

STADT LAUDA - KÖNIGSHOFEN
STADTTEIL KÖNIGSHOFEN

BAUGEBIET „GRÖTSCH-WALLSCHLOE“

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Gefertigt:
Stuttgart, den 02.02.2004
Planungsbüro PES

Lauda-Königshofen, den **30. März 2004**

gez.

Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis der Begründung:	Seite
1. Erfordernis der Planaufstellung	4
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	4
2.1 Beschreibung	4
2.2 Betroffene Flurstücke	4
2.3 Angrenzende Flurstücke	5
2.4 Übersichtsplan M 1: 5.000	6
2.5 Übersichtsplan Geltungsbereich M 1: 2.000	7
3. Übergeordnete Planungen	8
3.1 Regionalplan	8
3.2 Flächennutzungsplan	8
4. Städtebaulicher Entwurf	8
4.1 Erschließung, Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen	8
4.2 Bebauung	8
4.3 Naturhaushalt, Landschaftsbild	8
5. Planungsrechtliche Festsetzungen	9
5.1 Art der baulichen Nutzung	9
5.2 Grund- und Geschossflächenzahl	9
5.3 Zahl der Vollgeschosse	9
5.4 Bauweise	9
5.5 Stellung der baulichen Anlagen, Gebäudehöhen u. Höhenlage baul. Anlagen	9
5.6 Flächen für Garagen und Stellplätze	10
5.7 Nebenanlagen	10
5.8 Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen	10
5.9 Leitungsrecht	10
5.10 Erschließung Verkehr	10
5.10.1 Fließender Verkehr	10
5.10.2 Ruhender Verkehr	11
5.10.3 Fußgänger und Radfahrer	12
5.10.4 Landwirtschaftlicher Verkehr	12
5.11 Ver- und Entsorgung	12
5.11.1 Abwasserbeseitigung	12
5.11.2 Wasserversorgung	12
5.11.3 sonstige Versorgung	12
5.12 öffentliche Einrichtungen	12
5.13 Grünordnerische Festsetzungen	12
6. Eingriffe in Natur und Landschaft	14
6.1 Gesetzesgrundlage	14
6.2 Vermeidungs- und Minimierungsgebot	14
6.3 Bestand, Bewertung und Entwicklung	14
6.3.1 Boden	14
6.3.2 Klima	15
6.3.3 Wasser	15
6.3.4 Biotope, Ersatz und Ausgleich	16
6.3.5 Landschaftsbild	29
6.4 Abwägung des Eingriffs in Natur und Landschaft	29
7. Immissionsschutz	29
7.1 Schützenhaus	29
7.2 Bestehendes Gewerbegebiet „Wöllerspfad“	30
7.3 Geplante Umgehungsstrasse B 290	30
8. UVP-Vorprüfung	30
9. Planungsstatistik	31

- Anlage 1: Bestandsplan M 1:1.000, Flächennutzung
- Anlage 2: UVP - Vorprüfung
- Anlage 3: Schalltechnische Untersuchungen
- Anlage 4: Vereinbarung über Schallschutzmaßnahmen an der Schießanlage Königshofen

1. Erfordernis der Planaufstellung

Um den Bedarf an Wohnbauflächen in den nächsten 5 - 10 Jahren vor allem für einheimische Bauwillige decken zu können, beschloß der Gemeinderat, den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen.

Die vorhandenen Flächen in Königshofen sind weitgehend bebaut.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1 Beschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Osten von Königshofen als Fortsetzung des Wohnbaugebietes „Turmberg“ (siehe Übersichtsplan M 1:5000, 2.4).

Das Plangebiet ist stark nach Südwesten geneigt, gut besonnt und wird derzeit landwirtschaftlich als Acker, Weinberg, Wiesen- und Streuobstfläche, einschließlich der Wege, genutzt.

Im Gebiet sind § 24a-Biotope überwiegend in Form von Hecken und Feldgehölzen vorhanden. Das gesamte Gebiet liegt in der Wasserschutzzone III/A.

Die Größe des Plangebietes beträgt 68.557 m².

2.2 Betroffene Flurstücke

(siehe Übersichtsplan M 1:2000, 2.5)

Flurstück	Nutzung
11 255 (teilweise)	Obstbaumwiese
11 524	Grasweg
11 250	Weinberg, Grünland
11 251	Weinberg
11 252	Weinberg
11 253 (teilweise)	Brache, § 24a-Biotop
11 248 (teilweise)	Weg, Brache
11 224	Garten
11 224/1	Trafo
8200	Weg
8208	Garten
798 (teilweise)	Weg
8209	Obstbaumwiese, Hecke
8260/3 (teilweise)	Straße, Verkehrsgrün, Gehweg
8296	Weg, Brache, Grünland, 24a-Biotop
11 328	Obstbaumwiese
11 327	Obstbaumwiese
11 326	Obstbaumwiese
11 325	24a-Biotop
11 324	Obstbaumwiese
11 323	Brache
11 322	Brache
11 321	Brache
11 320	Brache, § 24a-Biotop
11 319	Obstbaumwiese
11 318	§ 24a-Biotop
11 317	§ 24a-Biotop
11 316	Obstbaumwiese
11 315	§ 24a-Biotop / Brache
11 314	Weinberg
11 313 (teilweise)	Grünland extensiv, Streuobst
11 329	Obstbaumwiese, § 24a-Biotop
11 330	§ 24a-Biotop, Brache

11 331	Streuobst
8342	§ 24a-Biotop, Acker
8343	Feldweg
8456 (teilweise)	Feldweg
8433	§ 24a-Biotop, Acker, Brache
8435/1	§ 24a-Biotop, Acker
8434/1	§ 24a-Biotop, Acker
8342/1	Acker
8341	Acker
8340	Acker
8340/1	Brache
8339	Acker
8338	Acker
8336	Acker
8335	Grünland, Obstwiese
8333/1 (teilweise)	Acker
8149/2 (teilweise)	Weg
8402	Feldweg
8403	Acker
8415(teilweise)	Grünland, Brache, § 24a-Biotop, Acker
8430	Grünland extensiv, Brache
8429	Streuobstwiese
8420	Hecke, Grünland extensiv, § 24a-Biotop
8421	Streuobst
8422	Brache, Grünland, Acker, § 24a-Biotop
8344	Acker
8346	Acker
8347	Acker
8348	Acker
8349	Acker
8350	Acker
8351	Acker
8352	Acker
8426	Acker
8425	Acker
8423	Acker
8404	Brache
8405	Brache
8406	Brache

2.3 Angrenzende Flurstücke

Das geplante Baugebiet wird begrenzt:

Im Norden durch die Grundstücke

11719, 11710, 11565, 798 (Rebenweg), 11559, 11558 (Falkenstraße), 11557, 11525
11523 (Fasanenweg), 11517, 11516, 11515, 11514, 11513, 11248;

im Osten durch die Grundstücke

11255, 11254, 11253, 798, Teile von 11313, 11312, 11311, 8407, 8149/2, 8456, 8414, 8415, 8416,
8417, 8418, 8419, 8431, 8432;

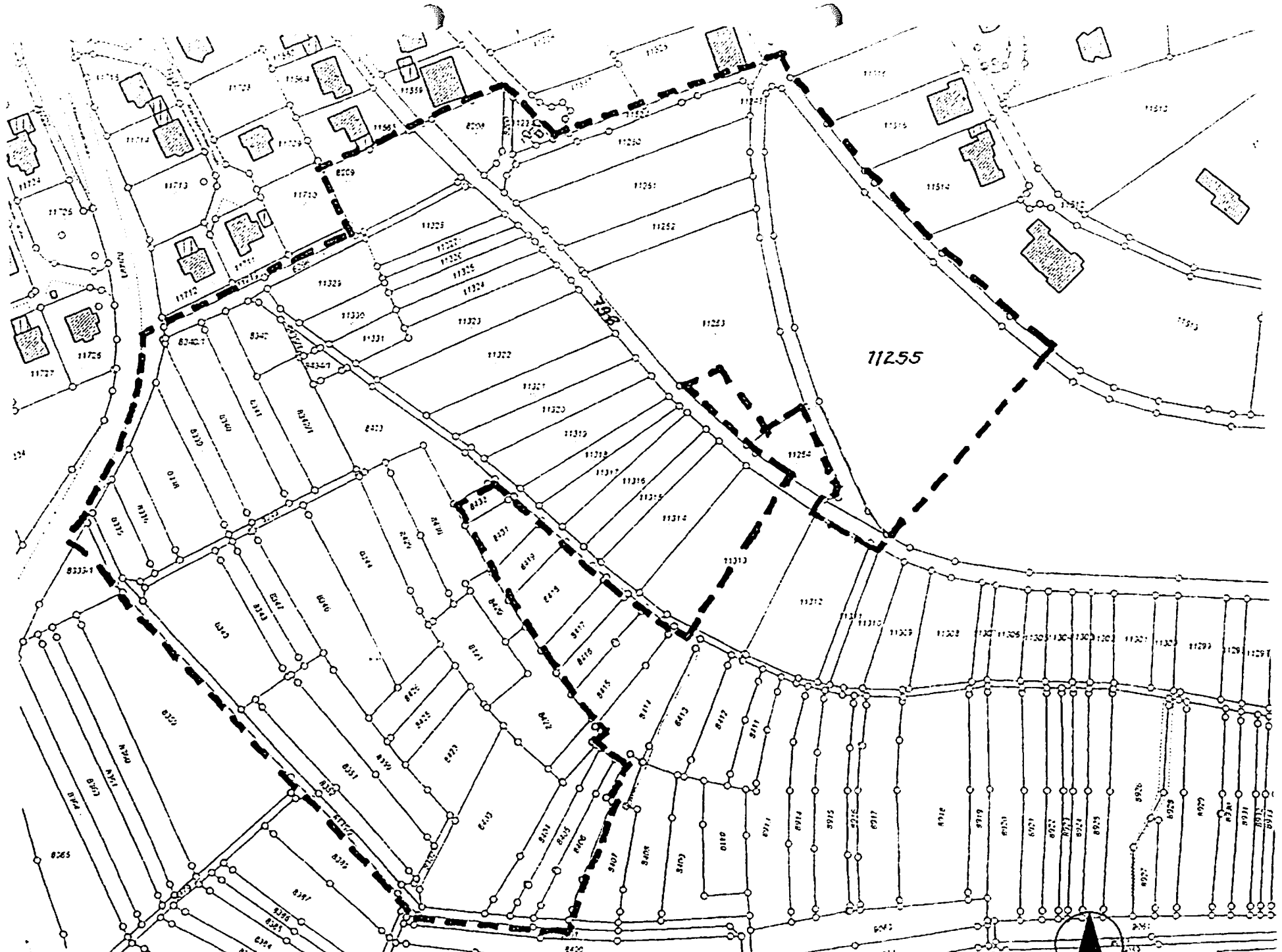
im Süden durch das Grundstück 8401;

im Westen durch die Grundstücke 8390, 8389, 8379, 8359, 8333/1, 8260/3 (A.-Kimmelman-Str.).



2.4 Königshofen / Übersichtsplan M 1:5000

30.6.2003



2.5 Baugebiet "Grötsch-Wallschloe" Königshofen / Geltungsbereich / M. 1:2000

30.6.2003

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte 3 des Regionalverbandes Franken von 1995 liegt das Plangebiet in einem geplanten Wasserschutzgebiet (in der Zwischenzeit rechtskräftig).

Südlich ans Planungsgebiet grenzt eine Erholungszone an.

Westlich vom Planungsgebiet liegt die geplante Ortsumgehung von Königshofen (siehe Übersichtsplan M 1:5000, 2.4).

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Lauda-Königshofen ist der überplante Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist seit 09.02.2001 rechtskräftig.

Die Realisierung des Bebauungsplanes kann in bedarfsorientierten Bauabschnitten vorgenommen werden.

4. Städtebaulicher Entwurf

4.1 Erschließung, Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen

Aufgrund der Steilheit des Geländes wurde versucht, die vorhandenen Straßen aus dem bestehenden Baugebiet als Stichstraßen weiterzuführen.

Für den südlichen Bereich ergab sich eine Erschließung von der Alois-Kimmelman-Strasse aus, teilweise in einer Stichstraße und als Ringstraße mit einer Verengung im steileren Bereich.

Die beim Bau der Erschließungsstraßen entstehenden Böschungen gehören zum Baugrundstück und sind zu dulden.

Damit die öffentliche Verkehrsfläche auf volle Breite bis auf die Grundstücksgrenze ausgebaut werden kann, ist es notwendig, den Abgrenzungsstein direkt auf die Grundstücksgrenze zu setzen. Die erforderliche Betonrückenstütze hat der jeweilige Grundstücksbesitzer ebenfalls zu dulden.

4.2 Bebauung

Aufgrund der steilen Verhältnisse im oberen Bereich des Bebauungsgebietes wurden dort größere Grundstücke mit Einzelhausbebauung, im unteren Bereich teils kleinere Grundstücke mit Einzelhaus- und möglicher Doppelhausbebauung vorgesehen.

Die Wahl der Zweigeschossigkeit bietet die Möglichkeit, ein Erdgeschoss und ein Untergeschoss oder ein Erdgeschoss und ein Dachgeschoss jeweils als Vollgeschoss zu erstellen.

Die Dachformen, von Satteldach, Pultdach (Dachneigung zum Tal) und den zueinander versetzten Pultdachflächen, bieten vom Tal her die Dachflächen als Ansichten. Die dadurch erreichte Südwest Ausrichtung der Gebäude bietet den Bauherren die Möglichkeit, die Dachflächen für Solar- und Photovoltaikanlagen zu nutzen.

4.3 Naturhaushalt, Landschaftsbild

Der Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild wird durch entsprechende Maßnahmen gemildert:

1. Die Flächen der früheren § 24a-Biotop innerhalb des Baugebietes werden größtenteils erhalten. Sie werden als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ausgewiesen. Darüber hinaus werden zusätzliche Ausgleichsflächen innerhalb des Baugebietes festgelegt. Diese Flächen werden zu Streuobstwiesen, Hecken und Brachen / Sukzessionsflächen entwickelt bzw. belassen.
2. Eine parallel zu den Höhenlinien verlaufende Heckenstruktur wird als weitere Biotopfläche ausgewiesen und dient auch dazu, die Wasserspeicherung zu verbessern. Weitere extensiv gepflegte öffentliche Flächen bilden mit Hecken und § 24a-Biotopen einen Verbund.

3. Der Mutterboden soll wieder eingebaut werden. Eine Minimierung von Aufschüttung und Abgrabung ist durch die Bebauungsplanfestsetzungen angestrebt.
4. Eine Versiegelung der Flächen für Hof- und Stellplätze wird vermieden.
5. Die Wasserrückhaltung durch Zisternen wird empfohlen.
6. Mit der städtebaulichen Gestaltung durch die Ausrichtung der Gebäude, die gewählte Geschossigkeit, die Durchgrünung des Gebietes mit Hecken und Bäumen heimischer Arten, wurde erreicht, dass der Eingriff in das Landschaftsbild gemindert wird.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist zu 100 % als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 Bau-nutzungsverordnung ausgewiesen.

Außerdem sind öffentliche Grünflächen für einen Spielplatz, Wiesen, Eingrünung, Straßen und Wege geplant.

Entwicklungsflächen für Natur und Landschaft (zum Teil Flächen früherer § 24a-Biotope) sowie Pflanzgebote bilden Biotopstrukturen für Flora und Fauna.

5.2 Grund- und Geschossflächenzahl

Mit der Grundflächenzahl von 0,4 im WA nach § 17 BauNVO ist das zulässige Höchstmaß im unteren Bereich ausgenutzt worden. Im oberen, steileren Bereich sind größere Bauplätze ausgewiesen. Dort soll die Grundflächenzahl nur 0,3 betragen, um einer zu massiven Bebauung vorzubeugen.

Die Geschossflächenzahl von bis zu 0,8 ist in Verbindung mit der vorgesehenen Geschosszahl ausreichend.

5.3 Zahl der Vollgeschosse

Um eine gute Einbindung in die Landschaft zu erreichen und hohe Wände zu vermeiden, ist die Zahl der Vollgeschosse auf $Z = II$ beschränkt.

Bei der, auf dem steilen Gelände liegenden Bebauung, ist das Erdgeschoss als Vollgeschoss und zusätzlich ein Vollgeschosß als Dach- oder als Untergeschosß möglich.

5.4 Bauweise

Die Bebauung im Wohngebiet ist mit Einzel- oder Doppelhäusern (siehe Planeinschrieb) in offener Bauweise mit max. zwei Vollgeschossen zu realisieren.

Die Gebäude sind zum Teil paarweise durch Doppelgaragen verbunden.

Folgende Dachformen und Neigungen sind möglich:

Satteldach	30 – 38 °
Pulldach	20 – 25 °
zueinander versetztes Pulldach	20 – 25 °

Beim Pulldach muss das Dach zur Talseite geneigt sein.

Pro Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten möglich.

(für ein Doppelhaus gilt: max. 2 Wohneinheiten)

5.5 Stellung der baulichen Anlagen, Gebäudehöhen und Höhenlage baulicher Anlagen

Mit der Festlegung der Firstrichtung wird die Belichtung, die Sicht, die Topographie und eine bauliche Vielfalt berücksichtigt. Festgelegt ist die Hauptfirstrichtung der Gebäude. Da Dachaufbauten zugelassen sind, können kleinere Giebel senkrecht zur Hauptrichtung entstehen (untergeordnete Firste).

Die zum Teil senkrecht zu den Höhenlinien gestellten Gebäude sollen das Bebauungsbild auflockern.

Mit der Festlegung maximaler Gebäudehöhen soll die talseits und bergseits sichtbare Größe der Gebäudefront eingeschränkt werden.

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) der Gebäude im WA-Gebiet wird entsprechend den Kanal-, Straßen- und Geländehöhen im Entwurf festgelegt.

Für die Beurteilung der Bauvorlagen sind Geländeschnitte notwendig.

Von den festgesetzten Höhen (EFH) kann +/- 50 cm abgewichen werden.

5.6 Flächen für Garagen und Stellplätze

Die Garagen können auf den mit GA gekennzeichneten Bauflächen untergebracht werden. Weitere Garagen dürfen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden, jedoch darf dadurch die Straßenplanung nicht beeinträchtigt sein.

Für die Garagen sind Satteldächer, Pultdächer oder bei ins Gelände eingeschobenen Garagen erdüberdeckte, begrünte Dächer zwingend vorgeschrieben. Die Garagen stehen entweder mit dem Giebel oder der Traufe auf der Grundstücksgrenze.

Carports sind ebenfalls zugelassen.

Da im gesamten WA-Gebiet relativ schmale Straßen und Wege und keine öffentlichen Parkplätze vorgesehen sind, werden aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen je Wohnung über 50 qm 2 Stellplätze, für Wohnungen unter 50 qm 1 Stellplatz vorgeschrieben, um die öffentlichen Straßen nicht mit parkenden Fahrzeugen zu überfrachten.

5.7 Nebenanlagen

Im Interesse der Gestaltung sind auch Nebenanlagen, wenn es sich dabei um Gebäude handelt, nur in den überbaubaren Grundstücksflächen mit Genehmigung als Ausnahmen zulässig. Im WA-Gebiet sind Ställe für Kleintierhaltung im Interesse der Wohnqualität ausgeschlossen und die oberirdische Aufstellung von Tanks nur in sichtschtützenden Vorrichtungen zulässig.

5.8 Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Direkte Ausfahrten bei den ersten Grundstücken im Einmündungsbereich von Planstraße 4 in die Alois-Kimmelmann-Straße sind, auf Grund der damit entstehenden Gefährdung des fließenden Verkehrs, nicht zugelassen. Ausfahrten sind auch teils bei Feldweg 3 nicht zugelassen.

5.9 Leitungsrecht

Jedes Baugrundstück wird mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Lauda-Königshofen zur Verlegung von Hausanschlüssen belastet. Das Leitungsrecht bezieht sich entlang der öffentlichen Verkehrsfläche auf eine Breite von ca. 5,0 m und ragt ca. 2,0 m in die Baugrundstücke hinein. Das Leitungsrecht gilt für alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen und ist auf Dritte übertragbar.

5.10 Erschließung und Verkehr

5.10.1 Fließender Verkehr

Die Haupteerschließung der gesamten Baugebiete Turmberg I – IV erfolgt über die Alois-Kimmelmann-Straße. Das neue Baugebiet Grötsch-Wallschloe wird über die vorhandenen Straßen Fasanenweg, Falkenstraße, Rebenweg und über die Alois-Kimmelmann-Straße erschlossen.

Folgende Straßenbreiten sind vorgesehen:

	Fahrbahnbreite	Schrammbord	Gehweg	Gesamtbreite Straßenraum
Planstraße 1	5,00 m	eine Seite 0,5 m befestigt eine Seite 0,5 m befestigt	-	6,00 m
Verlängerung Planstraße 1 (Fahrweg)	3,50 m	eine Seite 0,5 m befestigt eine Seite 0,5 m befestigt	-	4,50 m
Planstraße 2	5,00 m	einseitig 0,5 m befestigt	1,50 m	7,00 m
Verlängerung Planstraße 2	3,00 m	einseitig 0,5 m befestigt	-	3,50 m
Feldweg 2	2,00 m	-	-	2,00 m
Feldweg 1	3,50 m	-	-	3,50 m
Planstraße 3	5,00 m	einseitig 0,5 m befestigt	1,50 m	7,00 m
Feldweg 3	3,50 m	-	-	3,50 m
Feldweg 5 (Fußweg)	2,00 m	-	-	2,00 m
Planstraße 5	5,00 m	einseitig 0,5 m befestigt	1,50 m	7,00 m
Planstraße 4 (zum Teil)	5,00 m	-	beidseitig 1,50 m	8,00 m
Planstraße 4 (zum Teil)	5,00 m	einseitig 0,5 m befestigt	1,50 m	7,00 m
Verbindungsweg Planstraße 4	3,50 m	-	-	3,50 m
Feldweg 4	3,00 m	-	-	3,00 m
Verlängerung Feldweg 4 (Fußweg)	2,50 m	-	-	2,50 m

5.10.2 Ruhender Verkehr

Es werden keine öffentlichen Parkplätze ausgewiesen.
Im Interesse der Verkehrssicherheit sind die Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt. Dadurch entstehen zusätzliche Stellmöglichkeiten auf den Grundstücken.

5.10.3 Fußgänger, Radfahrer

Fußgänger können entlang der Wohnstraßen gesichert zur Ortsmitte gelangen; dies gilt auch für Radfahrer.

Zwischen den einzelnen Erschließungsstraßen bzw. Bauabschnitten gibt es öffentliche Grünflächen, in denen Verbindungswege angelegt werden, über die auch ein Kinderspielplatz zu erreichen ist.

Die vorhandenen und geplanten Landwirtschaftswege und Fußwege bieten die Möglichkeit des Zugangs zur freien Landschaft und zu den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken.

5.10.4 Landwirtschaftlicher Verkehr

Die landwirtschaftliche Erschließung wird weiterhin gewährleistet.

5.11 Ver- und Entsorgung

5.11.1 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung ist gewährleistet. Ein Hauptkanal liegt im nördlichen Grünflächenbereich. Teilweise müssen Leitungsrechte für die talseitig liegenden Gebäude vorgesehen werden. Das erforderliche Wasserrechtsverfahren für die innere und äußere abwassertechnische Erschließung wird rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten durchgeführt.

5.11.2 Wasserversorgung

Der Anschluß an das Wasserversorgungsnetz der Stadt und die dauerhafte Sicherstellung der Versorgung mit Trinkwasser ist gewährleistet.

Im Osten ist ein Leitungsrecht für eine Wasserleitung notwendig. Die Löschwasserversorgung ist ebenfalls sichergestellt.

5.11.3 Sonstige Versorgung

Der Anschluß an sonstige Versorgungsnetze ist gewährleistet. Der Anschluß an das Kabelfernsehnetz ist möglich.

Ein Rückbau der bestehenden 20 kV – Freileitung wird vorgenommen. Grundsätzlich sind Freileitungen für die Versorgung des Gebietes aus städtebaulichen Aspekten nicht zulässig.

5.12 Öffentliche Einrichtungen

Im Planbereich ist ein Kinderspielplatz für alle Altersgruppen vorgesehen.

5.13 Grünordnerische und gestalterische Festsetzungen für Pflanzgebote

Einzelbäume

Zur nachhaltigen Durchgrünung der Baugebiete sind an den gekennzeichneten Stellen standortgerechte Laubbäume anzupflanzen und zu unterhalten.

Es sind Hochstämme, 2 – 4 x verpflanzt, zu verwenden.

Entlang der Straßenräume sind auf privatem Grund Pflanzgebote für Straßenbäume festgelegt.

Um ein ansprechendes städtebauliches Bild im Straßenbereich zu erhalten, sind Einzelbäume mit einer Größe von 3 x verschult und einem Standarddurchmesser von 16-18 cm zu pflanzen.

Folgende Baumarten werden verwendet und sind im Plan gekennzeichnet.:

Tilia cordata (Winterlinde), Prunus avium 'Plena' (Zierkirsche),

Robinia pseudoacacia 'Bessoniana' (Robinie).

Wildsträucherhecken (pfg 1)

Zur Einfassung des Baugebietes zwischen den Bauplätzen und als Übergang zur freien Landschaft sind Wildsträucherhecken in den angegebenen Breiten zu pflanzen.

Die Sträucher sollen mind. 2 x verpflanzt sein. Es sind standortgerechte, heimische Pflanzen zu verwenden.

Die Pflanzstreifen sind bei 2,5 m Breite 2-reihig zu pflanzen, bei 4 – 5 m Breite 3-4-reihig.

Öffentliche und private Grünflächen

Die als Grünflächen ausgewiesenen Flächen sollen als extensiv genutzte Wiesenfläche angelegt und unterhalten werden. Das bedeutet eine einmalige Mahd im Herbst sowie Anpflanzung von heimischen Bäumen.

Streuobstwiesen

Streuobstwiesen kommt eine wichtige ökologische Funktion im Landschaftshaushalt zu.

Zum einen stellen sie wertvolle Lebensräume für Insekten (z.B. Bienen, Schmetterlinge usw.), Vögel und Kleinsäuger dar, zum anderen dienen sie der Klimaverbesserung. Sie sind sowohl Kaltluftproduktionsflächen und auf Grund ihrer Belaubung Frischluft-Regenerationsflächen mit Filterwirkung für Staub und Schadstoffe.

Diese Flächen können sich sukzessiv als Verbuschungszone entwickeln.

Verkehrsgrün

Die im Plan gekennzeichneten Grünflächen sind mit einer bodendeckenden Gehölzpflanzung anzulegen. Es sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Die erforderlichen Sichtverhältnisse sind zu beachten.

Diese Maßnahme dient sowohl der Gliederung und der Belebung des Straßenraumes, als auch zur Einbindung der Verkehrsflächen in das Umfeld.

Gebäudevorflächen

Nicht überbaute Flächen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und baulichen Anlagen sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Es sind natur- und kulturraumgerechte Gehölze zu verwenden - exotische Arten sind ausgeschlossen.

Fassadenbegrünung

Größere, fensterlose Wandflächen sollten durch entsprechende Bepflanzung evtl. auf Spalier, Klettergerüst oder direkt an der Wand begrünt werden.

Es sollten Pflanzen der nachfolgenden Pflanzenliste verwendet werden:

Pflanzenliste

Pfeifenwinde (*Aristolochia durior*); Baumwürger (*Celastrus orbiculatus*); Waldrebe (*Clematis* in Arten); Efeu (*Hedera helix* in Arten); Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*); Geißblatt (*Lonicera* in Arten); Wilder Wein (*Parthenocissus* in Arten); Knöterich (*Polygonum aubertii*); Blauregen (*Wisteria sinensis*).

Pflanzbindungen zur Erhaltung vorhandener Substanz (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Die im Planungsgebiet vorhandenen erhaltenswerten Bäume und Streuobstbestände sind durch Pflanzbindungen gesichert. In die § 24 a-Biotop wird durch die geplante Bebauung teilweise flächig eingegriffen. Die jetzt vorhandenen § 24 a-Biotop sollen sukzessiv ergänzt werden. Ziel ist die Schaffung zusammenhängender Biotopflächen.

6. Eingriffe in Natur und Landschaft

6.1 Gesetzesgrundlage

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§1 (6) BauGB). Hierbei ist auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen (§ 1a (2) 2 BauGB).

Entsprechend § 8a (1) des BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren zu entscheiden, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

6.2 Vermeidungs- und Minimierungsgebot

Der Eingriff in die Natur ist unvermeidbar, weil die Schaffung von Wohnbauplätzen für den Eigenbedarf in Königshofen derzeit an keiner anderen Stelle der Gemarkung möglich ist. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden zurückgestellt. Ferner wird auf der Eingriffsfläche selbst eine Minimierung des Eingriffs durch festgesetzte Neuanpflanzung (Bäume, Feldhecken und Gehölzstrukturen) erzielt. Zusätzlich wird dem Minimierungsgebot durch die Festsetzung von versickerungsfähigen Bodenbefestigungsmaterialien sowie einer auf das notwendige Maß beschränkte Grundflächenzahl Folge geleistet.

Hinsichtlich der § 24a-Biotop wurde versucht, eine zusammenhängende neue Biotopstruktur zu schaffen. § 24a-Biotop werden größtenteils erhalten, bzw. die zu beseitigenden werden durch neue landschaftspflegerische Vorrangflächen ersetzt. Die bestehenden, zum Teil inselartigen Biotop werden miteinander verbunden und gestärkt. Für die zu beseitigenden Biotop stellt die Stadt einen Befreiungsantrag.

6.3 Bestand, Bewertung und Entwicklung

Die nachfolgende Bestandserhebung zeigt die verschiedenen Nutzungen des Plangebietes (siehe Bestandsplan Anlage 1). Neben den landwirtschaftlichen Nutzungen (Streuobstwiese, Wiese und Ackerflächen, sowie Weinberge) gibt es Brachen (Hecken). Ein Naturdenkmal (Steinbruch) grenzt an das Baugebiet an. Landwirtschaftliche Wege durchziehen das Gelände.

6.3.1 Boden

Das Schutzgut Boden wird durch eine Überplanung als Wohngebiet in seiner Leistungsfähigkeit und Schutzbedürftigkeit beeinflusst. Hierbei kann das Schutzgut Boden prinzipiell folgende Eingriffe erfahren:

Leistungsfähigkeit des Bodens:

- Verlust – Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Verlust – Filter und Puffer für Schadstoffe
- Verlust – Standort für natürliche Vegetation
- Verlust – Standort für Kulturpflanzen

Durch die teilweise Versiegelung des Plangebietes verringert sich die Leistungsfähigkeit des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Jedoch stellt die Leistungsfunktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ im Plangebiet gegenüber dem Boden im Talbereich im Spektrum der Leistungsfunktionen keine Hauptfunktion dar.

Ein Funktionsverlust des Bodens hinsichtlich seiner Eigenschaft als Filter und Puffer für Schadstoffe ist zu erwarten. Die überbauten Bereiche bieten durch den Eingriff keine Filter- und Pufferfunktion mehr. Die Freiflächen lassen auf Grund der anzunehmenden gärtnerischen Pflege und der ständigen Begrünung eine höhere Puffer- und Filterfunktion erwarten.

Im überbauten Bereich verliert der Boden seine Funktion als Standort für natürliche Vegetation und Kulturpflanzen. Jedoch erhöht sich im nicht bebauten Bereich vor allem in den Pflanzgebotflächen die Chance der Ansiedlung natürlicher Vegetation und Kulturpflanzen.

Schutzbedürftigkeit des Bodens:

- Bodenverlust durch Bebauung und Versiegelung
- Bodenverlust durch Erosion
- Funktionsverlust durch Verdichtung
- Funktionsverlust durch Nähr- und Schadstoffeinträge

Die Schutzbedürftigkeit des Bodens wird durch die Planung des Wohngebietes verletzt. Ein Bodenverlust durch Versiegelung wird eintreten. Dagegen wird der erosionsbedingte Bodenverlust durch eine ausreichende Heckenstruktur in der Planung gegenüber den derzeit vorhandenen Ackerflächen minimiert. Ein Funktionsverlust des Bodens auf Grund seiner Verdichtung und auf Grund von Nähr- und Schadstoffeinträgen ist zu erwarten.

Der Eingriff auf das Schutzgut Boden wird insbesondere durch die festgesetzte Minimierung der Bodenversiegelungen, -verdichtungen bzw. -auffüllungen minimiert. Zudem ist der Schutz des Mutterbodens in den textlichen Festsetzungen verankert.

6.3.2 Klima

Das relativ kleine Plangebiet bewirkt keine Veränderungen des Klimas und des Kleinklimas. Durch die Festsetzung der maximalen Höhenentwicklung im Planbereich werden keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der Windverwirbelungen erwartet. Durch die offene Bauweise werden Luftstaus vermieden, Kaltluft kann abfließen.

6.3.3 Wasser

Das Schutzgut Wasser wird durch die Versiegelung mit Straßen, Gebäuden und Hofflächen beeinträchtigt.

Durch die Versiegelung von Böden nimmt die abzuführende Wassermenge ständig zu. Deshalb soll es das Ziel sein, dass aus neuen Baugebieten bei Starkregen nicht mehr Wasser abfließt als bei derzeitigem Zustand.

Damit Nachteile im Wasserhaushalt vermieden werden, soll eine Versickerung bzw. Pufferung des Regens erfolgen. Dies erfolgt durch das Anlegen von Zisternen auf den privaten Grundstücken. Um das Oberflächenwasser zudem verstärkt auf den Grundstücken versickern zu lassen, werden Gebüsch-Gürtel parallel zu den Höhenlinien angelegt, die den Abfluss hemmen und die Speicherung und Versickerung des Wassers verbessern.

Im gesamten Bereich ist eine Vorratshaltung von Dachwasser für Gießwasser oder Brauchwasser (WC-Spülung und Waschmaschine) in Zisternen erwünscht. Für eine Nutzung des Zisternenwassers (ausgenommen ist eine Zapfstelle für Gießwasser) ist bei der Gemeinde/Stadt ein Antrag auf Befreiung vom Benutzungszwang nach der Wasserversorgungssatzung zu stellen. Es muss jedoch sichergestellt sein, dass weder Schmutzwasser noch Oberflächenwasser von befestigten Flächen (Hofflächen usw.) in die Zisternen gelangt und die beiden Wassernetze (öffentl. Trinkwasser und Brauchwasser) dauerhaft getrennt bleiben.

6.3.4 Biotop, Ersatz und Ausgleich

Für die Biotopbewertung wurde die vom Landratsamt (Umweltamt) gelieferte Bewertungsmatrix zu Grunde gelegt. Alle Flächen wurden bewertet.

Folgende Kriterien sind Grundlage für den Wertfaktor der Flächen:

- **Vielfalt** an biotoptypischen Arten für das Auftreten oder die Konzeption verschiedener Elemente und Erscheinungsformen in einer abgegrenzten Einheit.
- **Seltenheit** als qualitatives Kriterium in Bezug auf Verbreitung zahlenmäßiger Vorkommen oder zeitlicher Entwicklungen einer Erscheinungsform, insbesondere „Rote-Liste-Arten“.
- **Natürlichkeit** als Grad der menschlichen Einflüsse auf Biotop und Standortverhältnisse.
- **Gefährdung** als Verringerung des Vorkommens von Tieren und Pflanzen im Vergleich zur Norm.
- **Unersetzlichkeit** entweder durch menschliche Eingriffe nicht herstellbare oder in der Natur in absehbarer Zeit nicht regenerierbare Erscheinungsformen, z.B. Wälder.
- **Vollkommenheit** als quantitatives Kriterium in Bezug auf die optimale Ausprägung einer Erscheinungsform innerhalb einer Variationsbreite.
- **Repräsentanz** für das Vorkommen und den Zustand eines Merkmals oder einer Erscheinungsform im Vergleich zum Gesamtvorkommen.
- **Strukturell-visuelle Vielfalt** für die optimale Landschaftsraumentwicklung.

Vorhandene § 24a-Biotop

Die vorhandenen § 24a-Biotop außerhalb der bebauten privaten Flächen sind zu erhalten. Die § 24a-Biotop, die beseitigt werden, werden flächenmäßig ersetzt und zu Heckenstrukturen entwickelt. Angrenzende private Grundstücke müssen eingezäunt werden. Zu den ausgewiesenen Biotopflächen dürfen keine Zugänge von privaten Grundstücken geschaffen werden.

Biotop eingriff: Der Antrag auf Erteilung einer Ausnahme gem. § 24 a Naturschutzgesetz für besonders geschützte Biotop, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, wird von der Gemeinde beantragt.

Biotopbewertung vor dem Eingriff

Aufgrund der baulichen Nutzung entstehen Eingriffe in diesem Teil-Landschaftsraum.

§ 24 a Biotop müssen beseitigt werden, um eine städtebaulich sinnvolle Erschließung zu ermöglichen. Eine Befreiung der Flächen mit Schutzstatus § 24a-Biotop wird beantragt.

Im Folgenden werden die Flächen und Strukturen im Planungsgebiet ökologisch bewertet. Die Bewertung der geplanten Flächen und Strukturen ergibt zwischen Bestand und Planung eine Differenz, die ausgeglichen werden muss.

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung – Biotope**BESTAND**

(Bestandsplan siehe Anlage 1 zur Begründung)

Biotoptyp /Flächennutzung	Bestand	Wertfaktor	Punkte
Versiegelte Flächen (Gebäude, Wege)	1.449 m ²	0,0	0,00
Intensiv bewirtschaftete Ackerflächen	21.190 m ²	0,3	6357,00
Intensiv bewirtschaftete Weinberge	4.808 m ²	0,3	1442,40
Garten intensiv genutzt	1.338 m ²	0,4	535,20
Intensive Grünlandnutzung	345 m ²	0,4	138,00
Graswege	1285 m ²	0,3	385,50
Brach- und Sukzessionsflächen artenarm	883 m ²	0,4	353,20
Brach- und Sukzessionsflächen artenreich	3.321 m ²	0,7	2324,70
Sonstige Brachen	8.470 m ²	0,6	5082,00
Streuobst jung überwiegend Halbstämme	371 m ²	0,5	185,50
Ehemaliger Weinberg (eingesät, junge Halbstämme)	8.405 m ²	0,4	3362,00
Extensive Grünlandnutzung	9.719 m ²	0,7	6803,30
Streuobst alt vorwiegend Halbstämme	2.633 m ²	0,8	2106,40
Hecken/Gebüsche	166 m ²	0,8	132,80
Besonders geschützte Biotope nach § 24a LNatSchG	4.174 m ²	1,0	4174,00
Summe	68.557 m²		33.382,00

Biotopbewertung nach dem Eingriff**PLANUNG**

Biotoptyp /Flächennutzung	Planung	Wertfaktor	Punkte
Versiegelte Fläche (Straßen, Bebauung)	20.123 m ²	0,0	0,00
Wassergebunde Flächen, Pflasterflächen	5.359 m ²	0,1	535,90
Begrünte und erdüberdeckte Garagen	1.296 m ²	0,2	259,20
Private Grünflächen (Hausgärten) intensiv genutzt	27.113 m ²	0,4	10.845,20
Öffentliche Grünflächen (Kinderspielplatz)	814 m ²	0,3	244,20
Öffentliche Grünflächen (extensiv genutzt)	1.271 m ²	0,6	762,60
Verkehrsgrün	820 m ²	0,2	164,00
Einzelbäume (Planung)	129 St	0,3	38,70
Pflanzstreifen mit heimischen Laubgehölzen	4.727 m ²	0,6	2.836,20
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft			
1. Brach- und Sukzessionsflächen	1.076 m ²	0,7	753,20
2. Streuobst (Hochstämme)	3.329 m ²	0,8	2.663,20
3. Hecken / Gebüsch / Feldgehölz	2.629 m ²	0,8	2.103,20
Summe	68.557 m²		21.205,60

Bilanzierung des Eingriffs

Bilanzierung Biotopflächen

Gesamtpunktzahl Bestand:	33.382,00
<u>Gesamtpunktzahl Planung:</u>	<u>21.205,60</u>
Differenz	12.176,40

Ergebnis:

Die Bilanz zeigt, dass 12.176,4 Punkte ausgeglichen werden müssen.

Ersatz und Ausgleich

Für den Ersatz und Ausgleich verloren gegangener Biotope werden 6 Bereiche außerhalb des Planungsgebietes ökologisch aufgewertet.

Im folgenden werden dargestellt:

- **Übersichtsliste der Ausgleichsmaßnahmen auf der Gemarkung der Stadt Lauda-Königshofen**
- **Übersichtsplan**
- **Lagepläne zu den einzelnen Maßnahmen**

Übersichtsliste Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches
(siehe nachfolgender Übersichtsplan)

Lfd. Nr.	Art und Ort der Maßnahme	Bearbeitung	Fläche in m ²	Steigerung Wertfaktor	Zuwachs Biotoppkte (Sp.4 x Sp.5)
1	Erst Pflegemaßnahmen Gemarkung Königshofen Gewann „Ottenberg“ (Umfang siehe Anlage)	in Bearbeitung	12.463	0,8 zu 1,0 = 0,2	2.493
2	Ackerland zu Streuobstwiese mit Weg Gemarkung Unterbalbach Gewann „Königshofer Flur unter der Straße“ Flurstück Nr. 489	fertiggestellt	3.444 437	0,3 zu 0,8 = 0,5 0,3 zu 0,2 = -0,1	1.678
3	Grünland zu Streuobstwiese Gemarkung Unterbalbach Gewann „Straßenäcker gegen Edelfingen“ Flurstücke Nrn. 1294, 1295	fertiggestellt	1.550	0,4 zu 0,8 = 0,4	620
4	Aufforstung Ackerland Gemarkung Lauda Gewann „Im kleinen Eichelsee“ Flurstück Nr. 8732	fertiggestellt	7.011	0,3 zu 0,8 = 0,5	3.506
5	Ackerland zu Streuobstwiese Gemarkung Gerlachsheim Gewann „Bodensteig“ Flurstück Nr. 7602	noch auszuführen	2.815	0,3 zu 0,8 = 0,5	1.408
6	Ackerfläche zu extensiven Grünland Gemarkung Oberbalbach Gewann „Sassenberg“ Flurstück Nr. 3422	noch auszuführen	6.000	0,3 zu 0,7 = 0,4	2.400
	Gesamt				12.105

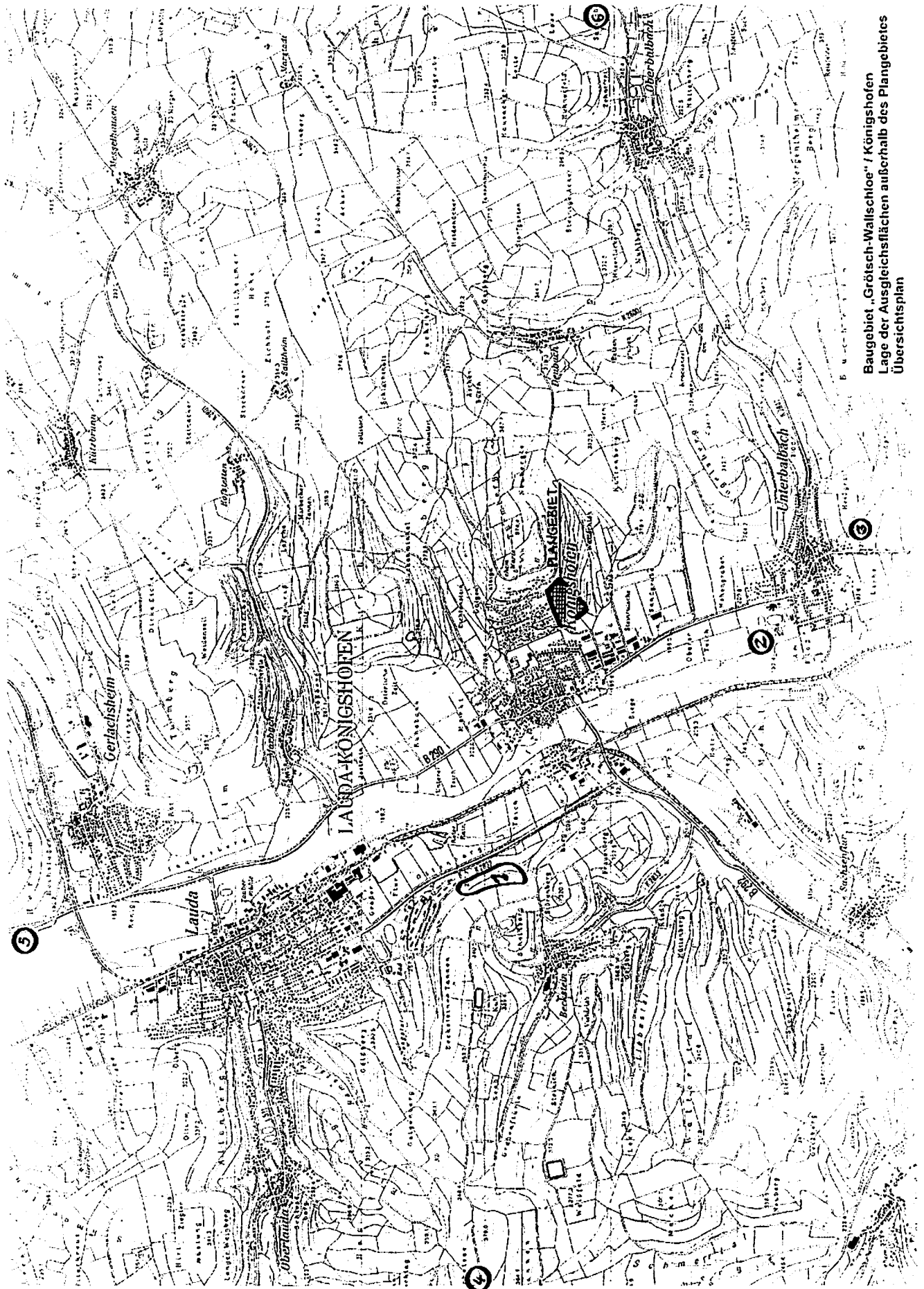
Bilanzierung des Ausgleichs

Differenz Bestand – Planung: 12.176,4

Gesamtpunktzahl Ausgleichsmaßnahmen: 12.105,0

Differenz 71,4

Die Maßnahme kann bei einer Differenz von 71,4 Punkten als ausgeglichen betrachtet werden.



Baugebiet „Grötsch-Wallschloe“ / Königshofen
Lage der Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes
Übersichtsplan

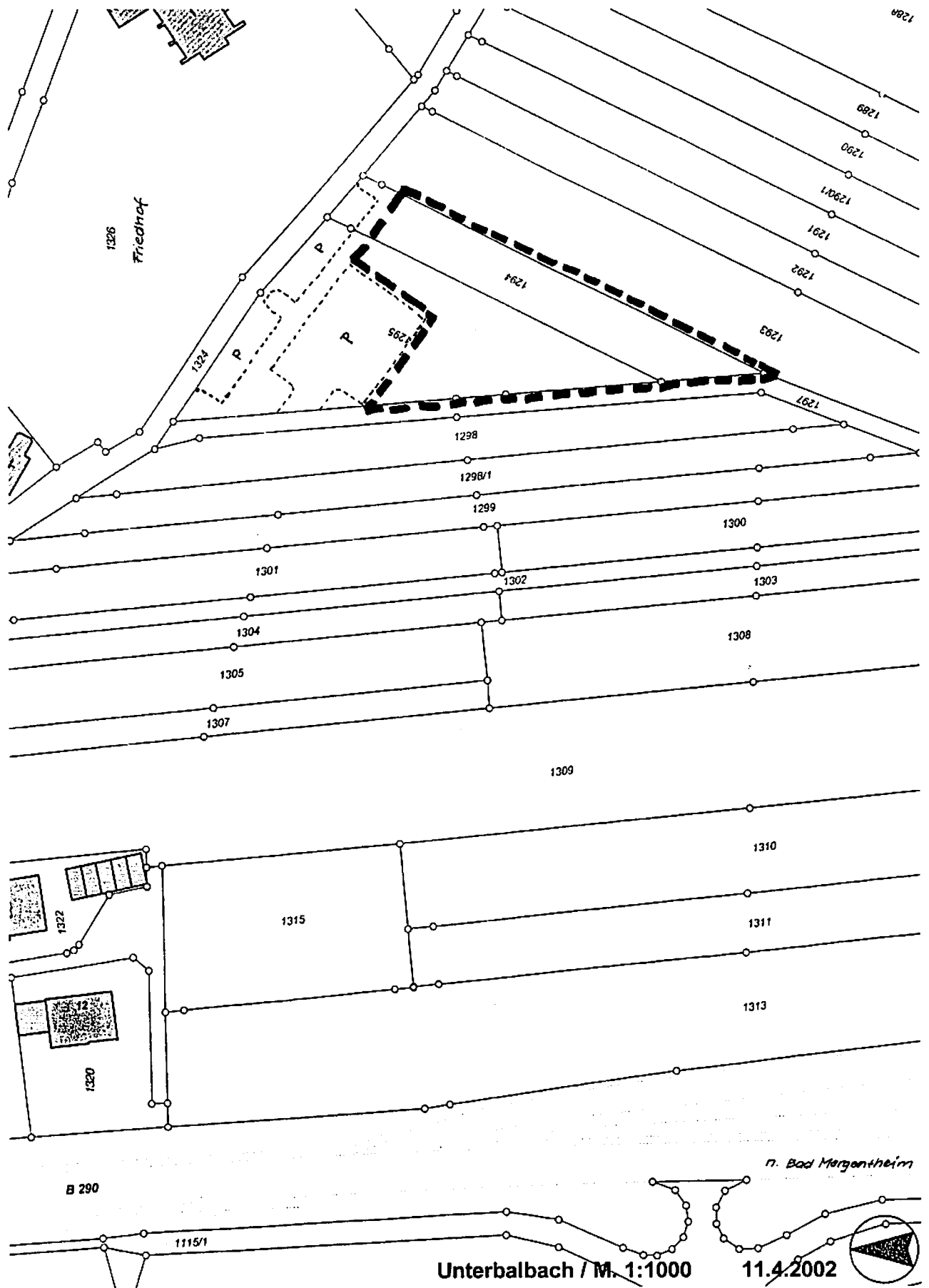
Maßnahme 1 / Blatt 1

Eingriffs- und Ausgleichsbewertung für geplante Landschaftspflegemaßnahmen auf städtischen Grundstücken im Gewann „Ottenberg“; Gemarkung Königshofen
(Entbuschung von Magerrasen).

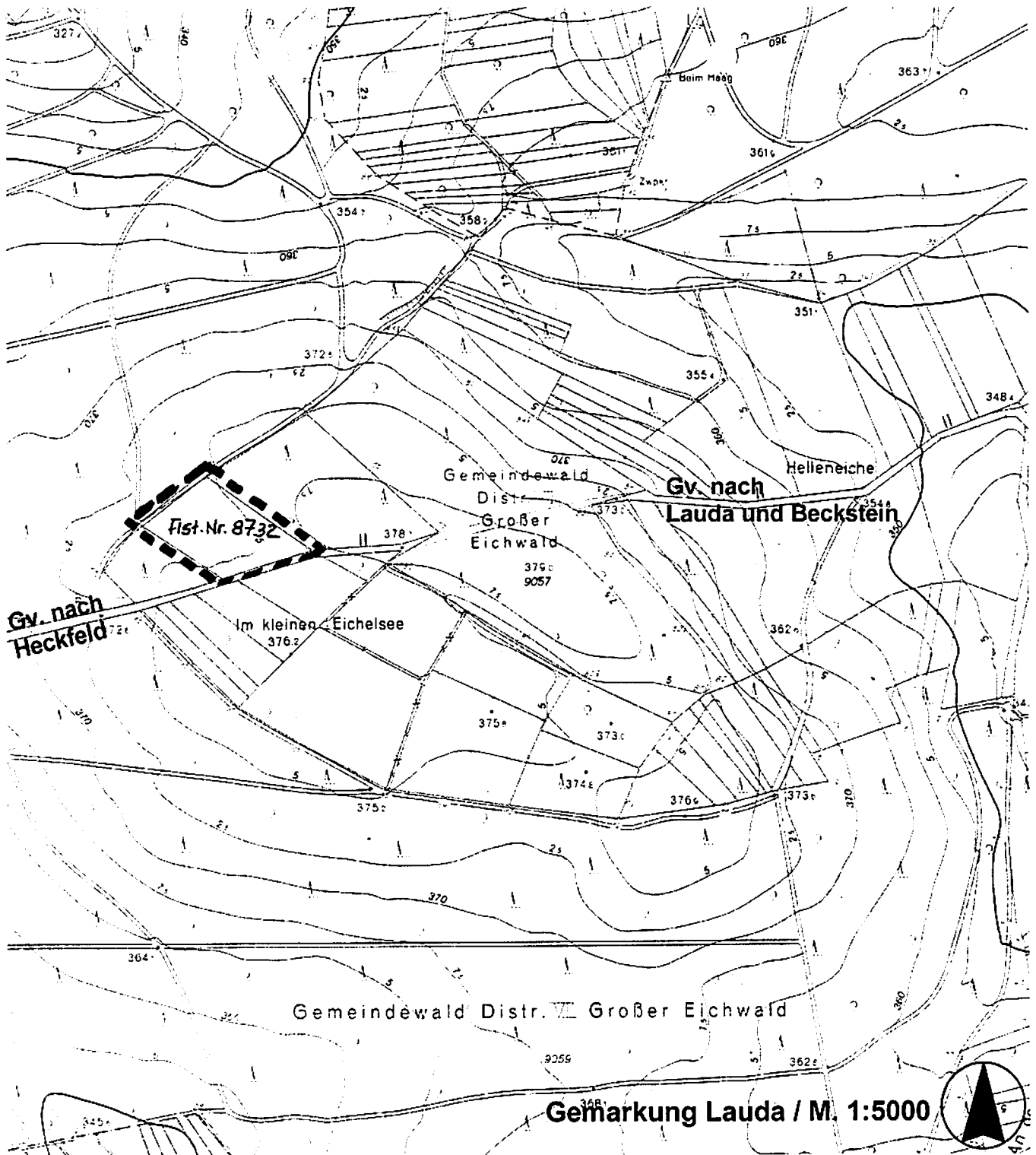
Quelle: Kommunalen Landschaftspflegeverband Main – Tauber e. V., Tauberbischofsheim

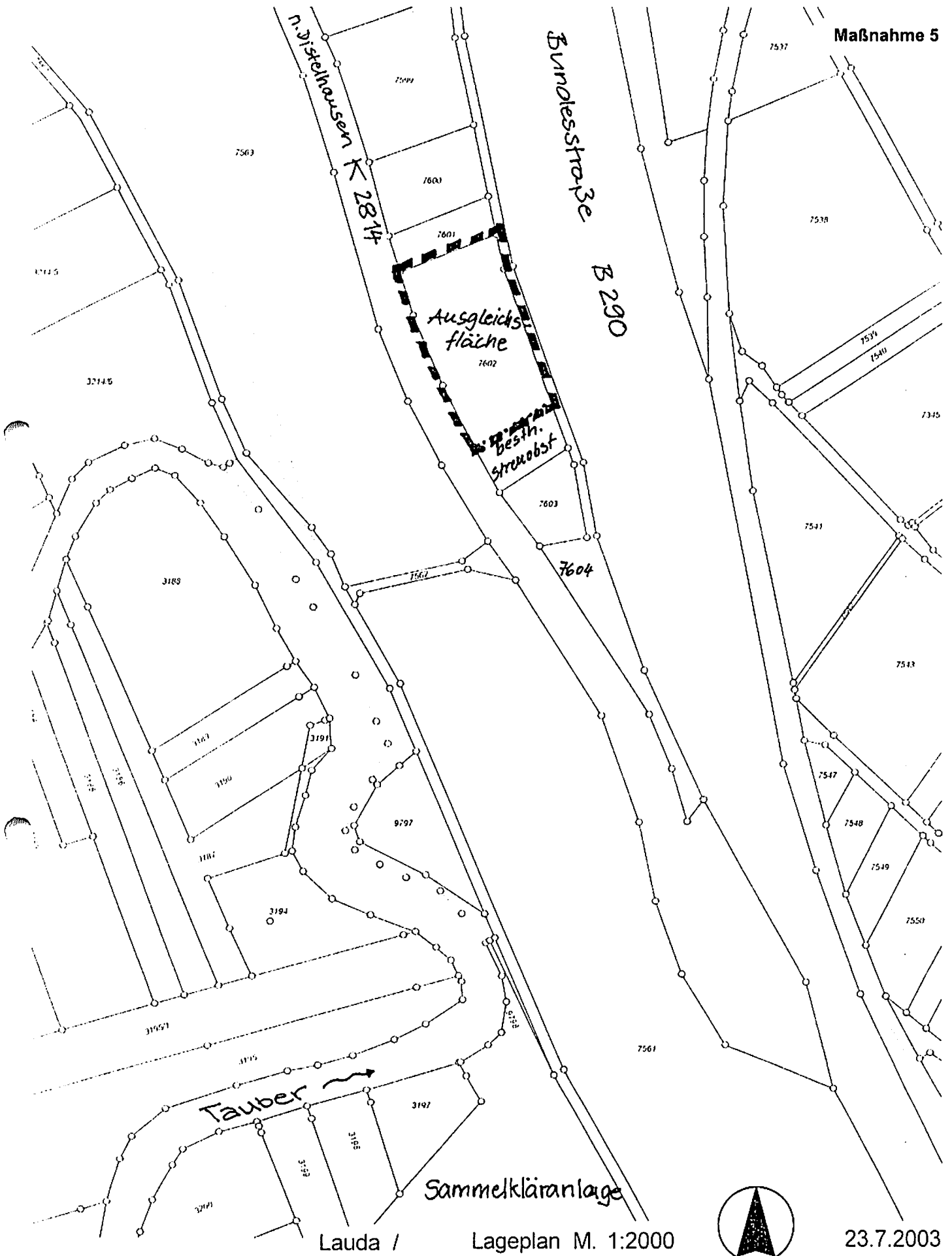
Flst.Nr.	anrechenbare Fläche (m²)	Bestand	Plan	Differenz	anrechenbare Biotoppunkte
4682	568	0,8	1,0	0,2	113,60
4684	551	0,8	1,0	0,2	110,20
4688	536	0,8	1,0	0,2	107,20
4695	392	0,8	1,0	0,2	78,40
4711	2074	0,8	1,0	0,2	414,80
4714	1587	0,8	1,0	0,2	317,40
4716	1028	0,8	1,0	0,2	205,60
4718	2775	0,8	1,0	0,2	555,00
4783	331	0,8	1,0	0,2	66,20
4639	246	0,8	1,0	0,2	49,20
4656	436	0,8	1,0	0,2	87,20
4664	1807	0,8	1,0	0,2	361,40
4664/1	11	0,8	1,0	0,2	2,20
4656/1	121	0,8	1,0	0,2	24,20
Summen:	12463				2.492,60

Maßnahme 3

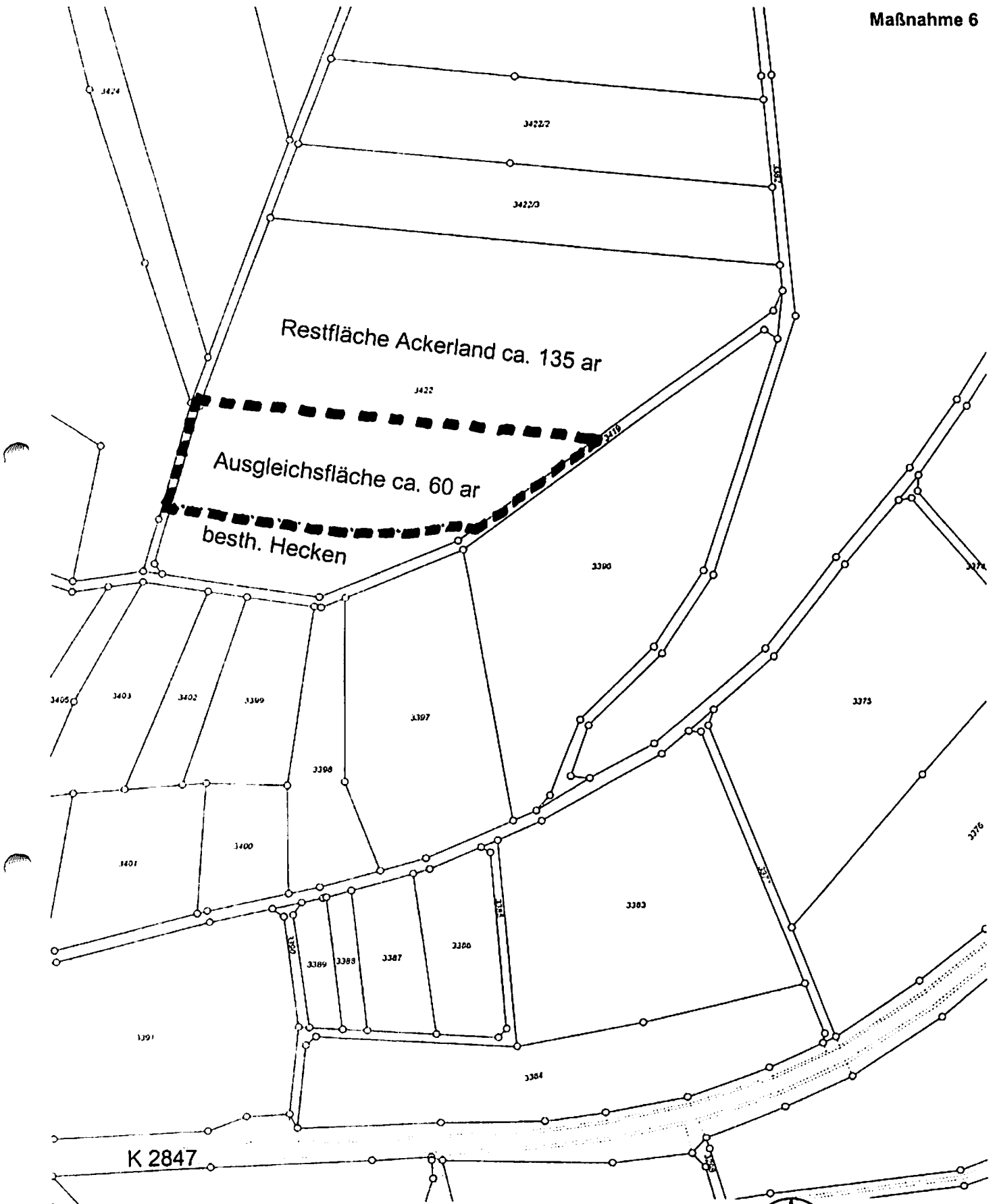


Maßnahme 4

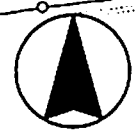




Maßnahme 6



Oberbalbach / Lageplan M. 1:2000



3.2.2004

6.3.5 Landschaftsbild

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch

- Begrünung mit Bäumen und Hecken,
- die Festlegung von Gebäudehöhen, Dachformen, Materialien und Farben
- großflächige Biotoperhaltung und Neuausweisung minimiert.

6.4 Abwägung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Die Stadt Lauda-Königshofen hat entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit ihre Interessen zur Schaffung von benötigtem Wohnraum gegenüber dem unvermeidlichen Eingriff in Natur und Landschaft abgewogen.

Entsprechend dem Ergebnis werden die öffentlichen Belange zur Wohnraumschaffung gegenüber Natur und Landschaft höher eingestuft.

Eine Vielzahl von Maßnahmen soll helfen, den Eingriff zu minimieren.

Ein ausgeglichenes, zusammenhängendes Biotoppotential entsteht und wird mit den Begrünungsmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Flächen einen Biotopverbund darstellen. Die Leistungsfähigkeit des Bodens wird durch die Versiegelung mit Gebäuden und Belägen verringert. Allerdings wird durch die Neuanlage von Hecken parallel zum Hang und durch den Wegfall von Ackerfläche die Wasserspeicherung verbessert.

Außerhalb des Planungsgebietes wird zudem ein Ausgleich für den Eingriff geschaffen.

Ergebnis:

Auf Grund der Vorgaben durch den Flächennutzungsplan, sowie durch die Minimierung der Beeinträchtigungen und durch einen zusätzlichen Ausgleich ist dieser Eingriff in Natur und Landschaft derzeit an keinem anderen Ort und in keinem geringeren Umfang durchzuführen.

Der Umfang der Gesamtmaßnahmen zur Erhaltung von Biotopen und des Landschaftsbildes zeigt, dass die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft weder erheblich noch nachhaltig beeinträchtigt wird, wenn die vorgeschlagenen Maßnahmen entsprechend realisiert werden.

7. Immissionsschutz

7.1 Schützenhaus

In ca. 200 m Entfernung, südlich des Planungsgebietes, befindet sich das Schützenhaus. Eine schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass – um das Baugebiet in dieser Abgrenzung ausweisen zu können - Schallschutzmaßnahmen am Schützenhaus durchgeführt werden müssen. Darüber hinaus hat sich der Schützenverein bereit erklärt, die Schießzeiten auf der 50 m – Schießbahn einzuschränken.

Folgende Umbaumaßnahmen sind erforderlich:

- schallabsorbierende Auskleidung des Schützenhauses mit schallabsorbierenden Platten auf Unterkonstruktion
- Sicherstellung einer Vordachtiefe von 4 m
- Montage von schallabsorbierenden, witterungsbeständigen Materialien im Bereich des Kugelfanges
- Anordnung von schallabsorbierend gestalteten Hochblenden.

Diese Maßnahmen sind nach Rücksprache mit dem Schützenverein und dem Architekten umsetzbar.

Zwischen der Stadt und dem Schützenverein wird vor dem Satzungsbeschluss eine Vereinbarung abgeschlossen (s. Anlage 4 zur Begründung).

7.2 Bestehendes Gewerbegebiet „Wöllerspfad“ (siehe Übersichtsplan M 1:5000, 2.4)

Entsprechend den Aussagen der schalltechnischen Untersuchungen des Büros Bender + Stahl aus Ludwigsburg sind keine gegenseitigen Beeinträchtigungen zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem bestehendem Gewerbegebiet zu erwarten.

Um möglichen zukünftigen Konflikten vorzubeugen, wird auf Anregung des Gewerbeaufsichtsamtes Heilbronn der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet dahingehend geändert, dass die Ansiedlung von luftschadstoffabgebenden und geruchsintensiven Betrieben und Anlagen unzulässig ist.

7.3 Geplante Umgehungsstrasse B 290 (siehe Übersichtsplan M 1:5000, 2.4)

Das Büro Bender + Stahl aus Ludwigsburg hat eine schalltechnische Untersuchung zu den Geräuscheinwirkungen der geplanten östlichen Ortsumgehung von Königshofen mit folgender Beurteilung durchgeführt:

„An den zur geplanten Umgehungsstraße hin orientierten Fassadenabschnitten der geplanten Bebauung sind im Zeitbereich tags Beurteilungspegel bis zu 57 dB(A) und im Zeitbereich nachts Beurteilungspegel bis zu 47 dB(A) zu erwarten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete 55dB(A) tags bzw. 45 dB nachts werden um bis zu 2 dB (A) überschritten. Aufgrund der relativ geringen Überschreitungen an drei Bezugspunkten wird von den Gutachtern auch unter dem Aspekt der Verhältnismäßigkeit ein Verzicht auf aktive Schallschutzmaßnahmen empfohlen.

Im vorliegendem Fall sind keine zusätzlichen passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich“.

Anmerkungen hinsichtlich der verschiedenen Schallemissionen:

Das für die Schalluntersuchungen beauftragte Büro Bender+Stahl aus Ludwigsburg verweist auf die Aussage im Beiblatt 1 zur DIN 18005:

„Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.“

Das Büro Bauphysik 5, welches die Lärmimmissionen der Schießanlage untersucht hat, empfiehlt eine erneute Schallmessung nach Abschluss der Schutzmaßnahmen. Eine Beurteilung im Vorfeld ist wegen der Unsicherheit der Rechenmodelle nicht zu empfehlen.

Die schalltechnischen Untersuchungen sind der Begründung in der Anlage 3 beigelegt.

8. UVP-Vorprüfung (siehe Anlage 2 zur Begründung)

Gemäß UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung), Anlage 2 wurde auf der Grundlage des Vorentwurfs geprüft, ob für das Vorhaben der Stadt Lauda-Königshofen - Bebauungsplan „Grötsch-Wallschloe“ - eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Vorprüfung zu erfolgen hat.

Nach Anlage 2 zum UVPG beträgt der Schwellenwert, ab dem eine ‚Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles‘ erforderlich wird, 20.000 m² der zulässig bebaubaren Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung. Im Vergleich zum Vorentwurf hat sich das Baugebiet im Entwurf noch verkleinert.

Für den vorliegenden Bebauungsplan ist aufgrund der überbaubaren Grundfläche demnach keine Vorprüfung gemäß § 3c UVPG vorgeschrieben.

Um die Belange von Natur und Landschaft im gebotenen Umfang berücksichtigen zu können, wurde von der Stadt trotzdem eine ‚Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles‘ beauftragt, welche ebenfalls zu dem Ergebnis führte, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

9. Planungsstatistik

Flächen

Gesamter Geltungsbereich = 6,85 ha = 100 %

Wohngebiet

Einzel- bzw. Doppelhaus-Bereich,
II- geschossig = 4,75 ha = ca. 69,3 %

Grünflächen / Biotope

Private Grünfläche
(zw. Falkenstr. u. Rebenweg) = 0,08 ha

Öffentliche Grünfläche
(Spielplatz u. extensiv genutzte Grünflächen) = 0,20 ha

Verkehrsgrün = 0,08 ha

Flächen f. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
u. Entwicklung v. Natur u. Landschaft
(Brache, Sukzession, Streuobst, Hecken) = 0,70 ha

= 1,06 ha = ca. 15,5 %

Straßen + Wege = 1,04 ha = ca. 15,2 %

Gebäude und WE im Wohngebiet

Einzelhäuser und Doppelhaushälften 69 Gebäude x 1,5 WE = ca. 104 WE

Bauplatzgrößen

Einzelhäuser durchschnittlich 4,75 ha : 69 Gebäude = ca. 688 m²

Wohnbaudichte

3,0 Einwohner je WE in Einzelhaus 3 x 104 WE = 312 E

Nettowohnbaudichte 312 E : 4,75 ha = ca. 66 E/ha

Bruttowohnbaudichte 312 E : 6,85 ha = ca. 46 E/ha

aufgestellt: Stuttgart, den 02.02.04
Planungsbüro PES
AS/MG/CH/ER

STADT LAUDA- KÖNIGSHOFEN
STADTTEIL KÖNIGSHOFEN
BAUGEBIET „GRÖTSCH-WALLSCHLOE“

BEGRÜNDUNG
ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Gefertigt:
Stuttgart, den 02.02.2004
Planungsbüro PES

Lauda-Königshofen, den **30 März 2004**.....

.....
gez.
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Geltungsbereich und Anlass	3
2. Gestaltung	3
2.1 Äußere Gestaltung der Gebäude	3
2.2 Dachgestaltung der Gebäude	3
2.3 Versorgungsleitungen und Antennen	3
2.4 Vorbereiche / Freiflächen	3
2.5 Einfriedigungen	3
2.6 Garagenvorplätze, Carportflächen und Stellplätze	3
2.7 Aufschüttungen und Abgrabungen	4
2.8 Erdaushub	4

1. Geltungsbereich und Anlass

Zusätzlich zu den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung erlassen. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem des Bebauungsplanes.

2. Gestaltung

2.1 Äußere Gestaltung der Gebäude

Mit diesen Festsetzungen soll erreicht werden, dass sich das Neubaugebiet in die umgebende Landschaft und Bebauung einfügt und ein gestalterisches Gesamtbild entsteht.

2.2 Dachgestaltung der Gebäude

Als Dachformen sind bei Wohngebäuden Satteldächer, Pultdächer und Dächer mit zueinander versetzten Pultdächern in rotbrauner bis ziegelroter Farbe zugelassen. Auf das Dach angebrachte Solar- und Photovoltaikanlagen sind möglich.

Garagendächer sind den Hauptgebäuden anzupassen und ins Gelände eingeschobene Garagen erdüberdeckt zu gestalten.

Das Plangebiet ist von Königshofen her gut einsehbar. Mit den Festlegungen soll versucht werden, ruhige Dachansichten und landschaftlich eingegliederte Dachformen zu erhalten.

2.3 Versorgungsleitungen und Antennen

Im Interesse der Sicherheit und der Gestaltung sind Versorgungsleitungen nicht über Freileitungen, sondern als Erdkabel zu führen.

Wenn das Baugebiet durch ein Unternehmen mit Breitbandkabel an das Kabelnetz für Rundfunk- und Fernsehempfang angeschlossen wird und alle Programme zu empfangen sind, sollten sichtbare Außenantennen vermieden werden.

2.4 Vorbereiche / Freiflächen

Damit die Ansicht des Gebietes entlang der Verkehrsflächen nicht verunstaltet wird, müssen die daran anschließenden, nicht bebauten Freiflächen gärtnerisch angelegt werden.

2.5 Einfriedigungen

Damit den Sicherheitsbedürfnissen der Bewohner nachgekommen werden kann, dürfen Einfriedigungen bis max. 1,0 m Gesamthöhe hergestellt werden.

Natürliche Einfriedigungen aus Hecken und Buschwerk sollen aus einheimischen Pflanzen hergestellt werden.

Stützmauern, die auf Grund des steilen Geländes notwendig sind, müssen als Natursteinmauer, Betonmauer oder aus Beton-L-Steinen hergestellt werden.

Darüber hinaus sind Stein-Gabionen mit oder ohne Begrünung zulässig.

Bei Mauern sind treppen- bzw. terrassenförmige Ausstufungen notwendig, um nicht zu hohe Stützbauwerke zu erhalten und um den „Weinbergcharakter“ durch nicht zu hohe Mauern gestalterisch nachzuvollziehen.

2.6 Garagenvorplätze, Carportflächen und Stellplätze

Garagenvorplätze, Carportflächen und Stellplätze müssen zur Versickerung des Oberflächenwassers durchlässig hergestellt werden. Eine Festlegung der Stellplätze pro Wohneinheit ist notwendig, um die Straßenräume zu entlasten.

2.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

Nach § 50 (1) LBO sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 3 m Höhenunterschied und 300 m² genehmigungsfrei. Dies gilt jedoch nicht bei einer Veränderung im Zusammenhang mit baulichen Anlagen.

Geländeänderungen über 1,0 m stellen einen wesentlichen Eingriff in die bestehende Topographie dar und sind deshalb verfahrenspflichtig. Dabei ist auch die Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes zu untersuchen.

Die vorhandene Humusschicht sollte vor der Angleichung des Geländes an die Straßen (durch Aufschüttung bzw. Abgrabung) abgetragen und gelagert werden. Anschließend kann der vorhandene Humus zur Überdeckung verwendet werden.

2.8 Erdaushub

Für die Gründung der geplanten Gebäude sollte möglichst wenig Erde ausgehoben werden, um die Erddeponien zu entlasten. Dies kann erreicht werden, indem die Erdgeschossfußbodenhöhe angehoben wird. Für Teile des Erdaushubs sollen schon innerhalb des Baugebietes die Möglichkeiten zur Wiederverwendung ausgenutzt werden (z.B. Modellierung).

aufgestellt: Stuttgart, den 02.02.04
Planungsbüro PES
AS/MG/CH/ER