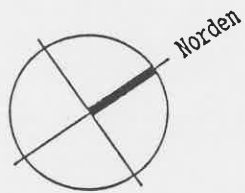


Große Kreisstadt Horb am Neckar

Deckblatt zur

B E G R Ü N D U N G

des Bebauungsplans "Hinter der Kirche" in Horb a.N. - Dettingen



Übersichtsplan

zum Bebauungsplan
"HINTER DER KIRCHE"

M 1 : 2.500

Stand: 3.1.1994

Geltungsbereich des best. Bebauungsplans
"Dettingen-Ost I"

Geltungsbereich des gepl. Bebauungsplans
"Hinter der Kirche"

Geltungsbereich des gepl. Bebauungsplans
"Mühlacker"



1. Erfordernis der Planaufstellung:

In Dettingen verfügt die Stadt Horb seit Jahren über keine Wohnbaugrundstücke mehr, so daß in diesem Ort heute ein großes Defizit an Wohnbauland besteht.

Nach langwierigen Grundstücksverhandlungen kann z.Z. der Vorentwurf zum Bebauungsplan "Mühlacker" erstellt werden. Diese Fläche soll z.T. als allgemeines, z.T. als reines Wohngebiet ausgewiesen werden und so den großen Bedarf an Wohnbauflächen decken.

Da sich die Realisierung dieses Baugebiets aufgrund verschiedener Umstände jedoch verzögert, soll vorab der Teilbereich "Hinter der Kirche" einer Bebauung zugeführt werden. Dies ist möglich, da

- die Bebauung der Fläche in jeder Hinsicht unproblematisch ist und
- diese funktional nicht im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan "Mühlacker" steht (ihre Erschließung muß - topografisch bedingt - über einen separaten, direkt an die bestehende Hohenbergstraße angeschlossenen Stichweg erfolgen).

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP):

Der Flächennutzungsplan der Stadt Horb a.N. wird z.Z. überarbeitet. Das Plangebiet ist sowohl im alten, z.Z. noch wirksamen Flächennutzungsplan als auch im neuen FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen. Diese Festsetzung wird übernommen und das Plangebiet als reines Wohngebiet ausgewiesen.

3. Räumlicher Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt die Flurstücke Nr. 172, 172/1, 1456, 1456/1, 1457 + 1459 bzw. Teile dieser Flurstücke (siehe Übersichtsplan).

4. Bestehende Rechtsverhältnisse:

- Der Bebauungsplan "Hinter der Kirche" greift z.T. in den rechtskräftigen Bebauungsplan "Dettingen Ost I" ein (siehe Übersichtsplan). Der B-Plan "Dettingen Ost I" wird mit Inkrafttreten des Bebauungsplans "Hinter der Kirche" in dessen Bereich aufgehoben.
- Ferner liegt die gesamte Ortslage von Dettingen - und somit auch der B-Plan "Hinter der Kirche" - im Bereich des rechtskräftigen

Landschaftsschutzgebietes "Dießental" (siehe auch unter 6.1 "Auswirkungen auf die Umwelt").

5. Ziele und Zwecke der Planung:

5.1 Städtebauliche Konzeption:

- Die Fläche wurde gegenüber der Landschaft so abgegrenzt, daß ein "stufiger" Ortsrand entsteht (siehe Übersichtsplan). Diese Abgrenzung wurde gewählt, da der Ort - bedingt durch seine topografische Lage - von weitem einsehbar ist, d.h. unnatürlich lange, lineare Ortsränder auf ein Minimum reduziert werden sollten.
- Die Erschließung des Plangebiets und des nördlich angrenzenden Flurstücks 1457 erfolgt von der bestehenden Hohenbergstraße über einen eigenen Stichweg, der an seinem Ende einen Wendehammer für PKW erhält. Eine andere Erschließung ist - topografisch und eigentumsmäßig bedingt - nicht möglich.
- Der städtische Weg auf Flurstück 1456/1 ist nicht mehr erforderlich und kann aufgehoben werden. Der durch den B-Plan abgeschnittene Weg auf Flurstück 172 wird künftig über den Bebauungsplan "Mühlacker" an die Hohenbergstraße angebunden.
- Hinweis (eingefügt im Rahmen der Begründungen zum Deckblatt): bis zur Realisierung des Bebauungsplans "Mühlacker" kann der abgeschnittene Weg auf Flurstück 172 über die bestehenden, öffentlichen Wege der Flurstücke 1453 + 1479/1 erreicht werden. Zusätzlich hierzu wird der abgeschnittene Weg per Erdweg über Flurstück 1459 angebunden.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen:

- Die Baugrenzen und die Flächen für Garagen wurden so festgesetzt, daß gegenseitige Beeinträchtigungen minimiert werden.
- Die Größe der Baufenster ist auf den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern zugeschnitten. Diese Bauform entspricht der vorh. bzw. der gepl. Umgebungsbebauung und stellt die Einbindung der Baukörper in das Landschafts- und Siedlungsbild sicher.
- Im Deckblatt zum Bebauungsplan wurde das nördliche Baufenster um ca. 2,50 m nach Norden verschoben, so daß die verbleibende Gartenfläche zwischen den beiden Baukörpern größer wird und damit die Freiraumqualitäten weiter verbessert werden.
- Die Fläche wurde als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt, da in Dettingen eine Nachfrage nach ruhigen Wohnlagen besteht, die Fläche sich hierfür eignet und hier kein Bedarf für andere Nutzungen besteht.

- Die Firstrichtungen im Bereich des Bebauungsplans, in dessen Umfeld und im Gebiet des B-Plans "Mühlacker" verlaufen grundsätzlich parallel zu den Höhenlinien, so daß die zum Tal gerichteten Dachflächen in ihrer Summe ein ruhiges, geschlossenes Siedlungsbild erzeugen. Von diesem Grundsatz wurde bei dem nördlichen Gebäude im Bereich des Bebauungsplans "Hinter der Kirche" abgewichen: hier wird die Dachfläche bewußt zur bestehenden Obstbaumwiese auf Flurstück Nr. 1457 ausgerichtet, um so den Siedlungskörper gegenüber der hier unmittelbar angrenzenden Landschaft optisch abzuschließen und abzurunden.
- Die Gebäudehöhe wird auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt und bauordnungsrechtlich über traufseitige Maximalhöhen zusätzlich abgesichert. Die so möglichen Gebäudehöhen entsprechen der Umgebungsbebauung, die Einfügung der exponiert gelegenen Gebäude ist sichergestellt.
- Nebenanlagen werden nicht zugelassen, da diese auf den sehr kleinen Baugrundstücken schnell zu Beeinträchtigungen der Nachbarschaft führen würden und eine weitere Freiflächenreduktion gestalterisch problematisch ist. Hiervon ausgenommen sind Versorgungsanlagen; diese können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es die Versorgung des Gebiets erfordert.
- Carports sind unzulässig, da derartige überdachte Stellplätze häufig zu baurechtlichen Problemen führen: der spätere Umbau der Carports zu Garagen erfolgt zumeist ohne Baugenehmigung und ohne Beachtung der gestalterischen Festsetzungen des B-Plans, so daß das Ergebnis häufig zum gestalterischen, kaum noch zu beseitigenden Problemfall wird.
- Im Deckblatt zum Bebauungsplan wurde die südliche Garage als Grenzgarage festgesetzt, da der bisher zwischen südlicher Grundstücksgrenze und Garage vorh. Bauwich nur bedingt nutzbar war.
- Die Veränderung des vorhandenen, natürlichen Geländeverlaufs wird - bis auf wenige Ausnahmen - auf $\pm 0,50$ m begrenzt, da in der steilen Hanglage größere Veränderungen nicht mehr harmonisch verzogen werden können, sondern zwischen der relativ engen Bebauung sofort zu hohen Böschungen bzw. großen Stützmauern führen würden und dies landschaftsgestalterisch problematisch wäre.
- die festgesetzten Pflanzgebote für Einzelbäume und die flächendeckenden Pflanzgebote für Feldgehölze sollen die Bebauung in das Landschaftsbild einbinden und den erforderlichen ökologischen Ausgleich bilden (siehe auch unter 6.1).
- Im Deckblatt zum Bebauungsplan wurde das Pflanzgebot 1 (pfg 1) gegenüber den älteren Planfassungen in seiner Form verändert und um durchschnittlich ca. 1,00 m reduziert. Die geringfügige Reduzierung ist vertretbar, da nördlich an das Pflanzgebot eine großflächige Streuobstwiese angrenzt und die Veränderung des Gebots die Nutzbarkeit des südl. angrenzenden Baugrundstücks verbessert.

5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

- Generell gilt: das Plangebiet "Hinter der Kirche" liegt in einer exponierten, von weitem einsehbaren Ortsrandlage und steht in Sichtbeziehung zum historischen Ortskern. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit, neben den planungsrechtlichen Festsetzungen auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen mit einem erhöhten Standard zu erlassen.
- Die festgesetzte Dachform entspricht den örtlichen Bautraditionen und bedingt einen rechteckigen Grundriß, so daß dessen Proportionen mindestens 4 : 5 betragen sollen.
- Die festgesetzte Dachneigung mit 40° - 48° ist traditionell belegt, gewährleistet eine gute Nutzung des Dachraums, ermöglicht den Bau von Gauben und führt zu großen, ruhigen Dachflächen, die die Baukörper gut in die Landschaft einbinden.
- alle anderen Festsetzungen bezügl. Dachform und -neigung sollen die genannten gestalterischen Ziele unterstützen.
- Im Deckblatt zum Bebauungsplan wurde die unter 9.2 des Textteils vorgeschriebene Mindestdachneigung für Garagen auf 20° reduziert, damit Grenzgaragen entsprechend § 7 (1) Nr.1 LBO errichtet werden können. Die geringe Dachneigung ist bei Garagenbauten vertretbar, da es sich hier lediglich um kleine, städtebaul. untergeordnete Gebäude handelt.
- Dachgauben werden zugelassen, aber in ihrer Art und Größe so begrenzt, daß die Dachflächen ihr ruhiges Erscheinungsbild weitgehend behalten und so zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets in den Talraum beitragen können. Um diese Festsetzung durch weitere Dachelemente nicht aufzuweichen, sind Dachflächenfenster und Dacheinschnitte im Plangebiet unzulässig.
- Die Festsetzungen bezüglich Dachdeckung, Fassadengestaltung und Farbgebung sind landschafts- und ortstypisch und wurden daher in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Das Verbot von Werbeanlagen und Niederspannungsfreileitungen, die getroffenen Einschränkungen bei der Errichtung von Außenantennen und die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen das Gebiet im Innern ansprechend gestalten, den Wohnwert verbessern und die Ortsansicht aufwerten.

5.4 Weiter Hinweise:

- Im Deckblatt zum Bebauungsplan wurden unter "Weitere Hinweise" Nr. 14 und Nr. 15 geändert sowie Nr. 18 eingefügt. Diese Änderungen und Einfügungen wurden infolge eingegangener Stellungnahmen der TÖB's erforderlich.

6. Auswirkungen der Planung:

6.1 Auswirkungen auf die Umwelt:

- Das Plangebiet liegt im rechtskräftigen Landschaftsschutzgebiet "Dießental", weist eine landschaftlich exponierte Lage auf und grenzt an einen ökologisch wertvollen Streuobstbestand an, verfügt aber selbst über keine ökologisch wertvollen Strukturen. Um die landschaftsgestalterische Einfügung der Gebäude zu erreichen, um den genannten Streuobstbestand gegenüber der gepl. Bebauung abzusichern und um die noch verbleibenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auszugleichen, wurden diverse Pflanzgebote für Einzelbäume und flächenhafte Anpflanzungen festgesetzt, so daß durch den B-Plan keine nennenswerten Nachteile für Natur und Landschaft entstehen und die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften erfüllt werden.
- Bezüglich der im Deckblatt zum Bebauungsplan vorgenommenen Veränderung des Planzgebots 1 (pfg 1) siehe unter 5.2, letzter Abschnitt.

7. Städtebauliche Kenngrößen:

Flächenbilanz	m ²	%	m ²	%
Gesamtfläche:			2407	100,0
Verkehrsfläche:			712	29,6
Grünfläche:			295	12,2
- landwirtschaftl. Nutzung:	23	0,9		
- flächenhafte Pflanzungen:	272	11,3		
Nettobauland:			1400	58,2

8. Zeitliche Verwirklichung:

Die Erschließung und Bebauung des Plangebiets soll baldmöglichst nach Inkrafttreten des B-Plans durchgeführt werden.

Aufgestellt:
Honhardt, den 03.01.1994
Planungsbüro:


(RBM Armin May)

Anerkannt: 14. Mai 1994
Horb a.N., den
Stadtplanungs-+ Hochbauamt:

(Dipl.Ing. Hotz)



(RBM Penck)

Anerkannt: 14. Mai 1994
Horb a.N., den
Bürgermeisteramt:



i.V. Kronenbitter