

2. Änderung des Bebauungsplanes „Laudaer Berg, 4. Änderung“

Stadtteil Gerlachsheim



Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG:

Im Flächennutzungsplan FNP 2010 aus dem Jahre 2001 der Stadt Lauda-Königshofen wurde aufgrund eines prognostizierten Bevölkerungswachstums im Stadtteil Gerlachsheim im Gewann „Laudaer Berg“ eine größere, zukünftige Wohnbaufläche als Erweiterung des dortigen Wohnbaugebiets ausgewiesen. Hierzu wurde mit dem städtischen Flurstücks Nr. 8521 eine Pufferfläche in Form einer Grünanlage vorgesehen, über welche dann eine zukünftige erschließungstechnische Anbindung erfolgen sollte.

Das ausgewiesene Bauerwartungsland wurde bei der Aktualisierung des Flächennutzungsplans –FNP 2010plus- im Jahre 2012 belassen (s. Abbildung 1), da die eigentliche Fortschreibung des Planes zum zukünftigen Flächenbedarf erst als 2. Stufe folgen wird.

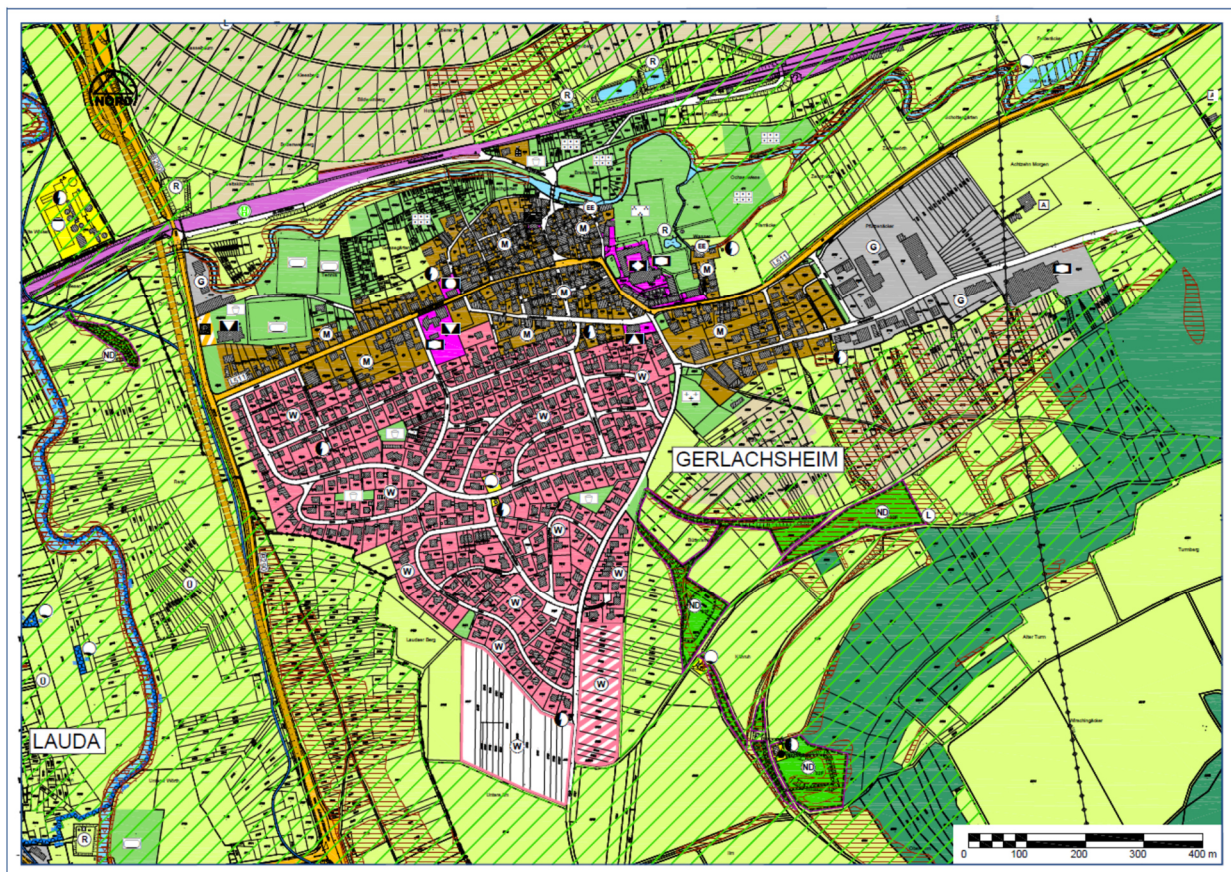


Abbildung 1: Auszug aus FNP 2010plus für den Teilort Gerlachsheim

Wegen der exponierten topografischen Lage auf dem Höhenrücken des Laudaer Berges ist die Versorgung dieses Bauerwartungslandes nur durch den Bau eines neuen Wasserhochbehälters möglich.

Neben dieser geplanten Flächenausweisung ist in der Nachbarschaft der bereits rechtskräftige, aber noch nicht erschlossene Bebauungsplan „Untere Rot“ vorhanden (s. Abbildung 1), sodass eine Erweiterung des Baugebiets „Laudaer Berg“ nicht zwingend erforderlich wird. Die Erforderlichkeit wird vielmehr durch die mittlerweile rückläufigen Einwohnerzahlen zusätzlich in Frage gestellt.

Somit ergibt sich die Option, die für einen Erweiterungsanschluss freigehaltene Pufferfläche einer baulichen Nutzung zuzuführen. Aufgrund konkreter Anfragen wurde bereits im Jahre 2011 eine entsprechende Planänderung angegangen, die jedoch wegen noch

verfügbarer stadteigener Bauplätze im Gewann „Pfüzenäcker“ nicht weiterverfolgt wurde. Mittlerweile sind im Baugebiet „Pfüzenäcker“ jedoch alle Bauplätze vergeben, sodass eine erneute Behandlung der Planänderung für das besagte Grundstück von Interesse ist.

VERFAHREN:

Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13a BauGB durchgeführt (beschleunigtes Verfahren für die Innenentwicklung zur Umnutzung von Flächen). Eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sind für dieses Verfahren gesetzlich nicht vorgeschrieben.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN:

Die Planfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan 2010plus der Stadt Lauda-Königshofen als öffentliche Grünfläche (Parkanlage gemäß Planzeichenverordnung) bzw. öffentlicher Weg dargestellt. Somit wird der Bebauungsplan nicht aus den Vorgaben des FNP heraus entwickelt und muss entsprechend geändert werden.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann der Bebauungsplan aufgestellt werden, auch wenn er von den Darstellungen des FNP abweicht. Der FNP wird folglich im Wege der Berichtigung, gemäß § 13a (2) Nr. 2, nachträglich angepasst.

PLANGEBIET / GELTUNGSBEREICH:



Abbildung. 2: Abgrenzungsplan des Aufstellungsbeschlusses (03/2020)

LAGE UND GRÖÖE DES PLANGEBIETES:

Das Plangebiet wird im Norden durch die Erschließungsstraße „Am Tauberberg“, im Süden durch den Feldweg Flst. Nr. 8465, im Westen durch den unbebauten Bauplatz mit Flurstück-Nr. 8520 und im Osten durch die beiden Baugrundstücke Flst. Nr. 8523 und 8524 begrenzt.

Das Plangebiet umfasst ca. 1.130 m² und ist in seiner bisherigen Nutzungsart als öffentliche Grünfläche (Parkanlage gemäß Planzeichenverordnung) ausgewiesen.

ERSCHLIEÖUNG:

Die verkehrliche Erschließung ist durch die Straße „Am Tauberberg“ gesichert. Ein Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser und Abwasser in den angrenzenden Verkehrsflächen muss jedoch noch erfolgen. Dabei ist zu beachten, dass für die Wasserversorgung nur im nördlichen Bereich des Plangrundstücks ein ausreichender Wasserdruck ohne Druckerhöhungsanlage gewährleistet werden kann.

STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND BAULICHE NUTZUNG:

Die vorhandene Bebauungsstruktur südlich der Erschließungsstraße „Am Tauberberg“ ist straßenseitig ausgerichtet. Durch den Verzicht auf die Anbindung einer möglichen Baugebietserweiterung kann nun diese Lücke in der Gebäudefront baulich geschlossen werden.

Für die überbaubare Fläche wird, analog zum benachbarten freien Bauplatz (Flst.Nr. 8520), ein langgestrecktes Baufenster ausgewiesen. Dadurch ist auch eine zurückgesetzte Platzierung des Hauptbaukörpers möglich, was wegen des konischen Zuschnitts des Plangrundstücks mit schmaler Straßenfront erforderlich wird. Auch die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) für das Plangrundstück mit 246,30 m ü. NN wird demzufolge bereits an das Geländeniveau im rückwärtigen Bereich des Baufensters angepasst.

Für die sonstigen Vorgaben der baulichen Nutzung werden die vorhandenen Festsetzungen des Baugebietes größtenteils übernommen, jedoch mit folgenden Änderungen versehen:

- Zugunsten einer zeitgemäßen Architektur wird anstelle der maximalen Traufhöhe von 3,50 m eine entsprechend angepasste maximale Firsthöhe von 7,50 m ab EFH festgesetzt.
- Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird zwar wegen des Verzichts einer Traufhöhe von einer auf zwei erhöht, ohne jedoch damit die Gebäudekubatur zu vergrößern. Die Gebäudegröße wird vielmehr durch die neue Festsetzung einer maximalen Firsthöhe definiert.
- Hinsichtlich der Dachformen werden neben Satteldächern noch Pultdächer, als Einzeldach oder in versetzter Ausführung, zugelassen. Die Dachneigungen sind bei Satteldächern weiterhin zwischen 30° und 35° festgesetzt, bei Pultdächern jedoch auf 20° bis 25° beschränkt. Die Dachform ‚versetztes Satteldach‘ wird damit hinfällig.

- Zugunsten einer freieren Gestaltung wird auf genaue Vorgaben für Dachaufbauten bzw. –einschnitte verzichtet; lediglich der Anteil zur Dachfläche wird auf 35 % beschränkt.
- Bei der Dacheindeckung werden nun auch graue Farbtöne (mittelgrau bis anthrazit) sowie Blecheindeckungen für untergeordnete Dächer erlaubt, ebenso die Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie
- Für Garagen wird keine zwingende Dachform vorgeschrieben.
- Auf eine vorgegebene Firstrichtung bzw. Ausrichtung der Gebäude wird verzichtet, um eine individuelle Ausrichtung der Dachflächen für die Nutzung von Sonnenenergie zu ermöglichen.
- Die Vorgaben bei Einfriedigungen werden variabler ausformuliert.

UMGANG MIT WASSERGEFÄHRDENDEN STOFFEN

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) im Sinne der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik aufzustellen und zu betreiben., d.h. sie müssen dicht, standsicher und gegen die zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemischen Einflüsse hinreichend widerstandsfähig sein. Je nach Anlage können aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet weitere Anforderungen gelten.

Zum Schutz des Grundwasservorkommens ist die Rechtsverordnung des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis vom 24.05.1994 zu beachten.

GRÜNORDNERISCHE FESTLEGUNGEN

Als Hilfsmittel für die Bepflanzung bzw. Eingrünung des Baugrundstücks in sogenannter heimischer und standortgerechter Art wird eine Pflanzenliste als Anhang zu den textlichen Festsetzungen beigegeben.

Gefertigt:

Stadtbauamt Lauda-Königshofen, 21.09.2020

Gez.

Tobias Blessing, Stadtbaumeister