

1. Änderung des Teilortsbauplanes „Wanne“ in Horb a.N.

BEGRÜNDUNG

Bestand:

Der Teilortsbauplan „Wanne“ wurde im Jahr 1959 genehmigt und weist lediglich Baulinien aus. Planungsrechtliche Festsetzungen sowie örtliche Bauvorschriften zum Teilortsbauplan existieren nicht. Baurechtlich werden bisher Bauvorschriften, die als Bedingung in jedem Kaufvertrag aufgenommen wurden, bei der Prüfung und Genehmigung der Bauvorhaben berücksichtigt. Diese beziehen sich auf die Bereiche Seitenabstände, Stellung der Gebäude, Gebäudehöhe, Dachform, Dachneigung und Werkstoff für Dacheindeckungen, Grundstückseinfriedung und Gartengestaltung sowie die Gestaltung der Gebäude. Ziel war es bisher eine Landhaussiedlung in diesem Bereich zu realisieren.

Planungsanlass:

Städtebauliches Ziel war es, im Geltungsbereich des Teilortsbauplanes eine einstöckige Bebauung zu realisieren. Da sich im Laufe der Jahre die Bautypologien geändert haben, mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, ist es erforderlich, den Teilortsbauplan zu ändern und eine Anpassung im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung vorzunehmen. Aktuell liegt ein Bauwunsch vor, eine Fläche mit einer zweigeschossigen Bebauung mit Satteldach zu realisieren. Auf Grund der oben genannten Kriterien wäre dieses Vorhaben aktuell nicht genehmigungsfähig.

Im Sinne der Nachverdichtung spricht nichts gegen die oben genannte Bebauungsplanänderung. Allerdings soll die bisher dominierende Satteldachform weiterhin Berücksichtigung finden.

Planungsinhalt:

Im Rahmen der 1. Änderung des Teilortsbauplanes „Wanne“ werden die Bauvorschriften für die Errichtung der Landhaussiedlung „Wanne“ aus dem Jahr 1960 aufgehoben. Im Rahmen des Änderungsverfahrens werden Planungsrechtliche Festsetzungen sowie Örtliche Bauvorschriften für den gesamten Geltungsbereich des Teilortsplanes „Wanne“ in Horb a.N. festgelegt, die nach Satzungsbeschluss anzuwenden sind. Die jeweils gültigen Rechtsgrundlagen sind dabei zu berücksichtigen.

Anpassungen und Ergänzungen werden nur soweit vorgenommen, wie sie aus städtebaulichen Gründen erforderlich sind:

- Ausweisung einer Nutzungsschablone für den gesamten Geltungsbereich: durch die Ausweisung der Nutzungsschablone mit den wesentlichen Inhalten zur Art und dem Maß der städtebaulichen Ordnung wird eine optimale Ausnutzung und Bebauung der Grundstücke ermöglicht.

Die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet wird übernommen, um das Gebiet städtebaulich in die Umgebungsbebauung einzufügen.

Die Nutzungsschablone (Maß der baulichen Nutzung) wird in Bezug auf die Vollgeschosszahl auf II festgelegt, um das Grundstück sinnvoll bebauen zu können. Damit verbunden sind die Festlegung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl.

Weiterhin wird die Dachform und -neigung eingefügt, damit eine flexiblere Bebauung ermöglicht werden kann.

Entsprechende Höhenangaben werden ebenfalls festgesetzt. Dabei orientieren sich diese an der näheren Bestandsumgebung, um ein städtebaulich harmonisches Erscheinungsbild zu ermöglichen

- Überbaubare Grundstücksfläche: Zur weiteren Klarstellung wird die rote Baulinie im Teilortsbauplan als künftige Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO definiert.

Städtebauliche Auswirkungen:

Aus städtischer Sicht bestehen gegen die Änderung keine Bedenken. Mit negativen Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung wird nicht gerechnet. Die Änderung bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Teilortsbauplanes „Wanne“, so dass davon alle Eigentümer profitieren und bei Neu- oder Umbauten, die Grundstücksflächen optimal ausgenutzt werden und einer zeitgemäßen Bebauung zugeführt werden können.

Das Änderungsverfahren trägt maßgeblich zur Innenverdichtung bei und ist somit gerechtfertigt und städtebaulich geboten.

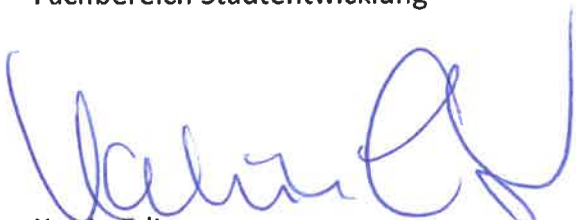
Verfahren:

Die Voraussetzungen zur Durchführung der Änderung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren liegen vor, da sich die Änderungen ausschließlich auf die Ausweisung einer Nutzungsschablone für den Geltungsbereich des Teilortsbauplanes bezieht, die wiederum Auswirkungen auf die Vollgeschosszahl, Höhenentwicklung der Gebäude und die Dachneigung beinhaltet. Auf einen Umweltbericht und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird daher verzichtet.

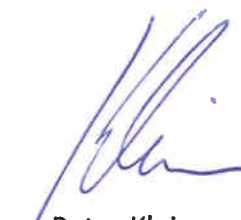
Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB kann verzichtet werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt durch öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. Anhörung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Durch das Änderungsverfahren gelten die jeweils genannten Rechtgrundlagen der Planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der Örtlichen Bauvorschriften.

Aufgestellt, Horb a.N. den 09.07.2025
Fachbereich Stadtentwicklung



Katrin Edinger



Peter Klein

Ausgefertigt, Horb a.N. den 01.10.2025



Peter Rosenberger
Oberbürgermeister