

BEGRÜNDUNG

des Bebauungsplanes "Lehmgrube II", Stadtteil
Unteralbach (nach § 3 Abs. 6 u. § 9 Abs. 8 BauGB)

1. Erfordernis der Planaufstellung

Das ausgewiesene Baugebiet liegt verkehrsgünstig an der Bundesstraße B 290 von Königshofen nach Bad Mergentheim. Im südöstlich angrenzenden Baugebiet wurde bereits der Verkehrsknoten für die Einmündung der Sützelstraße in die Bundesstraße mit Linksabbiegespur ausgebaut. Eine planerische Konzeption für die Bebauung des Gebietes Lehmgrube war schon im angrenzenden Bebauungsplan als Hinweis und eventuelle Planungsabsicht aufgezeigt.

In der Stadt Lauda-Königshofen besteht eine große Nachfrage nach Bauplätzen für die Erstellung von Wohngebäuden. Zur Befriedigung der Nachfrage und um ein Angebot an Bauplätzen zu schaffen, ist es erforderlich, neue Bauflächen auszuweisen. Das ausgewiesene Baugebiet bietet sich zur Bebauung an, da seine Erschließung unproblematisch und auch kostengünstig erfolgen kann. Insbesondere wird durch den Anschluß dieses Baugebietes an die Sützelstraße die Investition des Verkehrsknotens mit der B 290 wirtschaftlich genutzt und damit gerechtfertigt.

2. Vorgegebene Planungen (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lauda-Königshofen ist noch nicht genehmigt. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes sieht jedoch die Bebauung vor. Der Bebauungsplan steht somit in Einklang mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Lauda-Königshofen.

Aus dem vorliegenden Bedarf an Bauland sowie der Aufgabe der Gemeinde, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen und den Grundstücksmarkt bezüglich Angebot und Nachfrage auszugleichen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Es liegen demnach dringende Gründe vor, den Bebauungsplan aufzustellen und vor Rechtskraft des Flächennutzungsplanes rechtskräftig werden zu lassen (§ 8 Abs. 4 BauGB).

3. Erläuterung der Ziele und Zwecke der Planung

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Fläche von etwa 3,5 ha einbezogen. Das Baugebiet wurde als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Im wesentlichen sollen innerhalb des Baugebiets individuell genutzte Einzelhäuser erstellt werden. Damit wird dem Wunsch vieler Interessenten entsprochen, die ein Eigenheim erstellen wollen, und ihnen eine Baumöglichkeit gegeben.

Das Baugebiet soll sich in seiner städtebaulichen Gestaltung dem Charakter der angrenzenden Bebauung anpassen. Trotzdem wurde eine Gleichförmigkeit vermieden und besonders darauf geachtet werden, daß durch eine wechselnde Stellung der Gebäude- bzw. Firstrichtungen ein lebendiges abwechslungsreiches Erscheinungsbild der Bebauung auf dem leicht geneigten Hang entstehen wird.

Neben den städtebaulichen Gesichtspunkten waren auch landschaftliche Belange zu berücksichtigen. Die Ortsrandlage im Nordwesten und Nordosten erforderte einerseits eine städtebauliche Gliederung durch die Festsetzung der Baufelder. Daneben wurden jedoch auch Pflanzmaßnahmen festgesetzt, die den Übergang zur freien Landschaft schaffen sollen.

4. Erläuterung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Das Baugebiet soll überwiegend dem Wohnen dienen. Deshalb wurden die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausdrücklich ausgeschlossen. Damit sind Beherbergungsbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung und Sport, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung in diesem Baugebiet nicht zugelassen. Das Maß der baulichen Nutzung ist wesentlich niedriger festgesetzt als es die Höchstwerte nach § 17 BauNVO erlauben. Die Grundfläche darf gegenüber der festgesetzten Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise um 0,1 überschritten werden, so daß hier für die Baurechtsbehörde ein Ermessensspielraum bei kleinen Grundstücken oder in begründeten Fällen verbleibt. Da angestrebt ist, die Garagen in die Hauptgebäude zu integrieren, sind nach § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO die Geschoßflächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen nicht anzurechnen, damit bei der Anrechenbarkeit auf das Maß der baulichen Nutzung gegenüber freistehenden Garagen kein Nachteil entsteht.

Durch besondere Festsetzungen der Gestaltung von Stellplätzen und Garagen soll erreicht werden, daß keine völlig freistehenden Garagen erstellt werden. Angestrebt wird, daß die Garagen gestalterisch dem Hauptgebäude angepaßt werden. Die Festlegung von Flächen für Stellplätze und Garagen ist auch vorgenommen worden, damit genügend Freiflächen verbleiben.

Da einerseits die Zahl der Wohnungen auch die Schaffung von Stellplätzen bedingt und andererseits im allgemeinen zu einer baulichen Verdichtung führt, wurde die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude in den Randgebieten des Geltungsbereiches auf 2 Wohnungen beschränkt.

In den Bebauungsplan wurden einige Pflanzgebote übernommen. Neben der individuellen Bepflanzung soll hier aus gestalterischen Gründen sowie zur Straßensführung und Abschirmung gegenüber der Landschaft eine Grüngestaltung erfolgen.

Das Baugebiet grenzt an die Bundesstraße B 290 an. Zur Abschirmung der Schallimmissionen ist eine öffentliche Grünfläche als Lärmschutzwall ausgewiesen. Diese Aufschüttung für den Lärmschutz soll nicht als geradlinige Böschung, sondern mit abgerundeten Konturen aufgeschüttet und bepflanzt werden.

Zur Gestaltung des Baugebietes sind insbesondere auch Festlegungen der Höhenlage erforderlich. Diese Festlegungen sollen erreichen, daß kein Gebäude extrem herausragt.

5. Erschließung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist ohne zusätzliche überörtliche Maßnahme zu verwirklichen.

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Sützelstraße ausgehend durch Anliegerstraßen. Für den ruhenden Verkehr sind jeweils im Bereich der Wendeplatten einige öffentliche Parkplätze vorgesehen.

6. Realisierung des Baugebiets

Die Erschließung des Baugebietes erfordert keinerlei überörtliche Baumaßnahmen, so daß sich auch der Erschließungsaufwand im Rahmen des üblichen Kostenniveaus hält.

Aus der Sicht des jetzigen Grundstückszuschnittes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich, welche die Stadt als Voraussetzung der Bebaubarkeit umgehend durchführen wird.

Lauda-Königshofen, den 01.02.1988



Bürgermeister