

Genehmigt nach § 1 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 i. V. mit § 2 Abs. 2 Ziffer 1 der 2. DVO zum Bundesbaugesetz vom 27. 6. 1961

Beckstein

Tauberbischofshelm, den 2. 1. 73 Gewann "Leimengruben"

Landratsamt - Bauamt -

Begründung



1. Gründe für Planaufstellung
  - 1.1 Infolge der Nachfrage von Bauinteressenten und zur Förderung des Fremdenverkehrs ist die Erschließung von Wohnbaugelände erforderlich.
  - 1.2 Das am südöstlichen Ortsausgang gelegene Baugebiet ist größtenteils realisiert.
  - 1.3 Es ist deshalb laut Gemeinderatsbeschuß beabsichtigt im Gewann "Leimengruben" weiteres Gelände zu erschließen. Zunächst wird der 1. Teil geplant. Um ein städtebauliches Gesamtbild zu erreichen, wird im Bedarfsfalle ein 2. Abschnitt einbezogen.
2. Bestehende Verhältnisse
  - 2.1 Das beabsichtigte Baugebiet liegt am nördlichen Ortsrand und grenzt im Süden an den Ortskern und im Osten an die Ortsverbindungsstraße nach Lauda. Nördlich und östlich des Baugebietes liegen Rebkulturen.
3. Lage des Geländes un Umgebung
  - 3.1 Das geplante Wohngebiet liegt an einem günstigen Süd-Ost-Hang und eignet sich als Privat- und Ferienwohngebiet.
  - 3.2 Wegen der frostgefährdeten Lage kann das Gelände nicht für den Weinbau genutzt werden und ist deshalb Ackerland.
  - 3.3 Aufgrund der Hanglage ist das Gebiet für die Landwirtschaft nicht sehr wertvoll und bietet ideale Verhältnisse für eine besondere Wohnbebauung.
4. Erschließung und Versorgung
  - 4.1 Die Erschließung für das Gewann "Leimengruben" ist verhältnismäßig günstig, da das Gebiet an vorhandene Straßen grenzt.

- 4.2 Der Entwässerungsanschluß kann über das bereits bis zum Wohngebiet erstellte Kanalnetz erfolgen. Innerhalb des Baugeländes wird eine Kanalleitung  $\phi$  30 cm erforderlich. Wegen der hanghausartigen Bebauung werden zwar geringe Mehrtiefen mit anstehendem Fels notwendig.
- 4.3 Als Trink- und Brandwasserversorgung ist eine gußeiserne Leitung NW 150 wegen der ungünstigen Höhenlage zum Hochbehälter geplant.
- 4.4 Nach Rücksprache mit dem Badenwerk Tauberbischofsheim kann das beabsichtigte Baugebiet 1. und 2. Teil über ein Erdkabel mit Strom versorgt werden. Eine Trafostation wird auf Bauplatz 8 erforderlich.
- 4.5 Über den Laudaer Weg, der als Zufahrtsweg noch verbreitert werden muß, ist das Neubaugebiet von der Ortsmitte aus sehr schnell zu erreichen. Rathaus und das nächste Ladengeschäft zur Deckung des täglichen Bedarfs liegen rd. 300 m entfernt. Sämtliche Bauplätze des 1. Abschnitts können durch Stichstraßen erschlossen werden (Siehe Lageplan).

5. Absichten der Planung

5.1 Mit der Erschließung dieses Baugebietes in einer besonderen Bauweise sollen für die einheimischen und auswärtigen Bauinteressenten entsprechende Bauplätze erschlossen werden.

5.2 Die südlichen Wohnbauten - Bauplatz 1 bis 4 - sollen als Hanghäuser mit der Traufe zur Straßenseite erstellt werden. Bei dieser Bauweise kann das talseitige UG sowie DG noch als Wohnbereich Verwendung finden.

Von der Wohnstraße her sind die Häuser 1-geschessig mit einem Kniestock, Traufenhöhe 3,50 m von OK Straße Wohngebäudemittig gemessen, mit einer Dachneigung von  $22^\circ$  bis  $37^\circ$  geplant. Garagen sind ebenfalls mit  $22^\circ$  bis  $37^\circ$  Dachneigung und mittig gemessener Traufenhöhe von 2,50 m vorgesehen.

Genehmigt nach § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 i. V. mit § 2 Abs. 2 Ziffer 1 der 2. DVO zum Bundesbaugesetz vom 27. 6. 1961

Tauberbischofsheim, den 2. 1. 73

Landratsamt - Bauamt -

- 5.3 Oberhalb, nördlich der Straße sind die Gebäude mit der Gebelseite nach Süden zu erstellen. Die Garagen mit Flachdach sind hierbei mit einem Abstand von 3,00 m zur östlichen Nachbargrenze vorgesehen. Aus Rücksicht auf die Hanglage wird die westöstliche Neigung dazu benutzt dem höherliegenden Gebäude über das unterhalb der Straße liegende hinweg Aussicht zu geben, was teilweise schon durch Staffelung der Gebäude erreicht wird. Zum anderen sind unter Ausnutzung der Nord-Süd-Richtung des Geländes die Hauskörper so geplant, daß deren UG etwa auf Straßenhöhe liegen und die in Haushöhe befindlichen Gartenbereiche entsprechend angepaßt werden können.
- 5.4 Das Hotel soll so erstellt werden, daß die gesamte Baumasse sich dem Bergrücken anschmiegt. Die Dachform ist dem Wohngebiet anzupassen.

6. Kosten

Durch die günstige Lage des Baugeländes werden Kosten der Erschließung verhältnismäßig gering sein.

Nachstehende Baukosten sind nach Erfahrungswerten überschläglich ermittelt und betragen:

für Grunderwerb	DM 5 000,00
für Straßen und Wege mit Beleuchtung	DM 80 000,00
für Kanalisation	DM 40 000,00
für Wasserversorgung	DM 30 000,00
für Planung, Vermessung und Unvorhergesehenes	DM 25 000,00
	<hr/>
	DM 180 000,00
	=====

Für die Gemeinde:

Beckstein, den 4. Juli 1972



*Kucan*

Für die Aufstellung:

Adelsheim, den 4. Juli 1972

ING.-BÜRO K. SACK  
ADELSHEIM - TAUBERBISCHOFSCHEIM  
TEL. 06291/296 TEL. 09341/3071

Genehmigt nach § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 i. V. mit § 2 Abs. 2 Ziffer 1 der 2. DVO zum Bundesbaugesetz vom 27. 6. 1961

Tauberbischofsheim, den \_\_\_\_\_

Landratsamt - Bauamt -