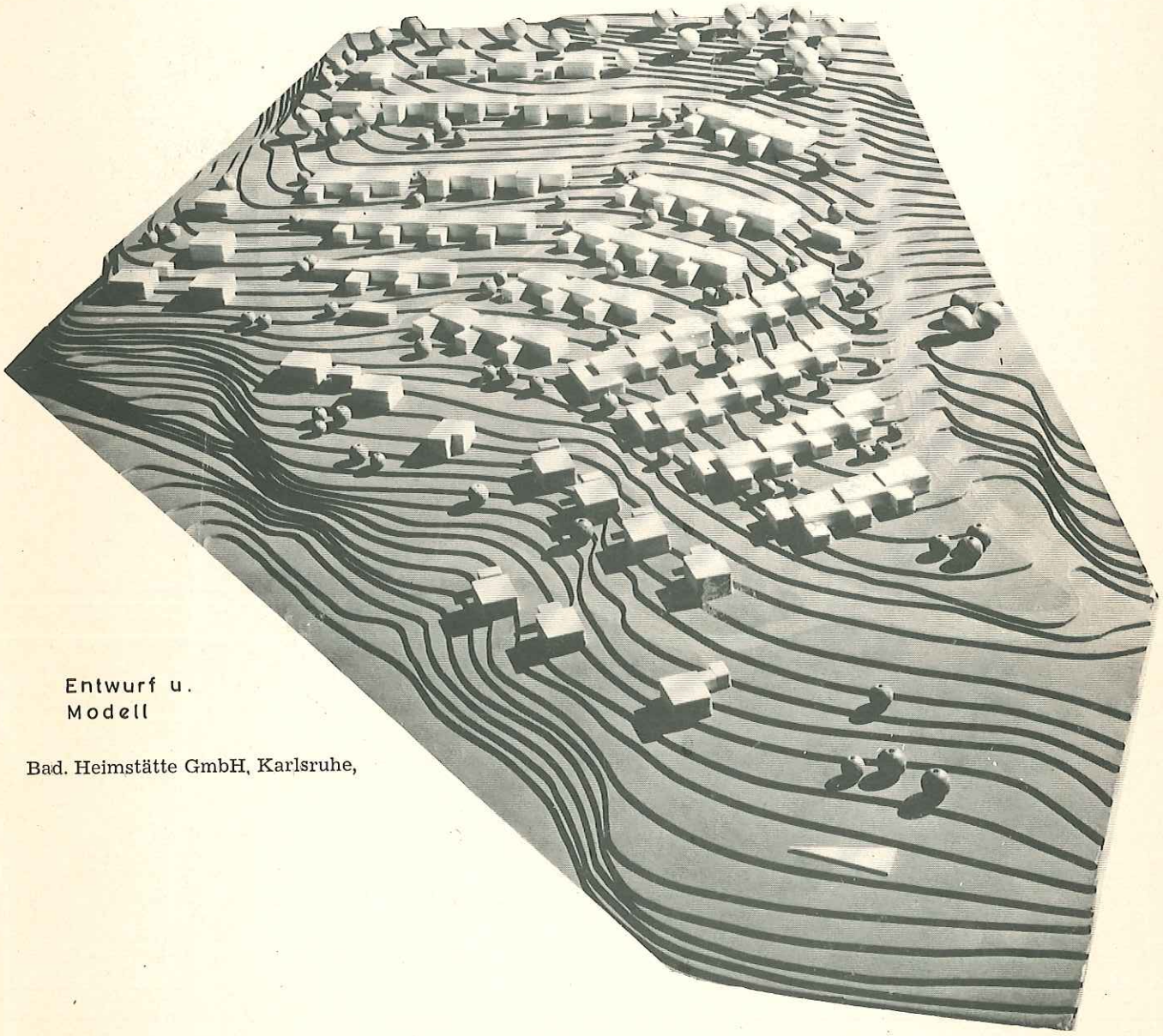
LEIMEN

BEBAUUNGSPLAN

TÄSCH

Begründung



Entwurf u.
Modell

Bad. Heimstätte GmbH, Karlsruhe,

• Ingenieur-Büro Gerhard Weese, 69 Heidelberg, Humboldtstr. 12 •

Gemarkung L e i m e n

Bebauungsplan "Täsch"

Allgemeines

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt im Nordosten das im Entwurf des Flächennutzungsplanes ausgewiesene Baugebiet ab. Die natürliche Grenze bildet im Norden der steil abfallende Graben des Rößbaches und im Osten der als Kulisse weiter ansteigende Gemeindewald.

Das Planungsgebiet erstreckt sich auf den nach Nordwesten und Westen fallenden, zur Rheinebene geöffneten Hang.

Erschließung des Plangebietes

Vorhanden ist die mit Versorgungsanlagen - Wasser und Abwasser bereits ausgestattete Straße, Steige. Für das von Westen verkehrstechnisch nicht ausreichend angebundene Hangbaugebiet Hirschgrund, Schilling und Legbrunnen stellt die Wohnsammelstraße 1.2 - 1.4 die Verbindung zur Landesstraße Nr. 600 her. Dem reinen Anliegerverkehr, für die Hauptwohnbauflächen im Sinne einer äußeren Erschließung, dient die Straße 3.1 - 3.3. Zur Erfassung der östlichen und westlichen Randgebiete sind die Stichstraßen 4.1 - 4.2 und 5.1 - 5.2 angeordnet.
Bei der Mehrzahl der Wohnwege ist es wegen des Höhenunterschiedes notwendig, Treppen anzulegen. Dort ist von vornherein ein Fahrverkehr ausgeschlossen. Bei den beiden Nord-Süd verlaufenden Wegen von 3.3 und 3.4 soll nur für Ausnahmen wie Krankenwagen, Möbelwagen und Müllwagen o. ä. die Zufahrt gestattet werden.

Das Bauland und die Bebauung

Mit Ausnahme des an den landwirtschaftlichen Betrieb Schilling (Baiermühle) anschließenden allgemeinen Wohngebietes an der L 600 sind die gesamten Bauflächen als reines Wohngebiet ausgewiesen (sh. beiliegende Flächenaufstellung).

Etwa 300 m südlich an der Wohnsammelstraße ist ein Ladenquartier für den täglichen Bedarf geplant. Geschäfte sollten auf diesen zentralen Standplatz beschränkt bleiben. In Abschnitt 1.1 der schriftlichen Festsetzungen sind daher die Ausnahmen nach § 3 (3) der BauNVO ausgeschlossen.

Über 4 ha des Baulandes sind im Besitz der gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft Badische Heimstätte. Die Gesellschaft hat bereits für die Hausgruppen vier verschiedene, auf die vorhandenen Geländeverhältnisse abgestimmte Haustypen entwickelt und mit dem Bedarf der interessierten Kaufanwärter abgestimmt. Die genaue Lage und Größe der Hausgruppen liegen demnach fest.

Die damit verbundene architektonisch einheitliche Gestaltung erlaubt jedoch noch viel weniger als sonst nachträgliche Änderungen wie z.B. Anbauten, Überdachungen und ähnliche Anlagen. Im Bereich der Baugruppen sind daher die Baugrenzen eng an den vorgegebenen Baukörpern einschließlich ihrer Balkone und Vordächer festgelegt. Abschnitt 2.2 der schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes schließt andererseits Nebenanlagen dieser Art auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen aus.

Höhenlage der baulichen Anlagen

Für die Hausgruppen ist die Höhenlage der Gebäude unter Berücksichtigung der Abhängigkeit der Haustypen vom Gelände im einzelnen festgelegt.
Für die noch nicht soweit vorgeplanten Abschnitte in offener Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser ist die Höhenlage der baulichen Anlagen im selben Sinne wie der Begriff des Vollgeschosses in der LBO auf die festgelegte Geländeoberfläche bezogen (sh. Skizze in den schriftlichen Festsetzungen Abschnitt 3.2). Die Definition "s" als Beziehung von umbautem Raum zur überbauten Fläche kann auch gegliederte Baukörper ausreichend erfassen. Während bergseits der Straße das vorhandene Gelände als festgelegte Geländeoberfläche gilt, findet bei den an der Talseite der Straße liegenden Gebäuden (Skizze linke Seite) durch die Abweichung des festgelegten Geländes vom vorhandenen Geländeverlauf im Bereich des Vorgartens und weiteren 5 m die geplante Straßenhöhe und damit auch die Höhenlage des Abwasserkanals Berücksichtigung.

Der mit "f" bezeichnete Abstand über dem festgelegten Gelände legt die vor allem bei Hanglage für eine bessere Einfügung in die Landschaft und für die Sicht darüberliegender Gebäude wichtige Dach- bzw. Firsthöhe fest.

Die Angaben "s" und "f" sind im jeweiligen Planabschnitt in dem Füllschema der Schablone "Äußere Gestaltung, Höhenlage baulicher Anlagen" Zeichenerklärung Abschnitt 15 eingetragen.

Flächen für Garagen und Stellplätze

Bei den Hausgruppen Typ A ist die Garage innerhalb des Gebäudes geplant, während für die Einliegerwohnung im Bebauungsplan eine Stellfläche festgesetzt ist. Für Typ A_0 (8 Gebäude mit Einliegerwohnung ohne Zufahrt zum Grundstück) sind Gemeinschaftsgaragen für 13 PKW und Gemeinschaftsstellplätze für 5 PKW ausgewiesen.

Je eine Garage ist in dem Haustyp B, einem etwas aufwändigeren Einfamiliengebäude, vorgesehen.

Ebenso sind ausreichend Gemeinschaftsgaragen -je Wohnung eine- für die Einfamilienhaustypen C und D festgesetzt.

Für die Bauplätze außerhalb dieser Gruppen sind entweder Garagenflächen bestimmt oder es ist genügend Spielraum für die Anordnung der notwendigen Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vorhanden.

Mit der Festsetzung 2.1 im schriftlichen Teil wird verhindert, daß die zusammenhängenden Freiflächen, wohin sich die Wohnseiten der Gebäude orientieren unterbrochen und gestört werden.

Die Abschnitte 4.1 im Zusammenhang mit 3.3 verfolgen besonders für Grenzgaragen nachbarschützende Wirkung.

Kosten der Gemeinde für die städtebaulichen Maßnahmen.

Die voraussichtlichen Kosten für die Erschließung dieses Baugebietes betragen:
(Für die Straße "Steige" wurde nur die Hälfte der Gesamtkosten angesetzt, da sie später auch in der vollen Länge der Erschließung südl. angrenzender Baugebiete dient)

Straßenherstellung einschl. öffentl. Fußwege	DM	335.000,--
Parkplätze u. Parkstreifen	"	25.000,--
Straßenbeleuchtung	"	35.000,--
Kanalisation	"	220.000,--
Wasserversorgung	"	120.000,--
	DM	735.000,--

Darlegungen über bodenordnende Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Durchführung einer Baulandumlegung bilden. Ein entsprechender Vorschlag zur Einteilung der Baugrundstücke ist im Plan gestrichelt dargestellt.

Ingenieurbüro
Gerhard Weer
Heidelberg
Humboldtstr. 12, Tel. 4199
Weer

Gemeinde
Leimen

Bebauungsplan
Täsch - Ost

Gliederung der Flächen im Bebauungsplan

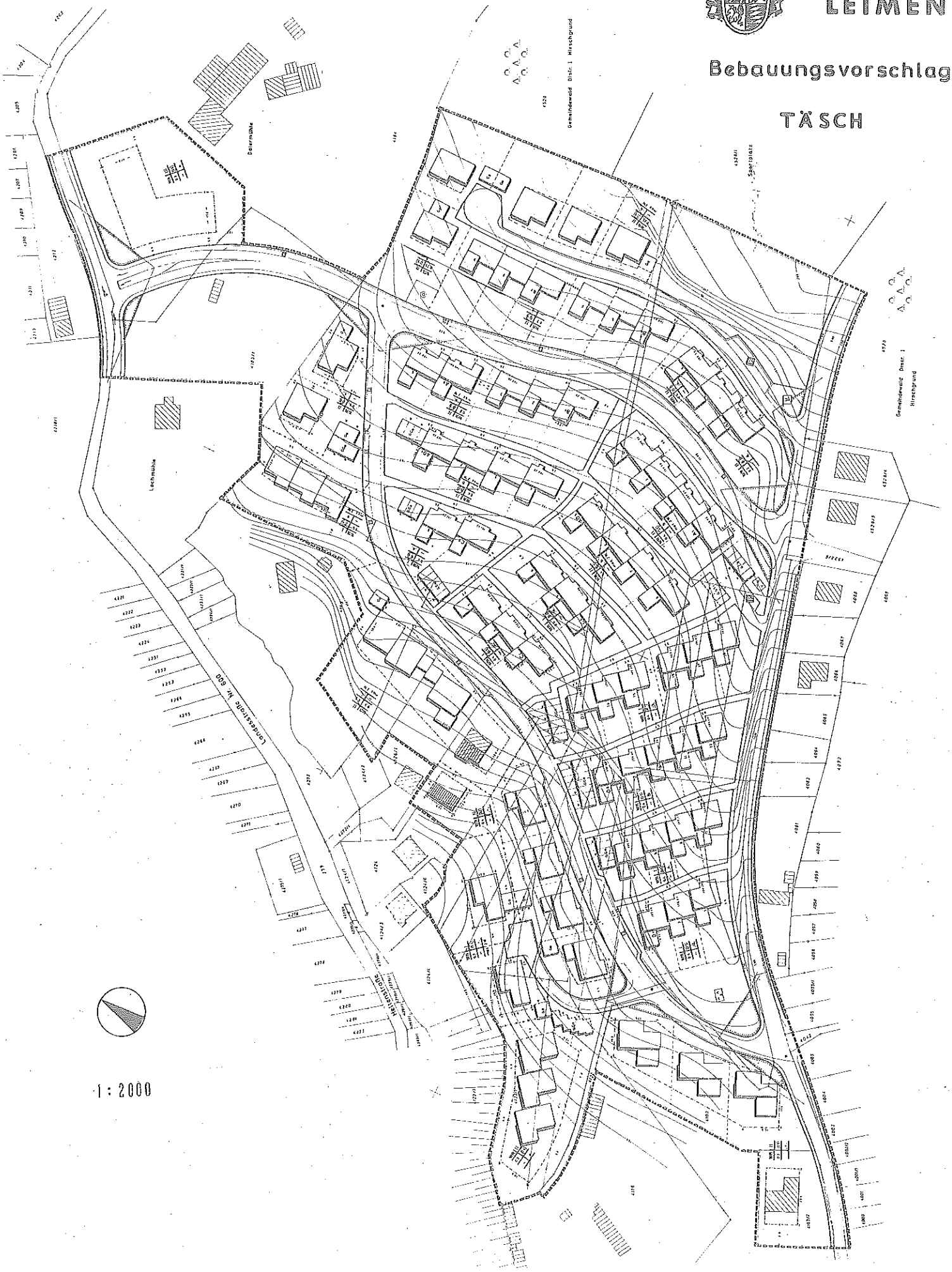
				GFZ	ha	%	ha	% vom Bebauungsplan
Bauland	Wohnbauflächen (§ 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO)		WR	0,3	0,10	1,90		
			WR	0,4	0,72	13,66		
	Kleinsiedlungsgebiete	(WS)	WR	0,5	2,28	43,26		
	Reine Wohngebiete	(WR)	WR	0,6	1,04	19,74		
	Allgemeine Wohngebiete	(WA)	WR	0,7	0,83	15,75		
			WA	0,6	0,30	5,69		
							5,27	68,53
	Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO)							
	Dorfgebiete	(MD)						
	Mischgebiete	(MI)						
	Kerngebiete	(MK)						
	Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs.1 Nr.3 BauNVO)							
	Gewerbegebiete	(GE)						
	Industriegebiete	(GI)						
	Sonderbauflächen (§ 1 Abs.1 Nr.4 BauNVO							
	Wochenendhausgebiete	(SW)						
	Sondergebiete	(SO)						
	Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf							
								68,53
Verkehrsflächen	Überörtliche Straßen				0,09	5,52		
	Erschließungsstraßen				1,22	74,85		
	Wohnwege				0,20	12,27		
	Öffentliche Parkflächen				0,12	7,36		
	Verkehrsgrün				0,02			
							1,65	21,46
Flächen für Versorg.Anl.	Müllboxen				0,01	50,00		
	Trafostation				0,01	50,00		
							0,02	0,26
Grünflächen	Parkanlagen				0,11			
							0,11	1,43
Sonstige Flächen	Land- u. Forstwirtschaft				0,34	53,12		
	Forstwirtschaft				0,30	46,88		
							0,64	8,32
Gesamtfläche des Bebauungsplanes							7,69	100,00

Gesamteinwohnerzahl			420	Einw.
Wohndichte	Einw./ Wohnbauland		80	Einw./ha
Siedlungsdichte	Einw./ Gesamtfl.d.Beb.Pl.		55	Einw./ha

LEIMEN

Bebauungsvorschlag

TÄSCH



1 : 2000

Ingenieur-Büro Gerhard Weese, 69 Heidelberg, Humboldtstr. 12