

STADT LAUDA-KÖNIGSHOFEN
STADTTEIL LAUDA

3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „GROSSER FLUR“

BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis der 3. Änderung

- a) Das Angebot an Bauplätzen für Einzelhausbebauung im Wohnbaugebiet „Großer Flur“ ist nach 4-jähriger Rechtskraft nahezu aufgebraucht, die Nachfrage ist jedoch weiterhin vorhanden. Andererseits weist der Bebauungsplan viele Doppel- und Reihenhausplätze aus, um ein flächen- und kostengünstiges Bauen ermöglichen zu können. Eine Nachfrage nach solchen Flächen hat nur in geringem Maße stattgefunden. Durch die Umwandlung von Reihenhausplätzen in Einzelhausplätze soll dem verstärkten Bedürfnis nach Einfamilienhäusern Rechnung getragen werden.
- b) Am südöstlichen Rand des Wohngebietes hat der Bebauungsplan für 6 Bauplätze eine „offenere“ Bauweise für so genanntes „experimentelles Bauen“ vorgesehen. Zurzeit gibt es eine konkrete Bauvoranfrage, die dieser städtebaulichen Idee entspricht. Da zur Realisierung die bestehenden Bauplatzgrößen nicht ausreichen, wurde der Antrag auf Inanspruchnahme von zwei Bauplätzen gestellt. Dem Antrag haben der Gemeinderat und die Angrenzer zugestimmt.

Um die genannten Vorhaben a) und b) zu verwirklichen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2. Art und Umfang der 3. Änderung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Großer Flur“ beschränkt sich auf die bestehenden zeichnerischen Festsetzungen. Die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften für das Baugebiet, einschließlich der 1. und 2. Änderung, bleiben unverändert.

Die zwei Geltungsbereiche I und II der 3. Änderung sind im Lageplan als Anlage zur Begründung dargestellt.

Die neuen zeichnerischen Festsetzungen der 3. Änderung bestehen aus Blatt 1 für den Geltungsbereich I und Blatt 2 für den Geltungsbereich II.

Der **Geltungsbereich I** zur Schaffung weiterer Einzelhausbebauung umfasst den ca. 46 ar großen WA3-Bereich an der Abt-Knittel-Allee zwischen der Karl-Schreck-Straße und dem Carl-Reichert-Weg. Die bestehenden Reihenhausgrundstücke mit den Flurstücks-Nrn. 10092-10099 werden in 5 Plätze mit einer für Einzelhäuser beschränkten Bauweise abgeändert. Die bisher ausgewiesenen Baugrenzen sowie die sonstigen Eintragungen der Nutzungsschablone bleiben unverändert. Für die restlichen Grundstücke des WA3-Gebietes mit den Flurstücks-Nrn. 10100-10102 (in Privatbesitz) sowie 10090, 10091 und 10107 werden bei Beibehaltung der bisherigen Festsetzungen zukünftig auch Einzelhäuser zugelassen.

Der **Geltungsbereich II** mit einer Größe von ca. 12 ar liegt in dem für das experimentelle Bauen vorgesehenen WA3-Bereich am Ende des Carl-Reichert-Weges und besteht aus den bisherigen Flurstücken Nr.10120 und Nr. 10124. Die restlichen Grundstücke in diesem Bereich sind bereits bebaut.

Für die bestehenden Baugrenzen/-fenster im Änderungsbereich erfolgt eine geringfügige Anpassung, um eine Bebauung unter Inanspruchnahme der bisherigen zwei Bauplätze zu ermöglichen.

Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben erhalten. Lediglich auf die Festsetzung einer OK2 (=Traufhöhe) im Änderungsbereich wird verzichtet, um der erlaubten freien Dachform nicht entgegen zu wirken.

Das bisher ausgewiesene Leitungsrecht für die öffentliche Straßenentwässerung im Geltungsbereich wird an die Grenze zum Flurstück Nr. 10123 verlegt, um eine Überbauung zu vermeiden. Die Straßenentwässerung erfolgt damit zukünftig durch Anschluss an die Kanaltrasse im östlich angrenzenden Fußweg der Spielplatzanlage.

Durch die Maßnahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Großer Flur“ sind keine negativen Auswirkungen für die Umwelt zu erwarten. Die eher problematischen Begleiterscheinungen einer verdichteten Bebauung (Bodenversiegelung, Parkdruck, Landschaftsbild etc.) werden durch die geplante aufgelockerte Bauweise abgeschwächt.

Gefertigt:

Stadtbauamt
Lauda-Königshofen, den 14.10.2005

gez.

Thomas Maertens
Bürgermeister



3. Änderung "Großer Flur", Stadtteil Lauda / Geltungsbereiche M 1:1500

24.8.2005

