GROSSE KREISSTADT HORB AM NECKAR
Stadtplanungs- und Hochbauamt

Begründung

Bebauungsplanentwurf "Erweiterung Seite"
in Horb a. N. - Nordstetten

1. Erfordernis der Planaufstellung

Aufgrund einer Bauvoranfrage - Wohnen - faßte der Ortschaftsrat Nordstetten den Empfehlungsbeschluß, das Baugebiet "Seite" um eine Hauszeile östl. des Geisäckerweges (Wohn- und Feldweg) zu erweitern.

Auch aus städtebaulicher Sicht ist die Erweiterung notwendig/wünschenswert:
- Schaffung von kurzfristig möglichem Wohnraum
- Bildung eines eingegrünten, geordneten Ortsrandes

2. Einfügung in überörtliche Planungen

Das Plangebiet ist im FNP der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Horb a. N. als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Der FNP befindet sich in Überarbeitung.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet ist bisher unbebauter offener Ortsrand mit L.W.Nutzung und durch den § 35 BauGB bestimmt. Es liegt im rechtskräftigen Wasserschutzgebiet Zone II für die Egelstalquelle des Zweckverbandes Nordstetter-Wasserversorgungsgruppe.

4.0 Bestand

4.1 Außerhalb des Plangebietes

Der leicht südwestlich geneigte Hang umfaßt im Westen das Baugebiet "Seite" als Mischdorfgebiet mit zum Teil erstellter kleingewerblicher und Wohnbebauung. Südlich und nördlich befinden sich best. Wohngebäude, im Osten fällt der Hang zum Egelstal (Gewann Graben) ab.-

4.2 Innerhalb des Plangebietes

Die Fläche ist als Wiese genutzt, in geringem Umfang auch als Obstbaumwiese mit überaltertem/ungepflegtem Baumbestand. Die Erddeckung über dem wasserdurchlässigen Dolomit wurde durch 3 Bohrungen ermittelt.
Mit entsprechenden Auflagen ist eine Befreiung gem. § 7 Wasserschutzgebietsverordnung in Aussicht gestellt.

5. Erschließung

Das Plangebiet wird im Westen durch den Geisäckerweg (Wohn- und Feldweg), im Norden durch die Hafnerstraße erschlossen.
Im Geisäckerweg befinden sich Abwasser- und Zuwasserleitungen sowie die elektrische Versorgung, an die angeschlossen werden kann.

6.0 Plankonzeption/Nutzung

6.1 Ortsbild

Die geplante engstehende Bebauung rundet das jetzt klüftige südöstliche Ortsbild von Norstetten ab und gewährleistet mit den vorgesehenen/vorgeschriebenen Baum- und Strauchpflanzungen einen eingegrünten Ortsrand.

6.2 Nutzung

Die 2geschossige Wohnbebauung als allgemeines Wohngebiet schließt die Bebauung ab. Mit den Baufenstern wird die Lage der Gebäude in städtebaulicher Ordnung festgelegt.

Mit der Ausweisung der privaten Grünfläche wird die Unbebaubarkeit der Fläche aus wasserrechtlichen Gründen dokumentiert.

Auf die Anrechnung der Dachgeschosse auf die GFZ wurde verzichtet, um den Dachausbau zu erleichtern.

6.3 Höhenlage der Gebäude, Abgrabungen/Aufschüttungen, Wasserschutz

Die Gebäude dürfen aus Wasserschutzgründen nicht tiefer als 1,5 m in den Boden eingegraben werden. Um die Erdüberdeckung der Dolomitschichten nicht zu verringern, sind Abgrabungen nicht zulässig, Aufschüttungen in geringem Umfang jedoch erwünscht.

Die wasserschützenden Auflagen sind planungsrechtlich verankert, um ihnen das entsprechende Gewicht zu verleihen, die EFF mit nur geringem Spielraum im Bezug zum Geisäckerweg festgesetzt.

6.4 Gestaltungsvorschriften

Im Sinne einer ruhigen Ortsrandgestaltung sind sie aus städtebaulicher Sicht notwendig.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

7.0 Planrealisierung

7.1 Flächen

Eine Umlegung ist nicht vorgesehen/notwendig.

7.2 Kosten entstehen nicht.

Aufgestellt!
Horb a.N., den 30. Sept. 1991
Bürgermeisteramt
Im Auftrag
Hotz

Anerkannt!
Horb a.N., den 30. Sept. 1991
Bürgermeisteramt
Im Auftrag
Munding
Bürgermeister