

Begründung:

Bebauungsplan "Schloßgarten III"
Horb a.N.-Dettensee

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan "Schlossgarten II", aufgestellt 19.. wurde im damaligen Verfahren um die jetzige Erweiterungsfläche verkleinert und blieb im Bereich der Änderung aus Gründen der Verfügbarkeit verschiedener Grundstücke nicht umgelegt.

Die im "Schlossgarten II" noch freien Grundstücke stehen dem Markt nicht zur Verfügung, sodaß die Notwendigkeit besteht, die noch nicht umgelegten Flächen, sowie die Erweiterungsfläche einer Bebauung zu zuführen, um den dringenden, aus dem Ortsteil heraus entstandenen Wohnbauflächenbedarf decken zu können.

2. Einfügung in übergeordnete Planungen

Dettensee ist im FNP der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Horb a.N. als Ort mit Eigenentwicklung dargestellt.

Es ist deshalb vorgesehen, neben den Grundstückseigentümern vornehmlich Ortsansässige zu berücksichtigen.

Es ist beabsichtigt, im laufenden Verfahren der Fortschreibung des FNP die Erweiterungsfläche als Wohnbaufläche auszuweisen.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Flächen der Änderung sind im best. Bebauungsplan als WA und MD, die Erweiterung als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

4. Bestand innerhalb und ausserhalb des Plangebietes

4.1 Der nördliche Rand wird durch die Gärten der hist. Strassenrandbebauung, der östliche Rand durch Gärten einer "außerörtlichen" Einzelhausbebauung gebildet.

Im Süden bleibt die L.W.Nutzung und im Südwesten die teils vorhandene/mögliche Einzelhausbebauung des Bebauungsplanbereiches "Schlossgarten II".

Im Westen befindet sich das denkmalgeschützte Ensemble Schloß, Schloßhof und Kirche mit Kirchhof und ein Kinderspielplatz.

genehmigtes Exemplar

- 4.2 Der Planbereich, als leichte Talmulde, wird z.Zt. weitestgehend als L.W.Wiese/Obstbaumwiese genutzt. Die Obstbäume sind in z.T. überaltertem und ungepflegtem Zustand.

5. Erschliessung

5.1 Strasse

Von der z.T. best. Nellenburgstrasse zweigt die Erschliessung als beidseitig bebaute "Dorfstrasse"/Mischfläche ab, und führt zur K 4766 als zweitem Erschliessungspunkt.

Ein reduzierter Ausbau der bisher vorgesehenen Haupterschliessung (Nellenburgstr.) gewährleistet die Anfahrbarkeit der nicht durch s.o. erschlossenen Grundstücke und - als L.W.Weg - der außenliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

5.2 Fußgänger/Radfahrer/ÖPNV

Alle Flächen - Ausnahme best. Strassenflächen - sind gemischt nutzbar.

Ein separater Fußweg verbessert die Anbindung an den ÖPNV (Haltestelle auf der Georg-Schorpp-Str.)

5.3 Entwässerung

Sie ist über einen best. Sammler gesichert.

Zusätzlich sind offene Dachentwässerung, sowie Zisternen empfohlen möglich und nachrüstbar.

Entlang des Hauptsammlers (Nellenburgstr.) besteht die Überlegung, den Brunnen aus der Ortsmitte offen in die freie Landschaft (Graben vorhanden) zu führen (hist. Wasserlauf von der Hülbe am östl. Ortsrand).

5.4 Zuwasser/Elektrizität

Sie sind im Strassenraum vorgesehen.

Bei Bedarf kann eine in Gebäude integrierte Trafostation vorgesehen werden.

5.5 Abfall

Für Dettensee ist am Ortsausgang eine Wertstoffsammelstelle vorzusehen. Zusätzliche Container können auf der Mischfläche aufgestellt werden.

6. Planungskonzeption/Nutzung

6.1 Leitidee

Das Gebiet soll in "dörflichem" Grundriss bebaut werden und dabei auch Abstand zu der hist. dörflichen Bebauung wahren.

6.2 Einbindung in die Landschaft

Pflanzbindung und Pflanzgebote in Verbindung mit der Strassenraumbegrünung gewährleisten - speziell am Ortsrand - eine Abrundung des best. Siedlungsbildes.

Das "Tal" ist freigehalten und wird in die Mitte des Baugebietes geführt (evtl. zusätzlich offener Wassergraben).

Das Drehen der Bebauung entlang den Höhenlinien am südlichen Rand nimmt die Topographie auf und verbessert die Orientierung.

6.3 Interne Erschliessung

Über die "Dorfstrasse" als bewußt meist ungleich breite, gemischt zu nutzende, Fläche können alle Bauflächen angefahren werden. Dabei wird bewußt inkaufgenommen, daß die Nebenerschliessungen (Nellenburgstrasse u.a.) keinen Gegenverkehr zulassen.

6.4 Art der Nutzung

Das allgemeine Wohngebiet läßt in beschränktem Umfang auch Mischnutzungen zu, die dem Dorfcharakter entsprechen.

Der als Mischgebiet ausgewiesene Bereich in Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Betrieben soll die Verträglichkeit erleichtern, wobei die nicht zulässigen Nutzungen den Charakter des Gebietes stören würden.

Dem dörflichen Charakter entspricht auch die Zulassung von Kleintierhaltung.

Die privaten Grünflächen können mit landwirtschaftl. Nebengebäuden, nicht jedoch mit Wohngebäuden bebaut werden.

Das Baufenster westlich der Schlossgartenstrasse soll den Bau eines Kindergartens im EG ermöglichen.

Die Beschränkung auf 2 Wohneinheiten/Geb. macht die Bebauung für ortsfremde Bauträger mit Mehrfamilienhausbauten uninteressant und fördert den Einfamilien-/Doppel-/Reihenhausbau für Ortsansässige.

6.5 Mass der Nutzung

Einzelhausbebauung sowie auch verdichtete Bauweisen sind Abschnittsweise zusammengefaßt, wobei in Anpassung an den Bedarf auch unterschiedliche Bauformen z.B. Einzel- oder Doppelhaus, oder wahlweise I- oder II-geschoßig, verwirklicht werden können.

Der Bereich aus dem best. Bebauungsplan, in dem nur die Anpassung an die Topographie erfolgt wird mit den "alten" Nutzungsziffern übernommen.

Um den Dachausbau zu erleichtern wird auf die Anrechnung der Dachgeschosse auf die GFZ verzichtet.

6.6 Baufenster

Zur "Dorfstrasse" hin sind Baulinien festgelegt, um die städtebauliche Form zu halten.

Auf den strassenabgewandten Seiten dürfen die Baugrenzen überschritten werden um der Bebauung einen gewissen "Spielraum" zu geben.

6.7 Stellplätze/Garagen

Garagen sind im Wesentlichen innerhalb der Baufenster zulässig.

Offene Stellplätze und Car-ports sind als optische Aufweitung des Strassenraumes großzügig möglich.

6.8 Gestaltungsvorschriften

Die Beschränkung der Aussenwandmaterialien, sowie weitere Einschränkungen bzw. Gebote (Hecken, Dachgestaltung u.ä.) sollen bei der zu erwartenden architektonischer Vielfalt zu einer gewissen gestalterischen Einfachheit bzw. Schlichtheit anregen.

7. Realisierung

7.1 Umlegung

Die Flächen werden in einem freiwilligen Verfahren umgelegt.

Im Bereich des best. Bebauungsplanes werden 30% der Bruttofläche, im Erweiterungsbereich 50% der Nettofläche als städtische Fläche zugeteilt, um eine zügige Bebauung zu erreichen.

Die privaten Grünflächen werden nicht umgelegt.

7.2 Kosten

Die Erschliessung ist mit DM 500.000,- geschätzt.

Diese Kosten werden im Haushalt 199. der Stadt Horb a.N. bereitgestellt.

8. Sonstiges

8.1 Überschreitung der im FNP ausgewiesenen Fläche.

Die ca. 1 ha messende Überschreitung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird folgendermassen begründet:

- Abschluss der Bebauung am südlichen Ortsrand
- Anschluss der Erschliessungsstrasse an die Kreisstrasse, der Ortskern soll nicht zusätzlich belastet werden
- Dringender Bedarf an Wohnraum der ortsansässigen Bevölkerung
- Die Fläche ist in der Fortschreibung des FNP (laufendes Verfahren) enthalten.

8.2 Die Lage innerhalb eines Wasserschutzgebietes macht verschiedene Vorkehrungen zum Schutz des Grundwassers notwendig. Gleichzeitig soll jedoch auch der Wasserhaushalt gestützt werden (evtl. offene Dachflächenentwässerung in Teilen, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, wo dies möglich ist, Zisternen usw.).

9.0 Flächen und Zahl der Wohneinheiten

Strassen, Wege und Verkehrsgrün geplant	4900 qm ...	17,4%	14,8%
Strassen/Wege vorhanden	770 qm ...	2,7%	2,3%
Kinderspielplatz	550 qm ...	2,0%	1,7%
Wohnbaufläche	22000 qm ...	77,9%	66,5%

	28220 qm ..	100,00%	

Kreisstr. u. Verkehrsgrün	1880 qm	5,7%
private Grünfläche	3000 qm	9,0%

Gesamtfläche	33100 qm	100,0%

freistehende Einfamilienhäuser	16 WE = 24 EW (1,50)
Einfamilien- oder Doppelhäuser	14 WE = 17 EW (1,25)
Doppelhäuser	12 WE = 15 EW (1,25)
Reihen- oder Doppelhäuser	14 WE = 14 EW

	70 EW

70 Wohneinheiten x 2,2 EW/WE	154 EW
70 WE : 2,8 ha	25 WE/ha
154 EW : 2,8 ha	55 EW/ha

Aufgestellt: Stuttgart, den 03.04.1992

- C. Grieser -

Ergänzt: Stuttgart, den 12.11.1992

- C. Grieser -

geändert Stgt. den 30.03.1993

C. Grieser

Anerkannt!
Horb a.N., den 10.01.1994
Bürgermeisteramt
Im Auftrag

Kronenbitter
Kronenbitter