

Gemeinde Königsbronn
Ortsteil Zang



**Begründung
zur Einbeziehungssatzung
Struthstraße 2 in Zang**

- Satzung -

Gefertigt:
Steinheim 25.07.2019

.....
Helmut Kolb



Ingenieurbüro
Helmut Kolb
Zeppelinstraße 10
89555 Steinheim am Albuch
Telefon: 073 29 - 92 03 - 0
Telefax: 073 22 - 92 03 - 29

1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Königsbronner Ortsteils Zang und grenzt im Süden und im Westen direkt an die bestehende Bebauung an der Struthstraße an.

Durch den unmittelbaren Anschluss an die bestehende Bebauung im Süden ist eine harmonische Einbindung des Vorhabens in die Umgebung gegeben.

2. Erfordernis der Maßnahme

Der Eigentümer des Grundstücks (Flurstück 56) möchte im Norden ein Wohnhaus als Einzelhaus mit Garage errichten. Hierzu sollen ein alter Schuppen und die bestehende Garage abgerissen werden. Trotz der unmittelbaren Angrenzung an bestehende Bebauung besteht für die Fläche kein Baurecht, da der nördliche Bereich derzeit dem Außenbereich zugeordnet wird. Durch die Einbeziehung des Grundstücksbereichs in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Zang soll eine bauliche Nutzung des Grundstücks ermöglicht und somit eine geordnete Entwicklung erreicht werden.

3. Städtebauliche Entwicklung / Raumordnung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Zang weist im Plangebiet eine gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) aus. Das Vorhaben entspricht somit den Zielvorgaben des Flächennutzungsplans.

4. Bestehende Nutzungen

Das Plangrundstück ist Bestandteil des privaten Grundstücks, auf dem ein Wohnhaus, eine Garage und ein Schuppen mit ehemaliger landwirtschaftlicher Nutzung stehen. Östlich des Plangebiets liegt eine Fläche für den Gemeindebedarf, auf der das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr, Rathaus und der Grundschule stehen. Im Norden schließt das Grundstück an eine Ackerfläche an. Im Süden liegt die Struthstraße mit Wohnbebauung.

5. Erschließung

Das betreffende Grundstück grenzt an die Struthstraße (Kreisstraße). Zudem befindet sich an der Westseite des Grundstücks der Weg, der zum ca. 400m nördlich gelegenen Wanderparkplatz führt. Dieser Weg soll als Zufahrt zum Grundstück dienen. Ein Anschluss an die öffentliche Abwasserentsorgung (Mischsystem) ist durch den direkt angrenzenden Leitungsbestand in der Struthstraße gesichert. Ein Anschluss an das Trinkwassernetz wird vom bestehenden Anschlussnetz vorgenommen. Die Stromversorgung kann vom bestehenden Wohnhaus aus erfolgen.

Zusätzliche öffentliche Erschließungsleistungen sind für das Vorhaben nicht erforderlich. Die Erschließung des Plangebiets ist somit gesichert.

6. Festlegung der Bauliche Nutzung

Die Bauliche Nutzung wird an die vorhandene Bebauung im Umgebungsbereich angepasst. Hierbei werden nur die maßgebenden Kriterien zur städtebaulichen Einbindung festgelegt.

7. Ökologische Auswirkungen

Im Zuge der Bebauung sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten, sofern die Hinweise gemäß schriftlichen Teil (13) beachtet werden. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.