GROSSE KREISSTADT HORB AM NECKAR
Stadtplanungs- und Hochbauamt

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Gartenäcker III"
in Horb a. N., Stadtteil Dettlingen

1. Erfordernis der Planaufstellung

Das Baugebiet "Gartenäcker III" ist Teil eines Gesamtkonzeptes der Siedlungsentwicklung im Ortsteil Dettlingen.

Der Bebauungsplan "Gartenäcker II" aus den Jahren 08.75 und 10.83 ist bis auf drei Grundstücke, die nicht zur Verfügung stehen, gefüllt, so daß für die dringenden Bauwünsche der ortsansässigen Bevölkerung keine Flächen mehr vorhanden sind. Das im FNP ausgewiesene Mischgebiet sowie einige Baulücken innerhalb der Bebauung sind aufgrund der Eigentumsverhältnisse z. Zt. ebenfalls nicht verfügbar und sind jeweils weniger als 80 % der Fläche.

Daneben soll der Ortsrand gesichert werden, sowohl zum bestehenden Ortskern als auch entlang des "Neubaugebietes".

2. Einfügung in übergeordnete Planungen

Dettlingen ist im FNP der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Horb a.N. als Ort ohne Entwicklung bzw. nur mit Eigenentwicklung ausgewiesen.

Deshalb ist vorgesehen, auch im Baugebiet "Gartenäcker III" vornehmlich die ortsansässige Bevölkerung zum Zuge kommen zu lassen.
Das Plangebiet ist nicht im FNP enthalten. Im Ortsteil Dettlingen ist jedoch außer den Plangebiet und seinen möglichen Erweiterungen keine Fläche vorhanden, auf der eine städtebaulich und landschaftlich vertretbare Siedlungsentwicklung stattfinden könnte.
In der Fortschreibung des FNP ist die Aufnahme der Fläche und der weiteren Entwicklungsflächen vorgesehen.

Da vermutlich in absehbarer Zeit weiterer Eigenbedarf auftreten wird - das Baugebiet ist mit 8 konkreten Bauwünschen praktisch "ausgebucht" - ist die Planung für das gesamte Baugebiet fertiggestellt, so daß Erweiterungen problem- und nahtlos erfolgen können und eine geordnete Siedlungsentwicklung gewährleistet ist.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Bebauungsplangebiet ist bisher unbebauter Ortsrand und durch den § 35 BauGB bestimmt. Es umfaßt jedoch auch zwei Grundstücke aus dem Bebauungsplangebiet "Gartenäcker II", die in Erwartung der Erweiterung und einem eventuellen anderen Anschluß freigehalten wurden.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

4.1 Westlich des Plangebietes befindet sich das fast gefüllte Baugebiet "Gartenäcker II" mit meist 1 1/2 geschossiger Einzelhausbebauung.

Nördlich schließen sich als Südhang landwirtschaftliche Flächen an, die in den nächsten Jahren über die Flurbereinigung neu geordnet werden sollen. Die Bahnlinie bildet den äußeren Rand und ist nicht überschreitbare Grenzlinie.

Östlich befinden sich ebenfalls landwirtschaftliche Ackerflächen und Obstbaumwiesen, die optisch durch einen z.T. jungen Wald begrenzt werden und als weitere Bauabschnitte vorgesehen sind.

Im Süden liegt die Ortschaft Dettlingen, die sich als "Straßendorf" entlang der Dornstetter Straße mit früher meist landwirtschaftlichen Gebäuden entwickelt hat (Mischdorfgebiet). Obstbaumwiesen und Gärten mit ausgeprägten Busch-/Baumreihen entlang von Rainen bilden den Ortsrand und Übergang zum Plangebiet.

4.2 Das Plangebiet (Hauptteil) ist eine nach Süden geneigte Obstbaumwiese (kein notwendig erhaltenswerter Obstbaumbestand), die im Süden entlang der Hangkante durch Büsche und Bäume begrenzt wird.

Im Norden steigt der Hang an, so daß die jetzige Bebauungsplangrenze die mit dem jetzigen Erschließungssystem wirtschaftlich erschließbare Fläche darstellt.

Der Südrand wird durch dörfliche Gärten und Wiesenflächen gebildet.

KARLSRUHE

5.0 Erschließung

5.1 Straße

Das Baugebiet wird an den bestehenden straßenmäßig ausgebauten "Hechinger Weg" angeschlossen, der über die Straße "Gartenäcker" an die überörtliche "Dornstetter Straße" angeschlossen ist. Die interne Erschließung als Verbindung der Bauabschnitte ist wegen der Hangneigung mittig geführt, so daß die Hoferschließung als Erschließung der Bauabschnitte mit nur kurzen Steigungsstrecken auskommt.
Die Ausbildung der öffentlichen Verkehrsflächen als Mischflächen soll durch eine ansprechende Gestaltung unterstützt werden.

5.2 Fußgänger/L.W.Verkehr

Der Weg "Im Bügel" wird als L.W.Weg ausgebaut und führt zur Ortsmitte. Am nördlichen Rand ist ein L.W.Weg vorgesehen, der die nördlich angrenzenden L.W.Grundstücke erschließt und bis zum "Rotäcker" (Weg) weitergeführt wird.
In den vorgesehenen Mischflächen kann sich der Fußgänger überall bewegen.

5.3 ÖPNV

Eine Buslinie hält im Ortskern.

5.4 Entwässerung

Oberhalb der Hangkante zum Ortskern ist eine Entwässerungsleitung (Leitungsrecht) vorgesehen, in die senkrecht die Kanäle aus den Höfen einmünden. Die Ableitung erfolgt über ein Leitungsrecht zum Sammler in der "Dornstetter Straße".

Zur Sammlung von Oberflächenwasser aus dem L.W. genutzten Bereich ist der nördliche Randweg mit einem Graben versehen.

Die Einrichtung von Zisternen zur teilweisen Dachentwässerung wird vorgeschrieben, um die Kanäle zu entlasten und zum Erhalt von Gießwasser.

5.5 Zuwasser

Die Versorgung wird im Rahmen der Erschließung geschaffen.

5.6 Elektrizität

Eine Umspannstation ist räumlich festgelegt.

REGIERUNG KARLSRUHE

5.7 Abfallbeseitigung

In den Höfen bzw. am Verbindungsweg zum Hechinger Weg sind ausreichend große öffentliche Flächen für die Aufstellung von Containern bei Bedarf vorhanden.

6.0 Planungskonzeption/Nutzung

6.1 Leitidee

Das Plangebiet mit seinen Erweiterungen ist in Bauabschnitte gegliedert, mit "Gartenäcker III" als 1. B.A.. Diese bilden Höfe als bauliche Einheiten quer zum Hang in einer soziologischen Größenordnung, die die Nachbarschaft fördert.
Gleichzeitig kann so durch die zusammengefaßte Bebauung "das Grün" vom neuen Ortsrand zum alten Ortsrand "durchfließen" und den bestehenden Ortsrandcharakter erhalten.

6.2 Einbindung in die Landschaft

Die einzelnen Höfe quer zum Hang bilden Gruppen, die eine Vernetzung des alten Ortsrandes mit dem neuen Ortsrand herstellen. Diese Absicht wird durch Flächen, auf denen vorhandene Pflanzen erhalten und auch neue Bäume und Sträucher flächig gepflanzt werden müssen, unterstützt.

Der Abstand der Bebauung zum Ort wird durch die Festsetzung von privaten Grünflächen (Gärten/Wiesen) festgeschrieben und gesichert, wobei landwirtschaftlich zu nutzende Nebenanlagen - dem Dorf zugeordnet - zulässig bleiben.

Hecken innerhalb der Höfe an den Erschließungsflächen unterstützen die angestrebte starke und verbindende Durchgrünung.
Die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen soll den Versiegelungsgrad minimieren.

6.3 Interne Erschließung

Der relativ großzügige öffentliche Raum innerhalb des "Hofes" soll als Mischfläche die öffentliche Parkierung und das öffentliche Grün aufnehmen sowie dem Aufenthalt der Anwohner dienen.

Die angrenzenden privaten Freiflächen sind als Vorgärten, Stellplätze und Terrassen ausgewiesen und sollen die Offenheit und allgemeine Nutzung des "Hofes" unterstützen.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM

Die Verbindungswege (Straße) zwischen den Höfen parallel zum Gelände werden in den Höfen durch einen Versatz so gebrochen, daß eine natürliche Verkehrsberuhigung eintritt. Die beidseitigen nicht bepflanzbaren (nur Wiese) und einfriedbaren Flächen sollen im Winter eine ausreichend breite schneegeräumte Verkehrsfläche gewährleisten.

Die Anlage einer Wendefläche ist durch die Ausbildung der "Hoferschließung" überflüssig.

Die aufgrund der Topographie auftretenden Steigungen in den Höfen sind durch die "Kürze" relativ problemlos zu bewältigen.

6.4 Art der Nutzung

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet festgelegt. Damit sollen in beschränktem Umfang auch Mischnutzungen möglich werden, die dem Charakter des Dorfes entsprechen.

Der Bereich nördlich "Gartenäcker I und II" als private Grünfläche mit Pflanzzwang soll den bestehenden Ortsrand einwachsen lassen.
Die privaten Grünflächen zum Ortsrand sichern die Grünzäsur und die schützenswerten Busch-/Baumreihen weitestgehend.

6.5 Maß der Nutzung

Durch die Hanglage erscheinen die Gebäude talseitig nach Süden zweigeschossig. Deshalb ist z.T. die Zweigeschossigkeit möglich. Die Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe - in Anlehnung an die Erschließungsfläche - verhindert mit Bestimmungen zu Garagen/Stellplätzen jedoch eine Dreigeschossigkeit. Unterstützend wirkt in dieser Hinsicht auch die Festlegung von höchstens zwei Wohnungen pro Gebäude.

Die durchgängige Geschoßflächenzahl bei I- und II-geschossigen Gebäuden bedeutet bei den zu erwartenden Grundstücksgrößen keine Einschränkung, da die entstehenden Vollgeschoße bei II-Geschossigkeit im wesentlichen nicht über die Nutzung eines Einfamilienhauses hinausgehen sollen. (Die Geschossigkeit entsteht aus der Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe in Anpassung an das vorhandene Gelände.)

Um den Ausbau von Dachgeschossen problemlos zu ermöglichen, brauchen sie auf die GFZ nicht angerechnet werden.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

6.6 Baufenster

Um einen räumlich geschlossenen Hof zu erreichen, sind die "Innenkanten" der Baufenster als Baulinien festgelegt.
Die Baugrenzen zum "Außenbereich" können ausnahmsweise überschritten werden, um Einschränkungen zu vermeiden.

6.7 Stellplätze/Garagen

Garagen können, außer auf den dafür vorgesehenen Bereichen nur innerhalb der Baufenster errichtet werden. Aufgrund der Hängigkeit sind sie z.T. zusätzlich als "untergeschobene" erdüberdeckte Garagen zulässig. Die Zufahrt über Eck soll in diesem Fall die Garagentore an der öffentlichen Verkehrsfläche verhindern.

6.8 Öffentliche Einrichtungen

In Anlagerung an das Rathaus/den Kindergarten im Rathaus ist ein Gemeindesaal/Feuerwehrstandort ausgewiesen sowie ein Kinderspielplatz, der den Spielplatz südlich der "Dornstetter Straße" ersetzen soll.
Weitere öffentliche Spielflächen erscheinen aufgrund der aufgelockerten Bebauung nicht notwendig.

6.9 Gestaltungsvorschriften

Die Dächer sind als relativ steile Dächer zulässig, um einen Dachausbau zu ermöglichen.
Die Beschränkung auf z.B. zwei Außenwandmaterialien (außer Fenster und Türen) und die weiteren Beschränkungen sollen eine gewisse Einheitlichkeit gewährleisten und ein bauliches Chaos vermeiden helfen.

7.0 Planrealisierung

7.1 Flächen

Die Umlegung soll als freiwillige Umlegung mit Abzug der reellen Erschließungsflächen und Übertragung von 50 % der "Restfläche" an die Stadt durchgeführt werden. Damit soll eine zügige Bebauung in der Steuerung der Stadt erreicht werden (Verkauf mit Baugebot).

7.2 Kosten

Die Erschließung ist mit DM 1.050.000,00 geschätzt.
Diese Kosten werden in den Haushalt 1992 der Stadt Horb übernommen werden.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

GROSSE KREISSTADT HORB A. N.

BEBAUUNGSPLAN "GARTENÄCKER III"
IN HORB-DETTLINGEN

Flächenberechnung (jeweils in m²)

Gartenäcker III			IV		V		VI	
Straßen Typ A	1.470	7,7 %	991	11,7 %	809	12,3 %	539	9,2 %
Landwirtschaftl. Weg B	1.264	6,6 %	150	1,8 %	219	3,3 %	45	0,8 %
Fußwege C	376	2,0 %	-	-	39	0,6 %	96	1,6 %
Öffentl. Grün	1.869	9,8 %	178	2,1 %	237	3,6 %	38	0,6 %
Priv. Grün	4.219	22,2 %	-	-	-	-	-	-
Wohnbaufläche	9.106	47,8 %	7.153	84,4 %	5.264	80,2 %	5.168	87,8 %
Gemeinbedarf	733	3,9 %	-	-	-	-	-	-
Gesamt	19.037	100 %	8.472	100 %	6.568	100 %	5.886	100 %

Umlegungsfläche "Gartenäcker III"

Straßen	1.170 m²	13 %
Landwirtschaftl. Wege	590 m²	5 %
Fußwege	230 m²	2 %
Wohnbauflächen	9.110 m²	80 %
Gesamt	11.396 m²	100 %

Größtes Grundstück	ca. 750 m²
kleinstes Grundstück	ca. 350 m²
durchschnittliche Grundstücksgröße	ca. 570 m²

Anerkannt!
Horb a.N., den 30.03.1992
Bürgermeisteramt
In Vertretung

Munding
Bürgermeister

13.09.91

Carl Griesser
Regierungsbaumeister
Freier Architekt SRL

Klopstockstraße 57
7000 Stuttgart 10
Tel. 07 11/63 48 50