

## **11. Änderung des Bebauungsplanes „Talberg“ in Horb a.N. – Altheim**

### **BEGRÜNDUNG**

#### Bestand:

Der Bebauungsplan „Talberg“ in Horb a.N. - Altheim ist seit 27.01.1998 rechtsverbindlich. Er wurde bisher 10 Mal in Teilbereichen geändert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 9 ha und weist allgemeine Wohnbauflächen (WA) aus. In Teilbereiche wurden öffentliche sowie private Grünflächen ausgewiesen.

Die Bebaubarkeit wird über großzügige, meist über mehrere Grundstücke verlaufende Bauflächen definiert.

Das Änderungsgebiet umfasst das Grundstück Flst.-Nr. 3601, Gemarkung Horb a.N.-Altheim. In diesem Bereich weist der Bebauungsplan ein Bauflächen für ein Wohngebäude sowie eine Garagen aus. Weiterhin sind Pflanz- und Erhaltungsgebote und ein Leitungsrecht festgesetzt.

#### Planungsanlass:

Im Rahmen einer gewünschten Innenentwicklung und Nachverdichtung zu Bauland soll das vorhandene Bau- und Garagenbauflächen verschoben und die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) angepasst werden.

#### Planungsinhalt:

Um das Grundstück sinnvoll bebauen zu können, muss das vorhandene Bau- und Garagenbauflächen verschoben werden. Die bisher innerhalb des Änderungsbereichs bereits festgesetzte Nutzungsschablone wird ebenfalls angepasst.

Durch die Verschiebung des Bau- und Garagenbauflächen kann der bestehende Bauplatz sinnvoll bebaut werden.

Der Bebauungsplan wird durch 1 Deckblatt im Planteil geändert:

Der Bebauungsplan „Talberg“ soll nun dahingehend geändert werden, dass im Änderungsbereich der bestehende Bauplatz sinnvoll bebaut werden kann.

Folgende Änderungen sind daher geplant:

- a) Verschiebung des Bau- und Garagenbauflächen
- b) Änderung der Nutzungsschablone von N1 in N3
- c) Anpassung der EFH
- d) Wegfall des Leitungsrechtes
- e) Festsetzung von Erhaltungs- und Pflanzgeboten
- f) Wegfall der Firstrichtung im Bau- und Garagenbauflächen
- g) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten

### Städtebauliche Auswirkungen:

Durch die Änderung für das Grundstück Flst.-Nr. 3601, Gemarkung Horb a.N.-Altheim, wird das städtebauliche Bild nicht nachteilig beeinträchtigt und dem Ziel der Innenentwicklung Rechnung getragen. Ebenfalls ist von keinen Beeinträchtigungen auszugehen, zumal hier über den rechtskräftigen Bebauungsplan „Talberg“ bereits Baurechte bestehen. Die entsprechenden Abstände werden eingehalten. Ein weitergehender ökologischer Eingriff ist nicht zu erwarten.

### Kosten:

Die Kosten des Änderungsverfahrens werden über den Bauplatzverkauf getragen. Weitergehende Kosten entstehen nicht.

### Verfahren:

Die Voraussetzungen zur Durchführung der Änderung nach §13 a BauGB im beschleunigten Verfahren liegen vor. Auf einen Umweltbericht und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird daher verzichtet. Ein Artenschutzfachbeitrag wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nicht durchgeführt, da entsprechende Pflanz- und Erhaltungsgebote festgesetzt werden. Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen insgesamt und ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.

Auf Grund gesetzlicher Vorgaben diesbezüglich durch das Bundesnaturschutzgesetz wird keine zusätzliche textliche Festsetzung im Rahmen des Änderungsverfahrens im Bebauungsplan aufgenommen.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB kann verzichtet werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt durch öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. Anhörung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

### Hinweise:

#### **Erdarbeiten**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind, soweit dies aus den Planunterlagen ersichtlich ist, nicht direkt betroffen.

## **Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Festgesteinen des Unteren Muschelkalks.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkastungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Aufgestellt, Horb a.N. den 07.08.2023  
Fachbereich Stadtentwicklung

gez.

Katrin Edinger

gez.

Peter Klein

Ausgefertigt, Horb a.N. den 27.09.2023

gez.

Peter Rosenberger,  
Oberbürgermeister