

2. Änderung des Bebauungsplanes „Höfen“ in Horb a. N. – Dießen

BEGRÜNDUNG

Bestand:

Der Bebauungsplan „Höfen“ in Horb a. N.-Dießen, ist seit 14.10.1981 rechtsverbindlich. Er wurde bisher 1 Mal in Teilbereichen geändert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 2,7 ha und weist überwiegend allgemeine Wohnbauflächen (WA) aus.

Die Bebaubarkeit wird über großzügige, meist über mehrere Grundstücke verlaufende Bau- fenster definiert.

Das Änderungsgebiet umfasst das Grundstück Flst.-Nr. 1317, Gemarkung Horb a. N.-Dießen. In diesem Bereich weist der Bebauungsplan Baufenster für Wohngebäude sowie Garagen und ein Sichtfeld aus.

Planungsanlass:

Im Rahmen einer gewünschten Innenentwicklung und Nachverdichtung zu Bauland soll das vorhandene Baufenster erweitert werden. Dadurch sollen hier 3 Bauplätze entstehen.

Planungsinhalt:

Um das Grundstück sinnvoll bebauen zu können, muss das vorhandene Baufenster angepasst werden. Flurstücksgrenzen werden nachrichtlich dargestellt. Das bisherige Sichtfeld wurde überprüft und kann entfallen. Die bisher innerhalb des Änderungsbereichs bereits festgesetzte Nutzungsschablone wird ebenfalls angepasst. Um eine flexiblere Bebauung zu ermöglichen wird die Firstrichtung der Gebäude nicht festgelegt.

Durch die Erweiterung des Baufensters entstehen weitere Bauplätze, die sinnvoll bebaut werden können.

Der Bebauungsplan wird durch 1 Deckblatt im Planteil geändert:

Der Bebauungsplan „Höfen“ soll nun dahingehen geändert werden, dass im Änderungsbe- reich 3 Bauplätze mit einem Baufenster ausgewiesen werden.

Folgende Änderungen sind daher geplant:

- a) Anpassung Baufensters
- b) Anpassung Nutzungsschablone (Neu: Allgemeines Wohngebiet, II Vollgeschosse, GRZ 0,4, GFZ 0,7, Satteldach 30-40°)
- c) Entfall der Sichtfläche (Sichtdreieck)
- d) Darstellung der Grundstücksgrenzen (nachrichtlich)
- e) Firstrichtungen entfallen
- f) Darstellung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Städtebauliche Auswirkungen:

Durch die Änderung für das Grundstück Flst.-Nr. 1317, Gemarkung Horb a. N.-Dießen, wird das städtebauliche Bild nicht nachteilig beeinträchtigt und dem Ziel der Innenentwicklung Rechnung getragen. Ebenfalls ist von keinen Beeinträchtigungen auszugehen. Die entsprechenden Abstände werden eingehalten. Ein weitergehender ökologischer Eingriff ist nicht zu erwarten.

Kosten:

Die Kosten des Änderungsverfahrens werden durch Grundstückerlöse gedeckt.

Verfahren:

Die Voraussetzungen zur Durchführung der Änderung nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren liegen vor. Auf einen Umweltbericht und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird daher verzichtet. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde erstellt und liegt mit Datum vom 31.01.2019 bei.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der unten genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.

CEF- / FCS-Maßnahmen sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.

Hinweise:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Rötton-Formation und der Plattensandstein-Formation (beide Oberer Buntsandstein). Diese werden lokal von quartären Lockergesteinen (Holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violetthorizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Aufgestellt, Horb a. N. den 06.12.2023
Fachbereich Stadtentwicklung

gez.

Katrin Edinger

gez.

Peter Klein

Ausgefertigt, Horb a. N. den 24.04.2024

gez.

Peter Rosenberger,
Oberbürgermeister