

5. Änderung Bebauungsplan „Großer Flur“

- BEGRÜNDUNG -

1. Erfordernis der 5. Änderung

Im Baugebiet „Großer Flur“ besteht weiterhin eine starke Nachfrage nach städtischen Flächen für eine Einzelhausbebauung. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans zwischen Margarete-Steiff-Weg und Kreisstraße, die im Oktober 2007 rechtskräftig wurde, konnte dieser Bedarf vorübergehend gedeckt werden.

Inzwischen besteht auch Interesse an den weiteren unbebauten Randflächen im Norden und Nordwesten unterhalb der Becksteiner Straße, die über den Mörikeweg erschlossen sind.

Dieser Bereich ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Als bauliche Nutzungen sind dort Hausgruppen und Doppelhäuser vorgesehen.

Durch die Zulässigkeit von Einzelhäusern werden die Möglichkeiten für die bisher vorgesehene verdichtete Bauweise erweitert sowie eine etwas aufgelockerte und damit weniger versiegelte Bebauung erreicht.

Eine verstärkte Beschallung der rückwärtigen Bebauung durch den Verkehr der angrenzenden Becksteiner Straße ist durch die aufgelockerte Bauweise nicht zu erwarten, da auch bisher keine geschlossene und damit abschirmende Gebäudefront vorgesehen war.

Um zukünftig auch Einzelhäuser als bauliche Nutzung zuzulassen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2. Art und Umfang der 5. Änderung

Die 5. Änderung des Bebauungsplans „Großer Flur“ umfasst den ca. 0,6 ha großen Bereich WA 3 mit den Flurstücksnummern 10013 bis 10022 (Teil) und 10027 bis 10031. Der Geltungsbereich ist im Übersichtsplan als Anlage zur Begründung dargestellt.

Folgende Änderungen werden für den Bereich WA 3 vorgenommen:

- Die Nutzungsschablone wird durch das Zeichensymbol für Einzelhaus ergänzt.
- Im Bereich der Flurstücksnummern 10019 bis 10021 wird der bisherige Baufensterstreifen etwas vergrößert, um das für eine Einzelhausbebauung erforderliche größere Angebot an überbaubarer Fläche zu erhalten. Die bisherigen Festsetzungen in diesem Bereich zu Dachform und Gebäudehöhe werden den Festsetzungen im übrigen Änderungsbereich angeglichen, um einheitliche Vorgaben für den gesamten Änderungsbereich zu erhalten.

- Entlang des Fuß- und Radweges am Böschungsfuß der Becksteiner Straße wird, analog zur Gestaltung des Bereiches der 4. Änderung, ein privater Grünstreifen auf den Baugrundstücken ausgewiesen. Dieser Grünbereich, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, soll -neben der gestalterischen Aufwertung- durch einen verminderten Quadratmeterpreis zur besseren Vermarktung der langen Baugrundstücke beitragen.

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen für Wasser, Abwasser, Gas und Strom sowie die Straßenbeleuchtung bleiben von der Planänderung unberührt. Sollten Grenzveränderungen im Zuge des Bauflächenverkaufs erforderlich werden, so sind diese an der Lage der vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen auszurichten.

Aufgrund einer im Rahmen der Erschließung veränderten Stromleitungstrasse der Energieversorgung Baden Württemberg –EnBW- wird das bisher hierfür vorgesehene Leitungsrecht LR2 nun südlich des Fußweges, Flurstücks-Nr. 10018, ausgewiesen.

3. Hinweise

Im Nahbereich von 20-kV-Kabeln sind Geländeänderungen wie Abgrabungen bzw. Auffüllungen nur mit Zustimmung der EnBW zulässig. Bei Anpflanzungen von Bäumen in diesem Bereich ist für die Betriebssicherheit der 20-kV-Kabel ein Mindestabstand von 2,5 m zwischen Erdkabel und Baumstammmitte einzuhalten.

Erdwärmennutzung (mit z. B. Erdwärmekollektoren, Erdsonden oder Grundwasserwärmepumpen) ist auf Grund der Lage in Zone IIIA des Wasserschutzgebietes „Tauberäue“, festgesetzt mit Rechtsverordnung vom 24.05.1994, nicht gestattet.

Die sonstigen bisherigen Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften für das Baugebiet „Großer Flur“, einschließlich der Festsetzungen hinsichtlich des Schallschutzes im Rahmen der 1. Änderung, gelten unverändert weiter.

Da die bisherigen Grundzüge der Planung nicht wesentlich berührt werden und Art und Umfang der Änderung keine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, kann die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Großer Flur“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen.

Gefertigt:
Stadtbauamt Lauda-Königshofen, 27.09.2010



Thomas Maertens
Bürgermeister

ANLAGE zur Begründung / Übersichtsplan zur 5. Änderung „Großer Flur“ Lauda

