

GROSSE KREISSTADT  
HORB AM NECKAR

**BEBAUUNGSPLAN  
"VEP NORDSTETTER HAU"  
ORTSTEIL DETTENSEE**

VERZEICHNIS DER  
UNTERLAGEN:

PLANZEICHNUNG

BEGRÜNDUNG ZUM  
BEBAUUNGSPLAN

PLANUNGSRECHTLICHE  
FESTSETZUNGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
ZUM BEBAUUNGSPLAN



**Schöllhorn + Böhret**  
Vermessungsbüro

Nagold, August 2012

**GROSSE KREISSTADT HORB AM NECKAR**

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**

**"NORDSTETTER HAU"**

**ORTSTEIL DETTENSEE**

**STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG**  
(§ 9 Abs. 8 BauGB)

---

**INHALT**

|     |                                                          |         |
|-----|----------------------------------------------------------|---------|
| 1.  | Erfordernis der Planaufstellung                          | Seite 2 |
| 1.1 | Rechtliche Grundlage                                     | Seite 2 |
| 1.2 | Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen | Seite 2 |
| 1.3 | Lage des Bebauungsplans                                  | Seite 2 |
| 1.4 | Ziele und Inhalte des Bebauungsplans                     | Seite 2 |
| 1.5 | Fachplanungen                                            | Seite 3 |

## **1. Erfordernis der Planaufstellung**

Das Plangebiet befindet sich bauplanungsrechtlich im unbeplanten Außenbereich, ist aber bereits im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche im Bestand dargestellt. Das Grundstück ist über die tangierende Kreisstraße K 4766 verkehrlich erschlossen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Nordstetter Hau" soll das Plangebiet einer geordneten baulichen Entwicklung zugeführt werden.

### **1.1 Rechtliche Grundlage**

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabensbezogenen Bebauungsplan "Nordstetter Hau" im Ortsteil Dettensee wurde im Gemeinderat am 28.11.2011 gefasst.

### **1.2 Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen**

Der Regionalplan der Region Nordschwarzwald weist den Bereich als Siedlungsfläche aus. Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Horb am Neckar ist der Bereich als gemischte Baufläche im Bestand dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

### **1.3 Lage des Bebauungsplans**

Das Grundstück liegt am nördlichen Rand von Dettensee östlich der Kreisstraße K 4766 im Anschluss an die bestehende Bebauung der Georg-Schorpp-Straße. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Nordstetter Hau" umfasst im Wesentlichen das Grundstück Flst. Nr. 310 sowie zur Sicherung der städtebaulich geordneten Entwicklung zwischen Baugrundstück und Erschließungsstraße das Grundstück Flst. Nr. 309. Das Plangebiet besteht aus einer Wiese mit Baumbestand.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 21 ar. Das Baugebiet von "Nordstetter Hau" wird begrenzt von

- Flst. 737 im Norden
- Flst. 311 und Flst. 312 im Osten
- Flst. 312 und Flst. 315 im Süden
- Flst. 309 im Westen

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes der Egelstalquelle des Zweckverbandes Nordstetter Wasserversorgungsgruppe.

### **1.4 Ziele und Inhalte des Bebauungsplans**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Nordstetter Hau" sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung eines Wohnhauses im Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Flst. Nr. 310 geschaffen werden. Die Art und das Maß der Nutzung werden an die vorhandene Umgebungsbebauung angepasst. Andere Nutzungen (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) werden auch ausnahmsweise nicht zugelassen, da sie nicht gebietstypisch sind.

Um eine gestalterische Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur zu erreichen, werden in den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften Festsetzungen zu Erdgeschossfußbodenhöhe, Trauf- und Firsthöhe, zur Materialität der Fassaden und zur Gestaltung und Gliederung der Dachflächen getroffen. Ziel des Bebauungsplans ist es,

einen landschafts- und ortsbildverträglichen Siedlungsrand zu schaffen. Daher sind von den getroffenen Festsetzungen keine Ausnahmen vorgesehen.

Die äußere und innere Erschließung des Bauplatzes erfolgt direkt über die Kreisstraße K 4766 in der die Hauptleitungen für Wasser und Abwasser vorhanden sind.

Die Stromversorgung des Grundstückes erfolgt in Fortsetzung der vorhandenen Bebauung per Freileitung mit Anschluss an den Dachständer auf dem Gebäude Georg-Schorpp-Straße 11. Eine Kabelleitung ist in diesem Bereich nicht vorhanden.

Das auf dem Grundstück anfallende Dachflächenwasser kann nicht wie ursprünglich vorgesehen problemlos auf dem Grundstück Flst. Nr. 310 zur Versickerung gebracht werden. Dies wurde in einem Hydrogeologischen Gutachten des Büro Thomas Reichel aus Rottenburg - Kiebingen dargelegt (siehe Anlage Versickerungsbericht). Da ein Trennsystem im öffentlichen Kanal nicht vorhanden ist, wird das anfallende Dachflächenwasser aufgrund der ungeeigneten Versickerungsmöglichkeit an den in der Straße bereits vorhandenen Schmutzwasserkanal angeschlossen. Zur Belastungsminderung desselben soll, wie im Hydrogeologischen Gutachten vorgeschlagen, das Dachflächenwasser an eine Zisterne angeschlossen werden, wodurch eine (zeitweise) Pufferung des Dachflächenwassers gewährleistet ist.

## 1.5 Fachplanungen

Die grünplanerischen Belange der Planung werden separat im Grünordnungsplan (GOP) mit Umweltbericht und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Büros Gfrörer aus Empingen vom 06.07.2012 dargestellt. Zentrale Aussagen des GOP wurden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Nordstetter Hau" übernommen. (siehe Anlage 2)

Die Hydrogeologischen Belange der Bodenbeschaffenheit hinsichtlich einer dezentralen Versickerungsmöglichkeit des Dachflächenwassers wurden vom Hydrogeologischen Büro Thomas Reichel aus Rottenburg - Kiebingen vom 16.07.2012 erarbeitet und dargestellt.

Aufgestellt:

Nagold, den 29.08.2012

**Schöllhorn + Böhret**

Vermessungsbüro

Oberdorfstraße 9

71134 Aidlingen

Tel.: 07056/8996

Fax.: 07056/4120

Lise-Meitner-Straße 21

72202 Nagold

Tel.: 07452/6003224

Fax.: 07452/6003225

Ausgefertigt:

Horb, a. N., den 12.12.2012

Bürgermeisteramt



Peter Rosenberger  
Oberbürgermeister