GROSSE KREISSTADT HORB AM NECKAR

LANDKREIS FREUDENSTADT

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "IM GRIESS"

in Horb a.N., Stadtteil Dießen

BEGRÜNDUNG

10.07.2014

Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure,
Landschaftsarchitekten
Dettenseer Straße 23-25
72186 Empfingen

Grosse Kreisstadt Horb am Neckar, Stadtteil Dießen
Landkreis Freudenstadt

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"IM GRIESS"

BEGRÜNDUNG

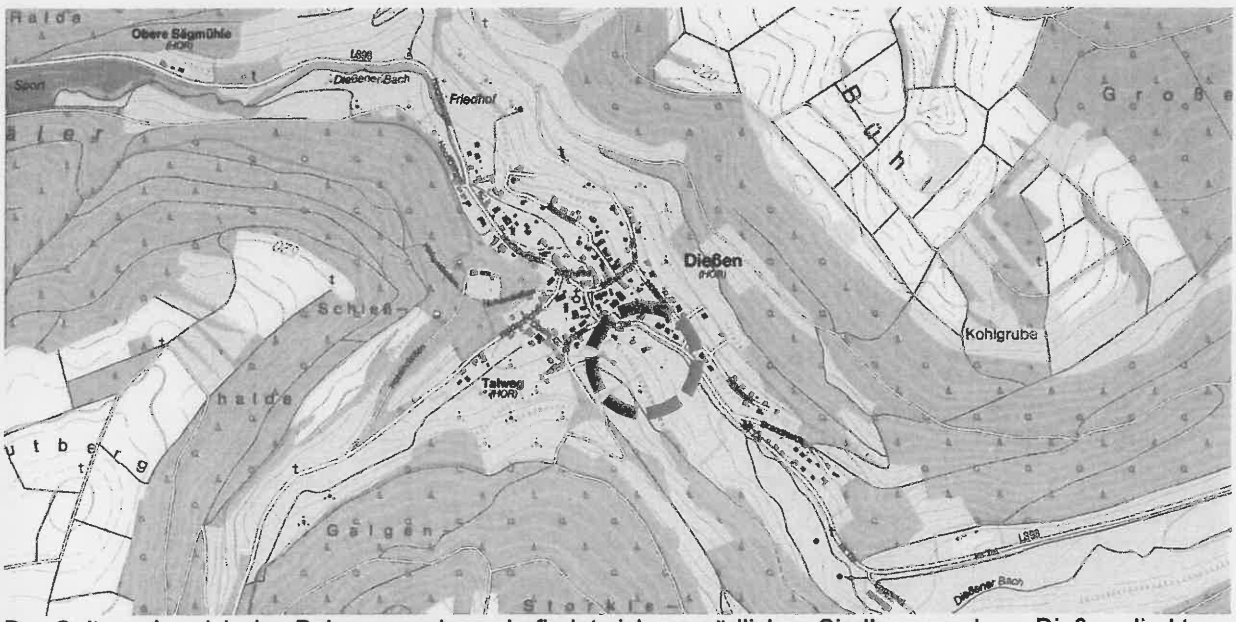
1 Erfordernisse des Bebauungsplans

Drei private Grundstückseigentümer möchten am südlichen Ortsrand von Dießen eine Bebauung realisieren. Für den Bereich gibt es bisher keinen rechtskräftigen Bebauungsplan.

Da die bisherige Bebauung auf der rechten Seite des Dießener Bachs weiter nach Süden reicht und die vorgesehene Bebauung arrondierenden Charakter hat, sieht die Verwaltung mit dem Gemeinderat hier eine sinnvolle Ergänzung zur bisherigen Bebauung. Die nach Süden orientierten Wohnbauflächen sind ortsnah und bieten einen attraktiven Wohnstandort für junge Familien, die so am Ort gehalten werden können. Die notwendigen Erschließungseinrichtungen sind vorhanden. Im Zuge der Flurbereinigung wurden neue Grundstückszuschnitte geschaffen, die bei der vorliegenden Planung schon Berücksichtigung finden.

Da das Verfahren ausschließlich für die drei angesprochenen Eigentümer durchgeführt wird und in diesem Zusammenhang auch die Erschließung sowohl aus verkehrlicher Sicht als auch insbesondere in Bezug auf Wasser und Abwasser geklärt werden muß und da die Kosten für das Verfahren und die Erschließung von den Vorhabensträgern übernommen werden müssen, erfolgt die Durchführung des Verfahrens als vorhabenbezogener Bebauungsplan.

2 Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich der Änderung



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am südlichen Siedlungsrand von Dießen direkt am Dießener Bach. Er umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,37 ha.

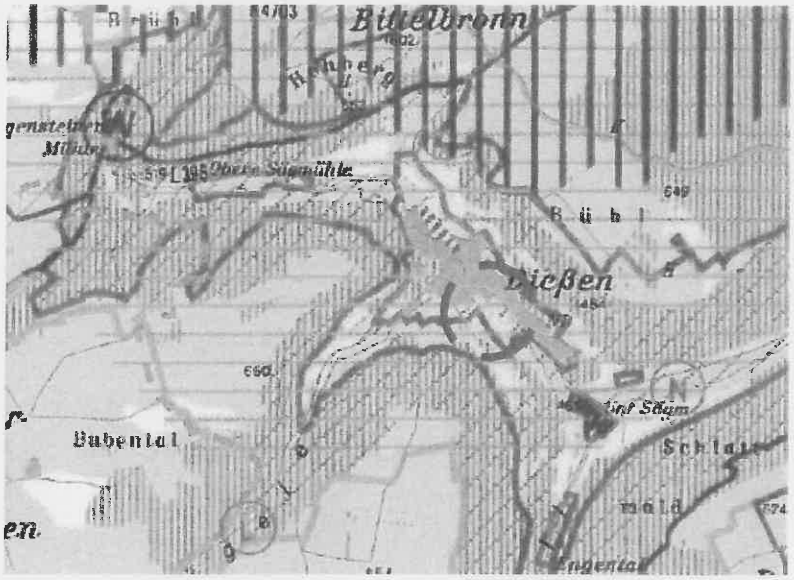
Der Geltungsbereich beinhaltet die nach abgeschlossener Flurbereinigung erzeugten Flurstücke Nr. 1434 (Teil), 1970, 1991 sowie Teile der Flurstücke 1437 (Weg) und 1966 (Weg).

Er wird begrenzt

Im Norden: durch die Flurstücke 1434 und 1966 (Weg);
Im Westen: durch das Flurstück 1435
Im Süden: durch die Flurstücke 1437 (Weg), 1972, 1964, 1965, 1966 (Weg) und 1967
Im Osten: durch das 1968.

3 Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

Im Regionalplan Nordschwarzwald befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes am Rande der bestehenden Siedlungsfläche.



Im Flächennutzungsplan ist der südliche Teil des Geltungsbereichs mit einer Größe von ca. 0,215 ha derzeit noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und nur der nördliche kleinere Teil als bestehende Wohnbaufläche. Aus diesem Grund wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich. Als Flächenausgleich erfolgt im Zuge dieser punktuellen Änderung ein nahezu flächengleicher Verzicht im Bereich einer unmittelbar westlich gelegenen genehmigten Wohnbaufläche (Planung), die die südlich an den Kindergarten von Dießen (Verlängerung Störkleweg) angrenzt.

Gebietsausweisungen nach Natura 2000 sowie Vogelschutzgebiete nach europäischem Recht sind nicht betroffen und befinden sich auch nicht im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches.

Weitere naturschutzrechtliche Festsetzungen, Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Geltungsbereich bestehen keine sonstigen bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Satzungen.

5 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich geschaffen werden. Das Verfahren wird als Regelverfahren nach § 2 BauGB durchgeführt.
Weiterhin sind die wesentlichen Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen, die besonders die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora / Fauna und Landschaft erfassen.

5.1 Beschreibung des Plangebietes

Der Planbereich befindet sich am südlichen Siedlungsrand von Dießen direkt am Dießener Bach.

5.2 Städtebauliche Konzeption

Vorgesehen ist der Ausbau des bestehenden landwirtschaftlichen Weges in Verlängerung der vorhandenen Straße ‚Im Tal' zur Erschließung aller im Bebauungsplan befindlichen Grundstücke.
Zur landschaftlichen Einbindung und als Ausgleich für die Versiegelung von Flächen sind entlang der südlichen Grenze Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen festgesetzt.

5.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan orientieren sich an der angrenzenden Bebauung.

5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

5.4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

5.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Baugrenzen, die GRZ sowie durch die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe.

5.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für die Wohngebietsflächen orientieren sich an der angrenzenden Bebauung und den neuesten Standards einer modernen, energieeffizienten Bauweise.

5.6 Verkehrliche Erschließung

Die Zufahrt erfolgt über die vorhandene Straße ‚Im Tal' über das nach abgeschlossenem Flurbereinigungsverfahren öffentliche Wegegrundstück Flurstück Nr. 1966. Weitere Erschließungsstraßen sind nicht notwendig.

Die Verlängerung der Straße wird vom Vorhabensträger im Rahmen der Erschließung gebaut.

5.7 Ver- und Entsorgung

Anschlüsse für Wasser und Abwasser werden im Zuge des Ausbaus der Ortsdurchfahrt hergestellt.
Es erfolgte eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 76 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) für die Gewässerkreuzung Dießener Bach bei der Erneuerung von Kanal und Wasserleitungen im Zuge des Ausbaus der Ortsdurchfahrt Dießen.
Die Leitungen werden mit Hilfe einer Rohrbrücke über den Dießener Bach geführt und in der Straße ‚Im Tal' angeschlossen.
Das Regenwasser wird getrennt in den Dießener Bach eingeleitet.
Die Leitungsverläufe sind zusammen mit den einzuhaltenden Leitungsrechten im Lageplan eingetragen.

6 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft nach § 1a BauGB

Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wird eine Umweltprüfung mit Umweltbericht und integrierter Grünordnung erstellt. Dieser ist den Unterlagen beigefügt. In diesem Zusammenhang wird auch die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange geprüft.

7 Planverwirklichung und Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.
Die Erschließung erfolgt über öffentliche Flächen.

8 Kosten

Die Kosten für die Planung, Baufeld-Freimachung sowie der Erschließung werden von den Eigentümern getragen. Geregelt wird dies über einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt.

9 Anlagen

Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag

Lageplan zum Bebauungsplan	M 1 : 1.000
Vorhaben- und Erschließungsplan	M 1 : 1.000
Abgrenzungsplan	M 1 : 1.000

Gefertigt:
Empfingen, den 16.10.2012

zuletzt geändert:
Empfingen, den 10.07.2014
(nur Anpassung Datum Unterlagen)

Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure
Landschaftsarchitekten
Dettenseer Str. 23-25
72186 Empfingen

Anerkannt und ausgefertigt:

Horb a.N., den 23.07.2014
Bürgermeisteramt

GROSSE KREISSTADT FB HORB AM NECKAR

.....
Rosenberger, Oberbürgermeister