AZ: FB 3 - 621.41 - Hof

HORB am Neckar

3. Änderung des Bebauungsplanes „Kegelgäßle“
in Horb a.N. – Mühringen

BEGRÜNDUNG

1. Bestand

Der Bebauungsplan „Kegelgäßle” in Horb am Neckar, Ortsteil Mühringen, ist seit dem 09.12.1970 rechtsverbindlich und wurde bisher zweimal geändert. Der Bebauungsplan weist meist 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 I bzw. II aus. Die Grundflächenzahl liegt bei 0,4 und die Geschossflächenzahl bei 0,7. Als Dachform sind Satteldächer mit einer Neigung von 22-28° bzw. 38-43° festgesetzt.

Das Plangebiet befindet sich entlang der Straße „Kegelgäßle“. Es umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 627, 627/5, 627/6, 659, 660, 661, 662, 663, 664 und 665 welche sich in privatem Eigentum befinden und größtenteils bebaut sind.

2. Planungsanlass

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 627 ist ein einzelnes mehreckiges Baufenster dargestellt. Dieses Baufenster umfasst den bestehenden Baukörper, orientiert sich ansonsten aber nicht an der Umgebung. Das Baufenster liegt nicht parallel zur bestehenden Straße. Ein Teilbereich des Baufensters ragt orthogonal aus dem größeren Bereich des Baufensters hinaus. Dadurch ist eine Neubebauung der nördlichen Teilfläche des Grundstückes nur mit sehr großen Einschränkungen möglich.

Des Weiteren sieht der Bebauungsplan für den das Grundstück Flst.Nr. 627 ein Satteldach mit einer Neigung von 22-28° vor. Es sind II Vollgeschosse, bergseitig allerdings nur I Vollgeschoss zulässig. Bei den direkt nördlich angrenzenden Grundstücken sind II Vollgeschosse und ein Satteldach, mit einer Neigung von 38-43°, vorgeschrieben.

Mit der Änderung soll eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung der nördlichen Teilfläche des Grundstücks 627 erreicht werden.

3. Planungsinhalt

Für den Geltungsbereich des Plangebiets sollen folgende Änderungen festgesetzt werden:

a) die Nutzungsschablone für den südlichen Teilbereich der Grundstücke 627 und 627/ 5 bleibt bestehen,

b) die nördlich angrenzenden Grundstücke bekommen eine geänderte Nutzungsschablone. Diese wird, durch die Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, vom südlichen Teilbereich der Grundstücke Flst. Nrn. 627 und 627/ 5 abgegrenzt. Hier werden zukünftig Walm- und Satteldächer mit einer Neigung von 20-43° festgesetzt,

c) auf der nördlichen Teilfläche des Grundstücks 627 wird das Baufenster geändert und parallel zur Straße ausgerichtet. Das Baufenster bleibt dadurch annähernd gleich groß bestehen.

In der näheren Umgebung des Grundstücks 627 gibt es bereits heute verschiedene Dachformen. Im Geltungsbereich des Plangebiets befinden sich noch zwei weitere Baulücken.
Für den Geltungsbereich des Plangebiets wurde daher ein städtebaulich zusammenhängendes Quartier gewählt, dass folgendermaßen abgegrenzt ist:

- im Osten verläuft die Straße „Kegelgäßle",
- im Norden verläuft ein bestehender Fußweg mit angrenzender Grünfläche,
- im Osten verläuft die bestehende Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen,
- die Grundstücke im Süden orientieren sich an einer anderen Erschließungsstraße.

4. Städtebauliche Auswirkungen

Durch Änderung der zulässigen Trauf- und Firsthöhe wird eine realistische Bebauung des Grundstücks 627 ermöglicht und damit dem Ziel einer Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Bebauung von Baulücken) Rechnung getragen.
Ein weitergehender ökologischer Eingriff oder eine Änderung der Baudichte sind nicht zu erwarten.

5. 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 wird durch öffentliche Auslegung über Änderung der Planung informiert. Die Kosten des Änderungsverfahrens werden vom Grundstückseigentümer getragen. Weitergehende Kosten entstehen nicht.

Aufgestellt, Horb a.N. den 13.06.2016
Fachbereich Stadtentwicklung

Anna Hofmann

Peter Klein

Ausgefertigt, Horb a.N. den 20.07.2016

GROSSE KREISSTADT FB 3 HORB AM NECKAR

Peter Rosenberger,
Oberbürgermeister