B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "SCHELMENWASEN" , Große Kreisstadt Horb am Neckar
- Stadtteil Nordstetten -

Im Rahmen eines Studien- und Modellvorhabens hat die Stadt Horb am Neckar einen gemeinsamen Flächennutzungsplan aufgestellt. Wegen der Gemeinde- und Verwaltungsreform mußte diese Planung nochmals überarbeitet und das Aufstellungsverfahren für die Verwaltungsgemeinschaft in Empfingen und Eutingen im Gäu neu durchgeführt werden. Zwischenzeitlich wurde der Flächennutzungsplan mit den beteiligten Behörden abgestimmt und steht kurz vor der ersten öffentlichen Auslegung.

Aus dringenden Gründen muß der Bebauungsplan "Schelmenwasen" vor der Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. Im Stadtteil Nordstetten sind zahlreiche Bauwillige vorhanden, denen Bauland zur Verfügung gestellt werden soll.

Der Bebauungsplan "Schelmenwasen" steht der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Horb am Neckar nicht entgegen und ist aus dem Entwurf zum Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Gemeinderat der Stadt Horb hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Horber Steige III" bereits im Jahre 1975 beschlossen. Im Zusammenhang mit der Ausbauplanung der L 396 hat sich die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens verzögert. Der Teilbereich "Schelmenwasen" ist von diesen Erschwernissen nicht betroffen; er soll deshalb mit Beschluß des Gemeinderates vom 23. Juni 1976 vom übrigen Verfahren abgetrennt und beschleunigt weiterbetrieben werden.

Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan-Entwurfes "SCHELMENWASEN" liegenden Grundstücke sind im Flächennutzungsplan der Stadt Horb als Reines Wohngebiet ausgewiesen. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke haben eine gemeinsame Lösung erarbeitet, die sowohl den städtebaulichen Vorstellungen des Ortschaftsrates Nordstetten, des Stadtbauamtes Horb als auch den Absichten der betroffenen Grundstückseigentümer entsprechen.

Der östliche Teil des Geltungsbereichs, die Grundstücke Schönblickstraße Nr. 1, 3 + 5, ist bereits überbaut. Beim westlichen Teil, dem Grundstück Nr. 4160, handelt es sich um eine, zwischen der 4 - 7 m hohen Böschung im Osten und dem städtischen Wald im Westen liegende Mulde. Wegen des einzuhaltenden Waldabstandes wurde im Einvernehmen mit den Oberliegern (Schönblickstraße Nr. 1, 3 + 5) nach mehreren Vorentwürfen diejenige Variante vorgezogen, welche eine maximal zweigeschossige Bebauung zuläßt, die sich an die steile Böschung nach Osten anschmiegt. Dies stellt eine optimale Nutzung der Parzelle Nr. 4160 des zur Verfügung stehenden Baugeländes dar und gewährleistet ebenfalls weiterhin den freien Ausblick der Oberlieger, sofern die Dachflächen nicht höher als die Gartengeschosse der entsprechenden Gebäude an der Schönblickstraße liegen und, des Erscheinungsbildes wegen, bepflanzt werden. Wegen der vorherrschenden Westwinde verlangen sie jedoch, daß die geplanten Wohnungen mit emissionsfreier Heizung ausgestattet werden.

Durch den hier vorgelegten Bebauungsplan-Entwurf wird eine besonders gute Einbindung der künftigen Baumassen in das Gelände erreicht.

Außerdem gewährleistet die Terrassierung an diesem Westhang eine optimale Besonnung.

Der Wohnwert wird dadurch erhöht, daß die Kraftfahrzeuge am nördlichen Grundstücksende in Sammelgaragen abgefangen werden; so stören sie die Ruhe des Wohngebietes nicht.

F L Ä C H E N B I L A N Z

Bruttofläche		89,15 Ar
Verkehrsflächen	./.	8,05 Ar
		81,10 Ar
Wohneinheiten: bestehende		3 WE 12 EW
geplante		6 WE 24 EW
		9 WE 36 EW

Das entspricht einer Wohndichte von:

Nettobaufläche	ca. 0,811 ha
vorgesehene Einwohner	36 EW

Dichte: $\frac{44}{0,811}$ = 44,39 E/ha.

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung erfolgen problemlos über die in der Schönblickstraße vorhandenen Leitungen und Kanäle. Die Parzelle Nr. 4160 wird von dem Grundstückseigentümer zu seinen vollen Lasten selbst erschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über einen Sammelkanal, der der westlichen Baugrenze folgend über die private Zufahrt am Ostzipfel des Grundstücks in den vorhandenen Kanal der Schönblickstraße geführt wird.

Um den Bebauungsplan-Entwurf in dieser Form verwirklichen zu können, ist eine Abtretung des Grundstücksteiles zwischen der Südgrenze der Parzelle Nr. 4160 und dem Westrand der Horber Steige, der sich im Besitz der Stadt Horb befindet, notwendig.

Desgleichen ist die Zustimmung der Stadt Horb am Neckar erforderlich zur geplanten Zufahrt von der Horber/Nordstetter Steige zu den beiden Gebäuden Nr. 1 + 2.

Der Stadt Horb am Neckar werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Erschließungskosten entstehen.

Aufgestellt: 10. Sep. 1981
Horb/Neckar, den 27.1.1981
P L A N R I N G
.....

Anerkannt:
Horb/Neckar, den
BÜRGERMEISTERAMT
.....

Ergänzt am 8. Juni 1982 laut Erlaß des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 5.1.1982

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "SCHELMENWASEN" , Große Kreisstadt Horb am Neckar
- Stadtteil Nordstetten -

Im Rahmen eines Studien- und Modellvorhabens hat die Stadt Horb am Neckar einen gemeinsamen Flächennutzungsplan aufgestellt. Wegen der Gemeinde- und Verwaltungsreform mußte diese Planung nochmals überarbeitet und das Aufstellungsverfahren für die Verwaltungsgemeinschaft in Empfingen und Eutingen im Gäu neu durchgeführt werden. Zwischenzeitlich wurde der Flächennutzungsplan mit den beteiligten Behörden abgestimmt und steht kurz vor der ersten öffentlichen Auslegung.

Aus dringenden Gründen muß der Bebauungsplan "Schelmenwasen" vor der Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. Im Stadtteil Nordstetten sind zahlreiche Bauwillige vorhanden, denen Bauland zur Verfügung gestellt werden soll.

Der Bebauungsplan "Schelmenwasen" steht der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Horb am Neckar nicht entgegen und ist aus dem Entwurf zum Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Gemeinderat der Stadt Horb hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Horber Steige III" bereits im Jahre 1975 beschlossen. Im Zusammenhang mit der Ausbauplanung der L 396 hat sich die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens verzögert. Der Teilbereich "Schelmenwasen" ist von diesen Erschwernissen nicht betroffen; er soll deshalb mit Beschluß des Gemeinderates vom 23. Juni 1976 vom übrigen Verfahren abgetrennt und beschleunigt weiterbetrieben werden.

Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan-Entwurfes "SCHELMENWASEN" liegenden Grundstücke sind im Flächennutzungsplan der Stadt Horb als Reines Wohngebiet ausgewiesen. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke haben eine gemeinsame Lösung erarbeitet, die sowohl den städtebaulichen Vorstellungen des Ortschaftsrates Nordstetten, des Stadtbauamtes Horb als auch den Absichten der betroffenen Grundstückseigentümer entsprechen.

Der östliche Teil des Geltungsbereichs, die Grundstücke Schönblickstraße Nr. 1, 3 + 5, ist bereits überbaut. Beim westlichen Teil, dem Grundstück Nr. 4160, handelt es sich um eine, zwischen der 4 - 7 m hohen Böschung im Osten und dem städtischen Wald im Westen liegende Mulde. Wegen des einzuhaltenden Waldabstandes wurde im Einvernehmen mit den Oberliegern (Schönblickstraße Nr. 1, 3 + 5) nach mehreren Vorentwürfen diejenige Variante vorgezogen, welche eine maximal zweigeschossige Bebauung zuläßt, die sich an die steile Böschung nach Osten terrassenförmig anschmiegt. Dies stellt eine optimale Nutzung der Parzelle Nr. 4160 des zur Verfügung stehenden Baugeländes dar und gewährleistet ebenfalls weiterhin den freien Ausblick der Oberlieger, sofern die Dachflächen nicht höher als die Gartengeschosse der entsprechenden Gebäude an der Schönblickstraße liegen und, des Erscheinungsbildes wegen, bepflanzt werden. Um diese Bebauung durchführen zu können, haben sich die Oberlieger bereit erklärt, an den Westgrenzen ihrer Grundstücke für Zugangswege und Grünbereiche Geländestreifen zu veräußern. Wegen der vorherrschenden Westwinde verlangen sie jedoch, daß die geplanten Wohnungen entweder von einer gemeinsamen Sammelheizung am Ostzipfel des Bebauungsplans versorgt oder mit emissionsfreier Heizung ausgestattet werden.

Durch den hier vorgelegten Bebauungsplan-Entwurf wird eine besonders gute Einbindung der künftigen Baumassen in das Gelände erreicht.

Außerdem gewährleistet die Terrassierung an diesem Westhang eine optimale Besonnung.

Der Wohnwert wird dadurch erhöht, daß die Kraftfahrzeuge am nördlichen Grundstücksende in Sammelgaragen abgefangen werden; so stören sie die Ruhe des Wohngebietes nicht.

FLÄCHENBILANZ

Bruttofläche		89,15 Ar
Verkehrsflächen	./.	8,05 Ar
		81,10 Ar
Wohneinheiten: bestehende		3 WE 9 EW
geplante		7 WE 35 EW
		10 WE 44 EW

Das entspricht einer Wohndichte von:

Nettobaufläche ca. 0,811 ha

vorgesehene Einwohner 44 EW

Dichte: $\frac{44}{0,811}$ = 54,25 E/ha.

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung erfolgen problemlos über die in der Schönblickstraße vorhandenen Leitungen und Kanäle. Die Parzelle Nr. 4160 wird von dem Grundstückseigentümer zu seinen vollen Lasten selbst erschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über einen Sammelkanal, der der westlichen Baugrenze folgend über die private Zufahrt am Ostzipfel des Grundstücks in den vorhandenen Kanal der Schönblickstraße geführt wird.

Um den Bebauungsplan-Entwurf in dieser Form verwirklichen zu können, ist eine Abtretung des Grundstücksteiles zwischen der Südgrenze der Parzelle Nr. 4160 und dem Westrand der Horber Steige, der sich im Besitz der Stadt Horb befindet, notwendig.

Desgleichen ist die Zustimmung der Stadt Horb am Neckar erforderlich zur geplanten Zufahrt von der Horber/Nordstetter Steige zu den beiden Gebäuden Nr. 1 + 2.

Der Stadt Horb am Neckar werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Erschließungskosten entstehen.

Aufgestellt: Ergänzt 10.09.1981

Horb/Neckar, den 27.1.1981

PLANRING

.....

Anerkannt: 27. Mai 1981

Horb/Neckar, den

BÜRGERMEISTERAMT

.....