Große Kreisstadt Horb am Neckar

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan **Bände** (WA) in Horb a.N. - Diessen

1. Erfordernis der Planaufstellung:

In Diessen wurde das letzte, in städtischem Besitz befindliche Baugrundstück vor mehr als 5 Jahren veräußert; seitdem verfügt die Stadt in diesem Ort über keine bebaubaren Grundstücke mehr. Da der Ortsverwaltung zur Zeit 10 konkrete Bauanfragen vorliegen, sollen die Bebauungspläne Bände und Spitzwiesen für diesen Ort aufgestellt werden. Beide Bebauungspläne bilden eine räumliche Einheit, sollen aber zur Beschleunigung des Rechtsverfahrens in zwei getrennte Planbereiche aufgeteilt werden. Der ortskernnahe Bebauungsplan Bände mit 11 neuen Einfamilienhausbauplätzen soll zuerst verwirklicht werden.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP):

Der bestehende und wirksame Flächennutzungsplan weist entlang des Dießener Baches eine uferbegleitende Grünfläche und im Bereich des (heute vorhandenen) Bolzplatzes eine kleine landwirtschaftliche Fläche sowie eine Wohnbaufläche aus.

Dieser Flächennutzungsplan wurde inzwischen grundlegend überarbeitet, u.a. auch im Planbereich. Künftig wird die gesamte Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Da die Neuaufstellung des FNP bereits sehr weit fortgeschritten ist (der Satzungsbeschluß ist erfolgt), wurde der neue FNP dem Bebauungsplan zugrundegelegt und im B-Plan entsprechend differenziert. Der Bebauungsplan Bände ist aus dem künftig wirksamen FNP entwickelt.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets:

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich detailiert aus den Planunterlagen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen folgende Flurstücke:
22/4, 22/5, 66/3, 67/1, 67/2, 68, 69, 70/6, 70/11, 71, 71/1.

Ferner liegen in seinem Geltungsbereich Teile der folgenden Flurstücke:
13/4, 14, 15, 18, 18/4, 20/1, 20/2, 21/2, 22/4, 22/7, 22/8, 22/9, 22/10, 22/11, 66/1, 66/2, 230, 231, 232/2, 268/1 (Dießener Bach).

(Stand: gemäß Flurkarte vom 11.8.1995)

Der B-Plan schließt unmittelbar an die bebaute Ortslage an. Sein Geltungsbereich wurde so abgegrenzt, daß im wesentlichen die im Talgrund gelegenen Bereiche und eine vorhandene Geländestufe der Bebauung zugeführt werden. Die Grenze zum später aufzustellenden B-Plan Spitzwiesen liegt auf dieser Stufe.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse:

Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Satzungen bestehen im Bereich des Bebauungsplans Bände nicht.

Die gesamte Ortslage von Diessen - und somit auch der B-Plan Bände - liegen im Bereich des rechtskräftigen Landschaftsschutzgebietes Dießental (siehe auch unter "7.2. Auswirkungen auf Natur und Umwelt").

5. Ziele und Zwecke der Planung:

5.1. Konzeption:

Mit dem Bebauungsplan Bände soll vorrangig Wohnbauland für den Bau von Einfamilienhäusern erschlossen werden. Ferner sollen der bestehende Bolz- und Kinderspielplatz planungsrechtlich fixiert und der z.T. bestehende Bändeweg ausgebaut werden. Der Weg wird bis ins künftige Plangebiet Spitzwiesen durchgeführt.

Das Plangebiet gliedert sich in 3 Teile:

- Im südöstlichen Drittel wird der vorh. Bändeweg lediglich in seinem Bestand festgeschrieben und geringfügig ausgebaut. Die bestehenden Gebäude beiderseits des Weges sind nicht Teil des B-Plans.
- Im mittleren Drittel wird der vorhandene Bolz- und Kinderspielplatz planungsrechtlich fixiert und der hier vorhandene, nur unzureichend befestigte, Bändeweg von der bestehenden Bebauung abgerückt und ausgebaut. Die bestehende Bebauung ist Teil des Plangebiets.
- Im nordwestlichen Drittel liegt die Neubaufläche. Hier wird der Bändeweg erstmals angelegt. An ihm sollen 11 Ein- und Zweifamilienhäuser auf Grundstücken mit durchschnittlich 874 qm (zuzüglich privater Grünflächen) errichtet werden.

5.2. Planungsrechtliche Festsetzungen im einzelnen:

5.2.1. Bebauung:

Bedingt durch die enge Tallage des Ortes und die vielfältigen, ökologisch wertvollen Strukturen in dessen Umfeld sind die Möglichkeiten zur Ausweisung von Bauland begrenzt. Alle Baugebietsausweisungen in Diessen sollen daher vorrangig der Deckung des Eigenbedarfs der Bevölkerung dienen.

Abgestimmt auf das dörfliche und landschaftliche Umfeld sowie die Wünsche der Bevölkerung werden als Bauform lediglich freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zugelassen. Die durchschnittliche Bauplatzgröße beträgt 874 qm (zuzüglich

privater Grünflächen). Diese - im Durchschnitt - relativ großen Bauplätze ergeben sich durch die steilen Hanglagen, da sie größere Abstandsflächen zwischen den einzelnen Gebäuden erfordern, damit eine befriedigende Freiraumgestaltung möglich bleibt (Vermeidung überhoher Stützmauern und Terrassierungen).

Das Neubaugebiet Bände wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Nutzungskonflikte mit anderen Nutzungen in Diessen bestehen nicht, die Ausweisung der Fläche ist unproblematisch.

5.2.2. Erschließung:

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt von der L 398 und der Bittelbronner Steige. Die innere Erschließung muß über den vorhandenen Bändeweg erfolgen. Dieser wird nach Nordwesten weitergeführt und soll später in das Plangebiet Spitzwiesen münden, so daß eine durchgehende Verbindung entsteht.

Der Bändeweg wird in seinem südöstlichen Drittel lediglich im Bestand festgeschrieben und hier z.T. mit neuen Oberflächen versehen. Der auf Flurstück 15 in den Weg hineinragende Schuppenanbau soll abgebrochen werden.

Der Bändeweg soll als gemischte Verkehrsfläche mit seitlichen Granitkandeln dorfgerecht ausgebaut werden. Auf die Anlage eines Gehwegs wird aus Kosten- und Platzgründen verzichtet.

Die Versorgung des Gebiets mit Wasser und Elektrizität sowie die Abwasserbeseitigung sind problemlos möglich.

Auf der vorhandenen Geländestufe zweigt ein weiterer Fahrweg nach Osten ab. Dieser soll vorerst als landwirtschaftlicher Weg genutzt werden und später ggf. eine Erweiterung des Plangebiets ermöglichen. Durch das Baugebiet werden keine landwirtschaftlichen Flächen erschließungstechnisch abgeschnitten.

Auf Flurstück 71 wird die Anlage einer privaten Zufahrt für KFZ als zusätzlicher Anschluß der nicht im Plangebiet gelegenen Flurstücke 72/2 + 72/3 an den Bändeweg zugelassen, da die Erschließung der genannten Flurstücke bisher nur per Überfahrtsrecht über außerhalb des Plangebiets gelegene Grundstücke möglich ist. Um die angrenzenden privaten Grünflächen und die Maßnahmen für Naturschutz und Lanschaftspflege möglichst wenig zu beeinträchtigen, wird die Breite der Zufahrt auf 3,00 m bergrenzt und es werden wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben.

5.2.3. Grünordnung / Umweltschutz:

Es wird auf die Begründung zum Grünordnungsplan hingewiesen.

Der im Plangebiet ausgewiesene Kinderspiel- und Bolzplatz grenzt an den Ortskern an und dient der geplanten Wohnbebauung und der alten Ortslage. Geeignete Alternativstandorte sind - bedingt durch die topographischen und eigentumsmäßigen Verhältnisse in Diessen - nicht vorhanden. Der Platz wird seit langem als Bolz- und Kinderspielplatz genutzt und in seinem Bestand festgeschrieben. Das Spielfeld des Bolzplatzes besitzt die allgemein übliche Größe.

Die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen, die Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege sowie die Pflanzgebote und Pflanzbindungen sollen das Plangebiet in die Landschaft einbinden, im Innern ansprechend gestalten und den gesetzlich vorgeschriebenen Ausgleich für die erforderlichen Eingriffe in den Naturhaushalt sicherstellen - soweit dies unter den gegebenen Bedingungen möglich ist.

Die Baufenster wurden im wesentlichen auf jeweils ein Einfamilienhaus begrenzt, so daß zwischen den einzelnen Gebäuden Freiräume verbleiben und der Kaltluftabfluß aus den oberen Hangbereichen gewährleistet bleibt.

Anfallendes Dach- und Sickerwasser wird nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet, sondern in einem Trennsystem dem Dießener Bach zugeführt.

5.2.4. Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen:

Die Festsetzung von Erdgeschoßfußbodenhöhen ist für die gestalterisch befriedigende Einfügung der Baukörper in die vorhandene Topographie, für die Vermeidung von funktional unzureichenden Höhenlagen gegenüber der jeweiligen Nachbarbebauung (Vermeidung von Verschattungen, überhohen Stützmauern und Abfangungen) und als Bezugspunkt für die Festsetzung eindeutiger Trauf- und Firsthöhen erforderlich.

Die Festsetzung maximal zulässiger Trauf- und Firsthöhen soll im Verbund mit den festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhen eine geschlossene Dachlandschaft entstehen lassen, so daß sich das Baugebiet in die umgebende Landschaft und in das Dorfbild einfügt.

Die Festsetzung von Baulinien erfolgte, damit die Wohngebäude möglichst nahe am Bändeweg errichtet werden und die ökologisch und landschaftsgestalterisch wichtigen Abstandsflächen zum Dießener Bach bzw. zu den oberen Hang- und Heckenbereichen ausreichend groß werden.

5.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen im einzelnen:

Das Plangebiet ist Teil des alten Ortskerns bzw. schließt unmittelbar an diesen an. Hieraus und da das Gebiet von der höhergelegenen Burganlage bzw. der Bittel-

bronner Steige aus einsehbar ist, ergibt sich die Notwendigkeit, neben den planungsrechtlichen Festsetzungen auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen mit erhöhtem Standard zu erlassen. Dies betrifft insbesondere die Dachformen, Dachneigungen und -deckungen, die Dachaufbauten (Gauben) und die Dacheinschnitte, die Fassadengestaltung und deren Farbgebung, sowie Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen.

Zur Verbesserung des Erscheinungsbildes wurden ferner Festsetzungen bezüglich der Vorzonen und Vorgärten, der Stellplätze und der Einfriedungen getroffen. Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern über 0,5 m Höhe sind aus diesem Grund kenntnisgabepflichtig und durch Geländeschnitte nachzuweisen.

Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird festgesetzt, da die sich aus § 37 (1) LBO ergebende Stellplatzdichte (ca. 450 KFZ / 1.000 EW) nicht der tatsächlich vorhandenen KFZ-Dichte im ländlichen Raum entspricht (diese liegt weitaus höher) und die vorgesehene Fahrbahnbreite im Plangebiet ein Abstellen der KFZ im erforderlichen Umfang im Straßenraum nicht zuläßt. Da die Allgemeinheit ferner nicht zusätzlich durch den Bau und Unterhalt weiterer öffentlicher Parkplätze für Privatpersonen belastet werden soll und die Schaffung entsprechender Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken i.d.R. problemlos möglich ist, wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen entsprechend den Festsetzungen des Textteils erhöht.

Neben dem Schmutzwasserkanal wird ein separater Frischwasserkanal geführt, der direkt in den Diessenbach entwässert wird. In diesen ist das Niederschlagswasser (Dachflächen- und Sickerwasser) der Gebäude einzuleiten. Hierdurch sollen die vorhandenen Kanäle und die Kläranlage entlastet und die Reinigungsleistung der Kläranlage erhöht werden.

6. Städtebauliche Kenndaten:

Gesamtfläche			1,834 Ha	100,0 %
Nettobauland			0,961 Ha	52,4 %
Grünfläche			0,660 Ha	35,9 %
- öffentliche Grünfläche	0,342 Ha	18,6 %		
- private Grünfläche	0,318 Ha	17,3 %		
Verkehrsfläche			0,214 Ha	11,7 %

7. Auswirkungen der Planung:

7.1 Auswirkungen auf die denkmalpflegerischen Belange und auf das Landschaftsbild:

Wie oben beschrieben, liegt das Plangebiet weitgehend im Talgrund. Damit wird die - für den Ortsteil Diessen seit Jahrhunderten charakteristische - städtebauliche Gesamtsituation (Ort am Talgrund - Burganlage dominant auf einem deutlich höher gelegenen Bergsporn) durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt, die denkmalpflegerisch sensible Situation bleibt erhalten, das Landschaftsbild wird nicht gestört.

7.2. Auswirkungen auf Natur und Umwelt:

Die durch das Baugebiet zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Umwelt werden in der Begründung zum Grünordnungsplan ausführlich dargestellt, so daß auf die dort getroffenen Aussagen verwiesen wird.

Das Plangebiet liegt - wie die gesamte Ortslage von Diessen - im rechtskräftig ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet Dießental. Dieses soll mittelfristig neu abgegrenzt werden, die Ortslage soll dann nicht mehr Teil des Schutzgebiets sein.

Biotope entsprechend § 24 a Naturschutzgesetz befinden sich im Plangebiet in Form von zwei Feldhecken oberhalb der geplanten Bebauung. Die hier vorhandenen Hecken werden vollständig erhalten und ergänzt (siehe Festsetzungen des Grünordnungsplans).

Wie sich aus der Begründung zum Grünordnungsplan ergibt, ist der nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz geforderte Ausgleich mit den jetzt geplanten Maßnahmen zu ca. 60 % möglich. Ein weitergehender Ausgleich wäre möglich, wenn zusätzliche Flächen erworben würden. Diese stehen aber im Umfeld um das Plangebiet nicht zur Verfügung (geplantes Baugebiet Spitzwiesen - siehe oben) oder weisen bereits hochwertige Biotope auf (höhergelegene Hangbereiche).

Die Alternative - der Verzicht auf einen Teil der geplanten Bebauung und die Nutzung dieser Flächen für weitere Ausgleichsmaßnahmen - scheidet ebenfalls aus, da alle jetzt ausgewiesenen Bauflächen aus städtischer Sicht dringend benötigt werden und andere Bauflächen in oder um Diessen kaum vorhanden sind (siehe oben).

Somit können z.Z. ca. 40 % der Eingriffe nicht ausgeglichen werden.

Da die Stadt neben der Beachtung ökologischer Aspekte auch den vorhandenen dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung zu angemessenen Grundstückspreisen befriedigen muß, muß nach Abwägung aller Aspekte das verbleibende Restdefizit in diesem Fall hingenommen werden.

8. Bodenordnung:

Bodenordnende Maßnahmen enstprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches sind nicht erforderlich.

9. Zeitliche Verwirklichung:

Der Bebauungsplan soll nach dessen Inkrafttreten zügig verwirklicht werden.

Aufgestellt:
Honhardt, den 23.5.1997
Planungsbüro:

(RBM Armin May)

Anerkannt:
Horb a.N., den 03. Jan. 1998
Stadtplanungs-+ Hochbauamt:

(RBM Gerhard Penck)

Anerkannt:
Horb a.N., den 03. Jan. 1998
Bürgermeisteramt:

(Oberbürgermeister Michael Theurer)