



Feiner Pfad

Hinterer tiefer Graben

Betteläcker

ENTWURFSGEDANKEN

Die Haupteinschließung des Baugebiets erfolgt durch eine Verbindung der Hagenstraße und der Feiner Straße, beides jeweils Hauptachsen im innerörtlichen Straßennetz von Talheim. Durch die geschwungene Linienführung wird erreicht, dass sich das Gefälle der Straße in einem komfortablen Bereich bewegt und sich sowohl die Straße als auch die später anliegende Bebauung harmonisch in die bewegte Topographie einfügt. Der Straßenraum der Haupteinschließung ist so bemessen, dass er die Funktionen Gehen, Parken und Fahrradverkehr aufnehmen kann. Die verastelte angeordnete Längsachse mit Baumstandorten gliedert den Straßenraum und reduziert die Fahrgeschwindigkeit.

Der höherliegende östliche Bereich des Plangebiets wird durch eine gemischt genutzte Verkehrsfläche („Wohnstraße“) erschlossen, was aufgrund der geringen Verkehrsfrequenz ausreichend ist und den Charakter als reine Anliegerstraße unterstreicht. Am Ende der Wohnstraße ist eine Wendemöglichkeit ausgebildet, die das Wenden des Müllfahrzeugs durch zurückstreßen ermöglicht. Die Wendemöglichkeit verfügt über eine fußläufige Anbindung in den Außenbereich, die in etwa auf der Trasse des heutigen Feldwegs (Fl. 4634) verläuft.

An der Kreuzung von Haupteinschließung und Wohnstraße befindet sich ein verkehrsberuhigter Bereich, bei dem sich auch die fußläufigen Verbindungen des Gebiets kreuzen. Hier ist ein kleiner Platz seitlich des Straßenraums angeordnet, der östlich in eine öffentliche Grünfläche übergeht. Diese kann als Spielplatz für Kleinkinder genutzt werden.

Fußläufig lässt sich das Gebiet aus der Ortslage heraus einfach und bequem queren. Dies kann entweder über den Fußweg von der Breslauer Straße her erfolgen, der auf den zentralen Platz des Plangebiets führt, oder über den verlängerten Gehweg der Feiner Straße, der in das Plangebiet fortgeführt wird. Das Erschließungssystem stellt jeweils fußläufige Anschlüsse an den östlichen Außenbereich vor, sodass kurze Wege zur Naherholung gewährleistet sind.

Optional können südlich noch 2 – 3 Bauplätze angeboten werden, was aus Sicht einer möglichst effizienten Nutzung von Erschließungsalagen sinnvoll wäre.

Aufgrund der exponierten Lage des Plangebiets knapp unterhalb des Hagens stellt die Einbindung in das Landschaftsbild einen wichtigen Beitrag dar. Die nordöstlich vorhandenen Baumreihen, teilweise mit altem Baumbestand, werden zur Erhaltung vorgeschlagen und fördern als Randbegrenzung die Einbindung in die Landschaft. Die Randbegrenzung wird zusätzlich durch einen Pflanzstreifen fortgesetzt.

GEBÄUDEKOMEN

Vorgeschlagen wird eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. An dafür geeigneten Stellen, d.h. bei Nord- oder Osteinschließung der Baugrundstücke, sind auch Reihenhäuser denkbar.

In Anlehnung an die Dachformen des heutigen Orsandes werden für das Plangebiet Gebäude mit Satteldächern vorgeschlagen, dabei sollen auch die Unterformen Walmdach bzw. Zeltdach zulässig sein. Die Dachneigung wird mit 20° – ca. 40° empfohlen, wobei bei voll zweigeschossigen Gebäuden aufgrund der Bestrahlung der Firsthöhe nur flachere Dächer möglich sein werden. Die gestalterische Vorgabe des Orsandes wird auf diese Weise aufgeführt und schlüssig fortgesetzt, was sich auch auf die Fernwirkung der Bebauung insgesamt positiv auswirkt.

Zum heute bestehenden Ortsrand hin werden maximal 1,5-geschossige Gebäude vorgeschlagen. Traufhöhe 4,50m über Erdgeschossfußbodenhöhe. Entlang der topographisch tiefer liegenden Abschnitte der verlängerten Feiner Straße, der Sammelstraße sowie entlang der Hagenstraße können auch zweigeschossige Gebäude zugelassen werden. Die höherliegenden Bereiche des Plangebiets werden für eine max. 1,5-geschossige Bebauung, die einen ausreichenden Knielekt im Obergeschoss gewährleistet, vorgeschlagen.

STADTEBAULICHE KENNDA TEN

Größe des Plangebiets (ohne Flst. Nr. 4633 und 4635): ca. 263 Ar
Anteil Wohnfläche: ca. 80 %
Durchschnittliche Bauplatzgröße: ca. 4,8 Ar
Zahl der Bauplätze 44 (vgl. Entwurf)

Mehrfachbeauftragung

Landkreis:	Heilbronn
Gemeinde:	Talheim
Gemarkung:	Talheim

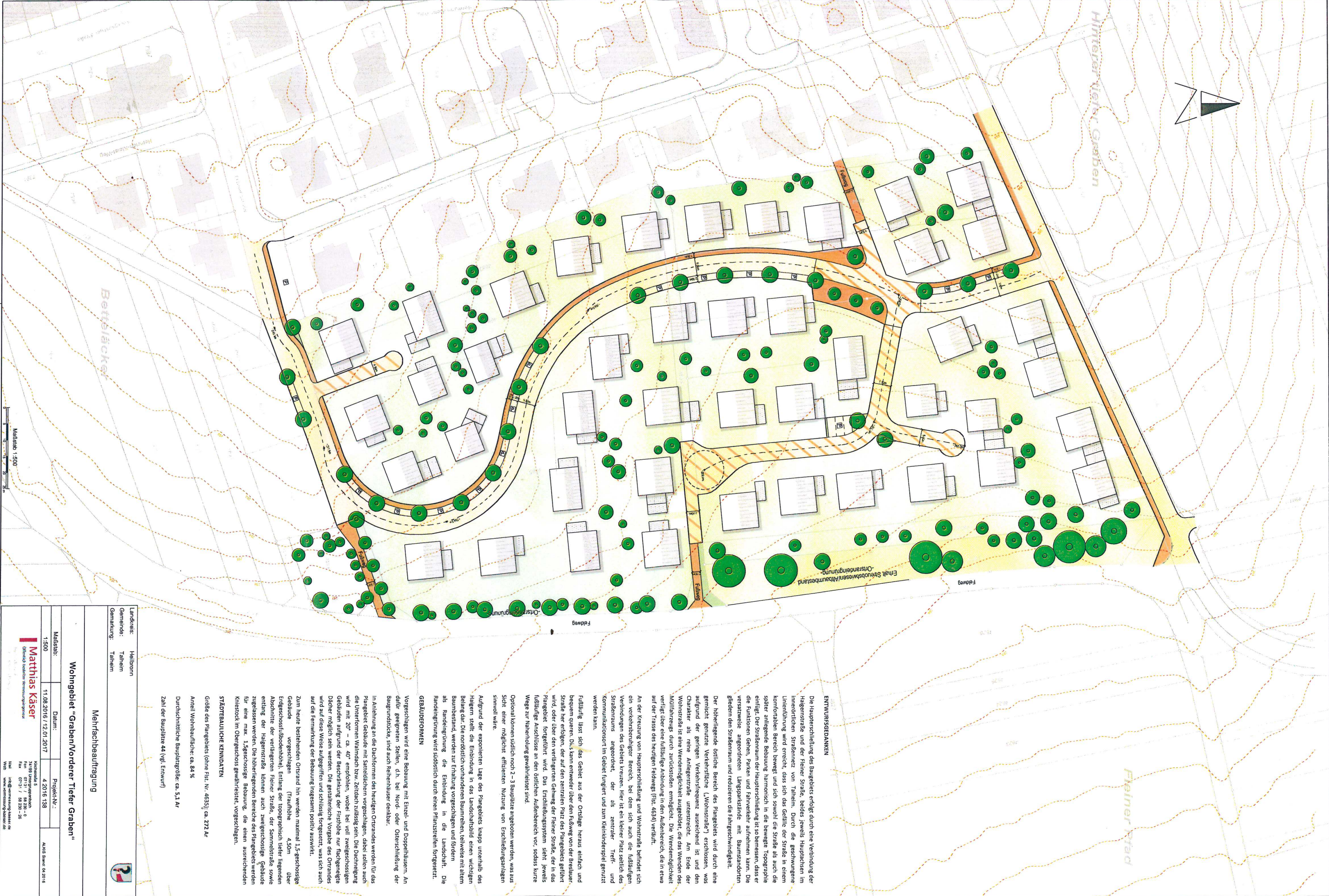


Wohngebiet "Graben/Vorderer Tiefer Graben"

Maßstab:	Datum:	Projekt-Nr.:	Ausf. Stand:
1:500	11.08.2016	4.2016.138	04.08.2016

Matthias Käser
Direktor techn. Verwaltungsgeschäft

Kontakt:
74188 Untergriesheim
Tel. 07131 / 58 200-0
Fax 07131 / 58 200-26
Mail: info@kaser-stadtplanung.de
Web: www.kaser-stadtplanung.de



ENTWURSGEDANKEN

Die Haupterschließung des Baugebietes erfolgt durch eine Verbindung der Hagenstraße und der Feiner Straße, beides jeweils Hauptachsen im innerörtlichen Straßennetz von Talheim. Durch die geschwungene Linienführung wird erreicht, dass sich das Gefälle der Straße in einem kontinuierlichen Bereich bewegt und sich sowohl die Straße als auch die später anliegende Bebauung harmonisch in die bewegte Topographie einfügt. Der Straßenraum der Haupterschließung ist so bemessen, dass er die Funktionen Gehen, Parken und Fahrverkehr aufnehmen kann. Die versatzweise angeordneten Längsparkstände mit Baumstandorten gliedern den Straßenraum und reduzieren die Fahrgeschwindigkeit.

Der höherliegende östliche Bereich des Plangebietes wird durch eine gerichtet genutzte Verkehrsfläche („Wohnstraße“) erschlossen, was aufgrund der geringen Verkehrsfrequenz ausreichend ist und den Charakter als reine Anliegerstraße unterstreicht. Am Ende der Wohnstraße ist eine Wendemöglichkeit ausgebildet, die das Wenden des Müllfahrzeuges durch zurückstoßen ermöglicht. Die Wendemöglichkeit verfügt über eine flüßige Anbindung in den Außenbereich, die in etwa auf der Trasse des heutigen Feldwegs (Flst. 4634) verläuft.

An der Kreuzung von Haupterschließung und Wohnstraße befindet sich ein verkehrsbewußter Bereich, bei dem sich auch die flüßigen Verbindungen des Gebietes kreuzen. Hier ist ein kleiner Platz seitlich des Straßenraums angeordnet, der als zentraler Treff- und Kommunikationsort im Gebiet fungiert und zum Kleinkinderspiel genutzt werden kann.

Fußläufig läßt sich das Gebiet aus der Ortslage heraus einfach und bequem queren. Dies kann entweder über den Fußweg von der Bräuerstraße her erfolgen, der auf den zentralen Platz des Plangebietes geführt wird oder über den verlängerten Gehweg der Feiner Straße, der in das Plangebiet fortgeführt wird. Das Erschließungssystem stellt jeweils flüßige Anschlüsse an den östlichen Außenbereich vor, sodass kurze Wege zur Naherholung gewährleistet sind.

Optional können südlich noch 2 – 3 Bauplätze angeboten werden, was aus Sicht einer möglichst effizienten Nutzung von Erschließungsanlagen sinnvoll wäre.

Aufgrund der exponierten Lage des Plangebietes knapp unterhalb des Hagens steht die Einbindung in das Landschaftsbild einen wichtigen Beitrag dar. Die nordöstlich vorhandenen Baumreihen, teilweise mit altem Baumstamm, werden zur Erhaltung vorgeschlagen und fördern als Randeingrünung die Einbindung in die Landschaft. Die Randeingrünung wird südöstlich durch einen Planstreifen fortgesetzt.

GEBAUDEFORMEN

Vorgeschlagen wird eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. An dafür geeigneten Stellen, d.h. bei Nord- oder Osterschließung der Baugrundstücke, sind auch Reihenhausser denkbar.

In Anlehnung an die Dachformen des heutigen Ortsrandes werden für das Plangebiet Gebäude mit Satteldächern vorgeschlagen, dabei sollen auch die Unterformen Walmdach bzw. Zeltdach zulässig sein. Die Dachneigung wird mit 20 – ca. 40° empfohlen, wobei bei voll zweigeschossigen Gebäuden aufgrund der Beschneidung der Firsthöhe nur flachere Dächer möglich sein werden. Die gestalterische Vorgabe des Ortsrandes wird auf diese Weise aufgegriffen und schlüssig fortgesetzt, was sich auch auf die Fernwirkung der Bebauung insgesamt positiv auswirkt.

Zum heute bestehenden Ortsrand hin werden maximal 1,5-geschossige Gebäude vorgeschlagen (Traufhöhe 4,50m über Erdgeschossfußbodenhöhe). Entlang der topographisch tiefer liegenden Abschnitte der verlängerten Feiner Straße, der Sammelstraße sowie entlang der Hagenstraße können auch zweigeschossige Gebäude zugelassen werden. Die höherliegenden Bereiche des Plangebietes werden für eine max. 1,5-geschossige Bebauung, die einen ausreichenden Kniestock im Obergeschoss gewährleistet, vorgeschlagen.

STÄDTEBAULICHE KENNDAATEN

Größe des Plangebietes (ohne Flst. Nr. 4634): ca. 272 Ar
Anteil Wohnbaufläche: ca. 84 %
Durchschnittliche Bauplatzgröße: ca. 5,1 Ar
Zahl der Bauplätze 44 (vgl. Entwurf)

