3. Änderung des Bebauungsplanes „Kapf"

in Horb a.N. - Ihlingen

BEGRÜNDUNG

Bestand

Der Bebauungsplan „Kapf" in Horb am Neckar Gemarkung Ihlingen ist seit dem 15.10.1996 rechtsverbindlich und wurde bisher einmal in einem Deckblatt und einmal in den planungsrechtlichen Festsetzungen 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 0,3 und die Geschossflächenzahl bei 0,6. Die maximale Höhe der Gebäude ist anhand einer maximalen Trauf bzw. Firsthöhe in Bezug zur Straßenfläche festgesetzt.
Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Ihlingen und grenzt direkt an den Außenbereich an. Die beiden Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Stadt Horb a.N. und sind bisher nicht bebaut.

Planungsanlass

Für die Grundstücke (Flst. Nr. 699 und 700) ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans die maximale Trauf bzw. Firsthöhe zu gering ermittelt und festgesetzt worden. Dies hat zur Folge, dass bei Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplans, die Traufe der Gebäude im Westen ca. 0,5 Meter aus dem Erdreich hinausragen würde, sofern nicht massiv abgegraben werden würde. Bei den nördlich angrenzenden Grundstücken schaut die Traufe ca. 2 bis 3 Meter über der jetzigen Geländeoberfläche aus dem Erdreich hinaus. Hierzu musste teilweise das Gelände abgegraben werden. Durch diese Höhenfestsetzung war die Nachfrage nach einer Bebauung dieser Grundstücke bisher nicht gegeben.

Zudem handelt es sich bei dem Gebiet um einen Osthang, der westlich der Grundstücke angrenzend in einen Wald übergeht. Durch diese Gegebenheiten sind die Grundstücke vom Grunde auf schon schwerer bebaubar, da sie relativ wenig Sonneneinstrahlung abbekommen.

Um eine realistische Bebaubarkeit der beiden Bauplätze zu ermöglichen, soll nun der Bebauungsplan „Kapf" geändert werden.

Planungsinhalt
Für das Plangebiet sollen folgende Änderungen gemacht werden:

Für die beiden Grundstücke soll eine eigene Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgelegt werden. Die Bezugshöhe für die maximale Trauf- und Firsthöhe soll sich nicht mehr auf das Straßenniveau, sondern auf die geplante EHF beziehen. Für das Grundstück 699 soll die EFH auf 454,75 m ü.NN und für das Grundstück 700 soll die EFH auf 454,00 m ü.NN festgesetzt werden. Dies wird durch die Änderung im Planteil und durch die Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen erreicht.

Im Planteil wird in die Nutzungsschablone die neue EFH und die neuen Bezugshöhen für Trauf- und Firsthöhe eingetragen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden dahingehend ergänzt, dass sich die maximale Höhe für Gebäude im Änderungsbereich zukünftig auf die geplante EHF bezieht.

Der Bebauungsplan wird durch ein Deckblatt im Planteil und durch Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen geändert.

Städtebauliche Auswirkungen
Durch die Änderung der zugelassen Trauf- und Firsthöhe wird eine Bebauung der beiden Grundstücke ermöglicht und damit dem Ziel einer Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Bebauung von Baulücken) Rechnung getragen. Bei der Festsetzung der geänderten Trauf- und Firsthöhe wurde darauf geachtet, dass die bisherige Differenz von First- zu Traufhöhe bestehen bleibt. Des Weiteren wurde darauf geachtet dass sich die Gebäude in ihrer Höhenabwicklung städtebaulich in den Bestand einfügen. 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 wurde durch öffentliche Auslegung über Änderung der Planung informiert. Auf Grund einer privaten Anregung hinsichtlich der Überlagerung des Änderungsbereichs mit dem Landschaftsschutzgebiet wurde das Landratsamt Freudenstadt, Untere Naturschutzbehörde, im Nachgang zur öffentlichen Auslegung angehört. Die Kosten des Änderungsverfahrens werden durch zukünftige Bauplatzerlöse gedeckt. Weitergehende Kosten entstehen nicht.

Aufgestellt:
Horb a.N., den 17.07.2015
Fachbereich Stadtentwicklung

Anna Hofmann
Anna Hofmann

Peter Klein

Ausgefertigt:
Horb a.N., den 29.07.2015
Bürgermeisteramt

GROSSE KREISSTADT FB 3 HORB AM NECKAR

Peter Rosenberger,
Oberbürgermeister