

3. Änderung des Bebauungsplanes „Höfen II“

in Horb a.N. - Dießen

BEGRÜNDUNG

Bestand

Der Bebauungsplan „Höfen II“ in Horb am Neckar, Gemarkung Dießen ist seit dem 23.10.1987 rechtskräftig und wurde bisher zwei Mal in verschiedenen Teilbereichen geändert. Der Bebauungsplan weist großzügige Baufenster aus, die sich über mehrere Grundstücke erstrecken und sieht somit eine durch Baugrenzen definierte Wohnbebauung vor. Es sollen Bautypen in Form von Einzelhäusern ermöglicht werden. Die Nutzungsschablonen weisen ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Vollgeschosszahl von II aus. Die Grundflächenzahl liegt bei 0,4 und die Geschossflächenzahl bei 0,8. Es sollen bisher Satteldächer mit einer Dachneigung von 28 bis 32° in offener Bauweise errichtet werden. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden auf einem Flurstück 146 zusätzlich Pult- und Walmdächer ermöglicht. Zusätzlich wurde das Baufenster auf dem Flurstück 146 in nordöstlicher Richtung parallel zur bestehenden Baugrenze vergrößert und in südwestlicher Richtung verkleinert. Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Dießen und grenzt direkt an den Außenbereich an.

Planungsanlass

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für das zu ändernde Grundstück ein Baufenster mit einer Tiefe von ca. 15 Metern ausgewiesen, das sich in der Mitte des Grundstücks befindet. Jeweils nördlich und südlich des Baufensters ist bis zur Grundstücksgrenze eine ca. 4 bis 5 Meter nicht überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Dadurch kann das Grundstück bisher nur im mittleren Bereich bebaut werden und die Gartenfläche teilt sich in einen schmalen Nord- und Südgarten auf. Weiterhin ermöglicht der Bebauungsplan bisher für den überwiegenden Teil ausschließlich eine Bebauung mit Satteldach.

Auf Grund eines konkreten Bauvorhabens mit entsprechendem Antrag soll nun der Bebauungsplan „Höfen II“ zum 3. Mal geändert werden.

Planungsinhalt

Der Bebauungsplan soll in 2 Festsetzungen geändert werden:

- a) Das Baufenster auf Flurstück 146/1 soll, wie auf dem angrenzenden Flurstück 146, um ca. 3 Meter nach Norden erweitert werden um eine maximale Ausnutzung des nördlichen Grundstücksbereichs zu gewährleisten.
- b) Für den kompletten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Höfen II“ sollen die bisher unterschiedlichen Festsetzungen bezüglich der Dachform aufgehoben werden und künftig im Rahmen der Gleichbehandlung die Dachformen frei wählbar sein.

Der Bebauungsplan wird durch 1 Deckblatt im Planteil geändert.

Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Erweiterung des Baufensters wird eine Bebauung des nördlichen Bereichs des Flurstücks 146/1 ermöglicht und damit dem Ziel einer optimalen Ausnutzung vorhandenen Baulandes Rechnung getragen. Durch die Änderung des Baufenster und der künftig frei wählbaren Dachformen wird das städtebauliche Bild nicht nachteilig beeinträchtigt, u.a. auch daher, da der überwiegende Teil des Geltungsbereiches bereits bebaut ist. Entsprechende Abstände werden eingehalten. Die Art und das Maß der Nutzung bleiben unverändert. Ein weitergehender ökologischer Eingriff oder eine Änderung der Baudichte sind daher nicht zu erwarten.

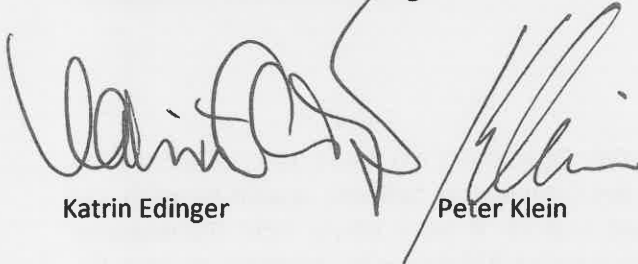
Verfahren

Die Voraussetzung zur Durchführung der Änderung nach §13 BauGB im vereinfachten Verfahren liegen vor. Auf einen Umweltbericht und eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird daher verzichtet. Die betroffene Öffentlichkeit wird über die Änderung der Planung informiert. Auf Grund von fehlender Betroffenheit werden keine Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Kosten des Änderungsverfahrens werden vom Antragssteller getragen. Weitergehende Kosten entstehen nicht.

Aufgestellt:

Horb a.N., den 15.04.2015

Fachbereich Stadtentwicklung



Katrin Edinger

Peter Klein

Ausgefertigt:

Horb a.N., den 22.07.2015

Bürgermeisteramt



Peter Rosenberger
Oberbürgermeister