

Große Kreisstadt Horb am Neckar

## **BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan **Kühlwiesen Erweiterung** (WA) in Horb a.N. - Altheim

## **Teil A - PLANUNGSBERICHT:**

---

### **1. Erfordernis der Planaufstellung:**

In Altheim wurde zuletzt das Wohngebiet "Talberg" erschlossen. Die meisten der städtischen Grundstücke in diesem Gebiet wurden inzwischen verkauft. Lediglich zwei topografisch problematische und ein weiteres Grundstück befinden sich noch im Besitz der Stadt. Über andere Baugrundstücke verfügt die Stadt in Altheim nicht. Da nach wie vor eine rege Nachfrage nach Bauland besteht, soll der Bebauungsplan "Kühlwiesen Erweiterung" aufgestellt werden. Für die hier geplanten 11 Bauplätze gibt es 10 konkrete Interessenten (Stand 29.3.2010).

### **2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP):**

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet noch als Außenbereich ausgewiesen. Dies wird im sog. "Parallelverfahren" geändert. Die erforderliche FNP-Änderung kann als unproblematisch eingestuft werden, da an anderer Stelle im Bereich Altheim eine entsprechend große Wohnbaufläche aus dem FNP herausgenommen wird und andere, gewichtige Belange der Änderung nicht entgegenstehen.

### **3. Räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets:**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich detailliert aus den Planunterlagen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen folgende Flurstücke:  
816, 830, 833, 839, 840, 842/1, 842/3.

Ferner liegen in seinem Geltungsbereich Teile der folgenden Flurstücke:  
832, 835, 842/4, 3595, 3698.

(Stand: 29.3.2010)

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Altheim und umfasst im Wesentlichen landwirtschaftliche Flächen. Es schließt im Osten und Süden an die bebaute Ortslage an, während es nach Norden und Westen der freien Landschaft gegenüberliegt. Unmittelbar nördlich des Plangebiets befindet sich ein Fauna-Flora-Habitat (FFH-Gebiet). Daher wird der nördliche Ortsrand auch langfristig Bestand haben. Eine spätere Erweiterung des Plangebiets nach Westen ist hingegen möglich und denkbar.

Am nördlichen Gebietsrand befindet sich ein bestehender Feldweg; dieser ist zu erhalten, steht aber für eine Erschließung des Plangebiets nicht zur Verfügung. Die Erschließung für Kraftfahrzeuge kann nur über die - von Süden heranführende - Artur-Fischer-Straße erfolgen. Am südöstlichen Plangebietsrand besteht ein Fußweg, der von dort direkt in die Ortsmitte führt; er soll nach Westen verlängert werden.

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können auf kurzem Wege von Südosten - über den dort bestehenden Fußweg - herangeführt werden. Die äußerste nordwestliche Plangebietsecke wird von einer 20-kV-Freileitung gestreift.

Das Plangebiet fällt von Nordwesten nach Südosten mit einer Neigung von bis zu 12 % und weist an seinem Westrand eine Böschung auf. Im Plangebiet herrscht die Wiesennutzung eindeutig vor, z.T. ist es mit Streuobstbäumen bestanden. Naturdenkmale, Biotope gemäß § 32 Naturschutzgesetz oder andere geschützte Grünbestände sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auf die - im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan "Talberg" angelegte - Streuobstwiese wird unter "7.3 Grünordnung / Umweltschutz" näher eingegangen.

#### **4. Bestehende Rechtsverhältnisse:**

Der Bebauungsplan "Kühlwiesen Erweiterung" greift in die rechtskräftigen Bebauungspläne "Kühlweisen" und "Talberg" ein. Diese treten im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans außer Kraft, ebenso die für diese Bereiche geltenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bzw. die geltenden örtlichen Bauvorschriften. Sonstige baurechtliche Satzungen bestehen im Bereich des Plangebiets nicht.

#### **5. Ziel der Planung:**

Mit dem Bebauungsplan soll Wohnbauland erschlossen und so der vorhandene Bedarf (siehe oben unter 1.) befriedigt werden. Die geplanten Baugrundstücke sollen vorwiegend der Deckung des Eigenbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung dienen.

Da in Altheim (wie u.a. der Vorgängerbebauungsplan "Talberg" gezeigt hat) kein Bedarf an verdichteten Bauformen (wie Reihen-, Ketten- oder Doppelhäusern) besteht, wird eine Bebauung mit Einfamilienhäusern auf relativ kleinen Grundstücken vorgesehen.

#### **6. Städtebauliche Konzeption:**

Das Plangebiet wird mit 11 Einfamilienhäusern bebaut, die sich nach Art und Maß der Nutzung an der vorhandenen Umgebungsbebauung orientieren. Die Gebäude staffeln sich - entsprechend der vorhandenen Topografie - den Südosthang nach unten. Hierdurch - und durch die Ausrichtung aller Firste in Ost-West-Richtung - wird eine gute Besonnung der Grundstücke und eine optimale Nutzung der Dachflächen für Anlagen zur Sonnenenergienutzung erreicht.

Die Erschließung des Plangebiets für den KFZ-Verkehr erfolgt von Süden - über die bestehende Artur-Fischer-Straße. Die Erschließung des Plangebiets selbst erfolgt flächenschonend durch gemischte Verkehrsflächen und eine optimierte Wendemöglichkeit in Plangebietsmitte. Funktionale Fußwegeverbindungen und ein Straßenanschluss für ein potenzielles Baugebiet westlich des Plangebiets ergänzen das Konzept.

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sollen die gestalterische Einbindung des Plangebiets in die Landschaft verbessern, das Gebiet im Innern aufwerten und einen Teil des gesetzlich geforderten Eingriffs in das Ökosystem bewirken.

Bei Bedarf kann eine abschnittsweise Realisierung erfolgen; zwei Bauabschnitte sind möglich.

## **7. Planungsrechtliche Festsetzungen im Einzelnen:**

### **7.1. Bebauung:**

Das Neubaugebiet "Kühlwiesen Erweiterung" wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Nutzungskonflikte zu anderen Nutzungen bestehen nicht. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden auch ausnahmsweise nicht zugelassen, da zusätzlicher Verkehr die Wohnqualität des gesamten Quartiers unverhältnismäßig beeinträchtigen würde. Zudem ist ein Antrag auf Errichtung derartiger Einrichtungen äußerst unwahrscheinlich.

Die bestehende Umgebungsbebauung wird durch Ein- und Zweifamilienhäuser in eingeschossiger Bauweise geprägt. Art und Maß der baulichen Nutzung des Plangebiets orientieren sich an dieser Bebauung. Damit ist sichergestellt, dass sich die geplante Bebauung in das bestehende Quartier einfügt und das Landschaftsbild nicht stärker belastet wird. Eine weitergehende Verdichtung wäre in der exponierten Randlage städtebaulich nicht begründbar.

Im Plangebiet wird für jedes Baugrundstück ein Einzelbaufenster ausgewiesen und die Lage der Garage wird festgesetzt. Somit verbleiben zwischen den Einfamilienhäusern genügend begrünte Freiflächen und das Plangebiet erhält - trotz der relativ kleinen Grundstücksgrößen - den quartiertypischen, dörflich-durchgrünten Charakter.

Die Zahl der Wohneinheiten je Gebäude wurde auf maximal zwei beschränkt, da größere Geschosswohnungsbauten für das Quartier untypisch sind und schnell zu einer geringen sozialen Akzeptanz des Plangebiets bei der ortsansässigen Bevölkerung führen können. Ferner benötigen Geschosswohnungsbauten deutlich mehr Stellplätze, die auf den kleinen Baugrundstücken eine übermäßige Versiegelung der Gärten zur Folge haben würden; hierdurch würde der angestrebte dörflich-durchgrünte Charakter leiden.

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

Die Festsetzung maximal zulässiger Trauf- und Firsthöhen soll - in Verbindung mit den festgesetzten Dachneigungen - eine einheitliche Gebäude- und Dachlandschaft entstehen lassen, so dass die Einfügung des Plangebiets in das Quartier und die Landschaft weiter verbessert wird und im Inneren ein einheitliches Straßenbild entsteht. Ferner dienen diese

Festsetzungen dem Nachbarschutz; sie vermeiden eine übermäßige Verschattung der Hinterlieger.

## **7.2. Erschließung:**

Die Erschließung des Plangebiets für den KFZ-Verkehr ist nur von Süden - über die Hindenburg-, die Kühlwiesen- und die Artur-Fischer-Straße möglich. Der am heutigen Ende der Artur-Fischer-Straße vorhandene Wendehammer wird erhalten, da sein Rückbau - durch die vorhandenen Grundstücks- und Garagenzufahrten - nur sehr bedingt möglich gewesen wäre; er dient auch künftig großen Kraftfahrzeugen als Wendemöglichkeit. Die Erschließung des Plangebietes selbst erfolgt flächenschonend durch gemischte Verkehrsflächen mit 5,0 m Breite und eine optimierte Wendemöglichkeit in Plangebietsmitte. Der im Südosten an das Gebiet heranreichende Fußweg (er führt direkt in die Ortsmitte) wird nach Westen verlängert und zugleich für die Erschließung zweier Baugrundstücke genutzt; ferner wird die Verlängerung der Artur-Fischer-Straße durch einen kurzen Fußweg mit dem bestehenden Feldweg im Norden verbunden und es wird ein Straßenanschluss für ein potenzielles Baugebiet westlich des Plangebiets vorgesehen. Öffentliche Parkplätze werden nicht ausgewiesen, die KFZ können im Straßenraum abgestellt werden. Hierdurch wird mit geringem Aufwand eine gewisse Verkehrsberuhigung erreicht.

Die Versorgung des Gebiets mit Wasser und Elektrizität sowie die Abwasserbeseitigung sind problemlos möglich, sie erfolgen über die Leitungsnetze in den bestehenden Baugebieten.

## **7.3 Grünordnung / Umweltschutz:**

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sollen die gestalterische Einbindung des Plangebiets in die Landschaft verbessern, das Gebiet im Innern aufwerten und einen Teil des gesetzlich geforderten Eingriffs in das Ökosystem bewirken.

Im östlichen Teil des Plangebiets wird der Bebauungsplan "Talberg" überplant und damit die hier durchgeführte "Maßnahme für Naturschutz und Landschaftspflege - Erhaltung und Ergänzung bestehender Streuobstbestände, Neuanlage einer Streuobstwiese" durch eine Bebauung ersetzt. Da es sich bei dieser um eine Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in Natur und Umwelt infolge des Bebauungsplans "Talberg" handelt, ist für sie an anderer Stelle ein Ersatz im Verhältnis 1 : 1 durchzuführen. Dieser Ersatz soll außerhalb des Plangebiets "Kühlwiesen Erweiterung" erfolgen.

Durch die relativ kleinen Baugrundstücke und die fast überall zu erwartenden Veränderungen in der Topografie des Plangebiets muss der vorhandene Streuobstbestand weitgehend gerodet werden. Hierdurch, wie auch durch die Versiegelung großer Flächen, ergibt sich ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf, der nur zum geringsten Teil im Plangebiet ausgeglichen werden kann und infolge dessen außerhalb ausgeglichen werden muss.

Weitergehende Erläuterungen siehe unten im Teil B "Umweltbericht".

## **7.4 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen:**

Ziel ist, wie oben mehrfach ausgeführt, dem Plangebiet den quartiertypischen, dörflich-durchgrünten Charakter zu geben. Dieser wird insbesondere durch die Straßenräume bestimmt, da sie von allen Bürgern vorrangig wahrgenommen werden. Um deren großzügigen Charakter - trotz relativ kleiner Baugrundstücke - zu erhalten und um genügend Raum für die geplante Durchgrünung zu bekommen, sind Nebenanlagen zwischen den Hauptgebäuden und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

Westlich des Plangebiets schließen landwirtschaftliche Flächen an, die in dessen Richtung fallen und bei lang anhaltendem Regen und Schneeschmelze größere Mengen Oberflächenwasser in das Plangebiet eintragen. Um dieses abzufangen, wird das Leitungsrecht 1 im Planteil ausgewiesen.

Bezüglich der Begründung der Festsetzung zu den Niederspannungsfreileitungen (Telefon, Strom) siehe unter "8. Örtliche Bauvorschriften". Die dort genannte Begründung gilt hier entsprechend.

## **8. Örtliche Bauvorschriften:**

Das Plangebiet soll sich in gestalterischer Hinsicht in das Orts- und Siedlungsbild von Altheim und in die umgebende Landschaft einzufügen. Hieraus - und um dem Gebiet in seinem Innern ein befriedigendes Aussehen zu geben - ergibt sich die Notwendigkeit, neben den planungsrechtlichen Vorschriften auch örtliche Bauvorschriften zu erlassen. Diese bilden eine eigenständige Satzung gemäß § 74 LBO.

In den örtlichen Bauvorschriften wurden - wie im Baugebiet "Talberg" - für die Hauptgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung von 40 - 48 Grad festgesetzt. Diese sind für Altheim typisch und lassen sich gut für Wohnzwecke nutzen. Die Dächer von Garagen und Carports müssen im Wesentlichen dem jeweiligen Hauptgebäude entsprechen. Auch diese Festsetzung wurde aus dem Baugebiet "Talberg" übernommen, da sie zu einer einheitlichen Baugestalt führt und ortstypische Nebengebäude entstehen lässt.

Die Firstrichtung der Hauptgebäude wurde einheitlich in Ost-West-Richtung festgesetzt. Hierdurch lassen sich die Dachflächen gut für Solaranlagen nutzen, sie bilden nach Norden hin einen überzeugenden Siedlungsrand (dieser wird hier auf Dauer Bestand haben) und sie geben dem Plangebiet seine städtebauliche Prägung.

Dacheinschnitte sind - wie im Baugebiet "Talberg" auch - unzulässig, da sie nicht die ortstypischen, zusammenhängenden und damit "ruhigen" Dachflächen entstehen lassen. Dachgauben hingegen sind zulässig, da ortstypisch. Anwendung findet hier die Dachgaubensatzung der Stadt Horb a.N., wie in anderen Neubau- und Bestandsgebieten auch; Ziel ist, in möglichst vielen Gebieten innerhalb des Stadtgebiets eine einheitliche Regelung und Gestaltung zu erreichen.

Als Dacheindeckung sind Dachziegel und Betondachsteine in den Farbtönen rot bis rotbraun und mittelgrau bis anthrazit zulässig. Andere Materialien und andere Farbtöne so-

wie glänzende Oberflächen sind unzulässig. Die genannten Materialien und Farbtöne werden festgesetzt, da die Dachlandschaft Altheims bis vor wenigen Jahrzehnten ausschließlich durch rote bis rotbraune Dachziegel geprägt war und bis heute lediglich mittelgraue bis anthrazitfarbene Dachziegel und Dachsteine hinzugekommen sind und diese - eingebettet in viel Grün - das Ortsbild bestimmen. Schon wenige andersfarbige Dächer würden diese Harmonie empfindlich stören. Ferner werden glänzende Oberflächen ausgeschlossen, da diese durch ihre Spiegelwirkung die Nachbarschaft belästigen und durch ihre Fernwirkung ganz erheblich in der Landschaft auffallen.

Hinweis: Die Dachflächen des Kirchturms in Altheim sind abweichend hiervon mit Kupferblech eingedeckt. Diese Deckung ist aber auf den Sonderbau "Alzheimer Kirchturm" begrenzt und zeigt eindrücklich dessen besondere Stellung im Ortsbild. Eine Übernahme des Eindeckmaterials des Kirchturms auf die Profanbauten wäre nicht angemessen, da so seine besondere Bedeutung beeinträchtigt würde.

Für die Fassaden sind feinkörniger Putz und Holz zulässig, da dies traditionelle, dorftypische Materialien sind, die auch die Baugebiete der Umgebung nachhaltig prägen. Grelle und aufdringliche Fassadenfarben wurden ausgeschlossen, da sie sehr dominant wirken und schnell einen ganzen Landschaftsraum oder einen Straßenzug negativ prägen können. Auch sind sie nicht ortstypisch.

Für die unbebauten Flächen wurden verschiedene Festsetzungen getroffen mit denen sichergestellt wird, dass die Freiflächen und die ggf. erf. Stützmauern begrünt werden und so der oben mehrfach genannte dörflich-durchgrünte Charakter entsteht. Auch werden deshalb die befestigten Bereiche entlang der öffentlichen Verkehrsflächen pro Baugrundstück auf 10,0 laufende Straßenmeter begrenzt. Ferner wurden mehrere Festsetzungen zu den Einfriedungen in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Mit diesen Festsetzungen soll eine einheitliche Gestaltung erreicht werden, differenziert nach Einfriedungen im Gebietsinnern und zur Landschaft hin.

Die Zahl der sichtbaren Außenantennen bzw. der Parabolantennen wird auf zwei beschränkt und die Führung von Niederspannungsfreileitungen (Telefon, Strom) untersagt. Diese Festsetzungen wurden getroffen um zu verhindern, dass der öffentliche Raum und die Gebäude durch die vorgenannten Anlagen gestalterisch negativ beeinträchtigt werden. Ferner ist bei unterirdisch geführten Niederspannungsfreileitungen von einer höheren Versorgungssicherheit (Sturmschäden) auszugehen.

§ 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 aber nicht durch den Bau und Unterhalt weiterer öffentlicher Parkplätze für Privatpersonen belastet werden soll und die Schaffung entsprechender Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken möglich ist, wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen entsprechend den Festsetzungen des Textteils und gemäß § 74 (2) Nr. 2. LBO erhöht.

## 9. Städtebauliche Kenndaten:

|                     |           |          |
|---------------------|-----------|----------|
| Gesamtfläche        | 0,8578 Ha | 100,00 % |
| Nettobauland        | 0,6611 Ha | 77,07 %  |
| Grünfläche (privat) | 0,0109 Ha | 1,27 %   |
| Verkehrsfläche      | 0,1858 Ha | 21,66 %  |
| - Straßen, getrennt | 0,0380 Ha | 4,43 %   |
| - Straßen, gemischt | 0,0892 Ha | 10,40 %  |
| - Feldwege          | 0,0265 Ha | 3,09 %   |
| - Gehwege           | 0,0120 Ha | 1,40 %   |
| - Verkehrsgrün      | 0,0201 Ha | 2,34 %   |

|                                            |                                           |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Durchschnittliche Größe der Baugrundstücke | 601,00 qm                                 |
| Kleinstes Baugrundstück                    | 561,00 qm                                 |
| Größtes Baugrundstück                      | 714,00 qm                                 |
| Anzahl der Gebäude                         | 11,00 Gebäude                             |
| Anzahl der Wohneinheiten (WE)              | 11,00 Gebäude x 1,5 WE/Gebäude = 16,50 WE |
| Erwartete Einwohnerzahl (EW)               | 16,50 WE x 2,3 EW/WE = 38,00 EW           |
| Einwohnerdichte je Ha                      | 38,00 EW / 0,8578 Ha = 44,00 EW/Ha        |

## 10. Bodenordnung:

Bodenordnende Maßnahmen, entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches, sind nicht geplant.

## 11. Kosten:

Die mit dem Baugebiet verbundenen Kosten sollen gemäß dem "Horber Modell" der Baulandumlegung durch die späteren Grundstückserlöse gedeckt werden.

Aufgestellt:  
Honhardt, den 29.3.2010  
Planungsbüro:

  
(RBM Armin May)

## Teil B - UMWELTBERICHT:

---