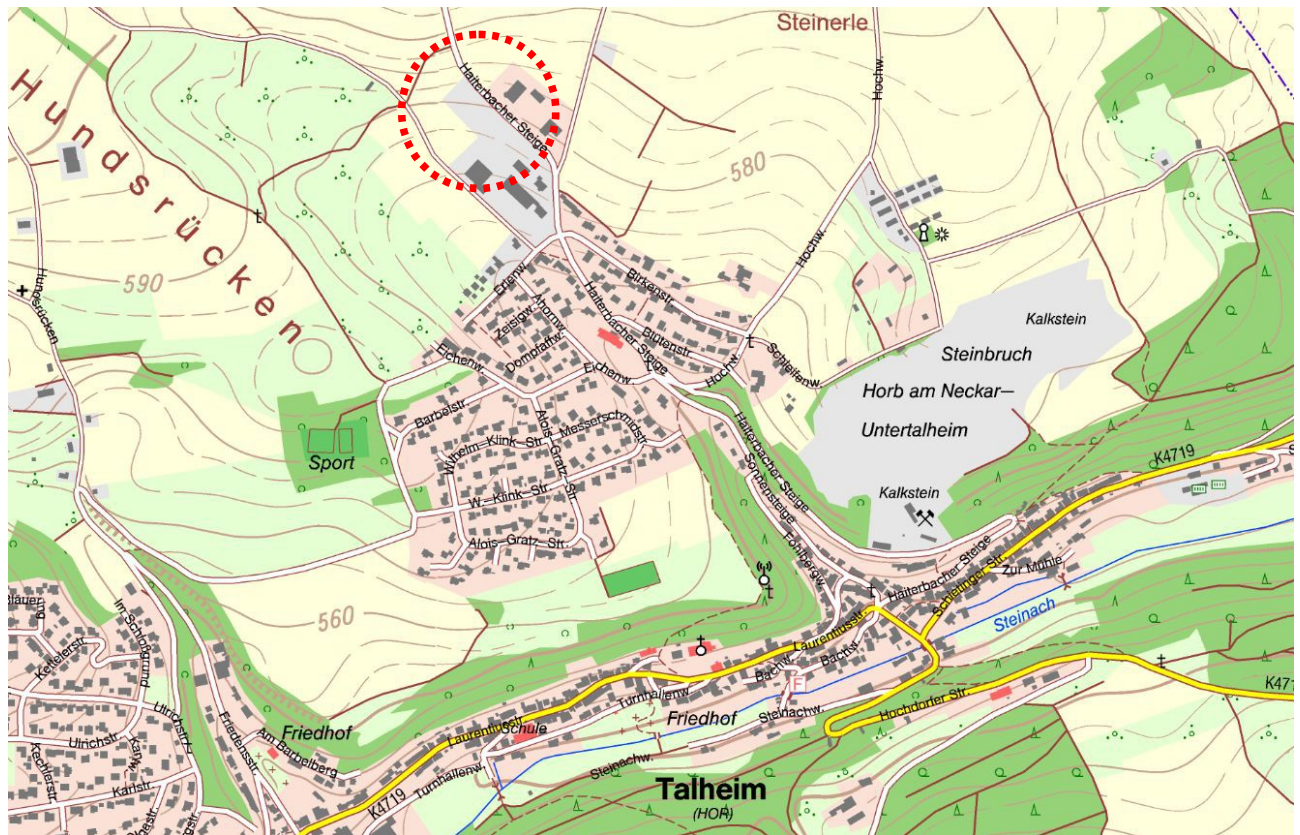
Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „SO Musterhäuser“ und die Aufstellung des neuen Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften „GE Haiterbacher Steige II“ werden im förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt. Die Kosten trägt im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten der neue Vorhabenträger.

Zur Realisierung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die neuen Gewerbeflächen im Rahmen des Bebauungsplanes „GE Haiterbacher Steige II“ sollen Planung, Vorbereitung von Verfahrensschritten und notwendige Erschließung dem Vorhabenträger übertragen werden. Hierzu ist der o.g. städtebauliche Vertrag erforderlich. Im Verlauf des Verfahrens ist evtl. eine Anpassung notwendig.

Dieser bildet die Grundlage für das anstehende Bebauungsplanverfahren.

## 2. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand des Horber Stadtteils Talheim, südlich der Straße 'Haiterbacher Steige'.



Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die Flurstücke Nr. 1864/3, 1864/4 sowie eine Teilfläche von 1864 und hat eine Fläche von ca. 0,4 ha.

Er wird begrenzt

Im Norden: durch das Flurstück Nr. 1863/1 (Haiterbacher Steige);

Im Westen: durch das Flurstück Nr. 1864/1;

Im Süden: durch die Flurstücke Nr. 1871/2 und 1871/3;

Im Osten: durch das Flurstück Nr. 1864 in Teilen.

## 3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

Regionalplan:	geplante Gewerbefläche
Flächennutzungsplan:	geplante Gewerbebaufläche
Landschaftsschutzgebiete:	nicht betroffen
Naturschutzgebiete:	nicht betroffen
Besonders geschützte Biotope:	nicht betroffen
Natura2000:	europäische Schutzgebiete nach Natura 2000 wie FFH-Gebiete oder Vogel schutzgebiete sind nicht betroffen.
Wasserschutzgebiete:	nicht betroffen
Überschwemmungsgebiete:	nicht betroffen

#### 4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich befindet sich komplett im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Sondergebiet Musterhäuser' mit Rechtskraft vom 14.05.2004.



Die bisher geltenden Festsetzungen werden für diesen Teil aufgehoben.

#### 5. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplanverfahren 'GE Haiterbacher Steige II' sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Gewerbehalle unter Ausnutzung der vorhandenen 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.

##### 5.1. Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt inmitten des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Sondergebiet Musterhäuser' und schließt unmittelbar an die westliche Musterhausbebauung an. Am südöstlichen Rand grenzt das Gewerbegebiet 'Gartenacker' an, nordöstlich das GE 'Haiterbacher Steige'.

Innerhalb des Geltungsbereiches wurde die inzwischen zum Teil bestehende Wildheckenpflanzung, deren Darstellung bereits im Zuge des B-Planes 'SO Musterhäuser' erfolgte, übernommen und südwestlich erweitert. Ebenfalls die daran südöstlich befindliche Lagerfläche für die Gewerbebetriebe.

Das Plangebiet fällt leicht in Richtung Süden ab.

Eine Bestandskarte der Biotop- und Nutzungsstrukturen ist dem Umweltbericht beigelegt.

## **5.2. Städtebauliche Konzeption**

Entsprechend dem Charakter des östlich angrenzenden bestehenden Gewerbegebietes 'Gartenäcker' ist innerhalb des Geltungsbereichs die Errichtung eines Gebäudes in einem Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig bei maximal zwei zulässigen Vollgeschossen. Die maximale Traufhöhe wird entsprechend dem Gebietscharakter auf maximal 6,5 m, die Firsthöhe auf maximal 13 m begrenzt. Die Dachform ist frei und wird somit entgegen den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes gelockert.

Die äußere verkehrliche Erschließung ist über die vorhandenen öffentlichen Straßen und Wege gesichert. Die Ausweisung neuer öffentlicher Erschließungsstraßen ist nicht erforderlich.

## **5.3. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **5.3.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend dem Charakter der Umgebungsbebauung wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

### **5.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Baugrenzen, die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die maximal zulässige Trauf-, Gebäude- und der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

### **5.3.3 Weitere planungsrechtliche Festsetzungen**

Es wird festgesetzt, dass Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, wobei Flachdächer bei Garagen und Stellplätzen nur zulässig sind, wenn diese begrünt werden.

Unbelastetes Oberflächenwasser ist lt. Wassergesetz zur Versickerung zu bringen. Durch entsprechende Versickerungsversuche konnte die Durchlässigkeit des Bodens im Rahmen eines Versickerungsgutachtens nachgewiesen werden (Geoteam Rottweil vom 28.05.2014).

## **5.4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne bzw. an der angrenzenden Bebauung.

Sie beschränken sich im Wesentlichen auf Festsetzungen zur Dachform und Dachdeckung sowie auf Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen in Bezug auf die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und die zulässigen Einfriedigungen.

## **5.5. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft nach § 1a BauGB und Maßnahmen der Grünordnung**

Durch das geplante Vorhaben sind Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu erwarten, für die gemäß § 1a BauGB ein Ausgleich im Rahmen der Abwägung vorzusehen ist. Hierzu wird entsprechend § 2 bzw. § 2a BauGB auf Grundlage einer Umweltprüfung ein gesonderter Umweltbericht erstellt.

## **5.6. Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße 'Haiterbacher Steige'. Weitergehende Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## **5.7. Ver- und Entsorgung**

Anschlussmöglichkeiten für Wasser, Abwasser, Strom und Kommunikation befinden sich unmittelbar angrenzend in der Straße 'Haiterbacher Steige'.

Ableitung des unbelasteten Oberflächenwassers s. Ziffer 5.3.3

## 6. Planverwirklichung und Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers und einem weiteren privaten Eigentümer.  
Weitergehende Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

## 7. Kosten

Die Kosten für Planung und für ergänzende Maßnahmen der Erschließung einschließlich Bepflanzung und erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle werden vom Vorhabensträger getragen.

## 8. Flächenbilanz einschließlich Gegenüberstellung von Bestand und Planung

Eine ausführliche Flächenbilanz ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

## 9. Anlagen

Lageplan zum Bebauungsplan M 1 : 500 (im Original)

Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung mit ergänzenden Angaben zum Artenschutz und Bestandsplan der Biotope und Nutzungen

**Gefertigt:**  
Empfingen, den 08.05.2014

**geändert:**  
Empfingen, den 10.07.2014

**zuletzt geändert:** (nur Datum Satzungsbeschluss)  
Empfingen, den 30.09.2014

**Büro Gfrörer**  
Architekten, Ingenieure  
Landschaftsarchitekten  
Dettenseer Str. 23-25  
72186 Empfingen

**Anerkannt:**  
Horb a.N., den 01.10.2014

Bürgermeisteramt

.....  
Rosenberger, Oberbürgermeister