

B E G R Ü N D U N G

des Bebauungsplanes "Im alten See"

(nach § 3 Abs. 6 und § 9 Abs. 8 BauGB)

1. Erfordernis der Planaufstellung

Das Bebauungsplangebiet "Im alten See" liegt im Norden des Stadtteils Lauda der Stadt Lauda-Königshofen in unmittelbarem Anschluß an die bestehende Bebauung. Die Lage ist stadtnah und verkehrsgünstig sowie für eine Wohnbebauung sehr geeignet. Innerhalb des Stadtgebietes besteht eine erhebliche Nachfrage nach baureifen Baugrundstücken für den Wohnungsbau. Zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse und zur Erzielung einer Bodenpolitik, bei der Nachfrage und Angebot von Bauplätzen ausgeglichen werden können, ist die Ausweisung von Wohnbauflächen dringend geboten.

2. Vorgegebene Planungen und Bedingungen des Bestandes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lauda-Königshofen ist noch nicht genehmigt. Im Flächennutzungsplanentwurf ist das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan "Im alten See" entspricht somit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt. Er ermöglicht die Erfüllung der Bauwünsche sowie die Eigentumsbildung der Bevölkerung und erreicht eine Fortentwicklung des Stadtteils Lauda. Es bestehen somit dringende Bedürfnisse und Gründe, den Bebauungsplan aufzustellen.

Aus diesen Gründen soll der Bebauungsplan vor Rechtskraft des Flächennutzungsplans aufgestellt und genehmigt werden (§ 8 Abs. 4 BauGB).

Dringend notwendig ist die Bebauungsplanung auch im Hinblick auf die auf die bestehende Straßenplanung der L 511 Ortsdurchfahrt Lauda die vorsieht, das Baugebiet direkt an die neue Trasse der L 511 anzubinden.

Die Straßenplanung soll in Kürze festgestellt und mit dem Bau der Trasse in Bälde begonnen werden.

In der Nachbarschaft zum Baugebiet liegen zwei Aussiedlerhöfe, wobei ein Betriebsinhaber Masttierhaltung betreibt. Zur vorbeugenden Konfliktbewältigung wurde zur Vermeidung von Immissionen, die von der Tierhaltung ausgehen, der Geltungsbereich des Bebauungsplans gegenüber der beabsichtigten Abgrenzung verringert. Damit sind die vom Landwirtschaftsamt Tauberbischofsheim gewünschten Abstände zur Wohnbebauung eingehalten.

Weiterhin liegen im östlichen Bereich des Bebauungsplanes einige gewerbliche Betriebe. Zur Vermeidung einer Konfliktsituation zwischen Wohn- und Gewerbenutzung wurde ebenfalls die ursprüngliche beabsichtigte Ausweisung von Bauflächen vermindert und in der Nachbarschaft zum Gewerbe eine Fläche für Dauerkleingärten und landwirtschaftliche Nutzung ausgewiesen.

3. Erläuterung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Überwiegende Fläche des Bebauungsplangebietes ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, wobei das Gebiet ausschließlich dem Wohnen dienen soll. Deshalb wurden die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 (Beherbergungsbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung und Sport, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung) ausdrücklich ausgeschlossen. Innerhalb des Gebietes soll eine individuelle Bebauung vor allem durch freistehende Einzelhäuser ermöglicht werden. Im Bereich der Einmündung der Erschließungsstraße in die L 511 ist eine 3-geschossige Bebauung ausgewiesen, die in diesem Gebietsteil eine bau-

liche Verdichtung bringt. In den Randzonen des Gebietes zur Landschaft hin wurde die Zahl der Wohnungen pro Gebäude auf 2 beschränkt. Diese Einschränkung begrenzt die Zahl der notwendigen Stellplätze und erhöht somit den Anteil der grätnerisch angelegten Freiflächen der Grundstücke. Die überbaubare Grundflächenzahl ist im gesamten Gebiet mit 0,3 festgelegt. In Einzelfällen ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 0,1 zugelassen.

Auf die Geschoßfläche sind Stellplätze und Garagen nicht anzurechnen, weil planerisch erwünscht ist, daß die Garagen in die Hauptgebäude integriert werden und für diese Garagen bezüglich der Anrechnung auf das Maß der baulichen Nutzung gegenüber freistehenden Garagen keine Benachteiligung entstehen soll.

Für die Gestaltung und Anordnung der Garagen sind besondere Festsetzungen getroffen. Dies soll ein einheitlicheres Erscheinungsbild der Bebauung ergeben und vor allem verhindern, daß freistehende Garagen mit hohen Außenwänden die Hangsituation gestalterisch beeinträchtigen.

Zur Einbringung des Baugebietes in die Landschaft wurden Pflanzgebote festgesetzt. Neben der individuellen Bepflanzung durch die künftigen Bauherren soll hiermit eine gestalterische Grünordnung zur Einpassung und Abschirmung des Baugebietes vorgegeben werden. Die vorgesehene Bepflanzung mit Einzelbäumen dient auch der optischen Führung im Straßenzug.

Soweit es aus städtebaulichen Gründen erforderlich erschien, wurden gestalterische Festlegungen vor allem über Dachgestaltung und Einfriedigungen getroffen. Außerdem wurden Höhenfestlegungen bzw. Höhenbeschränkungen in den Bebauungsplan aufgenommen, um eine Anpassung an die topographischen Geländebeziehungen und ein starkes Abweichen einzelner Gebäude gegenüber anderen Gebäuden in der Höhenentwicklung zu verhindern.

Im Nordostbereich des Bebauungsplanes sind Flächen als Gartenland,

Dauerkleingärten sowie für die landwirtschaftliche Nutzung ausgenommen. Diese Flächen vergrößern den Abstand der Wohnbebauung zu den vorhandenen gewerblichen und landwirtschaftlichen Betrieben und tragen dazu bei, daß Beeinträchtigungen des Wohnens durch diese Betriebe vermieden werden.

4. Erschließung des Baugebietes

Die Ver- und Entsorgung des Bebauungsplangebietes ist ohne überörtliche Maßnahmen zu verwirklichen.

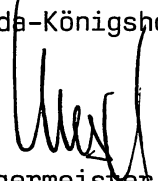
Die Verkehrserschließung ist im Anschluß an das bestehende Straßennetz der angrenzenden Bebauung fortgesetzt. Im Nordosten wird das Baugebiet an die geplante OD Lauda der L 511 angebunden. Die Erschließungsstraßen A, B, C sind als verbundenes Straßensystem geplant, von dem noch Wohnwege abzweigen. Diese Wohnwege wurden entsprechend ihrem Verkehrsaufkommen bemessen und nur als kurze Stichwege geplant, so daß auf ihnen Begegnungsverkehr vermieden werden kann. Das landwirtschaftliche Wegenetz wurde mit dem Straßennetz des Bebauungsplangebietes verbunden, so daß die Zufahrtsmöglichkeiten zu den landwirtschaftlichen Flächen vollständig erhalten bleiben und keine Erschwerisse der Bewirtschaftung eintreten.

5. Realisierung des geplanten Baugebietes

Die Realisierung der Erschließungsmaßnahmen für die Ver- und Entsorgung erfordert keine überörtlichen Baumaßnahmen. Die Verkehrserschließung sieht die Anbindung an die geplante L 511 vor. Eine ausreichende und gute Verkehrsanbindung ist auch über das vorhandene Straßensystem der angrenzenden Baugebiete zu erzielen. Damit ist die Verkehrserschließung des Baugebietes schnell zu verwirklichen, wobei die Kosten im Rahmen des üblichen Aufwandes liegen dürften.

Der Zuschnitt der Grundstücke innerhalb des Baugebietes erfordert die Durchführung von Bodenordnungsmaßnahmen zur Schaffung von bebauungsfähigen Bauflächen. Diese bodenordnenden Maßnahmen wird die Stadt zur Erschließung und Bebauung des Gebietes vornehmen.

Lauda-Königshofen, den 01.02.1988


Bürgermeister