

STADT HORB AM NECKAR

LANDKREIS FREUDENSTADT

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"WALDBRUNNEN SÜD"

GRÜNMETTSTETTEN

BEGRÜNDUNG

Stand: 20.11.2007

Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure

Eichenweg 8
72186 Empfingen

Tel.: 07485 / 9769-0

Fax: 07485 / 9769-21

INHALTSVERZEICHNIS:

I BEGRÜNDUNG

1	Erfordernis der Planaufstellung	3
2	Standortfindung	3
3	Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich	3
4	Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen	4
5	Bestehende Rechtsverhältnisse	4
6	Ziele und Zwecke der Planung	4
6.1	Beschreibung des Plangebietes	4
6.2	Städtebauliche Konzeption	5
6.3	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
6.3.1	Art der baulichen Nutzung	5
6.3.2	Maß der baulichen Nutzung	5
6.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	5
6.5	Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft nach § 1a BauGB und Maßnahmen der Grünordnung	5
6.6	Ver- und Entsorgung	5
7	Planverwirklichung und Bodenordnung	6
8	Kosten	6
9	Flächenbilanz einschl. Gegenüberstellung von Bestand und Planung	6

II UMWELTBERICHT

**Landkreis Freudenstadt
Stadt Horb am Neckar**

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"Waldbrunnen Süd"**

BEGRÜNDUNG

1 Erfordernis der Planaufstellung

Herr Martin Schetter betreibt in der Killbergstrasse 23 in Grünmettstetten die Metzgerei Schetter, dort wohnt er auch mit seiner Familie. Herr Schetter benötigt die Wohnräume nun für gewerbliche Zwecke und möchte daher auf seinem Grundstück mit der Flst. Nr. 421/2, Killbergstrasse 26 in Grünmettstetten, ein Wohnhaus mit Garagen, Büro und Stellplätzen errichten.

Da das Grundstück im Außenbereich liegt möchte die Stadt mittels vorhabensbezogenen Bebauungsplan eine Bebauung ermöglichen. Dazu wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Der Durchführungsvertrag richtet sich nach den Rahmenbedingungen dieser Planung.

2 Standortfindung

Das Grundstück wurde auf Grund seiner räumlichen Nähe zur Metzgerei gewählt und befindet sich im Eigentum des Vorhabensträger, neben dem elterlichen Grundstück.

3 Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Das Grundstück liegt am östlichen Rand von Grünmettstetten nördlich der Steinach im Anschluss an die Bebauung der Killbergstrasse. Eine direkte Erschließung über die Killbergstrasse ist nicht möglich. Für die neuanzulegende Erschließungsstrasse werden Teile der Grundstücke 421/1, 421/3 und 422 benötigt. Entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wurden bereits eingetragen.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes " Waldbrunnen Süd" umfasst eine Fläche von 0,14 ha und ist in dem beiliegenden Abgrenzungsplan im M 1:1000 schwarz gestrichelt dargestellt.

Er wird begrenzt

im Norden durch die Flurstücke 40 Killbergstraße, 422 und 422/3

im Osten durch das Flurstück Nr. 439

im Süden durch die Flurstücke 438/1 und 438/2

im Westen durch die Flurstücke 421/1 und 421/3

Der räumliche Geltungsbereich betrifft die Grundstücke 421/1 i.T., 421/2, 421/3 i.T. und 422 i.T.

4 Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

Im FNP der Verwaltungsgemeinschaft Horb am Neckar (Empfingen, Eutingen im Gäu, Horb a. N.) ist der nördliche Bereich des Geltungsbereiches als Mischgebiet, der restliche Geltungsbereich als Grünfläche ausgewiesen.

Der Regionalplan Nordschwarzwald weist die Fläche als Flur/Siedlung und Gebiet für Erholung und Tourismus aus.

Das Flurstück 421/2, auf dem das Gebäude erstellt werden soll, liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Das Regierungspräsidium Karlsruhe stellte als Reaktion auf eine Bauvoranfrage fest, dass die zur Bebauung vorgesehene Fläche im LSG eine große Zahl von Besonderheiten aufweist, die diese Fläche vom üblichen Außenbereichs- und Schutzgebietsfall unterscheidet. Bei richtiger Bewertung aller Umstände, und wenn Gemeinde oder Bürger bei der Abgrenzung auf die besondere Situation hingewiesen hätten, wäre die im FNP-Bereich liegende Fläche nicht als LSG ausgewiesen worden. Die Untere Naturschutzbehörde stellte daher bereits im Rahmen der Bauvoranfrage eine Befreiung in Aussicht.

5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des vorhabensbezogenen Bebauungsplan "Waldbrunnen Süd" liegt teilweise innerhalb des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Horb am Neckar. Eine Änderung FNP wird nicht notwendig.

6 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem vorhabensbezogenen Bebauungsplan "Waldbrunnen Süd" sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung eines Wohnhauses mit Garagen, Büro und Stellplätzen auf dem Grundstück 421/2 geschaffen werden.

6.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet besteht aus Fettwiese mittlerer Standorte. Es fällt nach Süden zur Steinach und nach Westen zum Waldbrunnen hin leicht ab. Am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein Obstbaum der von der Planung nicht betroffen ist. Von Norden nach Osten verläuft am nördlichen Rand des Plangebiets ein befestigter landwirtschaftlicher Weg der zur Erschließungsstrasse ausgebaut wird.

6.2 Städtebauliche Konzeption

Das Grundstück wird derzeit als Grünland genutzt. Zwischen der Killbergstrasse und dem geplanten Vorhaben befinden sich Wohngebäude sowie Schuppen, die der Unterbringung von landwirtschaftlichen Maschinen dienen. Mit der geplanten Bebauung soll ein Siedlungsabschluss geschaffen werden. Aus diesem Grund schließt die Baugrenze mit dem geplanten Baukörper ab. Durch die im Süden entstehende private Grünfläche ist gewährleistet, dass eine weitere Bebauung nach § 34 BauGB nicht möglich wird.

Um die Erschließung des Grundstückes über die Killbergstraße zu ermöglichen, muss ein landwirtschaftlicher Weg ausgebaut werden. Die notwendigen Baulasten sind vorhanden. Die Versorgung mit Frischwasser erfolgt über den auszubauenden Weg. Das Schmutzwasser wird über einen Kanal Richtung Süden über das Grundstück 438/2 abgeführt. Eine Baulast ist vorhanden. Das Dachwasser wird über ein Sickermulde gepuffert und breitflächig zur Versickerung gebracht..

6.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.3.1 Art der baulichen Nutzung

Wohnhaus in dörflich geprägter Mischnutzung

6.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Baugrenze, die Grund- und Geschossflächenzahl sowie Dachform und Dachneigung.

6.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Gestaltungsauflagen sind so festgesetzt, dass eine städtebauliche Anbindung an die vorhandene Bebauung sichergestellt ist.

6.5 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft nach § 1a BauGB und Maßnahmen der Grünordnung

Durch das geplante Vorhaben sind Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu erwarten, für die nach § 1a BauGB ein Ausgleich in der Abwägung vorzusehen ist. Für das Gebiet wird daher nach § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt der die Ergebnisse einer Umweltprüfung für das Gebiet darlegt. Entsprechende Festsetzungen enthält der städtebauliche Vertrag.

6.6 Ver- und Entsorgung

Schmutzwasser: Der Anschluss an das bestehende Leitungsnetz ist über das Flurstück 438/2 mittels Leitungsrecht gesichert. Die Kosten hierfür übernimmt der Vorhabensträger.

Oberflächenwasser: Das Oberflächenwasser wird über eine Sickermulde auf dem Baugrundstück gepuffert und breitflächig versickert

Frischwasser: Der Anschluss an das bestehende Leitungsnetz ist möglich die Kosten hierfür übernimmt der Vorhabensträger

Elektrizität: Die Versorgung muss mit dem zuständigen Versorgungswerk abgesprochen werden.

Gas: Die Versorgung muss mit dem zuständigen Versorgungswerk abgesprochen werden

Straßenbau: Zur Erschließung des Grundstückes muss ein landwirtschaftlicher Weg ausgebaut werden die Kosten hierfür übernimmt der Vorhabensträger. Die Baulasten sind vorhanden

7 Planverwirklichung und Bodenordnung

Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabensträgers.

8 Kosten

Die Kosten des Verfahrens werden vom Vorhabensträger übernommen. Entsprechende Festsetzungen sind in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

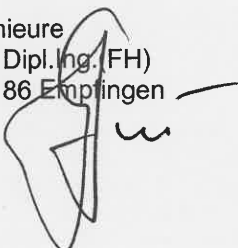
9 Flächenbilanz einschl. Gegenüberstellung von Bestand und Planung

s. Umweltbericht

II UMWELTBERICHT

Aufgestellt:
Empfingen, den 20.11.2007

Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure
Gebhard Gfrörer, Dipl.-Ing. (FH)
Eichenweg 8, 72186 Empfingen



Anerkannt: 04. JUNI 2008
Horb a. N., den

Bürgermeisteramt

