

# Begründung

zum

## Bebauungsplan " Lehmgrube III "

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches ( BauGB )

### 1. Erfordernis der Planaufstellung

Im Stadtgebiet und seiner Nachbarschaft besteht eine erhebliche Bauplatznachfrage, um individuelle Bauwünsche zu verwirklichen. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll der bestehende Wohnbedarf der Bevölkerung gemindert werden. Durch seinen Vollzug will die Stadt das Angebot an Bauland erweitern und damit etwas zum Ausgleich des Grundstücks- und Wohnungsmarktes beitragen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient auch der städtebaulichen Fortentwicklung der Stadt. Er soll die Bebauung lenken sowie die einzelnen Nutzungen festlegen.

### 2. Geltendes Recht und andere Planungen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Lauda - Königshofen ist das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Die konkretisierte Ausweisung als allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan entspricht der vorbereitenden Planung. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3. Ziele und Zwecke der Planung

Das Bebauungsplangebiet soll dem Wohnen dienen und ein möglichst ungestörtes Wohnen gewährleisten. Im Gebiet soll Bauland für das individuelle Wohnen angeboten werden. Besondere Bedeutung wurde der Funktion und dem Ausbau der Verkehrserschließung beigegeben. Die einzelnen Straßen besitzen entsprechend ihrer Erschließungsfunktion eine unterschiedliche Dimensionierung und Linienführung, so daß auch beim Ausbau durch eine entsprechende Gestaltung eine weitergehende Gliederung und Verkehrsberuhigung erreicht werden kann.

Ein Merkmal der Planung ist eine intensive Begrünung durch Pflanzstreifen bzw. Pflanzsäume zur freien Landschaft hin und die Festlegung von Baumpflanzungen in den Freiflächen der Baugrundstücke sowie als straßenbegleitende Pflanzungen. Diese Baumpflanzungen entlang der Straßen sollen auch durch ihr Schattendach die Aufheizung der versiegelten Flächen mindern und somit eine ökologische Verbesserung erzielen.

### 4. Städtebauliche Struktur

Das Baugebiet grenzt im Süden und Westen an die bestehende Bebauung an und soll etwa die Struktur und den Charakter dieser Wohnbebauung übernehmen und fortsetzen.

Im Norden und Osten grenzt die geplante Bebauung unmittelbar an die freie Feldlage. Hier ist der Anschluß der landwirtschaftlichen Flächen an das Wegenetz herzustellen und ein Übergang der Siedlungsflächen in die freie Natur zu schaffen. Deshalb sind Eingrünungen gegen die angrenzende Landschaft vorzunehmen.

### 5. Erschließung

#### 5.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des gesamten Baugebietes erfolgt über die Verlängerung ( Straße A ) der von - Baldersheim - Straße mit Verteilungsfunktion. Die übrigen Straßen des Gebietes dienen nur dem Anliegerverkehr.

Die Straßen A und B sind besonders gegliedert, um die Geschwindigkeit der Verkehrsteilnehmer durch wahrnehmbare Gestaltung des Straßenraumes zu mindern und sollen damit zur allgemeinen



nen Beruhigung des Verkehrs und zur Sicherheit der Bewohner beitragen. Zur Sicherung dieser Gliederung des Straßenraumes sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgelegt. Diese Einschränkung der Zufahrten beläßt allerdings noch genügend Möglichkeiten, um Zufahrten herzustellen.

Die Straßen C und D sind reine Anliegerstraßen, die als Mischverkehrsflächen ohne Trennung der Verkehrsteilnehmer ausgebaut werden sollen und nur eine sehr geringe Verkehrsbelastung aufweisen werden.

Der Anschluß der Feldlage an das bestehende Wegenetz und der Ausbau neuer Feldwege sind vorgesehen, so daß die landwirtschaftliche Nutzung im angrenzenden Gebiet nicht eingeschränkt, sondern etwas verbessert wird. Die Feldwege sollen jedoch nicht als Zufahrten zu den Baugrundstücken genutzt werden. Deshalb sind hier Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, soweit nicht die ausgewiesenen Pflanzgebote die Zufahrten bereits einschränken.

## 5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist ohne überörtliche Maßnahmen durch Erweiterung der bestehenden Versorgungsnetze zu realisieren.

Weil eine Freispiegelentwässerung an der nördlichen Talseite des Gebietes nicht gewährleistet erschien, wurde ein Leitungsrecht zur Einlegung und Haltung der Entwässerungsleitung ausgewiesen. Dieses Leitungsrecht dient insbesondere auch der Einlegung und Haltung von Niederspannungskabeln der Badenwerk AG.

Im Zuge der Erschließung des Baugebietes sollen Anschlußleitungen für die Gashausanschlüsse vorverlegt werden, um spätere Aufgrabungen zu vermeiden. Zur Sicherung dieser Leitungen soll zu Gunsten der Stadt Lauda - Königshofen eine Dienstbarkeit für ein entsprechendes Leitungsrecht eingetragen werden, das auf Dritte ( hier Gasversorgung Taubertal ) übertragen werden kann.

## 6. Umweltbelange

### 6.1 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung nicht zu erwarten. Es dürfen somit gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sein.

### 6.2 Erdmassenausgleich

Es wird angestrebt, die Deponien durch Erdaushub des Baugebietes nur gering zu belasten. Deshalb sind generell Aufschüttungen mit Erdmaterial des Baugrubenaushubs zugelassen. Daneben sind die Höhen baulicher Anlagen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Gestaltung so festgelegt, daß der erforderliche Erdaushub minimiert wird. Die Höhenlage der neuen Straßen wird außerdem so geplant, daß bei Einfügung in das bestehende Gelände der Erdaushub für den Straßenbau gering bleibt.

### 6.3 Naturschutzrechtliche Regelung nach § 8 a BNatSchG

Durch die Aufstellung und den Vollzug dieses Bebauungsplanes sind innerhalb seines Geltungsbereiches Eingriffe in die Natur und Landschaft durch beabsichtigte Veränderungen der Bodengestalt und Nutzung der einbezogenen Grundflächen zu erwarten.

Das durch die Planung betroffene Gebiet ist heute durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Es ist überwiegend als " strukturarme " Kulturlandschaft zu bezeichnen und besitzt keine ökologisch wertvollen Natur- und Landschaftsgüter. Gegenüber der bestehenden Nutzung entsteht somit durch die Planung keine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Jedoch ist eine andauernde Veränderung der natürlichen Funktion des Bodens durch die teilweise Versiegelung infolge der geplanten Bebauung zu erwarten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung eines Wohngebietes und damit der Schaffung von Wohnraum. Die Bebauungsplanung zur Minderung des dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung ist eine Zielvorgabe und ein Planungsgrundsatz. Eingriffe in die Natur und die Landschaft sind zur Deckung des Wohnbedarfes unvermeidbar.

Im Stadtgebiet besteht ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung. Dieser Wohnbedarf resultiert aus der Entwicklung der Stadt und der allgemeinen Zunahme des Wohnflächenbedarfes der Haushalte.

Die Wohnraumversorgung kann weder durch den vorhandenen Bestand noch in anderen Bauge-



bieten gedeckt werden und soll durch Aufstellung dieses Bebauungsplanes verbessert werden. Auch ist momentan innerhalb des Stadtgebietes kein anderer günstigerer Standort zur Verwirklichung der Wohnbebauung vorhanden.

Durch die städtebauliche und grünordnerische Planung werden jedoch die Eingriffe minimiert und weitgehend ausgeglichen.

Zum Ausgleich sind im Bebauungsplan Festsetzungen als Pflanzgebote getroffen. Weiterhin wurde eine neue Grünfläche als Kinderspielplatz ausgewiesen. Die Bodenversiegelung ist durch sparsame Ausweisung von Straßenverkehrsflächen, durch Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Außerdem sind private Stellplätze sowie Zufahrten und Zugänge mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Der erforderliche Ausgleich wird in den einzelnen Grundstücken der geplanten Vorhaben erreicht. In der Anlage zur Begründung ist eine Eingriffs - Ausgleichsbilanz beigefügt. Aufgrund dieser generellen Bewertung erfolgt der Ausgleich der Eingriffe im Gebiet selbst.

Bei der Abwägung sind die Belange des Naturschutzes zur Entwicklung und Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen und das Planungsziel der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung einzustellen. Dabei wird der Schaffung von Wohnraum im Gemeindegebiet ein hoher Stellenwert eingeräumt, so daß andere Belange nachgeordnet werden können.

## 7. Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Als Gebietstyp wurde deshalb ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO zugelassen sind. Die ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ( Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zugelassen. Diese Nutzungen fügen sich nicht in die städtebauliche Struktur des Gebietes ein und könnten das Wohnen beeinträchtigen. Insbesondere benötigen sie teilweise größere Flächen, bringen zum Teil ein höheres Verkehrsaufkommen in das Gebiet und können eventuell zu Konflikten und Störungen führen.

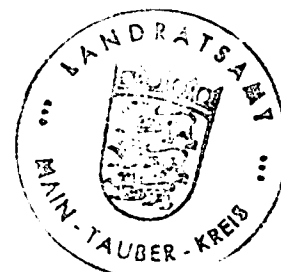
Im Bebauungsplangebiet ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt. Das Baugebiet soll gestalterisch als homogene Einheit erscheinen und bildet den Abschluß der Bebauung zur freien Landschaft. Es soll in seinem Charakter einen lockeren Übergang in die angrenzenden freien Flächen schaffen. Dabei wird eine wenig verdichtete etwa gleichartig homogene Baustruktur städtebaulich angestrebt, wobei Gebäude gleicher Maßstäblichkeit entstehen sollten. Auch die vorgesehene Verkehrserschließung des Gebietsteiles geht von einer geringen Verkehrsbelastung aus, so daß auch aus verkehrstechnischen Gründen die Zahl der Wohnungen begrenzt werden sollte.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

In den einzelnen Baugebietstellen wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächen- und Geschoßflächenzahl sowie die Höhe baulicher Anlagen festgelegt. Da die Baukörper durch die überbaubaren Grundstücksflächen, die zulässige Grundfläche sowie die Höhenbeschränkungen ausreichend begrenzt sind, kann auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet werden. Insbesondere ist es in dem hängigen Gelände nicht auszuschließen, daß Untergeschosse als Vollgeschosse anzurechnen sind, so daß eine vorausgehende allgemeine Festsetzung unsicher erscheint. Durch die getroffenen Festsetzungen sind die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO nicht überschritten werden.

### 7.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Im Baugebiet sollen nur Einzelhäuser im Rahmen der offenen Bauweise zugelassen werden, da dieses Baugebiet seinem Charakter nach eine lockere Bebauung aufweisen soll. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind generell durch Baugrenzen umschlossen. Für die Festsetzung von Baulinien besteht städtebaulich keine zwingende Notwendigkeit. Aus städtebaulichen Gründen ist die Stellung der baulichen Anlagen für den Hauptbaukörper angegeben, um eine Orientierung und Zuordnung der Baukörper zu erzielen und um nachbarliche Belange untereinander auszugleichen.



#### 7.4 Stellplätze und Garagen

Es ist erwünscht, daß die Garagen im Baugebiet möglichst in Verbindung mit dem Hauptgebäude oder in das Hauptgebäude integriert erstellt werden. Damit keine geschlossenen Fronten entstehen, sollen Garagen aus ortsgestalterischen Gründen jeweils nur an einer Grundstücksgrenze erstellt werden. Damit wird dem Charakter einer lockeren Bebauung, die sich in die bestehende Baustruktur einfügt und den Übergang zur freien Landschaft bildet Rechnung getragen.

Zur Sicherung der Freiflächen innerhalb der Baugrundstücke und zur Vermeidung extrem langer Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind in den Innenbereichen der Bauquartiere Flächen angegeben, in denen keine oberirdischen Garagen und Stellplätze errichtet werden dürfen.

#### 7.5 Grünordnung

Im Baugebiet sind öffentliche Grünflächen als Kinderspielplatz und als Grünanlage vorgesehen. Weiterhin ist eine Eingrünung des Gebietes gegen die freie Landschaft festgelegt. Hier soll kein massiver Abschluß durch Heckenpflanzungen entstehen, sondern eine lückige etwas lockere Bepflanzung erfolgen.

Innerhalb der Baugrundstücke sind Baumpflanzungen festgelegt, die eine Durchgrünung des gesamten Gebietes erreichen sollen.

Durch die vorgesehenen Baumpflanzungen entlang der Straßenverkehrsflächen soll der Verkehr geführt und gelenkt werden und eine Reduzierung der Aufheizung und Abstrahlung der versiegelten Flächen durch das Schattendach der Laubbäume erzielt werden. Diese Pflanzgebote für Einzelbäume in den öffentlichen Verkehrsflächen selbst und in den angrenzenden privaten Grundstücksflächen schaffen einen gewissen thermischen Ausgleich im Baugebiet und dienen der Verbesserung des Kleinklimas sowie der Gestaltung des Verkehrsraumes. Sie sind als Ausgleich für die Versiegelung durch die geplante Bebauung ökologisch und städtebaulich geboten.

#### 7.6 Gestalterische Festlegungen ( Örtliche Bauvorschriften )

Die Vorschriften des Bebauungsplanes zur Gestaltung der baulichen und einzelner äußerer Anlagen sollen die baugestalterischen Absichten verwirklichen und eine städtebauliche Einfügung in die Nachbarschaft sowie der Gebäude untereinander erreichen und damit den Ausgleich der nachbarlichen Interessen wahren. Sie dienen zur Erzielung eines verträglichen Gestaltungsbildes und schließen extrem störende Gestaltungselemente aus.

Durch die Festlegungen der Dachgestaltung wird auch eine städtebauliche Abstimmung der Höhenentwicklung der Gebäude erreicht, und es werden unverträgliche Dachgestaltungen unterbunden.

Da die Straßenverkehrsflächen zur Reduzierung der Versiegelung möglichst minimal dimensioniert wurden, muß darauf geachtet werden, daß der Straßenraum nicht durch massive Einfriedigungen optisch zu stark eingeengt wird.

Da die überbaubaren Grundstücksflächen einen ausreichenden Spielraum für die Anordnung der Baukörper aufweisen, soll die Maßstäblichkeit der Gebäude untereinander durch Festsetzung der Gebäudetiefe erreicht werden.

Private offene Stellplätze sowie Zufahrten und Zugänge sollen mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden, wobei Ausnahmen für Behindertenstellplätze zugelassen werden können. Durch diese Maßnahme wird der Anteil der vollversiegelten Flächen gemindert und damit der Abfluß des Oberflächenwassers reduziert und die Entwässerungsanlagen der Stadt entlastet. Die Festsetzung ist aus wasserwirtschaftlichen und ökologischen Gründen aufgenommen und dient auch zur Erhaltung der natürlichen Funktion des Bodens.

#### Stellplatzverpflichtung:

Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze je Wohnung erhöht.

Die Festlegung einer über § 37 LBO hinausgehenden Anzahl herzustellender geeigneter ( notwendiger ) Stellplätze bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen ist sowohl städtebaulich als auch aus Verkehrsgründen geboten.

Im Baugebiet selbst werden nur wenige öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Die Erschließungsstraßen sind gering dimensioniert und überwiegend als Mischflächen ausgewiesen. Auf die Anlegung von Gehwegen wird in diesen Mischflächen verzichtet. Um verkehrsgefährdende Zustände und verkehrsbelastende Verhältnisse zu vermeiden, ist zum Schutz für Fußgänger und Kinder die Erhöhung der Stellplatzanzahl auf den Baugrundstücken notwendig. Die Erhöhung der Zahl



notwendigen Stellplätze hilft, geordnete Verkehrsverhältnisse zu erhalten und mindert zusätzliche Belästigungen durch den "Suchverkehr" nach Stellplätzen im Gebiet und seiner Nachbarschaft. Bei der vorgesehenen Baustruktur ist die erhöhte Zahl der Stellplätze städtebaulich möglich und auch verträglich auf den eigenen Baugrundstücken herzustellen. Um eine ansprechende Gestaltung dieser Mischflächen vornehmen zu können, ist ein Parken im Straßenraum nur begrenzt sinnvoll bzw. möglich.

#### 8. Verwirklichung der Planung

Die Stadt beabsichtigt, den Bebauungsplan umgehend zu verwirklichen. Sie hat im Bebauungsplangebiet die Altgrundstücke erworben und kann somit eine Neuordnung des Geländes vornehmen.

Die Verkehrserschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfordern keine überörtlichen Baumaßnahmen. Die Aufwendungen für die Herstellung der örtlichen Erschließungsanlagen liegen im üblichen Kostenrahmen.

Stuttgart, den 01. 08. 1997

Stadt Lauda - Königshofen, den 01. 08. 1997



  
Bürgermeister



# Eingriffs - und Ausgleichsbilanz

für das Bebauungsplangebiet " Lehmgrube III "

## 1. Vorbemerkung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten. Der Ausgleich dieser Eingriffe soll innerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgen.

Das durch die Planung in Anspruch genommene Gelände ist heute landwirtschaftlich intensiv genutzt und besitzt keine besonderen ökologischen Schutzgüter.

Das Gebiet ist aus städtebaulicher und verkehrstechnischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Die Planung erstreckt sich auf einen mit etwa 12 % geneigten Westhang. Das Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung nicht wesentlich beeinflusst.

## 2. Bestandstandsbewertung

Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ca. 2,30 ha

<u>Nutzungen</u>	<u>Fläche</u>	<u>Wert</u>	<u>Werteinheiten</u>
landwirtschaftliche Fläche ( intensiv genutzt )	22300 m <sup>2</sup>	0,3	6690
Verkehrsflächen ( Straßen und Wege )	700 m <sup>2</sup>	0	0
			<hr/>
			6690

## 3. Bewertung der Planung

<u>Nutzungen</u>	<u>Fläche</u>	<u>Wert</u>	<u>Werteinheiten</u>
Baugebietsflächen ca. 18000 m <sup>2</sup>			
Gebäudeflächen ( versiegelte Flächen )	5400 m <sup>2</sup>	0	0
Hausgärten	12600m <sup>2</sup>	0,4	5400
Straßenverkehrsflächen und Wege mit Verkehrsgrün ( versiegelte Flächen )	4570 m <sup>2</sup>	0	0
öffentliche und private Grünflächen	430 m <sup>2</sup>	0,5	215
Baumpflanzungen ca. 90 Bäume zu 15 m <sup>2</sup> Pflanzfläche	( 1350 m <sup>2</sup> )	0,8	1080
	<hr/>		
	23000 m <sup>2</sup>		6695

