

**Gemeinde Königsbronn**  
Ortsteil Zang



**Begründung  
zur Einbeziehungssatzung  
Struthstraße 18/1 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, Westen und Osten 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 18) möchte im Norden ein Wohnhaus als Einzelhaus mit Doppelgarage errichten. Hierzu sollen ein alter Schuppen 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 mit gastronomische Nutzung („Jägerhof“) und Wohngebäude. Im Norden schließt das Grundstück an eine Ackerfläche an. Östlich des Planbereichs grenzt der Feldweg (Flurstück 75) mit anschließender Wohnbebauung.

## **5. Erschließung**

Das betreffende Grundstück grenzt an die Struthstraße (Kreisstraße). Zudem befindet sich an der Westseite des Grundstücks ein Weg, der bereits Parkplätze für die Gäste des Restaurants erschließt. Dieser Weg soll als Zufahrt zum Grundstück dienen. Ein Anschluss an die öffentliche Abwasserentsorgung (Trennsystem) 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 Gebäude 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.