
Bebauungsplan "Kapellenäcker links",
Gemarkung Oberbalbach

BEGRÜNDUNG

Allgemeines

Nachdem die im Baugebiet "Kapellenäcker rechts, 2. Erweiterung" vorhandenen Bauplätze nahezu alle bebaut sind und weiterhin Bedarf an Bauplätzen besteht, ist die Ausweisung eines weiteren Wohnbaugebietes in Oberbalbach dringend erforderlich.

Flächennutzungsplan

Das zu überplanende Gebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen und entspricht damit der geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung des Stadtteils Oberbalbach.

Gestaltung

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um typische Hanghäuser mit Satteldach. Aus gestalterischen Gründen und im Interesse einer besseren Nutzung sind auch für die vorgesehenen Grenzgaragen Satteldächer vorgeschrieben. Deshalb ist für giebelständige Grenzgaragen eine abweichende Bauweise festgesetzt. (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

Mit den festgelegten Gebäudehöhen soll eine gute Einpassung der Gebäude in das dortige Gelände erreicht werden.

Eingrünung

Um eine gute Durchgrünung des Baugebietes zu erreichen und wegen des Übergangs zur freien Landschaft ist für Privatgrundstücke ein Pflanzgebot vorgesehen. Aus diesen Gründen soll auch der Graben und der dort vorhandene Bewuchs auf der geplanten öffentlichen Grünfläche weitgehendst erhalten bleiben.

Erschließung

Die Erschließung des Gebiets erfolgt durch Stichstraßen vom Rainholzweg und der Mergentheimer Straße her, die als Mischflächen ausgebaut werden sollen. Die fußläufige Verbindung vom Eichholzweg zur Mergentheimer Straße wird durch einen Fußweg ermöglicht.

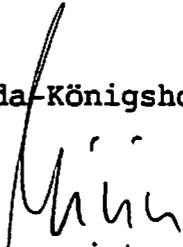
Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung dieses Gebiets erfolgt durch Fortführung der bestehenden Wasserversorgungs- und Entwässerungsleitungen. Das Kanalnetz im Stadtteil Oberbalbach ist an die Sammelkläranlage in Unterbalbach angeschlossen.

Gebietsgröße

Mit dem vorliegenden Entwurf wird eine Fläche von ca. 10.300 qm überplant. Es sieht die Schaffung von 12 Einzelhäusern vor.

Lauda-Königshofen, den 06. Oktober 1992


Bürgermeister