

1. Änderung des Bebauungsplanes „Schelmenwasen“ in Horb a.N. – Nordstetten

BEGRÜNDUNG

Bestand:

Der Bebauungsplan „Schelmenwasen“ ist seit dem 12.02.1985 rechtskräftig. Bisher gab es innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine Änderungsverfahren.

Der Bebauungsplan weist großzügige Baufenster aus, die sich über mehrere Grundstücke erstrecken und sieht somit eine durch Baugrenzen definierte Wohnbebauung vor. Es sollen Bautypen in Form von Einzelhäusern und Terrassenhäusern in offener Bauweise ermöglicht werden. Die Nutzungsschablonen weisen ein Reines Wohngebiet mit einer Vollgeschosszahl von II aus. Die Grundflächenzahl liegt bei 0,4 und die Geschossflächenzahl bei 0,6 bzw. 0,8.

Es müssen bisher im nordwestlichen Bereich Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 bis 5° sowie im südöstlichen Bereich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 bis 36° errichtet werden.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Horb a. N. - Nordstetten und grenzt direkt an den Außenbereich an. Der Änderungsbereich umfasst das Flst.-Nr. 4160. Der Bebauungsplan weist die Fläche als Reines Wohnen aus. Die überbaubare Grundstücksfläche beträgt ca. 557 m². Auf diesem Flurstück sind zusätzlich zwei Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingetragen, ein Privatweg mit Wendepflaster und Gemeinschaftsgaragen, ein Bereich für eine geplante Aufschüttung sowie eine verkehrsbegleitende Grünfläche mit einem Pflanzgebot für Büsche und Stauden.

Planungsanlass:

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind für das zu ändernde Grundstück zwei Baufenster ausgewiesen, die sich im östlichen Grundstücksteil befinden. Der derzeitige Eigentümer möchte auf dem o.g. Flurstück ein Wohnhaus mit Garage und Carport sowie Nebenanlagen errichten und das Grundstück optimal ausnutzen. Da das bisher ausgewiesene Baufenster den Bauwünschen des Eigentümers nicht entspricht, muss der Bebauungsplan entsprechend geändert und das Baufenster entsprechend angepasst werden. Dies soll im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung ermöglicht werden.

Auf Grund eines konkreten Bauvorhabens mit entsprechendem Antrag soll daher der Bebauungsplan „Schelmenwasen“ zum ersten Mal geändert werden.

Planungsinhalt:

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung und des damit betroffenen Flurstücks 4160, Horb-Nordstetten, wird das Baufenster nach Westen und Süden erweitert, jedoch im Norden reduziert. Die überbaubare Grundstücksfläche nach der Änderung des Bebauungsplanes bleibt im Vergleich zur Größe unverändert.

Das bisher ausgewiesene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird auf den Leitungsbestand angepasst und entsprechend ausgewiesen und auf das Leitungsrecht zugunsten des Flurstückes 4160/2 beschränkt. Der Privatweg, die verkehrsbegleitende Grünfläche mit einem Pflanzgebot für Büsche und Stauden, die geplante Aufschüttung und die Ausweisung der Gemeinschaftsgaragen entfallen. Die Festsetzung der Wendeplatte bleibt erhalten. Zusätzlich sollen künftig in diesem Änderungsbereich Gebäude mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 30 - 36° ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan wird durch ein Deckblatt zur ersten Änderung im Planteil geändert:

- a) Anpassung des Baufensters
- b) Anpassung des Leitungsrechtes zugunsten des Flurstückes 4160/2, Wegfall von Geh- und Fahrrechten
- c) Wegfall von Privatweg, verkehrsbegleitender Grünfläche mit einem Pflanzgebot für Büsche und Stauden und Aufschüttung sowie Gemeinschaftsgaragen
- d) Ergänzung Satteldächer von 30 - 36°

Belange von Natur und Landschaft

Geändert wird ein Bereich innerhalb des seit 1985 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schelmenwasen“. Durch die Änderung wird zum einen die Dachoberkante erhöht sowie zum anderen ein Baufenster angepasst. Obwohl das Baufenster verändert wird, bleibt jedoch die gesamte überbaubare Grundstücksfläche im Vergleich zur jetzigen Größe unverändert.

Da der Eingriff somit gleich bleibt, entstehen hier keinerlei Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter. Artenschutzrechtliche Belange werden ebenfalls nicht berührt.

Städtebauliche Auswirkungen:

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken, gegen die oben beschriebene Änderung des Bebauungsplanes in den genannten Punkten.

Durch die Änderung des Baufensters wird eine Bebauung des Flurstücks 4160 ermöglicht und damit dem Ziel einer optimalen Ausnutzung vorhandenen Baulandes Rechnung getragen. Das städtebauliche Erscheinungsbild wird nicht nachteilig beeinträchtigt, u.a. auch daher, da der überwiegende Teil des Geltungsbereiches bereits bebaut ist. Entsprechende Abstände werden eingehalten. Die Art und das Maß der Nutzung bleiben unverändert. Ein weitergehender ökologischer Eingriff oder eine Änderung der Baudichte sind daher nicht zu erwarten.

Kosten:

Die Kosten des Änderungsverfahrens werden vom Antragssteller getragen. Weitergehende Kosten entstehen nicht.

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.

Die Öffentlichkeit sowie die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange werden über die Änderung der Planung informiert.

Der Ortschaftsrat von Nordstetten hat am 13.06.2018 der ersten Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt.

Aufgestellt, Horb a.N. den 14.09.2018

Fachbereich Stadtentwicklung

gez.

Katrin Edinger

gez.

Peter Klein

Ausgefertigt, Horb a.N. den 26.09.2018

gez.

Peter Rosenberger,
Oberbürgermeister