

B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Eisberg-Im Ramstal,
1. Erweiterung", Stadtteil Lauda

Erfordernis der Bebauungsplanänderung

Die Stadt Lauda-Königshofen hat in den Jahren 1993/1995 für das Gebiet "Eisberg-Im Ramstal, 1. Erweiterung", Stadtteil Lauda, einen Bebauungsplan aufgestellt, der seit 20.01.1995 rechtsverbindlich ist.

Dieser Bebauungsplan sieht in einigen Bereichen u.a. den Bau von Hausgruppen für den Mietwohnungsbau (Mehrfamilienwohneinheiten) vor, überwiegend sind Einzel- u. Doppelhäuser vorgesehen. Die Entwicklung am Wohnungsmarkt in unserem Bereich zeigt, daß dringend Bedarf an preisgünstigem Bauen in Form von Reihenhäusern besteht. Den großen Nachfragen kann an anderen Stellen des Stadtgebiets nicht Rechnung getragen werden. Entsprechende Bauflächen sind derzeit nicht vorhanden.

Verschiedene Investoren bieten derzeit solche preisgünstigen und energiesparenden Reihenhäusern an. Insbesondere junge Familien sind am Bau bzw. Erwerb solcher Reihenhäuser interessiert. Die Nachfrage ist groß.

Die Stadt Lauda-Königshofen erkennt den dringenden Wohnbedarf gerade für diese Art des Wohnungsbaus. Der Bebauungsplan soll deshalb gem. § 1 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) i.d.F.v. 06.05.1993 geändert werden.

Gleichzeitig soll die Planung aktualisiert werden. Anstelle von bisher eingeschossigen Einzelhäusern sollen neben diesen in verschiedenen Bereichen zweigeschossige Reihen- u. Doppelhäuser zugelassen werden. Die Dachneigung von Pultdächern, die aus Kostengründen vermehrt realisiert werden sollen, wird neu festgelegt. Ebenso die GFZ. Aus Kostengründen soll auf den Bau von erdüberdeckten Gemeinschaftsgaragen verzichtet werden. Die Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) wurden zum Teil in Anpassung an das Straßenniveau geändert.

Mit der Änderung dieses Bebauungsplanes soll dem tatsächlichen Bedarf Rechnung getragen und der Forderung nach preisgünstigen Mietwohnungen und Eigenheimen entsprochen werden.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit und Klarheit soll mit dieser Bebauungsplanänderung der gesamte Bebauungsplanbereich überplant werden, so daß der bisherige Bebauungsplan außer Kraft gesetzt werden kann.



Zahl der Wohnungen

Das Gebiet ist überwiegend als Wohnbaufläche für Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen gedacht. Die Erschließung ist gering dimensioniert. Um eine Überbelastung der Flächen zu vermeiden wird die Zahl der Wohnungen im Bereich der Baugrundstücke bei ein- bzw. zweigeschossiger Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 7,70 m auf maximal zwei Wohnungen pro ausgewiesenem Baugrundstück begrenzt.

Erschließung

Durch die Bebauungsplanänderungen werden die Erschließungsanlagen insgesamt nicht berührt.

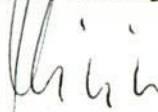
Natur- und Landschaftsschutz

Durch die Bebauungsplanänderungen werden auch die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes nicht weiter beeinträchtigt. Durch die Änderung der Baufenster erfolgt keine zusätzliche Versiegelung des Bodens.

Die Änderung der Geschößzahlen tangiert die Belange des Landschaftsschutzes nicht weiter. Die Firsthöhe wird nur in einem Teilbereich geringfügig erhöht, im übrigen Planbereich wird die bisherige Höhe beibehalten.

Der Eingriff ist insoweit unvermeidbar.

Lauda-Königshofen, den 14.08.1996



Bürgermeister





Genehmigt nach § 11 des Baugesetzbuches i. d. Fassung
der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253).

Tauberbischofsheim, den 23.1.97

Landratsamt Main-Tauber-Kreis
- Kreisbauamt -

