



BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften

„GRABEN/ VORDERER TIEFER GRABEN“

Begründung

08125094_0855_xxx_00

Vorentwurf ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 23.10.2017/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH
Beratende Ingenieure für
Bau- und Vermessungswesen
Stadt- und Grünplanung
Tannenbergstraße. 43
74321 Bietigheim-Bissingen

Anlagen zur Begründung:
Anlage 3.1 Umweltbericht

BEGRÜNDUNG

1. Lage im Raum

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Talheim südlich der Gemeindeverbindungsstraße nach Flein und ist hauptsächlich von Weinbergen umgeben.



Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Abfrage vom 20.04.2017

2. Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Talheim möchte mit der Planung dringend benötigte Wohnbauflächen für die weitere Entwicklung der Gemeinde schaffen. Durch die Nähe zu Heilbronn besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland.

Mit den geplanten Wohngebieten „Graben“ und „Vorderer Tiefer Graben“ soll diesem Interesse nachgegangen werden.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung der vorgesehenen Wohnbauflächen zu schaffen.

4. Inhalt der Planung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an der benachbarten Bebauung, die weitgehend eine zweigeschossige Bebauung mit einem Vollgeschoss und einem Untergeschoss ermöglicht. Es erfolgte jedoch eine Beschränkung auf ein Vollgeschoss, um die geplante Bebauung oberhalb der vorhandenen nicht zu sehr hervorgehoben erscheinen zu lassen.

Die Dachneigung wurde den heutigen architektonischen Vorstellungen und Verhältnissen angepasst, sodass im südlichen Teil nur Flach- bzw. Pultdächer zulässig sind. Im nördlichen Teil wurden Satteldächer festgesetzt (die auch deren Sonderformen wie Walm-, Zelt- oder Krüppelwalmdächer umfasst), um an dieser exponierten Stelle einen harmonischen Ortsrand zu erreichen.

Die Verkehrsflächen wurden auf ein Mindestmaß reduziert, um Flächen für die Nutzung als Einfamilien- und Doppelhäuser zu sparen.

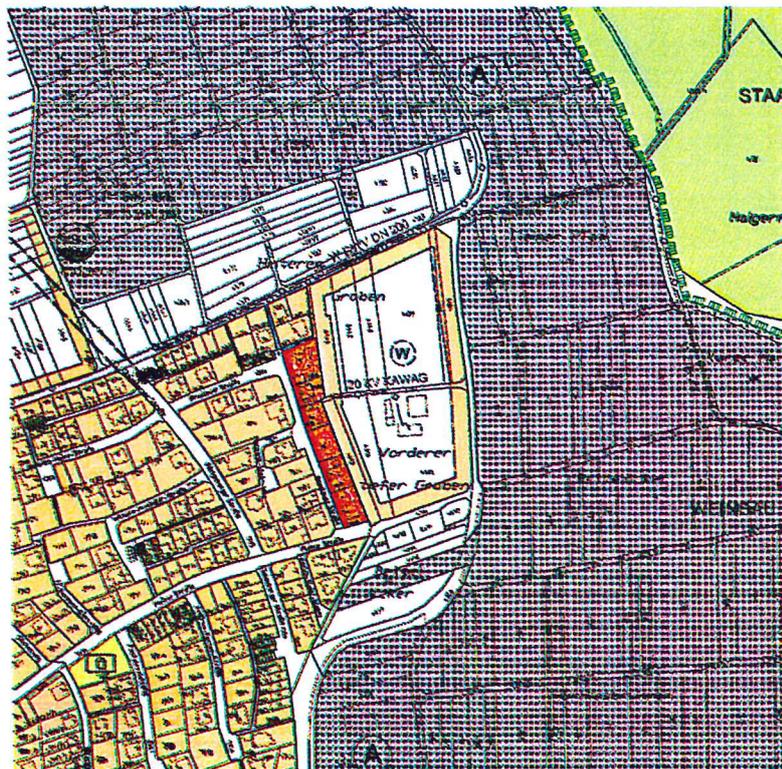
Die öffentliche Grünfläche im Osten wurde ausgewiesen, um eine Eingrünung des Baugebietes zu ermöglichen.

In der Regel hat sich bewährt, eine Fläche für ein Mehrfamilienhaus vorzusehen, denn oftmals möchte die ältere Generation in der Nähe ihrer Kinder und Enkel wohnen, ohne dies im gleichen Haus (wie früher z.B. in einer Einliegerwohnung) realisieren zu wollen. Dafür ist Platz 38 geeignet, weil er landschaftlich nicht in Erscheinung tritt. Hierfür musste allerdings eine zweigeschossige Bauweise ermöglicht werden.

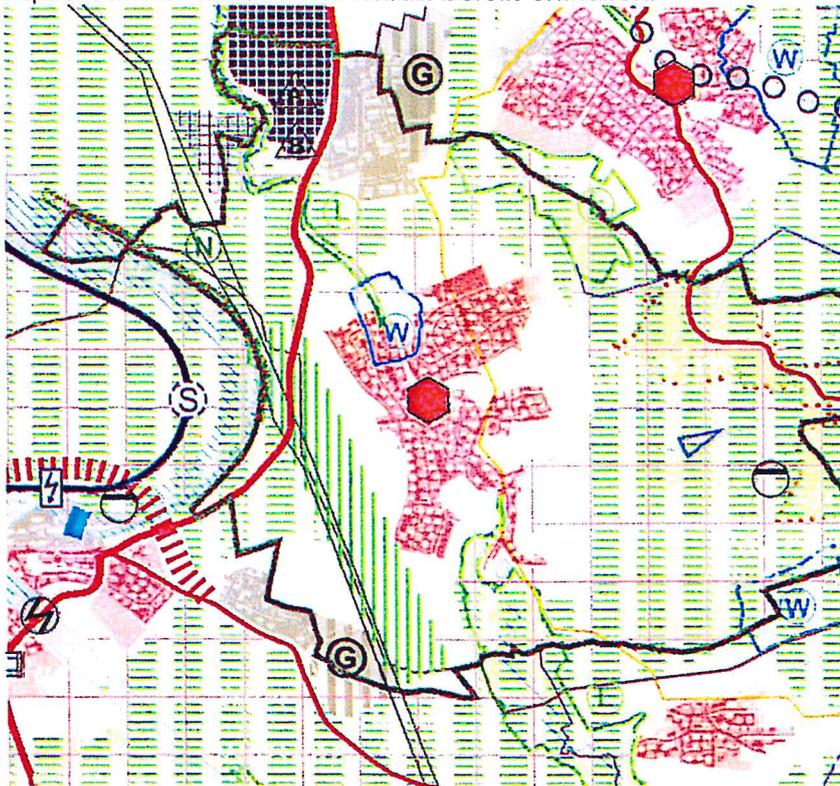
5. Übergeordnete Zielsetzung

Die Flächen sind in der am 23.12.2002 genehmigten 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Flein-Talheim als Wohnbauflächen ausgewiesen.

In der Mitte des Gebiets ist, vom westlichen Rand bis zu einer bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle verlaufend, ein 20-kV-Erdkabel der KAWAG vermerkt. Weitere übergeordnete Zielsetzungen enthält der Flächennutzungsplan nicht.



Im Regionalplan 2020 ist die Fläche ebenfalls bereits enthalten.



6. Einfügen in die örtliche Bauleitplanung

Die benachbarten Flächen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sind größtenteils dem unüberplanten Außenbereich zuzuordnen. Zwei Teilflächen im südwestlichen Bereich sind Teil des am 09.01.1981 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Tannenacker II – 2. Änderung“ und als Landwirtschaftsfläche sowie als Straßenfläche festgesetzt.

Die benachbarten Flächen sind

im Nordwesten ebenfalls durch den Bebauungsplan „Tannenacker II – 2. Änderung“ erfasst, der in diesem Bereich ‚Allgemeines Wohngebiet‘ festsetzt,

im Westen gleichfalls durch den Bebauungsplan „Tannenacker II – 2. Änderung“ erfasst, der hier ‚Dorfgebiet mit Einschränkung‘ festsetzt.

Im Südwesten schließt wiederum der Bebauungsplan „Tannenacker II – 2. Änderung“ an, der dort wiederum ‚Allgemeines Wohngebiet‘ festsetzt.

Die übrigen Flächen sind dem unüberplanten Außenbereich zuzuordnen und werden nördlich und östlich landwirtschaftlich südlich eher gärtnerisch (Obstwiesen) genutzt.

7. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan dargestellt. Er wird umgrenzt:

im Norden durch den südlichen Fahrbahnrand der Haigernstraße, die nicht miteinbezogen wird, da an ihr keine Veränderungen geplant sind und nur der

Gehweg dem Anschluss des Plangebiets an die Haigernstraße angepasst wird,

- im Osten durch den westlichen Rand der auf die Haigernstraße führenden Feldweg, der nicht miteinbezogen wird, da in ihm ebenfalls keine Veränderungen geplant sind und er auch weiterhin zur Erschließung der Feldflur erforderlich erscheint,
- im Süden durch die südlichen Flurstücksgrenzen des Feldwegs, der die östliche Verlängerung der Fleiner Straße darstellt, damit die Umgestaltung der ganzen Wegbreite für den südlichen Verkehrsanschluss des Plangebiets ermöglicht werden kann,
- im Westen größtenteils durch die östlichen Flurstücksgrenzen der bereits bestehenden Wohnbebauung, um einen geeigneten Anschluss der geplanten Bebauung zu gewährleisten.

8. Auswirkung der Planung

8.1 Erschließung

8.1.1 Fahrverkehr

Die Erschließung ist durch einen Anschluss im Norden an die Haigernstraße (Straße A) und einen im Süden an die verlängerte Fleiner Straße (Straße B) möglich.

Diese beiden Anschlussstraßen ermöglichen durch ihre Ausbildung als Ringstraßen und mittels der Straße C (Mischverkehrsfläche) als Verbindung zwischen ihnen auch die innere Erschließung.

Die Plätze 28 und 29 sind durch einen kurzen Anliegerweg erschlossen, der als Fußweg seine Fortsetzung zum östlichen Feldweg und der geplanten Spielfläche findet.

8.1.2 Fußgängerverkehr

Der entlang der Haigernstraße verlaufende Gehweg bleibt erhalten und wird nur dem Anschluss des Plangebiets an die Haigernstraße angepasst, entlang der verlängerten Fleiner Straße ist kein Gehweg vorhanden.

Der von der Breslauer Straße verlaufende Fußweg wird im nordöstlichen Bereich bis zur Straße A weitergeführt. In der Fortführung ermöglicht der Anliegerwege den Erholung Suchenden den direkten Zugang in die freie Natur bzw. in die Weinberge.

8.1.3 Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze sind an der verlängerten Fleiner Straße vorgesehen, hier sind im Anschluss bereits Senkrechtparker vorhanden. Auf Parktaschen in den relativ engen Wohngebietsstraßen wurde verzichtet, weil diese den Erfahrungen nach immer irgendwelchen Garagenzufahrten im Wege sind. Außerdem werden nur wenige öffentliche Parkplätze in Wohnungsnähe oft durch Gewohnheitsrecht privatisiert und stehen dann dem Besucher oder Handwerker auch nicht mehr zur Verfügung. Daher wurden die Parkplätze zentral angeordnet.

8.2 Feldwegeverbindungen

Die Erschließung der Weinbergflächen bleibt über die östlich des Plangebiets vorhandenen Feldwege gesichert.

8.3 Wasser- und Stromversorgung

Die Wasserversorgung ist im Anschluss an das bestehende Leitungsnetz mit dem Einsatz einer Druckerhöhungsanlage möglich.

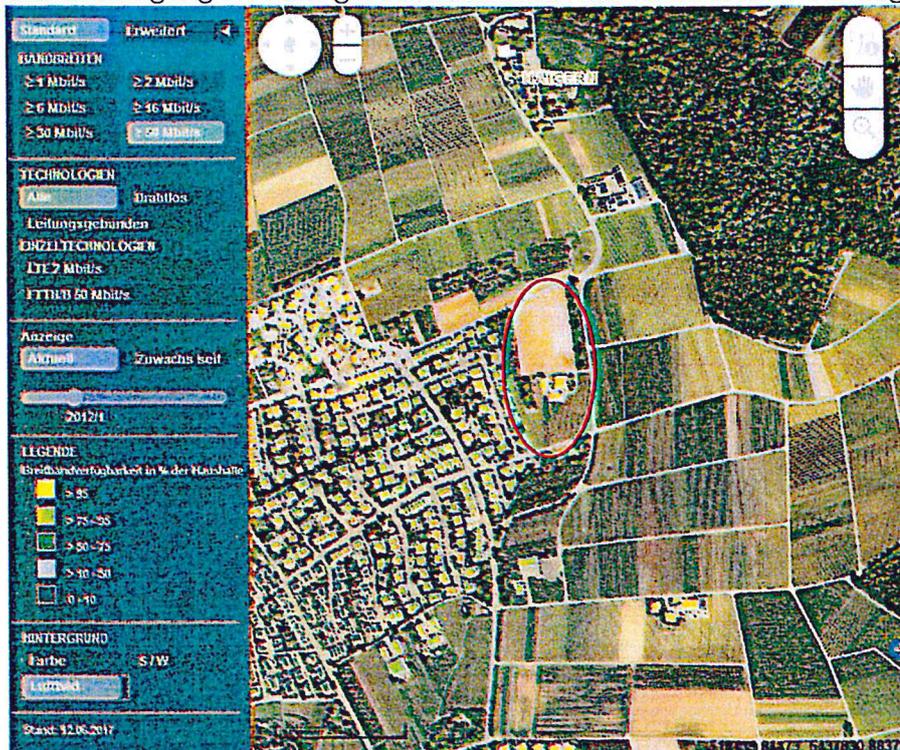
Die Stromversorgung ist im Anschluss in das im Flächennutzungsplan vermerkte Erdkabel möglich.

8.4 Entwässerung

Die Entwässerung im Mischsystem ist zu den bestehenden Leitungen der Haigernstraße und der Fleiner Straße möglich.

8.5 Breitbandversorgung

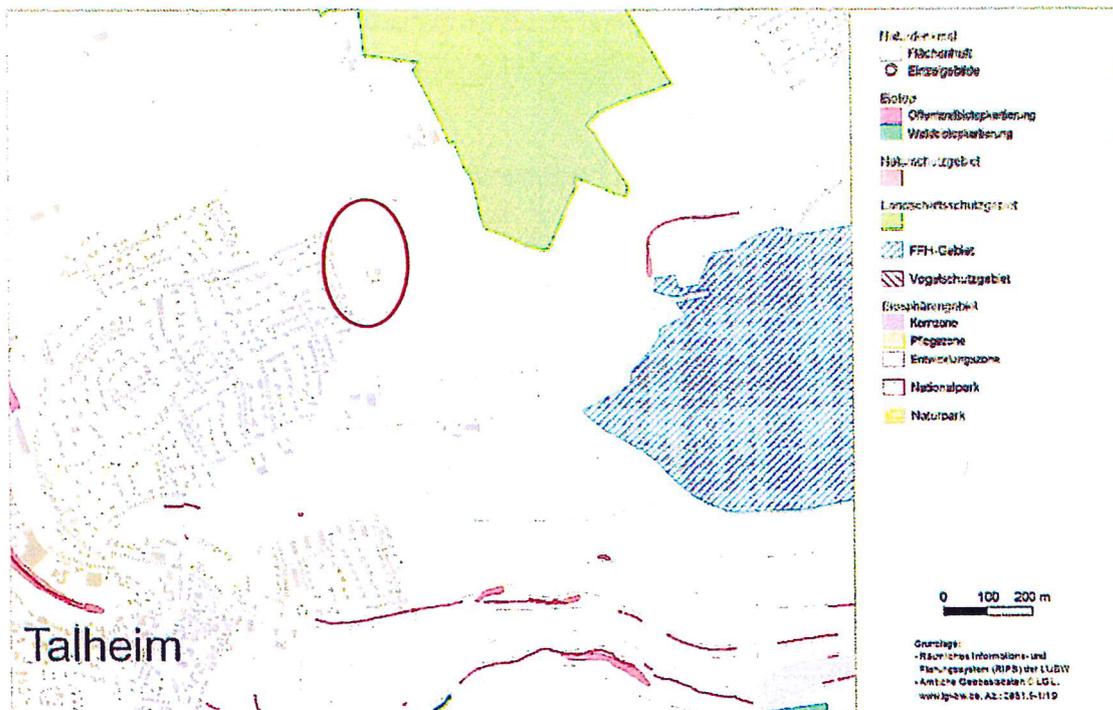
Die Breitbandversorgung ist relativ gut im Anschluss an das vorhandene Netz möglich.



8.6 Umwelt

Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Die genaueren Auswirkungen sind im noch zu erstellenden Umweltbericht enthalten.



8.7 Bodenordnung

Zur Realisierung der Planungen sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Es ist eine freiwillige Umlegung geplant.

9. Planungsstatistik

9.1 Flächenstatistik

Fläche des Geltungsbereiches	2,88 ha	100,0 %
davon		
Verkehrsflächen, incl. Verkehrsgrünflächen und Fläche für die Entsorgung	0,55 ha	19,1 %
öffentliche Grünflächen	0,24 ha	8,3 %
Wohnbauflächen	2,09 ha	72,6 %

9.3 Bauplatzstatistik

Insgesamt 41 Bauplätze zumeist zwischen 4 und 5 ar vorgesehen. 4 Bauplätze sind etwas größer (zwischen 6 und 8 ar), weil dafür eine Nachfrage erkennbar ist. Sie können aber bei Bedarf auch geteilt werden. Auch die Plätze entlang der Haigernstraße sind gut teilbar, um dort gegebenenfalls Doppel- oder Reihenhäuser zu ermöglichen. Außerdem ist ein Platz für ein kleines Gebäude mit Eigentumswohnungen möglich.

Geht man von 3,0 Einwohnern je Wohnung aus (jeweils ein Kind je Wohnung, was anfangs sicherlich übertroffen werden dürfte, später aber realistisch sein könnte) und von 8 Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus, dann ergeben sich bei etwa 48 Wohneinheiten mit etwa 144 Einwohnern eine Dichte von 50 E/ha. Die regionalplanerischen Dichtevorgaben sind damit erfüllt.

9.2 Kostenannahme / Erschließungskosten

Verkehrsflächen incl. Verkehrsgrünflächen
 Kanalisation
 Wasserversorgung