



**STADT HORNBERG**  
Ortenaukreis

# **Gemeinsame Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Niederwasser-Dorf II"**

Für die Grundstücke Flst. Nr 48 (Teil), 48/6, 48/7 und 48/8

## **I. Erfordernis der Planänderung**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan, der im Januar 1998 als Satzung beschlossen wurde, sieht für die Baufläche westlich der Erschließungsstraße „Ob der Kirche“ eine Reihenhausbebauung vor. Die Verkaufsverhandlungen der Stadt Hornberg haben gezeigt, dass die Reihenhausgrundstücke nicht vermarktbar sind. Statt dessen wurde mehrfach bei der Stadt angefragt, ob es hier die Möglichkeit einer Einzelhausbebauung gibt. Um die Flächen, die sich im Eigentum der Stadt Hornberg befinden, vermarkten zu können, möchte die Stadt Hornberg den Bauwünschen entgegenkommen und mit dieser Bebauungsplanänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Einzelhausbebauung schaffen.

## **II. Ziele und Zweck der Planänderung**

Durch diese Bebauungsplanänderung wird die Möglichkeit geschaffen, die Fläche oberhalb der Erschließungsstraße mit 6 freistehenden Einzelhäusern zu bebauen. Die Festsetzungen gewährleisten jedoch weiterhin, dass sich die angestrebte Einzelhausbebauung verträglich in die städtebauliche Ordnung einfügt. Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht verändert.

### **III. Inhalt der Planänderung**

#### **III.1 Bauweise**

Anstelle einer Bebauung mit Hausgruppen wird eine Einzelhausbebauung festgesetzt.

Die Höhenlage dieser Einzelhäuser wird jedoch so gewählt, dass sich die Gebäude der vorhandenen Topografie anpassen. Bei der ursprünglich festgesetzten Reihenhausbebauung war ein Höhensprung zwischen der untersten und der obersten Reiheneinheit von 3,00 bis maximal 3,40 m vorgesehen. In dieser Bebauungsplanänderung ist die Höhenlage der Gebäude nun so festgesetzt, dass die Höhenlage von Erdgeschoss-Rohfußboden der oberen Baureihe maximal 3,00 m über der unteren Gebäude liegt – vorausgesetzt, es werden bei beiden Baukörpern die maximal möglichen Höhenfestsetzungen ausgenutzt.

Ansonsten bleibt der Inhalt der schriftlichen Festsetzungen unverändert.

#### **III.2 Erschließung**

Die Erschließung der Grundstücke im Änderungsbereich erfolgt über die bestehende Straße „Ob der Kirche“. Derzeit ist diese Straße als Sticherschließung ausgebildet, an deren Ende eine Wendemöglichkeit angeordnet ist. Die Größe der Wendepalette reicht jedoch nicht aus, damit größere Fahrzeuge wie z. B. das Müllfahrzeug hier wenden können. Auf eine größere Ausbildung der Wendepalette wurde verzichtet, weil diese Straße mittelfristig weiter Richtung Süden geführt werden und dort ein zweiter Rückschluss an das bestehende Verkehrsnetz erfolgen soll.

Die Erschließung der einzelnen Grundstücke ist ohne den Bau von zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen gesichert. Die hinterliegende Baureihe wird jeweils über einen schmalen Grundstücksstreifen an die Erschließungsstraße angebunden. Je nach gewählter Höhenlage der Hauptgebäude bzw. der Garagen können hier Auffahrten mit einem Längsgefälle von maximal ca. 20 % entstehen. Das angrenzende Gelände muss entsprechend über Stützmauern bzw. Geländemodellierungen angepasst werden.

#### **III.3 Ver- und Entsorgung**

Für das Baugebiet liegt ein Kanalisationsentwurf in der Fassung vom 24.06.1998 vor. Auf dessen Grundlage wurden die Kanäle für die Entwässerung im Trennsystem gebaut. Auf diesen Entwurf wird verwiesen.

Durch diese Bebauungsplanänderung ergeben sich für das Entwässerungskonzept keine Änderungen.

Dennoch besteht die Möglichkeit der Verminderung der Abflussspitze im Vorfluter mittels teilweiser Regenwassernutzung bzw. -rückhaltung durch Regenwasserspeicher auf den Privatgrundstücken. Dies wird in den Bebauungsvorschriften empfohlen. Auf jedem Privatgrundstück sollte eine Regenwasserzisterne mit einer Mindestgröße von 5 m<sup>3</sup> errichtet werden. So kann das anfallende Oberflächenwasser gespeichert, genutzt und gedrosselt werden.

#### **III.4 Grünplanung**

Im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Dieser bleibt in seinen Festsetzungen überwiegend unverändert.

Lediglich der bestehende Baum im südwestlichen Teil des Änderungsbereiches kann vermutlich nicht mehr erhalten werden, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen. Stattdessen muss ein neuer Baum gepflanzt werden.

#### **III.5 Bebauungsvorschriften**

Im Zuge dieser 1. Änderung werden für den Änderungsbereich, d. h., für die Grundstücke 48 (Teil), 48/6, 48/7 und 48/8 neue Bebauungsvorschriften aufgestellt, die nach bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getrennt sind.

#### **IV. Vorbereitende Bauleitplanung**

Diese Bebauungsplanänderung entwickelt sich aus den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes.

#### **V. Räumlicher Geltungsbereich**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Niederwasser-Dorf II“ bezieht sich auf die Grundstücke Flst.-Nr. 48 (Teil), 48/6, 48/7 und 48/8. Diese Grundstücke liegen westlich der Erschließungsstraße „Ob der Kirche“.

Der Geltungsbereich dieser Änderung ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

## VI. Auswirkungen der Planänderung

Durch diese Bebauungsplanänderung entstehen keine zusätzlichen Erschließungskosten. Es werden keine Folgeeinrichtungen hervorgerufen.

Offenburg /

Ausgefertigt:  
Hornberg, den **06. Nov. 2002**

<sup>GmbH</sup>  
**weissenrieder**  
Ingenieurbüro für Bauwesen  
und Stadtplanung  
Im Seewinkel 14  
77652 Offenburg



*Kerstin Stern*

.....  
Kerstin Stern, Dipl. Ing.  
Freie Stadtplanerin VDA

*Siegfried Scheffold*

.....  
Siegfried Scheffold  
Bürgermeister