

### B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Talstraße 196 (Änd. gem. § 13 BauGB)  
im Planbereich 24 'Wäldenbronn'  
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

Im Planbereich gilt der Bebauungsplan Talstraße II vom 21.10.1976. Er setzt im Bereich des Gebäudes Talstraße 196 ein Sichtfeld fest. Das Gebäude sollte abgebrochen werden und ist deshalb auch nicht durch Baugrenzen abgedeckt.

Damit wird planungsrechtlich die bisherige Nutzung der baulichen Anlage aufgehoben, wodurch gemäß § 40 Abs. 2 BauGB der Eigentümer die Übernahme des Baugrundstücks verlangen könnte.

Das geplante Sichtfeld hatte den Zweck, die Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich Stettener Straße/Talstraße und auf den dort vorhandenen Fußgängerüberweg zu verbessern und so sichere Verkehrsverhältnisse zu schaffen. Eine aus verkehrstechnischer Sicht gleichwertige Lösung ist die Einrichtung eines Vorsignals; ein solches wurde 1996 installiert. Ein weiterer Schritt wäre ggfs. eine Vollsignalisierung der Einmündung, wodurch komplett signalisierte Fußgängerfurten angeboten werden könnten. Mit dem vorhandenen Vorsignal ist jedenfalls ein Sichtfeld nicht mehr notwendig, so dass der Bebauungsplan diesbezüglich geändert werden kann.

Das Gebäude Talstraße 196 wird nunmehr durch eine Baugrenze abgedeckt. Die Art der baulichen Nutzung ist entsprechend der Umgebungsbebauung Allgemeines Wohngebiet (WA). Das Maß der baulichen Nutzung ist durch eine GRZ 0,6, eine GFZ 1,0, sowie mit zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Diese Festsetzungen decken den bestehenden Baukörper ab und erlauben im Falle eines Neubaus eine optimale Nutzung des relativ kleinen Bauplatzes.

Gegen die vorhandenen Verkehrslärmimmissionen sind im Neubaufall bauliche Vorkehrungen zu treffen, um die notwendige Wohnqualität sicherzustellen.

Da durch diese Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch durchgeführt werden.

