

Stadt Lauda-Königshofen
Stadtteil Lauda
Bebauungsplan „Im Alten See – Erweiterung“

B E G R Ü N D U N G

1. Erfordernis der Planaufstellung

Durch die geplante Erweiterung soll der Randbereich der beiden Baugebiete „Im Alten See“ und „Ölberg I“ am bereits vorhandenen Wendehammer am Ende der Ölbergstraße und am Ende der Karpatenstraße maßvoll abgerundet werden. Durch den geplanten Grüngürtel soll eine klare und dauerhafte Siedlungskante des Stadtteils Lauda nach Norden festgesetzt werden. Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans ist erforderlich, da die Flächen westlich des bestehenden Feldweges Flst.Nr.3939/1 bisher im Außenbereich und nach § 35 BauGB beurteilt wurden. Der geplante Bauplatz östlich des bestehenden Feldweges Flst.Nr.3939/1 liegt im Geltungsbereich des Straßen- und Baufluchtenplans „Lauda Nord“ aus dem Jahre 1957.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, sonstige Planungen

Im seit 09.02.2001 rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Lauda-Königshofen ist die vorgesehene Planfläche als Fläche für die Landwirtschaft eingetragen. Bei der Fortschreibung bzw. Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ab dem Jahr 2009 werden die Änderungen berücksichtigt und eingearbeitet.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Wasserschutzgebiets der Zone III A, d.h. es ist für die Trinkwassergewinnung von Bedeutung. Erdwärmennutzung ist nicht gestattet.

Im Westen und Nordwesten des Plangebiets befinden sich § 32-Biotope, welche jedoch durch die Planung nicht tangiert werden.

3. Beschreibung des Bestandes

3.1 Lage / Begrenzung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Stadtrand von Lauda. Die südliche Grenze stellt ein bereits bestehender Fußweg dar, welcher zur Erschließungsstraße ausgebaut werden soll. Im Osten wird das Plangebiet durch das Grundstück Flst.Nr.3808 begrenzt. Im Westen und Nordwesten stellen die vorhandenen § 32-Biotope die Grenze dar. Im Norden zur offenen Landschaft hin verläuft die Grenze etwa 40 Meter parallel zur südlichen geplanten Erschließungsstraße.

Im Osten und Nordosten liegen in einem Abstand von ca. 100 bis 150 Meter zwei Landwirtschaftsbetriebe (Flst.Nr. 3824 und Flst.Nr. 3865). Die Verträglichkeit mit der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung in der Nachbarschaft wurde vor Verfahrensbeginn durch das Landwirtschaftsamt überprüft und als unbedenklich eingestuft (siehe Schreiben des Landratsamts vom 05.03.2008).

3.2 Derzeitige Nutzung der Flächen

Die überplante Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Landschaftsprägender Bewuchs ist kaum vorhanden, lediglich im westlichen

Randbereich des Plangebiets werden Wiesen mit Obstbäumen und ein Privatgarten tangiert.

3.3 Topographie

Die Topographie des Plangebiets ist im östlichen Bereich leicht und im westlichen Bereich stark geneigt. Das Plangebiet steigt von ca. 211 m ü. NN im Osten auf ca. 229 m ü. NN im Westen. Der Niveauunterschied beträgt also rund 18 m.

4. Städtebauliche Zielsetzung

Aus städtebaulicher Sicht soll der nördliche Stadtrand von Lauda durch das neue Baugebiet eine gegliederte Abrundung bekommen. So entsteht eine klare und dauerhafte Siedlungskante mit Hilfe einer umfassenden Eingrünung des Plangebiets zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die Festsetzungen zum künftigen Baugebiet sind so angelegt, dass eine hohe Flexibilität bei der Verwirklichung von zeitgemäßen Bauformen entsteht, wobei die Berücksichtigung der Bauökologie im Plangebiet eine wichtige Zielsetzung darstellt.

Da die Topographie von Osten nach Westen eine deutliche Steigung aufweist, sollen die Gebäude an die Hangsituation angepasst werden. Für jeden Bauplatz wird eine Erdgeschossfußbodenhöhe bestimmt, ebenso werden First- und Traufhöhen festgesetzt, so dass die Gebäude in ihrer Höhenentwicklung begrenzt sind und sich landschaftlich besser einfügen. Grundsätzlich ist in Anlehnung an die vorhandene Nachbarschaftsbebauung eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Im östlichen Planungsbereich besteht auch die Möglichkeit einer abweichenden Bauweise in Form von Kettenhäusern, um sowohl hinsichtlich der Ausnutzung der überbaubaren Fläche als auch bei der Dachausrichtung flexibler reagieren zu können.

5. Erschließung

Das Plangebiet wird über die bereits bestehende Ölberg- bzw. Karpatenstraße sowie über den zur Erschließungsstraße noch auszubauenden Fußweg erschlossen. Die bisherige Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Norden wird beibehalten.

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Schaltschränke für Post und Stromversorgung, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden. Der Sicherheitsraum ist nach den Vorgaben der RAS-Q 96 mit 0,5 m vorgegeben und entsprechend einzuhalten.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz in der Ölberg- und Karpatenstraße. Die östlich der Ölbergstraße geplante Bebauung wird analog zur vorhandenen Bebauung über eine separate Abwasserleitung an der Ostgrenze des bebauten Bereiches entsorgt.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ ausgewiesen. Dieses dient vorwiegend dem Wohnen. Im Unterschied zum reinen Wohngebiet sind hier jedoch ergänzende öffentliche und private Einrichtungen, die das Wohnen nicht stören, allgemein zulässig. Im Einzelnen sind dies:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

werden als nicht zulässig festgesetzt. Damit soll der überwiegende Wohncharakter auch im Hinblick auf die städtebauliche Situation der angrenzenden Wohnbebauung gesichert und beibehalten werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für die Zahl der Vollgeschosse maximal 2 fest. Die Grundflächenzahl ist mit einem Maximum von 0,35 festgesetzt, um die Versiegelung des Bodens zu reduzieren. Die Geschossflächenzahl wird mit 0,65 festgesetzt.

Die Traufhöhe wird auf maximal 4,0 m und die Firsthöhe auf maximal 8,0 m begrenzt. Die Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH). Eine Abweichung von den festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhen um +/- 0,5 m ist zulässig, um sich innerhalb der ausgewiesenen Baufenster an die vorhandene Topographie anpassen zu können.

6.3 Bauweise

Die geplante Bebauung soll in überwiegend offener Bauweise erfolgen. Um eine kleinteilige Struktur zu erzielen, sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Beschränkt auf einen kleinen Bereich sind auch sogenannte Kettenhäuser als abweichende Bauweise erlaubt.

6.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die Hauptgebäuderichtungen werden nur im steilen Westbereich parallel zu den Höhenlinien ausgerichtet, um eine Anpassung an die Hangsituation zu erreichen.

In den übrigen flacheren Bereichen ist zugunsten einer Nutzung von Solar- und Photovoltaikanlagen die Hauptgebäuderichtung auch senkrecht zum Hang und damit südorientiert zulässig.

6.5 Zulässige Zahl der Wohneinheiten

Eine bauliche Verdichtung durch Mehrfamilienhäuser bzw. Geschosswohnungsbau soll vermieden werden. Daher wird die maximale Zahl

der Wohneinheiten auf zwei Wohnungen pro Einzelhaus und eine Wohnung je Doppelhaushälfte und Grundstück beschränkt.

6.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen (nach § 14 BauNVO), wie z.B. Gartenlauben, dürfen auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zur verfahrensfreien Größe von 40 m³ Bruttorauminhalt gebaut werden. Die Höhe der Nebenanlagen darf jedoch die zulässigen Außenwand- / Traufhöhen nicht überschreiten. Lediglich in den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind Nebenanlagen nicht zulässig.

6.7 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen, einschließlich Fernmeldeleitungen, sind wegen der Beeinträchtigung des Siedlungsbildes aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig. Im Zuge des Straßenbaus können problemlos Leitungen bzw. Lehrrohre eingelegt werden. Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist im Plangebiet unzulässig.

6.8 Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen wurden Baugrenzen ausgewiesen.

6.9 Flächen für Garagen, Stellplätze und Zufahrten

Garagen, offene Garagen (Carports) und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch auf den festgesetzten Grünflächen und Flächen mit Leitungsrechten. Aus gestalterischen Gründen und um Rangiervorgänge im öffentlichen Raum zu minimieren, müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche entsprechende Abstände eingehalten werden.

Zur Reduzierung der Versiegelung darf pro Grundstück entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur ein max. 6,0 m breiter Bereich als Stellplatz oder Zufahrt mit wasserundurchlässigem Material befestigt werden.

7. Örtliche Bauvorschriften

7.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Als Dachform sind bei den Hauptgebäuden Sattel-, Pult- und versetzte Pultdächer zulässig. Bei Pultdächern ist das Obergeschoss an der höchsten Stelle um mindestens 2 m vom darunter liegenden Geschoss zurückzusetzen. Aus städtebaulichen Gründen sind Garagen und offene Garagen (Carports) möglichst in das Hauptgebäude einzubeziehen. Flachdächer bei Garagen oder offenen Garagen (Carports) sind nur zulässig, wenn sie begrünt oder erdüberdeckt sind. Bei ausreichendem Grenzabstand entsprechend der Landesbauordnung ist auch eine Terrassennutzung der Garagenflachdächer zulässig.

Die Dacheindeckung soll in Angleichung an die bestehende Bebauung mit rotem bis rotbraunen, sowie grauen bis anthrazitfarbigen Dachziegeln oder Dachsteinen erfolgen. Generell sind auch Metalleindeckungen wie grauer Titanzink, Kupfer, metallfarbene Bleche zulässig, die jedoch behandelt sein

müssen, um den wasserschutzrechtlichen Anforderungen zu genügen. Auf Grund der Fernwirkung sind jedoch glänzende und reflektierende metallische Materialien nicht erlaubt.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind dagegen aus energetischen und ökologischen Gründen allgemein zulässig.

Aus städtebaulichen Gründen sind Doppelhäuser mit einheitlicher Dachneigung, Gebäudehöhe und Dachfarbe sowie einheitlichen Dachdeckungsmaterialien zu gestalten.

7.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig, werden jedoch zur Harmonisierung der Dachlandschaft in Anordnung und Ausmaßen beschränkt.

7.3 Materialien und Farbgebung

Es werden nur ortstypische Materialien zugelassen, die das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigen und sich in die natürliche Umgebung einfügen. Grelle und reflektierende Materialien und Farben sind nicht zulässig.

7.4 Einfriedigungen und Stützmauern

Die Einfriedigungen und Stützmauern werden insbesondere hinsichtlich ihrer Lage zu den öffentlichen Verkehrsflächen in ihrer Gestaltungsfreiheit aus städtebaulichen Gründen (Wahrung des Ortsbildes) beschränkt. Dies betrifft die Höhe sowie die Materialwahl.

Das Lichtraumprofil darf nicht eingeschränkt werden, daher sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen mit Stützmauern und Einfriedigungen ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

7.5 Stellplätze

Aus ökologischen Gründen darf pro Grundstück nur ein max. 6,0 m breiter Bereich als Stellplatz oder Zufahrt mit wasserundurchlässigem Material befestigt werden.

Bei einer Wohnung sind zwei Stellplätze, bei zwei Wohnungen drei Stellplätze vorgeschrieben. Die höhere Stellplatzzahl ist bedingt durch den hohen Motorisierungsgrad im ländlichen Raum und soll aus städtebaulichen Gründen ein Zuparken der Erschließungsstraßen verhindern.

7.5 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zur Minimierung der Bodenversiegelung und zur Regenwasserversickerung überwiegend gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechter Bepflanzung zu durchgrünen.

7.6 Aufschüttungen und Abgrabungen / Geländegestaltung

Da die Baugrundstücke teilweise eine relativ starke Hangneigung aufweisen, ist das Anlegen von Böschungen nicht auszuschließen. Die Begrenzung der maximal zulässigen Neigung von 1:1,5 mit der Angabe der maximalen Höhe der Böschungen dient dazu, eine landschaftsgerechte Einbindung der Baugrundstücke in die umgebende Kulturlandschaft sicherzustellen. Die Festsetzung von Natursteinmauern oder Gabionenmauern aus regionalem Naturstein erhöht die Strukturvielfalt für Kleinlebewesen.

8. Ver- und Entsorgung

Die Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung des Planungsgebiets liegen in den öffentlichen Erschließungsflächen oder sind mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Lauda-Königshofen sichergestellt.

Das Baugebiet soll im Mischsystem entwässert werden. Schmutz- und Regenwasser werden in das vorhandene Mischsystem der bestehenden Erschließung eingeleitet.

Grünflächen sollen so gestaltet werden, dass das dort anfallende Regenwasser weitestgehend versickern kann. Alternativ können Zisternen für einen zweiten Wasserkreislauf gespeist werden, die einen Überlauf in das Mischsystem besitzen.

9. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie der zugeordneten örtlichen Bauvorschriften umfasst auf der Gemarkung Lauda:

Teile der Flst.Nrn.5458, 5459, 5460, 5461, 5462, 5479, 5478, 5477, 3804, 3805, 3806, 3807, 3939/1, 9285 (Karpatenstraße) und 3939 (Ölbergstraße) sowie das Flurstück Nr.9301 (Fußweg)

10. Flächen- und Zahlenangaben

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst ca. 0,55 ha.

Gesamtfläche brutto	0,55 ha
Wohnbaufläche neu	0,14 ha
Private Grünfläche	0,28 ha
Öffentliche Grünflächen	0,04 ha
Erschließungsflächen	0,09ha

Zahl der Wohneinheiten (WE): 2 WE je Einzelhaus und Grundstück
1 WE je Doppelhaus und Grundstück

Wohngebäude: ca. 5

Zahl der Einwohner: Bei Annahme von 2,5 Bewohnern (B) je Wohneinheit (WE) ergeben sich bei Zugrundelegung des Mittelwertes maximal 25 Einwohner (E).

Städtebauliche Dichte: Bruttowohndichte, bezogen auf den Geltungsbereich:
25 E auf 0,54 ha = 46 E/ha

11. Umweltbericht

Nach § 2a Nr. 2 BauGB wurde der Umweltbericht vom 28.01.2009 erstellt, in dem die Belange des Umweltschutzes durch die Eingriffs-Ausgleichsbilanz ermittelt und bewertet wurden sowie die grünordnerischen Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich aufgezeigt sind.

Der Umweltbericht ist als gesonderter Teil dieser Begründung beigelegt.

Gefertigt:

Stadt Lauda-Königshofen
Stadtbauamt

Lauda-Königshofen, 13.10.2008/ 28.01.2009/ 25.01.2010

Tobias Blessing, Stadtbaumeister