
BEGRÜNDUNG**zum Bebauungsplan "Turmberg III", Stadtteil Königshofen**

1. Planungsanlaß

Die künftige Bebauung mit Einfamilienhäusern und/oder Doppelhäusern soll das Defizit an geeigneten Baugrundstücken decken helfen.

Als Reaktion auf den sprunghaft angestiegenen Bedarf an Mietwohnungen wurde im nordwestlichen Randbereich des Baugebietes Flächen für verdichtete Bebauung (Mietwohnungsbau, Eigentumswohnungen) ausgewiesen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das vorgesehene Wohnbaugebiet ist in dem am 29.01.1990 vom Gemeinderat beschlossenen Flächennutzungsplan der Stadt Lauda-Königshofen als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

Es wird davon ausgegangen, daß der Flächennutzungsplan vor Abschluß dieses Verfahrens genehmigt wird.

3. Gestaltungskonzept

Es soll ein Wohngebiet mit hohem Wohnwert entstehen.

Das bedeutet:

- behutsame Einbindung der Neubebauung in die Hanglage
- der gesamte Straßenraum wird durch Aufpflasterungsbereiche, Grünflächen und Bäumen zur Wohnstraße gegliedert
- im Kern des Bebauungsgebiets entsteht eine Grünanlage, die als Spielfläche und zentraler Treffpunkt genutzt werden kann.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Für das Bebauungsgebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Grundstücke können flexibel für Einzel- und/oder Doppelhäuser genutzt werden.

Die Höhenentwicklung der Baukörper wird durch eine max. Traufhöhe begrenzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird bei Einzel- und Doppelhäusern auf 1 Vollgeschosß festgesetzt. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, Dachraum und Untergeschoß bei Bedarf als Wohnraum auszubauen.

Für den Bereich des Miet- oder Eigentumswohnungsbaus (Hausgruppe, verdichtete Bebauung) gilt die Festsetzung auf 2 Vollgeschosse. Die Höhe der baulichen Anlagen wird ebenso durch eine max. Traufhöhe begrenzt. Auch hier wird eine offene Bauweise festgesetzt, d.h. eine max. Baulänge von 50,00 m.

Dieser Grundstücksbereich kann bei entsprechendem Bedarf in mehrere (max. 3) Einzelgrundstücke aufgeteilt werden.

Für Grenzgaragen wurde aus städtebaulichen Gründen eine abweichende Bauweise festgesetzt.

5. Erschließung

Die Erschließung der Einfamilienwohnanlagen erfolgt durch eine Stichstraße (A), die an einer Wendeplatte endet. Von der Stichstraße führen 3 Wohnwege bis zu den Endgrundstücken.

Die Fußgängerverbindung vom Turmberg zur Bodelschwinghstraße (zur Schule und zum Ortskern) führt durch das neue Baugebiet und wird dem bestehenden Fußweg angeschlossen. Eine Querverbindung für Fußgänger zum weiteren Planungsabschnitt 2 wird angelegt.

Die Erschließung der Hausgruppe (Mietwohnungen) erfolgt ausschließlich über die Bürgermeister-Weid-Straße.

6. Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Westlich des Baugebiets soll nach den vorliegenden Entwürfen die neue Trasse der B.290 in einem geringen Abstand vorbeiführen.

Sie soll jedoch in diesem Bereich untertunnelt werden. Der Tunnelleingang bzw. -ausgang befindet sich ca. 370 m südlich bzw. 120 m nördlich des Baugebietes.

Im Übrigen ist die neue Trasse hinsichtlich der Beeinträchtigung des bestehenden Baugebiets "Turmberg II", bei dem die Entfernung zur nördlichen Tunnelöffnung geringer ist, abgestimmt.

Schädliche Einwirkungen werden deshalb von dort nicht erwartet.

Das Gewerbegebiet "Wöllerspfad" befindet sich in südwestlicher Richtung ca. 330 m von der Baugebietsgrenze entfernt. Auch von diesem Gewerbegebiet werden keine Emmissionen erwartet.

7. Geltungsbereich

Das im 1. Bauabschnitt überplante Gebiet umfaßt eine Fläche von ca. 17.500 m². Damit wird die Schaffung von 16 Einzel- bzw. Doppelhäusern und 18 Miet- und/oder Eigentumswohnungen ermöglicht.

8. Ver- und Entsorgung

Die Wasser- und Energieversorgung für das Baugebiet erfolgt über die Bürgermeister-Weid-Straße.

Der Abwasserkanal für das gesamte Geltungsgebiet wird über den vorhandenen Feldweg Flst.Nr. 8149 in Richtung Bürgermeister-Weid-Straße geführt.

Überschlägige Kostenermittlung:

Kosten für: Kanal, Beleuchtung, Straßenbau, Gehwege ca. 700.000,-- DM
incl. MwSt.

Lauda-Königshofen, den 23. April 1990


Bürgermeister



Angezeigt nach § 11 Abs. 1 des Baugesetzbuches
i. d. Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBI. S. 2253)

Tauberbischofsheim, den 20.09.90

Landratsamt Main-Tauber-Kreis
- Kreisbauamt -



