

2. Änderung des Bebauungsplanes „Schlossgarten III“ in Horb a.N. - Dettensee

BEGRÜNDUNG

Bestand:

Der Bebauungsplan „Schlossgarten III“ in Horb am Neckar, Gemarkung Dettensee ist seit dem 24.05.1994 rechtskräftig und wurde bisher 1 Mal in verschiedenen Teilbereichen geändert. Der Bebauungsplan weist Baufenster aus, die sich teilweise über mehrere Grundstücke erstrecken und sieht somit eine durch Baugrenzen und -linien definierte Wohnbebauung vor. Ergänzt wird diese durch die Ausweisung eines Dorfgebietes angrenzend an den Ortsinnenbereich. Es sollen Bautypen in Form von Einzelhäusern ermöglicht werden. Diese können durch unterschiedliche Festlegung der jeweiligen Nutzungsschablonen im Hinblick auf Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und Dachneigung unterschiedlich gebaut werden. Bezüglich der Bauweise sollen im kompletten Geltungsbereich die Gebäude in offener Bauweise errichtet werden.

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Dettensee und grenzt an Wohnbebauung an.

Das Änderungsgebiet umfasst die Flurstücke 116/6 und 116/5 sowie Teilflächen des Flurstückes 922, alle Gemarkung Dettensee in einer Größe von ca. 0,856 ha. In diesem Bereich weist der Bebauungsplan private Grünflächen sowie Wohnbauflächen aus.

Planungsanlass:

Im Rahmen einer gewünschten Innenentwicklung und Nachverdichtung zu Bauland soll die private Grünfläche in eine Wohnbaufläche geändert werden. In diesem Zusammenhang wird eine angrenzende Teilfläche mit in den Änderungsbereich aufgenommen um einen fließenden Übergang der Baufenster auf den jeweiligen Grundstücken zu ermöglichen.

Planungsinhalt:

Die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert. Anpassungen und Ergänzungen werden nur soweit vorgenommen, wie sie aus städtebaulichen Gründen erforderlich sind:

Wohnbaufläche: Die private Grünfläche wird als Wohnbaufläche ausgewiesen um hier Baumöglichkeiten zu schaffen.

Überbaubare Grundstücksfläche: Ein neues Baufenster, definiert durch Baugrenze und -linie, wird festgesetzt und an das bestehende Baufenster angepasst, so dass dadurch eine optimale bauliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden kann.

Baufenster Garage/Stellplätze: Um weitere Baumöglichkeiten im seitlichen Grenzabstand für Garagen und Stellplätze zu ermöglichen, wird ein entsprechendes Baufenster für diese ausgewiesen.

Nutzung: Die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet wird übernommen damit sich die Neubebauung städtebaulich in die Umgebungsbebauung einfügt.

Nutzungsschablone: Die Nutzungsschablone (Maß der baulichen Nutzung) wird in Bezug auf die Vollgeschosszahl auf II festgelegt um das Grundstück sinnvoll bebauen zu können. Damit verbunden sind die Anpassung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl. Weiterhin wird die Dachneigung angepasst, damit eine flexiblere Bebauung ermöglicht werden kann. Aufgrund von unterschiedlichen Nutzungsschablonen im Änderungsbereich muss die Darstellung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen festgesetzt werden.

Anpassung Nutzungsschablone: Allgemeines Wohngebiet, II Vollgeschosse, GRZ 0,4, GFZ 0,8, Satteldach > 20°

Städtebauliche Auswirkungen:

Aus städtischer Sicht bestehen gegen die Änderung keine Bedenken. Mit negativen Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung wird nicht gerechnet. Durch die Änderung der oben genannten Flurstücke wird das städtebauliche Bild nicht nachteilig beeinträchtigt und dem Ziel der Innenentwicklung Rechnung getragen. Ein weitergehender ökologischer Eingriff ist nicht zu erwarten.

Verfahren:

Die Voraussetzungen zur Durchführung der Änderung nach §13a BauGB im beschleunigten Verfahren liegen vor. Auf einen Umweltbericht und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird daher verzichtet. Eine Relevanzprüfung zur artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde erstellt und liegt mit Datum vom 17.03.2025 bei.

Die Relevanzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Habitatstruktur und der Vorbelastung eine Betroffenheit für alle Arten im artenschutzrechtlichen Sinne unter Berücksichtigung folgender Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden kann:

- Fällung Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen 1.9. und 28./29.2.

Entsprechend der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung werden durch das Bauvorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst. Weitere Untersuchungen und / oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden nicht erforderlich.

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

Denkmalpflege

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. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

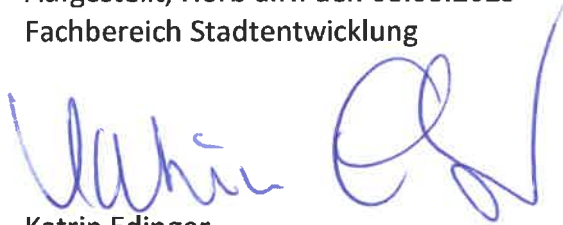
Ingenieurgeologie

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, ist im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter 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 Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Aufgestellt, Horb a.N. den 08.08.2025
Fachbereich Stadtentwicklung



Katrin Edinger



Peter Klein

Ausgefertigt, Horb a.N. den 01.10.2025



Peter Rosenberger,
Oberbürgermeister