

**GROSSE KREISSTADT HORB AM NECKAR
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"GASSENÄCKERLE"**

in Horb a. N., Stadtteil Dettensee

BEGRÜNDUNG

21.11.2012

Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure
Landschaftsarchitekten
Dettenseer Straße 23-25
72186 Empfingen
Tel.: 07485 / 9769-0
Fax: 07485 / 9769-21

**Grosse Kreisstadt Horb am Neckar, Stadtteil Dettensee
Landkreis Freudenstadt**

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"GASSENÄCKERLE"**

BEGRÜNDUNG

1 Erfordernisse der Planaufstellung

Anlass des vorliegenden Bebauungsplanes ist der konkrete Wunsch zur Errichtung eines Wohngebäudes auf dem südlichen Teil des bereits bebauten Flurstücks Nr. 250 am südwestlichen Siedlungsrand von Horb a.N. – Dettensee am Welleweg. Hieraus resultiert eine zwischenzeitlich erfolgte Grundstücksteilung, so dass ein neues Flurstück Nr. 250/1 im Süden des Plangebietes entstanden ist.

Die Wahl des Standorts für die Neubebauung ergibt sich aus der Zuordnung zu einer großen landwirtschaftlichen Hofstelle, die sich ca. 250 m südwestlich an der K 4767 befindet. Der Vorhabensträger arbeitet als Sohn des Eigentümers regelmäßig in diesem landwirtschaftlichen Betrieb mit und ist auf eine entsprechende Nähe zur Hofstelle angewiesen. Auch stehen derzeit keine anderweitigen geeigneten Baumöglichkeiten im Horber Stadtteil Dettensee zur Verfügung.

In diesem Zusammenhang wurde ein weiterer Bauwunsch vom Eigentümer des Flurstücks Nr. 224 östlich des Wellewegs geäußert, wobei hier jedoch im Gegensatz zur Flurstück Nr. 250/1 noch keine konkreteren Planungen vorliegen. Es bietet sich jedoch an, beide für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücke am Welleweg in einem gemeinsamen Bauleitplan-Verfahren zu behandeln.

Da die geplante bauliche Entwicklung noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann, haben sich Ortschaftsrat und Gemeinderat für die Einleitung eines entsprechenden Bebauungsplan-Verfahrens nach dem 'Horber Modell' ausgesprochen.

2 Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand von Dettensee, südlich der Kreisstraße K 4767 (Neuneckstraße). Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beinhaltet die Flurstücke Nr. 224, 250, 250/1 sowie eine Teilfläche von Flurstück Nr. 555/1 (Welleweg) und umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,386 ha.

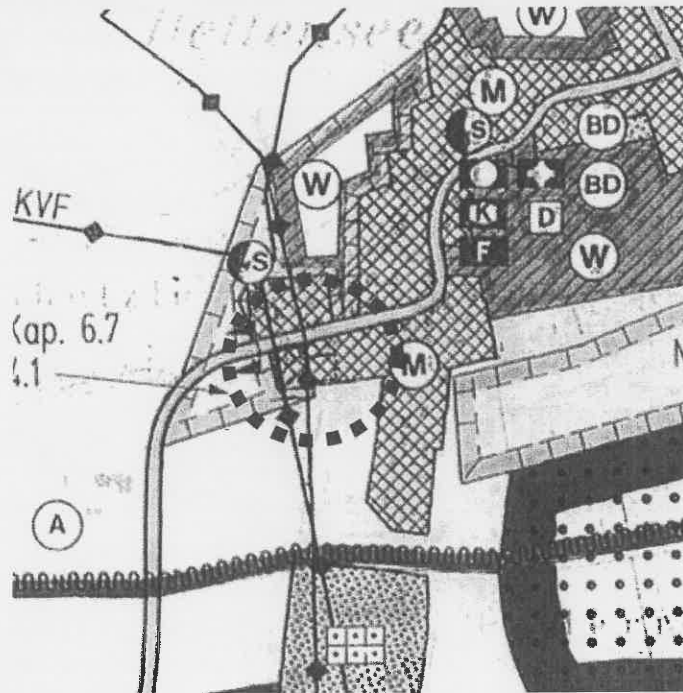
Er wird begrenzt

Im Norden: durch die Flurstücke Nr. 600/1 bzw. Nr. 80 (Neuneckstraße, K 4767) sowie durch das Flurstück Nr. 225;
Im Westen: durch das Flurstück Nr. 251;
Im Süden: durch die Flurstücke Nr. 256 und 255 (landwirtschaftliche Wege);
Im Osten: durch die Flurstücke Nr. 220, 221, 222, 223, 225 und 226.

Auf den zugehörigen Abgrenzungsplan im Maßstab 1 : 2.000 wird verwiesen.

3 Übergeordnete Planungen und übergeordnete Festsetzungen von Belang

Regionalplan:	überwiegend bestehende Siedlungsfläche, am südlichen Rand wird ein Vorbehaltsgebiet für den Bodenschutz (G) Pl. S. 3.3.1 tangiert.
Flächennutzungsplan	Im rechtskräftigen FNP der VG Horb a.N. sind die Flurstücke 250 und 224 als Mischbaufläche dargestellt, das Flurstück 250/1 ebenfalls etwa zur Hälfte. Am südlichen Rand wird geringfügig eine 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft' mit folgenden Zweckbestimmungen: "Flächen mit besonderer Funktion für die Naherholung im Wohnumfeld / Bereich mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild / Flächen für den Bodenschutz / Flächen mit besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz" tangiert. Die geringfügige Überschreitung der Bauflächen in Richtung Süden um ca. 10,0 kann auf Grund der Maßstäblichkeit noch als "aus dem Flächennutzungsplan entwickelt" angesehen werden, zumal der Bebauungsplan für den südlichen Rand des Plangebietes zusätzliche Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung festsetzt.



Landschaftsschutzgebiete:	nicht betroffen
Naturschutzgebiete:	nicht betroffen
Besonders geschützte Biotope:	nicht betroffen
Natura2000	europäische Schutzgebiete nach Natura2000 wie FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.
Wasserschutzgebiete:	das Plangebiet liegt wie die gesamte Ortslage von Dettensee vollständig innerhalb der Wasserschutzzone III des WSG Egelstalquelle
Überschwemmungsgebiete:	nicht betroffen

4 Ziele und Zwecke der Planung

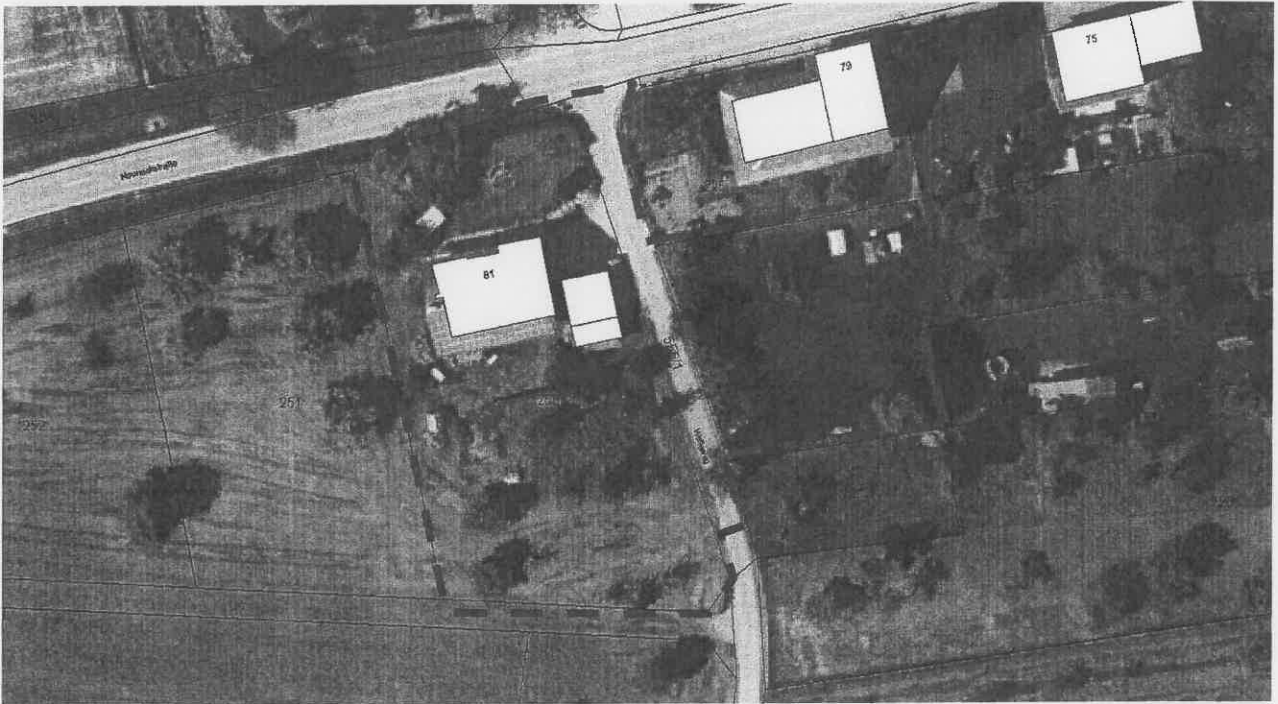
Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung der bestehenden Bebauung am südwestlichen Siedlungsrand im Bereich Welleweg durch Errichtung von zwei weiteren Wohngebäuden geschaffen werden. Da in diesem Zusammenhang auch die Erschließung sowohl aus verkehrlicher Sicht als auch insbesondere in Bezug auf Wasser und Abwasser geklärt werden muß und da die Kosten für das Verfahren und die Erschließung von den Vorhabensträgern übernommen werden müssen, erfolgt die Durchführung als vorhabenbezogener Bebauungsplan.

4.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet südlich der Neuneckstraße am Welleweg fällt von Norden nach Süden hin ab. Im nördlichen Teil befindet sich eine bereits vorhandene Bebauung, die sich nach Osten in die Ortslage hinein fortsetzt.

Der südliche Teil, der für die Errichtung eines weiteren Gebäudes vorgesehen ist, wird gärtnerisch genutzt und ist mit einzelnen vorwiegend halbstämmigen und jüngeren Obstbäumen bepflanzt.

Der östliche Teilbereich, der ebenfalls für die Errichtung eines Gebäudes entwickelt werden soll, umfasst eine eingezäunte Wiesenfläche mit einzelnen meist hochstämmigen Obstbäumen in den Randbereichen.



Im Westen, Süden und Osten schließen größere zusammenhängende Streuobstbestände an, die zu einer entsprechenden Ortsrandeingrünung beitragen.

Eine ausführliche Gebietsbeschreibung ist dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen.

4.2 Städtebauliche Konzeption

Das ursprüngliche Gesamtgrundstück Flurstück Nr. 250 mit der bestehenden Bebauung im nördlichen Teil wurde durch Teilung in zwei gesonderte Flurstücke Nr. 250 und 250/1 getrennt. Damit kann im südlichen Teil im Anschluss an die bestehende Bebauung ein weiteres Gebäude errichtet werden, wobei die verkehrliche Erschließung des Grundstücks über den Welleweg gesichert ist.

Östlich des Wellewegs soll für das bestehende Flurstück Nr. 224 ebenfalls die Möglichkeit einer mittelfristigen Bebauung geschaffen werden. Auch diese zusätzliche Baumöglichkeit schließt südlich an das bebaute Flurstück Nr. 225 an, so dass eine Einbindung der geplanten baulichen Entwicklung an den Bestand gewährleistet ist.

Die vorhandene Bebauung unterliegt dem Bestandsschutz, sie befindet sich innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen.

Für beide Baugrundstücke werden Festsetzungen zur Erhaltung und Neupflanzung von Obstbäumen vor allem am südlichen Rand des Plangebietes getroffen, um auch zukünftig den Streuobstbestand um die südwestlichen Ortslage zu erhalten und damit eine entsprechende Ortsrandeingrünung zu gewährleisten.

Die vorhandene Bebauung auf Flurstück Nr. 250 unterliegt dem Bestandsschutz, dieser Bereich wurde der Vollständigkeit halber in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Er wird auch in der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich gesondert betrachtet.

4.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen für das Plangebiet orientieren sich im Wesentlichen an der vorhandenen Nutzung und den Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

4.4 Art- und Maß der baulichen Nutzung

Für sämtliche Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs ist im Vorentwurf ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt mit zweigeschossiger Bauweise bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8.

Festgesetzt ist die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhaus, wobei die Länge dieser Hausformen höchstens 50 m betragen darf. Einschränkungen können sich über den Verlauf der Baugrenzen ergeben.

Die zulässigen Gebäudehöhen (GH max) sind auf 8,50 m festgesetzt, bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), diese ist im Lageplan für die einzelnen Baugrundstücke eingetragen.

Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baufenster zulässig. Garagen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Aufstellbereich von 5,0m Tiefe freihalten. Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Belangsausbildung herzustellen. Außerhalb der überbaubaren Flächen darf je Baugrundstück eine Nebenanlage nach §14 Abs.1 BauNVO bis maximal 40 cbm errichtet werden.

4.5 Festsetzungen der Grünordnung

Die grünordnerischen Empfehlungen aus dem Umweltbericht werden soweit möglich in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. Es wird eine zusätzliche planexterne Ausgleichsmaßnahme erforderlich. Diese ist im Umweltbericht beschrieben. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt durch Aufnahme in den abzuschließenden Durchführungsvertrag.

Der Schwerpunkt der Maßnahmen innerhalb des Plangebietes bezieht sich auf Festsetzungen zur Erhaltung und Neupflanzung von hochstämmigen Obstbäumen zur Ortsrandeingrünung sowie auf Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser und auf Regelungen zum Schutz des Grundwassers.

Für das Flurstück Nr. 250/1 wurde ein Gutachten zur Ermittlung und Bewertung der Boden- und Versickerungsverhältnisse erarbeitet. Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes basieren auf den Ergebnissen dieses Gutachtens.

Die für die Ortsrandeingrünung vorgesehenen privaten Grünflächen dürfen nicht dem Hausgarten zugeordnet werden.

4.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für das Plangebiet orientieren sich im Wesentlichen an der Umgebungsbebauung sowie an den für die Stadt Horb und Teilorte üblichen Regelungen. Sie beschränken sich auf die zulässige Dachneigung, die Art der Dachdeckung und die zulässige Gestaltung der Fassaden. Sie sind so gewählt, dass sich die geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung einfügen, wobei jedoch in Bezug auf die Dachform eine deutlich gelockerte Festsetzung erfolgt. So sind die Dachformen grundsätzlich mit Ausnahme von Flachdächern und Tonnendächern frei, dabei ist eine Mindest-Dachneigung von 15° einzuhalten.

Hinzu kommen Regelungen zur Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen. Im Wesentlichen werden Aussagen über die Art der zulässigen Einfriedungen, über die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze und die Höhenlage der Grundstücke zueinander getroffen.

4.7 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung ist über den Welleweg gesichert. Die Herstellung zusätzlicher Verkehrsflächen zur Erschließung der Grundstücke ist nicht erforderlich.

Der Anschluß für die Ver- und Entsorgung der neu geplanten Einzelgebäude erfolgt über die bestehenden Versorgungseinrichtungen im Norden an der Neuneckstraße. Art und Umfang der herzustellenden Anlagen müssen im weiteren Verfahren im Zuge der Erarbeitung der Bauantragsunterlagen mit den zuständigen Versorgungsunternehmen geklärt werden. Hierzu gehört insbesondere auch der Anschluß an die bestehenden Abwasserleitungen (Höhenlage).

Für die Ortslage ist kein AKP vorhanden. Es wird eine Einzelfallbetrachtung erforderlich. Diese wird durch den Eigenbetrieb Stadtentwässerung der Stadt Horb a.N. durchgeführt.

4.8 Leitungsrechte

Im Bereich des Wellewegs verlaufen Versorgungsleitungen für Gas und Strom. Die Leitungstrassen sind im Lageplan eingetragen. Auf den privaten Grundstücksgrenzen ist ein Leitungsrecht zugunsten dieser Versorgungsleitungen eingetragen, mit einer Breite von jeweils 1,50 m beiderseits der Leitungstrasse. Die Baugrenze verläuft außerhalb dieses Leitungsrechtes.

5 Kosten

Die Kosten für das Bebauungsplan-Verfahren und die erforderlichen Erschließungsanlagen werden von den Vorhabensträgern übernommen.

5.1 Flächenbilanz zum Entwurf

Flächenbilanz Planung		
Bestehendes Wohngebäude einschl. Außenanlagen (Flst. Nr. 250)	1.401 m ²	36,3%
Wohngebiet Grundstück Nr. 224 und 250 /1 = 1.372 m ² davon:		
--> überbaubare Fläche GRZ 0,4	549 m ²	14,2%
--> private Grünfläche	823 m ²	21,3%
Private Grünflächen – Ortsrandeingrünung	748 m ²	19,4%
Verkehrsflächen	337 m ²	8,7%
Pflanzbindung Obstbaum	6 St.	
Pflanzgebot Obstbaum	16 St.	
Summe:		3.858 m ² 100,00%

Eine ausführliche Flächenbilanz ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

6 Anlagen

Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung
mit Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen

M 1 : 1.000 (A3)

Lageplan zum Bebauungsplan

M 1 : 500 (im Original)

Gefertigt:

Empfingen, den 23.08.2012

zuletzt geändert:

Empfingen, den 21.11.2012

Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure
Landschaftsarchitekten
Dettenseer Str. 23/25
72186 Empfingen

Anerkannt und ausgefertigt:

Horb a.N., den 24.04.2013



Rosenberger, Oberbürgermeister