

Stadt: NEUENSTEIN  
Gemarkung: GRÜNBÜHL  
Wohnplatz: UNTEREPPACH

## Bebauungsplan "PLATZÄCKER"

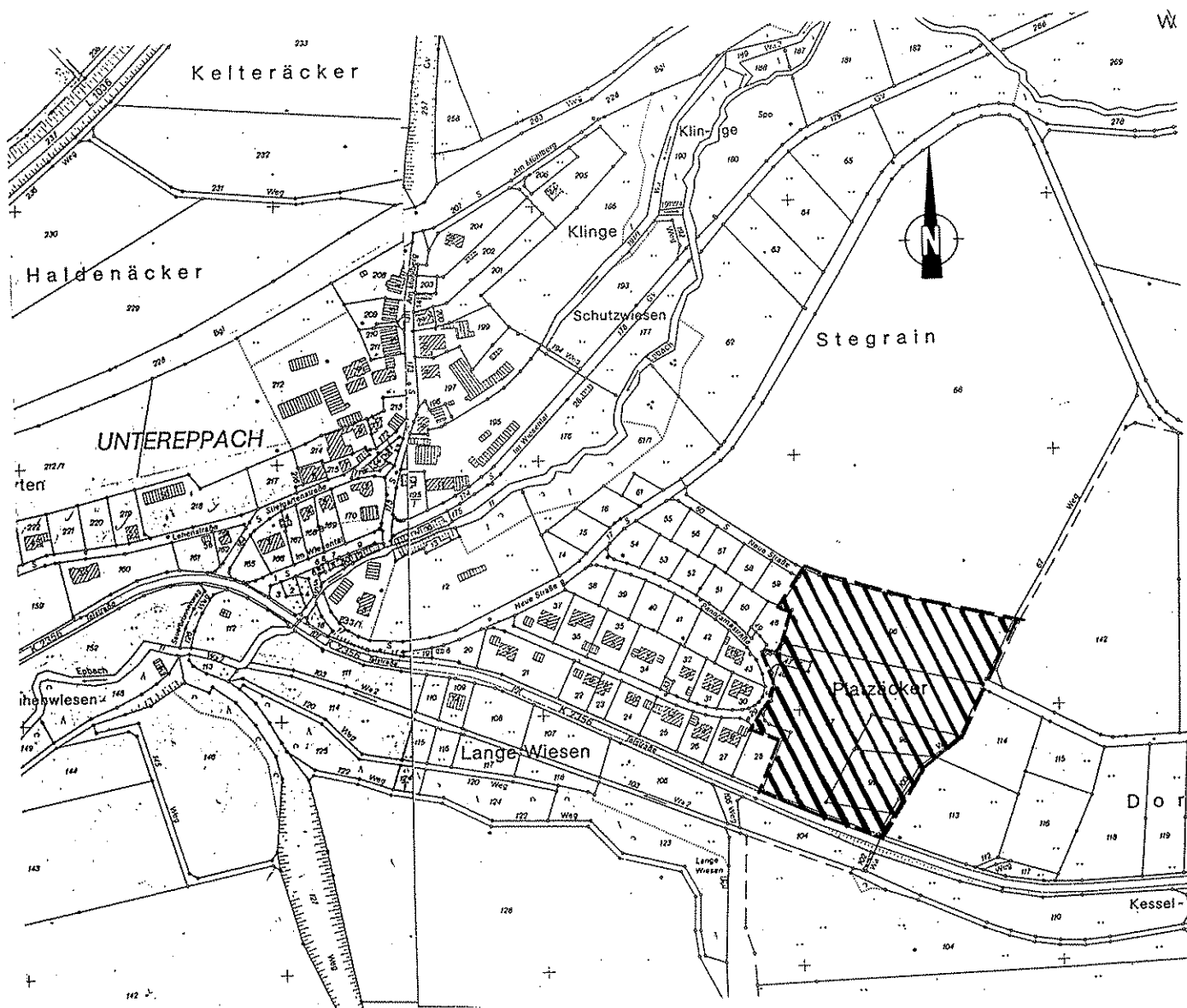
### BEGRÜNDUNG

#### 1. Einleitung

##### 1.1 Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt am Ostrand des Stadtteiles Untereppach und bildet die Fortsetzung des Plangebietes "Panoramastraße" bis zur Gemarkungsgrenze mit Kesselfeld. Entlang der Gemarkungsgrenze verläuft nördlich ein Feldweg, südlich ein Wassergraben.

Nördlich grenzt freie Feldlage an, südlich verläuft die Kreisstraße Neuenstein-Kesselfeld.



## 1.2 Erfordernis der Planaufstellung

Im Stadtteil Untereppach besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland, die durch diesen Bebauungsplan befriedigt werden soll.

## 1.3 Einordnung in die Bauleitplanung der Stadt

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohngebietserweiterung vorgesehen.

Westlich grenzt das Gebiet des Bebauungsplans "Panoramastraße" an. Für das Plangebiet liegt mit Ausnahme der zwei Baugrundstücke an der Panoramastraße keine Bauleitplanung vor.

## 2. Planung und Inhalt des Bebauungsplans

### 2.1 Topographie

Das Plangebiet liegt an einem kräftigen Südhang mit Neigungen von 5 bis 20 %. Es wird landwirtschaftlich genutzt und weist keine wesentlichen ökologischen Besonderheiten auf.

### 2.2 Bauliche Nutzung und städtebauliche Gestaltung

Das gesamte Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Hanglage läßt eine eingeschränkte zweigeschossige Bebauung zu, wobei bergseitig ein Geschoß- und talseitig zwei Geschosse sichtbar werden.

Die Wohngebäude sollen als Einzel- oder Doppelhäuser unter Sattel- oder Walmdächern mit 30 - 40 ° Dachneigung entstehen.

Wechselnde Giebelstellungen, zum Teil der Straßenlinie folgend sowie Versätze sollen eine abwechslungsreiche Gestaltung sowie innere, straßenabgewandte Ruheflächen ermöglichen.

### 2.3 Erschließung und Grünplanung

Zwangspunkte der Erschließung sind zwei vorhandene Ansätze von der Panoramastraße aus sowie die bis zum Gebietsrand ausgebaute "Neue Straße".

Die Erschließung wird über einen feingliedrigen Ring von der Panoramastraße geführt. Anschluß nach Osten ist möglich. Die "Neue Straße" endet in einer Wendeplatte.

Fußwege entlang der Erschließungsstraße sowie zur Nord-und Ost-  
randwegung erschließen das Gebiet dem Fußgänger.

Der inneren und äußeren Begrünung soll besondere Sorgfalt gewidmet  
werden. So sind an ausgewählten Standorten entlang der Straßen hoch-  
wachsende Laubbäume geplant, die in Verbindung mit Straßenver-  
schwenkungen und Versätzen der Fahrbahn ein ansprechendes Straßen-  
bild ergeben und durch optische Reize zur Verkehrsberuhigung  
beitragen sollen.

Entlang der Kreisstraße sowie am Nord-und Ostrand des Plangebietes  
werden Pflanzzwänge für einen harmonischen Übergang zur Landschaft  
sorgen.

Die vorhandenen Streuobstwiesen am Südostrand und eine öffentliche  
Grünfläche - ebenfalls hochstämmig bepflanzt - bieten die Gewähr für  
eine gute optische Einbindung in die Landschaft.

Dort wo landwirtschaftliche Fläche an die Wohnbebauung angrenzt, wird  
zur Trennung ein landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg angelegt.

Die Ver-und Entsorgung des Plangebietes ist durch Anschluß an die  
vorhandenen Netze gesichert.

### 3. Städtebauliche Daten

Allgemeines Wohngebiet neu geplant	=	ca. 194,8 ar
Allgemeines Wohngebiet vorhanden	=	ca. 11,0 ar
Örtliche Verkehrs-und Grünflächen	=	ca. 50,4 ar
<hr/>		
Gesamtfläche	=	ca. 256,2 ar
Anzahl der Baugrundstücke	=	ca. 33
Anzahl der Wohnungen	=	ca. 50

### 4. Erschließungskosten

Die voraussichtlichen Kosten der Erschließung betragen nach über-  
schlagiger Berechnung für:

Straßenbau und Begrünung	ca.360.000,--
Straßenbeleuchtung	ca. 25.000,--
Kanalisation	ca.260.000,--
Wasserversorgung	ca.130.000,--
Planung und Bauleitung	ca. 60.000,--
<hr/>	
insgesamt	ca.835.000,--

5. Besitzverhältnisse, bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke sind in Privatbesitz.

Zur Realisierung der Planung ist ein Umlegungsverfahren nach dem BauGB eingeleitet.

6. Nachtrag

An der Nahtstelle zwischen "Neuer Straße" und Straße A wird auf Grund einer entsprechenden Anregung des Gesundheitsamts ein Kinderspielplatz geplant. Die fußläufige Zugänglichkeit ist von allen Seiten gewährleistet.

Gefertigt:

Heilbronn, den 09.05.1990 / 16.07.1990/08.10.1990

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

  
Koch