GROSSE KREISSTADT HORB AM NECKAR

Bebauungsplan "Bergwiesenäcker, 1. Änderung" in Horb a.N. - Mühringen

Begründung

Stand: 11.10.1994

NACHTRIEB & WEIGEL Städtebau . Umweltplanung

Mechthildstraße 68 72108 Rottenburg a.N. Telefon/Telefax 07472-26452
Bahnhofstraße 44 67346 Speyer Telefon 06232-77320 Telefax 06232-620583

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bergwiesenäcker" in Horb am Neckar - Mühringen

I. Erfordernis der Planaufstellung, Verfahren

Der Bebauungsplan "Bergwiesenäcker" ist 1979 rechtsverbindlich geworden. Zum Vollzug des Bebauungsplanes war zunächst eine freiwillige Baulandumlegung vorgesehen, die jedoch nicht zu erreichen war.

Der Gemeinderat hat daher am 27.11.1980 ein gesetzliches Umlegungsverfahren eingeleitet. Der Bebauungsplan ist seither nicht vollzogen worden. In seinem Geltungsbereich wurde ein Betrieb errichtet, ohne daß Erschließungsanlagen hergestellt wurden. Im Zuge des sehr schwierigen Umlegungsverfahrens wurde die Planungskonzeption in mehreren Punkten geändert:

- Die Erschließungsstraße wurde etwas verlegt, die Wendeplatte durch zwei Wendehämmer ersetzt.
- Die ursprünglich vorgesehene Parzellierung wurde geändert (mehr Grundstücke).
- Die Planungen des Straßenbauamtes für die L 395 und die Beibehaltung der Zufahrt zum Schloß wurden berücksichtigt.

Daneben sind aus planerischer Sicht weitere Änderungen erforderlich:

- Umstellung auf BauNVO 1990 und Änderung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung;
- Übernahme der Darstellungen aus dem alten Grünordnungsplan als Festsetzungen in den Bebauungsplan (Anpflanzungen, Ortsrandbegrünung);
- Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben, um die Entstehung eines Einzelhandelsschwerpunktes in größerer Entfernung von der Ortslage zu verhindern.

Außerdem wurde die Planzeichnung in neuem Maßstab (M 1/500) gefaßt. Die Darstellungen aus dem 1978 für das Plangebiet verfaßten **Grünordnungsplan** wurden weitgehend in den Bebauungsplan übernommen.

Der Geltungsbereich und die grundsätzlich im Plangebiet zulässigen Nutzungen werden durch die Planänderung nicht berührt. Da sich die Änderung des Bebauungsplanes auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt, wurde von der Unterrichtung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.

II. Städtebauliche Konzeption und Planungsmaßnahmen

Die städtebauliche Grundkonzeption wurde durch die Überarbeitung im Grundsatz nicht verändert.

Die **Art der baulichen Nutzung** ist als "Eingeschränktes Gewerbegebiet" festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig mit Ausnahme von Betrieben, die auf untergeordneten Flächen die auf ihrem Betriebsgrundstück hergestellten Produkte veräußern und nicht dem Lebensmittelhandwerk angehören.

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten, Anlagen für sportliche Zwecke und solche für kirchliche, soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird durch Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und die Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse (max. II) festgesetzt. Die GRZ ist höher wie im alten Bebauungsplan, weil entsprechend der neuen BauNVO Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten auf die GRZ angerechnet werden. Die GRZ darf nicht überschritten werden. Durch die Festsetzungen ist gewährleistet, daß die Vorschriften des § 17 BauNVO eingehalten werden.

Außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten **überbaubaren Grundstücksflächen** sind an bestimmten Stellen Stellplätze zulässig. Der gesetzlich erforderliche Waldabstand kann südlich der Waldinsel auf Fl.St.Nr. 789 entsprechend den Verhandlungsergebnissen mit dem Staatlichen Forstamt unterschritten werden; in der Planzeichnung ist die Baugrenze entsprechend dargestellt.

Die **Erschließungskonzeption** sieht eine T-förmige Stichstraße mit Wendemöglichkeiten vor.

Zwischen L 395 und dem Baugebiet ist ein öffentlicher Stellplatz angeordnet. Eine durchgehende Verbindung zwischen Gewerbegebiet und der Zufahrt zum Schloß besteht nur noch als Fuß- und Radweg an der Stelle des heutigen Wirtschaftsweges.Ein weiterer Wirtschaftsweg im Westen des Plangebietes sichert die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Als **Versorgungsanlage** ist eine Trafostation im vorhandenen Betriebsgebäude der Fa. Lacher festgesetzt. Die vorhandene 20-kV-Freileitung wird abgebaut und verkabelt. Entsprechende Leitungsrechte sind im Plan festgesetzt. Für die Wasserversorgung ist eine Druckerhöhungsanlage erforderlich. Der Anschluß an die Kläranlage wird bis zum Ausbau des Gebietes sichergestellt; dazu ist ein entsprechender Sammler erforderlich.

Zur Abführung des auf den außerhalb des Geltungsbereiches liegenden anfallenden Niederschlagswassers ist im Westen ein **Wassergraben** innerhalb der Pflanzgebotsflächen festgesetzt.

Daneben werden bauordnungsrechtliche **Gestaltungsvorschriften** getroffen, um eine einheitliche Gestaltung im Gebiet zu erzielen. Der Bebauungsplan enthält Vorschriften über die Gestaltung der Stellplätze und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Durch eine wasserdurchlässige Gestaltung der Stellplätze soll die Versickerung von anfallendem Regenwasser ermöglicht und die Versiegelung vermindert werden.

III.Natur- und Landschaftsschutz

Durch **Pflanzgebote** insbesondere an den Gebietsrändern und entlang der Erschließungsstraße soll die Einbindung des Gebietes in die Landschaft gewährleistet und ein Ersatz für die zu entfernenden Obstbäume geschaffen werden.

Der 1978 zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan erstellte **Grünordnungsplan** (siehe Anlage) hatte zum damaligen Zeitpunkt informellen Charakter, da der Bebauungsplan keine entsprechenden Festsetzungen enthielt. Dieser Grünordnungsplan wurde mit seinen wesentlichen Aussagen (Gliederung des Plangebietes, Eingrünung zur freien Landschaft, Begrünung der Straßenräume, Pflanzvorschläge) in den nun geänderten Bebauungsplan eingearbeitet. Damit ist den Erfordernissen des während der Bearbeitungszeit der Bebauungsplanänderung in Kraft getretenen § 8 a Bundesnaturschutzgesetz Rechnung getragen; insbesondere wurde durch die den Darstellungen des Grünordnungsplans entsprechenden Festsetzungen ein Ausgleich der mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft angestrebt.

IV. Planungsdaten

Gesamtfläche des Baugebietes	**6,67 ha**	**(100,0 %)**
Verkehrsflächen	**1,24 ha**	**(18,6 %)**
Nachrichtlich übernommene Verkehrsflächen (L 395 mit Grünstreifen, Entwässerungsgraben, Gehweg und Bushaltestelle)	0,64 ha	(9,6 %)
vorhandene Zufahrt zum Schloß	0,02 ha	(0,3 %)
Erschließungsstraße, Parkplatz, Wendeplatten	0,58 ha	(8,7 %)
Grünflächen	**0,11 ha**	**(1,6 %)**
Öffentliche Grünfläche	0,07 ha	(1,0 %)
Private Grünfläche	0,04 ha	(0,6 %)

Wald	**0,12 ha**	**(1,8 %)**
Nettobauland	**5,20 ha**	**(78,0 %)**

IV. Bodenordnung

Es sind Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich. Im Zuge des am 27.11.1980 eingeleiteten gesetzlichen Umlegungsverfahrens wurden die nicht bebauten Grundstücke im Geltungsbereich mittlerweile von der Stadt erworben. Das Umlegungsverfahren soll in Kürze abgeschlossen werden.

Rottenburg/Horb,
den 13.06.1991/18.11.1991/08.05.1992/21.01.1993/23.09.1993/11.10.1994

NACHTRIEB & WEIGEL
Städtebau . Umweltplanung

Anerkannt:
Horb a. N., den 26.01.1995

Stadtplanungs- und Hochbauamt

Hotz Penck

Anerkannt:
Horb a.N., den 26.01.1995

Bürgermeisteramt

Munding, Bürgermeister

BERBG4.WPS