
Bebauungsplan "Lerchenbaum"

Gemarkung Messelhausen

Begründung

1. Allgemeines

Im Stadtteil Messelhausen stehen derzeit keine Bauplätze mehr zur Verfügung. Entsprechend dem Beschluss des Gemeinderates zur Aufstellung des neuen Flächennutzungsplans sollen für den Stadtteil Messelhausen ausreichend Bauplätze für die Eigenentwicklung bereit gestellt werden. Damit soll verhindert werden, dass ortsansässige Bauwillige abwandern.

Derzeit besteht Bedarf zur Ausweisung von Wohnbauflächen.

Das Plangebiet liegt nordwestlich des Stadtteils Messelhausen und schließt sich an den bestehenden Ortskern an. Durch die Ausweisung von Flächen für Pflanzgebote und eine Durchgrünung des Baugebiets soll ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft erreicht werden.

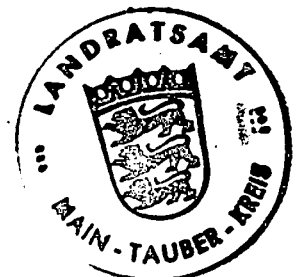
2. Flächennutzungsplan

Das zu überplanende Gebiet wird im derzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche ausgewiesen. Es wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist dringend erforderlich, um Bauwilligen im Stadtteil Messelhausen Baumöglichkeiten zu schaffen.

3. Erschließung

Die neue Straße des Plangebiets soll an die Vilchbänder Straße (K 2801) angeschlossen werden. Der Anschluss an die Ortskanalisation und an das Wasserversorgungsnetz ist gewährleistet. Im Übrigen soll durch gestalterische Maßnahmen im Bereich der Straße eine Beruhigung des Fahrverkehrs erreicht werden.



4. Emmissionen

Durch die Ausweisung des Gebiets als Allgemeines Wohngebiet sind insgesamt keine negativen Einwirkungen zu befürchten.

Die auf den Flst.Nrn. 12, 16 und 231 vorhandenen landwirtschaftlichen Anwesen sind stillgelegt. Auf Flst.Nr. 231 werden im Rahmen der Hobbytierhaltungen Pferde gehalten. Eine Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung, insbesondere einer Tierhaltung, wird nach Rücksprache mit den Eigentümern ausgeschlossen.

Unabhängig davon sind Dorfgebiete und Allgemeine Wohngebiete grundsätzlich nebeneinander verträglich, selbst wenn eine landwirtschaftliche Nutzung wie früher wieder aufgenommen werden würde.

5. Natur und Landschaft

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 1a BauGB, § 8a BNatSchG)

Durch die Ausweisung und Realisierung dieses Baugebiets sind innerhalb seines Geltungsbereichs Eingriffe in die Natur und Landschaft durch die beabsichtigte Veränderung der Bodengestalt und Nutzung der einbezogenen Grundflächen zu erwarten.


Das durch die Planung betroffene Gebiet ist durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Es ist überwiegend als strukturarme Kulturlandschaft zu bezeichnen und besitzt keine ökologisch wertvolle Natur- und Landschaftsgüter.

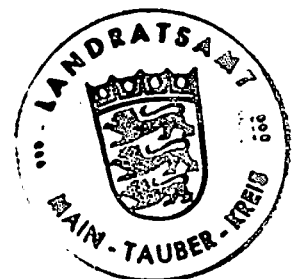
Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Bereitstellung von Baumöglichkeiten und damit der Schaffung von Wohnraum. Die Eingriffe in die Natur und Landschaft sind zur Deckung des Wohnbedarfs notwendig. Durch die Höhenfestlegung und die Ausweisung eines Pflanzstreifens bzw. die vorhandene Obstbaumwiese ist ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft gewährleistet. Durch Pflanzgebote, Grünanlagen und Pflanzstreifen sowie die Festlegung, dass die nicht überbauten Flächen gärtnerisch anzulegen sind, ist eine weitgehende Begrünung des Gebiets gewährleistet. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind im Baugebiet selbst nicht möglich. Durch die Ausgleichsmaßnahmen insgesamt wird der Eingriff jedoch vollständig ausgeglichen.

Dennoch ist der Eingriff im Hinblick auf die im öffentlichen Interesse dringend notwendige Bereitstellung von Baugelände notwendig.

Die Biotopbewertung vom 20. 05. 1998 ist Bestandteil dieser Begründung.

Lauda-Königshofen, den 20. Mai 1998


Bürgermeister



Bebauungsplan "Lerchenbaum"

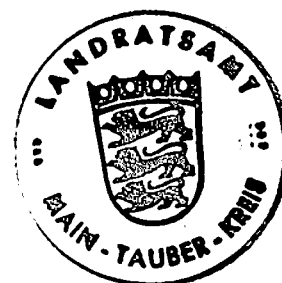
Gemarkung Messelhausen

Biotopbewertung Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a BauGB)

I. Biotopbewertungsrahmen

<u>Biotoptypen</u>	<u>Wertfaktor</u>
1. Versiegelte Flächen	0,0
2. Wassergebundene Decke, Pflasterflächen	0,1
3. Begrünte Dachflächen, Rasengitterflächen	0,2
4. Intensiv bewirtschaftete Ackerflächen	0,3
5. Gartenflächen	
Private Grünflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten)	0,4
6. Öffentliche Grünflächen	0,5
7. Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwick- lung von Natur und Landschaft	0,6
8. Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	0,8

...



Biotopbewertung

II. Ist-Zustand

Biotoptypen Fläche m² Wertfaktor Biotoppkt.

Bestehende Bebauung 878m²

1. befestigte Flächen	180	0,0	0
2. bebaute Flächen	395	0,0	0
3. Ackerland	303	0,3	91

Intensiv bewirtschaftete

<u>Ackerflächen</u>	<u>15042m²</u>	<u>15 042</u>	<u>0,3</u>	<u>4 512</u>
Bestand insgesamt	15920			<u>4 603</u>

III. Planung

1. Bauplatzflächen 13 100 m²

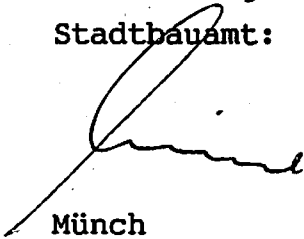
davon Flächen mit			
Pflanzgebot	1 125	0,6	675
Rest 11 975, davon:			
0,3 überbaubar	3 592	0,0	0
0,05 Pflaster	599	0,1	60
0,05 Rasengitter u.a.	599	0,2	119
0,6 gärtn./grün genutzt	7 185	0,4	2 874
Zw. Summe			<u>3 728</u>

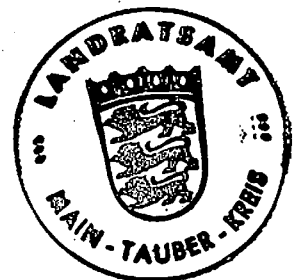
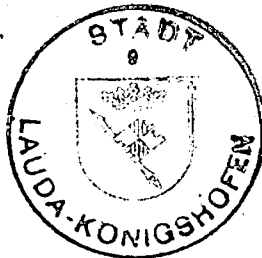


2. Straßen etc.	2 200 m ²			
davon				
versiegelte Flächen	1 292	0,0	0	
Pflasterflächen	908	0,1	91	
3. Öffentl. Grünflächen	620m ²	620	0,5	310
4. Einzelbäume (20 m ² /Baum)				
26 Stück im Straßenbereich				
Pflanzgebot (1 Baum/Bpl.)				
14 Stück = 40 x 20 m ²	800	0,8	640	
Summe Planung	15 920		4 769	=====

Der Eingriff in die Natur wird vollständig ausgeglichen.

Lauda-Königshofen, den 20. Mai 1998
Stadtbauamt:


Münch



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschuß (§ 2/1 BauGB) am>29.09.1997
Öffentliche Bekanntmachung am>03.04.1998
(AMTSBLATT NR.> 14/1998)
Zustimmung zum Entwurf am>29.09.1997
Beteiligung der Bürger (§ 3/1 BauGB)
Anhörungstermin vom>09.04.1998 bis 17.04.1998
(Amtsblatt Nr.>14/1998 vom 03.04.1998)
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
(\$ 4/1 BauGB)
am>25.03.1998 bis 24.04.1998
Behandlung der vorgebrachten Anregungen und
Bedenken am>18.05.1998
Öffentlich ausgelegt (§ 3/2 BauGB)
vom>02.06.1998 bis 02.07.1998
(Amtsblatt Nr.> 21/1998 vom 22.05.1998)
Als Satzung (§ 10 BauGB u. § 73 LBO) vom
Gemeinderat beschlossen am>19.10.1998

Lauda-Königshofen, den 20.10.1998

Bürgermeister



Ausfertigung

Vorliegender Bebauungsplan "Lerchenbaum, Stadtteil Messelhausen bestehend aus:

- Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen
- Satzung
- Örtliche Bauvorschriften

entspricht dem Satzungsbeschuß des Gemeinderats der Stadt Lauda-Königshofen vom>19.10.1998.

Die gesetzlichen Vorschriften über das Planaufstellungsverfahren wurden eingehalten.

Mit Verfügung vom 03. Nov. 1998 hat das Landratsamt Main-Tauber-Kreis in Tauberbischofsheim den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB genehmigt.

Ausgefertigt:
Lauda-Königshofen, den 12. Nov. 1998

Bürgermeister



Die Genehmigung ist mit Planbezeichnung und Umschreibung des Plangebiets am 20 NOV. 1998 im Amtsblatt der Stadt Lauda-Königshofen Nr. 47 / 1998 bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit seit 20 NOV. 1998 rechtsverbindlich.

Lauda-Königshofen, den 20 NOV. 1998
i.A.

[Handwritten signature]





Genehmigt nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der
Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997
(BGBl. I. S. 2141) und nach § 74 Abs. 6 + 7 der Landesbau-
ordnung für B-W (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

Tauberbischofsheim, den - 3. Nov. 1998

