

Große Kreisstadt Horb am Neckar

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan **Hauseräcker** (WA) in Horb a.N. - Ahldorf

1. Erfordernis der Planaufstellung:

In Ahldorf wurde das letzte, in städtischem Besitz befindliche Baugrundstück vor mehreren Jahren veräußert; seitdem verfügt die Stadt in diesem Ort über keine bebaubaren Grundstücke mehr. Da der Ortsverwaltung von Ahldorf zur Zeit ca. 20 Bauanfragen vorliegen, soll der Bebauungsplan "Hauseräcker" aufgestellt werden.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP):

Das Baugebiet wurde in seinen wesentlichen Teilen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Während im Norden die Flächendarstellungen des Flächennutzungsplanes nicht ausgeschöpft werden, kommt es im Süden zu einer Überschreitung. Durch diese Überschreitung wird der künftige Ortsrand organisch abgerundet, sie ist daher städtebaulich begründet. Sie umfasst im Duchschnitt nur eine Bauzeile, während die übrigen Flächen der naturnahen Wasserrückhaltung und der Eingrünung dienen sollen. Die Überschreitung ist daher von untergeordneter Bedeutung.

Der Flächennutzungsplan der VG Horb wird die Abgrenzung des Bebauungsplanes so bald wie möglich aufnehmen.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes:

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich detailliert aus den Planunterlagen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen folgende Flurstücke:
1874, 1875, 1877, 1878 + 1880.

Ferner liegen in seinem Geltungsbereich Teile der folgenden Flurstücke:
1, 1872, 1876, 1879, 1935/1, 2301/2, 2316/2 + 3606.

(Stand: 14.5.2004)

Der Bebauungsplan schließt im Osten unmittelbar an ein Baugebiet aus den 70-er Jahren an. Im Süden grenzt er teilweise an die K 4769 bzw. schließt diese mit ein. Nach Westen grenzt er an einen bestehenden Feldweg; dieser ist nicht Teil des Plangebietes und wird unverändert erhalten. Im Norden grenzt er an die freie Feldflur, seine Grenze ist identisch mit der nördlichen Flurstücksgrenze von Flst. 1880.

Die nördliche Grenze ergibt sich durch eine weiter im Norden ansässige Härtereier. Zu ihr sind Abstandsflächen einzuhalten, die ohne entsprechende Maßnahmen nicht weiter unterschritten werden können (siehe unten unter 7.1.).

Der Geltungsbereich des BP umfasst neben mehreren Straßenflächen ausschließlich intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerflächen sowie das Straßenbegleitgrün entlang der K 4769. Im Plangebiet oder in dessen unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich keine geschützten Biotope gemäß § 24 a Naturschutzgesetz. Auch befinden sich im Plangebiet - neben den Bäumen und Sträuchern entlang der K 4769 - keine weiteren Gehölze.

Im Plangebiet befinden sich ein unterirdisch verlegtes Fernmeldeleitungskabel der Telekom und eine unterirdisch verlegte Versorgungsleitung der EnBW. Diese liegen am

östlichen Rand von Flurstück 1879 und können erhalten werden.

Innerhalb des Plangebietes wurde eine Doline, die nicht überbaut werden sollte, sowie eine "nicht näher definierte Muldenstruktur", deren Bebauung mit entsprechenden Maßnahmen möglich ist, nachgewiesen (siehe unten unter 7.2.).

4. Bestehende Rechtsverhältnisse:

Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Satzungen bestehen im Bereich des Bebauungsplanes "Hauseräcker" bisher nicht. Lediglich im östlichen Randbereich gibt es eine geringfügige Überschneidung mit dem Bebauungsplan "Wolfbaumer Weg", rechtsverbindlich seit 15.9.1972 (vgl. Planteil).

5. Ziele und Zwecke der Planung:

5.1. Konzeption:

Mit dem Bebauungsplan "Hauseräcker" soll Wohnbauland für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie für Doppelhäuser erschlossen werden.

Städtebauliche Leitidee ist Schaffung eines "Dorfangers": dieser soll als Kinderspielplatz und Treffpunkt dienen und der Siedlung einen Mittelpunkt geben. Zum Anger hin stehen alle Gebäude giebelständig und unterstreichen so die Bedeutung dieses Raumes als Siedlungsmitte, während die Gebäude in den drei Stichstraßen konsequent traufständig angeordnet sind und so die Stiche in ihrer städtebaulichen Bedeutung zurücknehmen.

Die äußere Verkehrserschließung des Wohngebietes erfolgt von der K 4769. Hierzu wird ein Linksabbieger in die Kreisstraße eingebaut. Durch eine bepflanzte, straßenbegleitende Geländewelle soll das Gebiet gegenüber der Kreisstraße abgeschirmt werden.

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sollen die Einbindung in die Landschaft sicherstellen, das Gebiet im Innern aufwerten und den gesetzlich geforderten Ausgleich für die Eingriffe in das Ökosystem bewirken.

Die Realisierung kann abschnittsweise erfolgen, es sind bis zu 4 Bauabschnitte möglich.

5.2. Planungsrechtliche Festsetzungen im Einzelnen:

5.2.1. Bebauung:

Das Neubaugebiet "Hauseräcker" wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Nutzungskonflikte bestehen lediglich bezüglich der weiter nördlich befindlichen Härtereier, werden jedoch durch die geplanten Abstandsflächen auf ein verträgliches Maß reduziert (siehe unten unter 7.1.). Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden auch ausnahmsweise nicht zugelassen, da zusätzlicher Verkehr die Wohnqualität des Gebietes unverhältnismäßig beeinträchtigen würde. Zudem ist ein Antrag auf Errichtung derartiger

Einrichtungen äußerst unwahrscheinlich.

Das Plangebiet soll mit freistehenden Einzelhäusern bebaut werden, da diese z.Z. die fast ausschließlich nachgefragten Bauform in Ahldorf darstellen. Ferner werden Doppelhäuser zugelassen, um zusätzlich die Schaffung von preiswertem Wohnraum zu ermöglichen. Die Gebäudelängen werden auf max. 25 m begrenzt. Die Bauplätze sollen vorrangig der Deckung des Eigenbedarfs der Bevölkerung dienen.

Das Gebiet wird mit 41 freistehenden Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Die Größe der Einfamilienhausbauplätze reicht von 455 qm bis 931 qm; der durchschnittliche Wert beträgt 647,6 qm.

5.2.2. Erschließung:

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt von der K 4769; die innere Erschließung erfolgt durch eine im östlichen Plangebiet von Süden nach Norden führende Haupteerschließungsstraße, den Hohenbaumweg. Dieser wird im Nordosten an die bestehenden Wohnbaugebiete angeschlossen, so dass hier eine Verbindung für den innerörtlichen Verkehr besteht. Zur Reduzierung von "Schleichverkehr" wird an der Verbindungsstelle ein Straßenversatz angeordnet.

Die Haupteerschließungsstraße Hohenbaumweg wird auf eine Breite von 5,5 m ausgebaut. Ferner werden hier 8 öffentliche Parkplätze angelegt, so dass die Haupteerschließungsstraße von ruhendem Verkehr weitgehend freigehalten werden kann. Zusätzlich erhält die Straße einseitig einen Gehweg, der z.T. von der Straße abgerückt ist. Der umzäunte Kinderspielplatz kann so von der straßenabgewandten Seite gefahrlos erschlossen werden.

Von der Haupteerschließungsstraße, dem Hohenbaumweg, zweigen drei Stichstraßen ab, die jeweils in einem Wendehammer enden. Die Wendehämmer sind so bemessen, dass dreiaxlige Müllfahrzeuge und andere Lastkraftwagen sowie Schneepflüge durch Vor- und Zurückstoßen wenden können. Von dort aus führen jeweils fußläufige Verbindungen in die freie Feldlage bzw. zu dem geplanten Regenwasserteich im Südwesten.

Die drei Stiche - mit den Straßennamen Mohnweg, Hanfweg und Dinkelweg - werden auf eine Breite von 5,0 m ausgebaut, so dass hier der Begegnungsfall PKW / LKW möglich ist. Öffentliche Parkplätze werden in den Stichstraßen nicht ausgewiesen, die KFZ können im Straßenraum abgestellt werden. Hierdurch wird in den Stichen mit geringem Aufwand eine gewisse Verkehrsberuhigung erreicht.

Der heute vorhandene Feldweg zwischen dem Flachsackerweg und der K 4769 wird aufgehoben.

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Elektrizität, sowie die Abwasserbeseitigung sind problemlos möglich, sie erfolgen über die Leitungsnetze der bestehenden Baugebiete. Z.T. ist die Aufdimensionierung und Tieferlegung einzelner Kanalabschnitte erforderlich.

5.2.3. Grünordnung / Umweltschutz:

Ausführliche Aussagen hierzu finden sich in dem Gutachten der Planungsgruppe ACER, 72160 Horb-Rexingen, so dass hier auf dieses verwiesen werden kann (es liegt als Anlage der Begründung bei).

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen, die Verkehrsgrünflächen sowie die Pflanzgebote sollen die Einbindung des Plangebietes in die Landschaft sicherstellen, es im Innern ansprechend gestalten und den gesetzlich vorgeschriebenen Ausgleich für die erforderlichen Eingriffe in den Naturhaushalt bewirken.

Eine Versickerung des anfallenden Dachflächen- und Sickerwassers (§ 45 b Wassergesetz für Baden-Württemberg) ist im Plangebiet nur bedingt möglich (vgl. geologisches Gutachten). Das Wasser wird deshalb in einen Regenwasserteich mit Dauerstau- und Überstauzone geleitet und von dort zeitverzögert an den Vorfluter abgegeben. Das Regenwasser wird z.T. über Rohrleitungen und z.T. über offene Gräben zum Teich geleitet.

Im Plangebiet wird ein Kinderspielplatz ausgewiesen. Seine Lage ergibt sich zum einen aus dem oben Gesagten und zum anderen daraus, dass er auch aus den weiter östlich anschließenden Bestandsgebieten gut erreichbar sein soll.

5.2.4. Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen:

Im Rechtsplan werden Erdgeschoßfußbodenhöhen festgesetzt. Ihre Festsetzung ist für die gestalterisch befriedigende Einfügung der Baukörper in die vorhandene Topographie, für die Vermeidung von funktional unzureichenden Höhenlagen gegenüber der Straße und der jeweiligen Nachbarbebauung (Vermeidung von Verschattungen, überhöhen Stützmauern und Abfangungen), sowie als Bezugspunkt für die Festsetzung eindeutiger Trauf- und Firsthöhen erforderlich.

Die Festsetzung maximal zulässiger Trauf- und Firsthöhen soll eine geschlossene Dachlandschaft entstehen lassen, so dass sich das Baugebiet in die umgebende Landschaft und in das Ortsbild einfügt. Ferner dient die Begrenzung der Trauf- und Firsthöhen dem Nachbarschutz.

Zusätzlich zu den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen wurden maximal zulässige Sockelhöhen definiert: diese Festsetzung erfolgt um zu vermeiden, dass ein Bauherr sein Grundstück großflächig bis Oberkante Untergeschoßfußboden abgräbt während seine Nachbarn bis Oberkante Erdgeschoßfußboden anfüllen und deren Nachbarn wiederum bis auf Kellerniveau abgraben. Hierdurch würde das Siedlungsbild strukturell beeinträchtigt.

Die Ausweisung von Baulinien erfolgt vor dem Hintergrund, dass der geplante Dorfanger nur dann gestalterisch überzeugend wirkt, wenn seine "Platzwände" eindeutig definiert sind. Aus diesem Grund dürfen auch Garagen und Carports im Bereich der Baulinien nicht über diese hinaus vortreten und untergeordnete Bauteile dürfen nur um 0,5 m überstehen. Da der räumlich-gestalterische Schwerpunkt aber im Bereich des Dorfangers liegt, wird die Ausweisung von Baulinien auch konsequent auf die, dem Anger zugewandten, Fassaden begrenzt.

5.3. Örtliche Bauvorschriften:

Die Örtlichen Bauvorschriften bilden eine eigenständige Satzung gemäß § 74 LBO.

Das Plangebiet bildet gegenüber der Landschaft einen neuen Ortsrand, der nach Norden, Süden und Westen hin längere Zeit Bestand haben wird. Hieraus - und um dem Gebiet in seinem Innern ein befriedigendes Aussehen zu geben - ergibt sich die Notwendigkeit, neben den planungsrechtlichen Festsetzungen auch örtliche Bauvorschriften zu erlassen. Dies betrifft insbesondere die Dachformen, Dachneigungen und -deckungen, die Dachaufbauten (Gauben) und die Dacheinschnitte, die Fassadengestaltung und deren Farbgebung, sowie die Außenantennen und die Niederspannungsfreileitungen.

Zur Verbesserung des Erscheinungsbildes wurden ferner Festsetzungen bezüglich der Vorzonen und Vorgärten, der Stellplätze und der Einfriedungen getroffen.

§ 37 (1) LBO legt fest, dass je Wohnung 1 Stellplatz herzustellen ist. Da in Einfamilienhausgebieten im ländlichen Raum die Wohneinheiten jedoch überdurchschnittlich groß sind und zugleich die Mobilität der Bevölkerung vorrangig mit dem KFZ erzielt wird, ergibt sich erfahrungsgemäß ein erheblich höherer Stellplatzbedarf je Wohneinheit.

Da die Allgemeinheit nicht durch den Bau und Unterhalt weiterer öffentlicher Parkplätze für Privatpersonen belastet werden soll (es sind lediglich 8 Parkplätze entlang der Haupterschließungsstraße vorgesehen - vgl. oben) und die Schaffung entsprechender Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken problemlos möglich ist, wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen entsprechend den Festsetzungen des Textteils und gemäß § 74 (2) Nr. 2. LBO erhöht.

6. Städtebauliche Kenndaten:

Gesamtfläche	3,7516 Ha	100,0 %
Nettobauland	2,7200 Ha	72,5 %
Grünfläche	0,4617 Ha	12,3 %
- öffentliche Grünfläche	0,4617 Ha	12,3 %
- private Grünfläche	0,0000 Ha	0,0 %
Verkehrsfläche	0,5699 Ha	15,2 %
- Straßen	0,4480 Ha	11,9 %
- Gehwege	0,1037 Ha	2,8 %
- Parkplätze	0,0133 Ha	0,4 %
- Verkehrsgrün	0,0049 Ha	0,1 %
Durchschnittliche Größe der Baugrundstücke: 27.200 qm / 42 Grundstücke =	647,6 qm	
Kleinstes Baugrundstück:	455,0 qm	

Größtes Baugrundstück:		931,0 qm
Anzahl der Gebäude:	40 Einfamilienhäuser mit durchschnittlich 1,5 WE = 1 Doppelhaus mit je 1,0 WE =	60,0 WE 2,0 WE
Somit voraussichtliche Summe der Wohneinheiten:		62,0 WE
Erwartete Einwohnerzahl:	62 WE x 2,3 EW / WE =	143,0 EW
Einwohnerdichte:	143,0 EW / 3,7516 Ha =	38,0 EW/Ha

7. Auswirkungen der Planung:

7.1. Immissionsschutzrechtliche Auswirkungen - Gerüche:

Nördlich des gepl. Wohnbaugebietes „Hauseräcker“ wird eine Härterei betrieben. Von dieser ist laut Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen (er wird auch in Baden-Württemberg angewendet) ein Mindestabstand von 200 m einzuhalten. Da der Erlass jedoch nur eine generelle Richtlinie vorgibt, bei deren Einhaltung man davon ausgehen kann, dass man ohne weitere Prüfung keine Konflikte zu befürchten hat, hat die Stadt durch Herrn Dr. Ing. Harald Gross, Büro für technische Messungen, 70794 Filderstadt-Bernhausen ein Gutachten erstellen lassen. Dieses wurde beauftragt, da eine wirtschaftliche Baulanderschließung eine Unterschreitung der 200 m-Grenze nahelegte. Das Gutachten liegt dieser Begründung als Anlage bei.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass ein Heranrücken der Wohnbebauung bis auf die jetzt geplanten 170 m unproblematisch ist und dass darüber hinaus eine weitergehende Reduzierung des Abstandes bis auf 100 m möglich wäre, wenn die Härterei März eine Abgasverbrennung oder Abgaswäsche vornehmen würde. Dieses Ergebnis wird vom zuständigen Gewerbeaufsichtsamt mitgetragen.

Aufgrund dieses Gutachtens kann somit festgestellt werden, dass der - um 30 m - auf 170 m reduzierte Abstand zur bestehenden Härterei unproblematisch ist und zu keinen Problemen führen wird.

7.2. Immissionsschutzrechtliche Auswirkungen - Lärm:

Südlich des gepl. Wohnbaugebietes „Hauseräcker“ führt die Kreisstraße K 4769 vorüber. Von dieser gehen Lärmemissionen aus, die auf das Plangebiet einwirken.

Aus Verkehrszählungen vor Ort ergibt sich eine relativ geringe Verkehrsdichte auf der Kreisstraße. So muss künftig mit ca. 2000 KFZ / d gerechnet werden. Dabei dürfte der Schwerlastverkehrsanteil mit ca. 2 % anzusetzen sein. Die Fahrgeschwindigkeiten auf der Kreisstraße werden östlich der Einmündung des Hohenbaumweges künftig auf 50 km/h und westlich des Hohenbaumweges auf 70 km/h beschränkt sein (zwingende Forderung des Straßenbauamtes).

Aus einer ersten Abschätzung ergibt sich unter Einhaltung der Grenzwerte der DIN 18005 bei einer Geschwindigkeit von $v = 70$ km/h für den kritischen Nachtwert ein Mindestabstand von 34 m zwischen Straßenachse und Wohnbebauung. Bei Anwendung der Grenzwerte der 16.BImSchV ergibt sich ein Abstand von 19 m. Die Werte der 16.

BlmSchV (49 dB(A) nachts) sind einzuhalten, bei den Werten der DIN 18005 (45 dB(A) nachts) gibt es einen Abwägungsspielraum bis ca. 49 dB(A). Da der jetzt geplante Mindestabstand aller Baukörper westlich des Hohenbaumweges 24 m und mehr beträgt und zudem hier ein bepflanzter Geländewall angelegt werden soll, kann nach Auffassung der Stadt in diesem Teilbereich auf weitere Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden.

Östlich des Hohenbaumweges reduziert sich der Abstand der Bebauung auf 19,0 m. Allerdings beträgt hier die künftig zulässige Geschwindigkeit nur 50 km/h, so dass auch in diesem Bereich die Lärmbelastung im Abwägungsspielraum der DIN 18005 liegen wird. Da es sich nur um ein einziges Gebäude handelt, verzichtet die Stadt aus Gründen der dorfgerechten Ausgestaltung des Ortseinganges östlich des Hohenbaumweges auf Schallschutzwände oder -wälle sowie auf andere Festsetzungen.

7.3. Auswirkungen auf die Gebäudegründung:

Das Hydrogeologische Büro Thomas Reichel in 72160 Horb-Ihlingen hat für das Plangebiet die Bodenverhältnisse untersucht. Das Gutachten "Bodenverhältnisse im Bereich der geplanten Baulanderschließung "Hauseräcker" in Horb-Ahldorf" und die "Empfehlungen zur Bauausführung und Ausschreibung der geplanten Baulanderschließung "Hauseräcker" in Horb-Ahldorf" liegen beide als Anlagen dieser Begründung bei, so dass im Detail auf die dort getroffenen Aussagen verwiesen werden kann.

Im Plangebiet hat das Büro eine "Doline" und eine "nicht definierte Muldenstruktur" festgestellt. Die im Planteil eingetragene Doline sollte nach Aussage des Büros möglichst nicht bebaut werden. Aus diesem Grund wurden alle Baufenster so gelegt, dass ihre Überbauung nicht notwendig ist. Die im Planteil eingetragene "nicht definierte Muldenstruktur" kann hingegen überbaut werden, wenn ein entsprechender Bodenaustausch vorgenommen wird. Im Textteil findet sich in den "Hinweisen" ein entsprechender Vermerk.

7.4. Auswirkungen auf Natur und Umwelt:

Die durch das Baugebiet zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Umwelt werden in einem Gutachten der Planungsgruppe ACER, 72160 Horb-Rexingen ausführlich dargestellt, so dass auf die dort getroffenen Aussagen verwiesen werden kann. Das Gutachten liegt dieser Begründung als Anlage bei.

Gemäß § 2 a BauGB ist bei Bebauungsplänen für bestimmte Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen. Der Bebauungsplan "Hauseräcker" fällt jedoch nicht in diese Kategorie von B-Plänen und ist daher nicht UVP-pflichtig.

Biotope entsprechend § 24 a Naturschutzgesetz befinden sich weder im Plangebiet noch im unmittelbaren Anschluß an dieses. Für die sonstigen Eingriffe in den Naturhaushalt werden innerhalb des Plangebietes diverse Ausgleichsmaßnahmen verwirklicht (siehe Eingriffs- und Ausgleichsbewertung der Planungsgruppe ACER).

Wie sich aus der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung ergibt, ist der nach § 1 a BauGB geforderte Ausgleich mit den jetzt geplanten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes möglich. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind daher nicht notwendig.

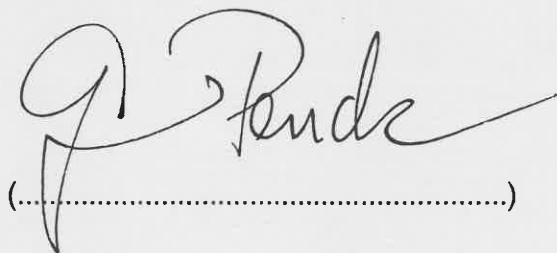
8. Bodenordnung:

Bodenordnende Maßnahmen entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches sind nicht geplant.

Aufgestellt:
Honhardt, den 7.12.2004
Planungsbüro:


(RBM Armin May)

Anerkannt:
Horb a.N., den 13. DEZ. 2004
Fachbereich Stadtentwicklung:


(.....)

Anerkannt:
Horb a.N., den 13. DEZ. 2004
Bürgermeisteramt:


(Oberbürgermeister Michael Theurer)

-
- Anlagen:**
- "Untersuchung der Luftschadstoffbelastung im Bereich des Bebauungsplans "Hauseräcker"". Verfasser: Herr Dr. Ing. H. Gross, Büro für Technische Messungen, 70794 Filderstadt - Bernhausen.
 - Gutachten "Bodenverhältnisse im Bereich der geplanten Baulanderschließung "Hauseräcker" in Horb-Ahldorf". Verfasser: Hydrogeologisches Büro Thomas Reichel, 72160 Horb-Ihlingen.
 - "Empfehlungen zur Bauausführung und Ausschreibung der geplanten Baulanderschließung "Hauseräcker" in Horb-Ahldorf". Verfasser: Hydrogeologisches Büro Thomas Reichel, 72160 Horb-Ihlingen.
 - Eingriffs- und Ausgleichsbewertung zum Neubaugebiet "Hauseräcker", Verfasser: ACER, 72160 Horb-Rexingen