

Gemeinde Königsbronn
Ortsteil Ochsenberg



Begründung

zur Einbeziehungssatzung
Langweidstraße, Flurstück 111
in Ochsenberg

- Entwurf -

Gefertigt:
Steinheim 20.05.2021

.....
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 Norden des Königsbronner Ortsteils Ochsenberg. Es grenzt südlich direkt an bestehende Bebauung an. Östlich verläuft die Langweidstraße. Nördlich und westlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

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

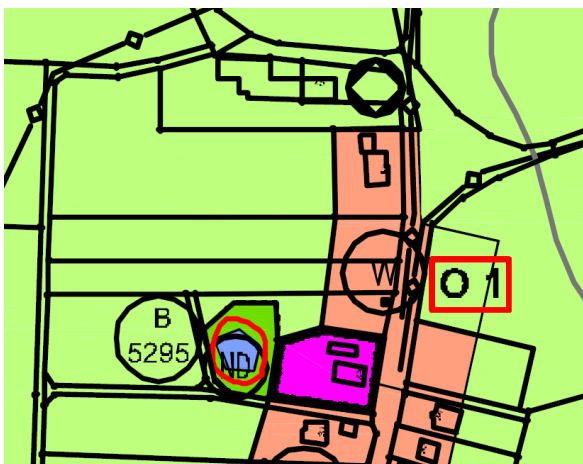
2. Erfordernis der Maßnahme

Der Eigentümer des Flurstücks 111 beabsichtigt den Neubau einer Physiopraxis mit Wohnhaus im östlichen Bereich des Flurstücks 111 mit direkter Anbindung an die Langweidstraße.

Trotz der unmittelbaren Angrenzung an die bestehende Bebauung besteht für das Plangebiet kein Baurecht, da der Planbereich derzeit dem Außenbereich zugeordnet wird. Durch die Einbeziehung des Planbereichs in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Ochsenberg soll eine bauliche Nutzung der Grundstücke ermöglicht und somit eine geordnete Entwicklung erreicht werden.

3. Städtebauliche Entwicklung / Raumordnung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ochsenberg weist im Plangebiet größtenteils Wohnbaufläche aus (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) aus. Das Vorhaben entspricht somit größtenteils den Zielvorgaben des Flächennutzungsplans.



Planausschnitt Flächennutzungsplan Königsbronn

4. Bestehende Nutzungen

Das Plangebiet setzt sich zusammen aus einem Teilbereich des Flurstücks 111 der Gemarkung Ochsenberg. Die Grundstücke befinden sich jeweils in Privatbesitz.

Das Flurstück 111 wird momentan als Sandplatz / Koppel genutzt. Im Norden und Süden liegen bestehende Bebauung mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden. Östlich liegt das Plangebiet direkt an der Langweidstraße. Im Westen schließt das Plangebiet an bestehende landwirtschaftliche Flächen an.

5. Erschließung

Die betreffenden Grundstücke grenzen an die Langweidstraße (Verlängerung der Hauptstraße). Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die Langweidstraße. Ein Anschluss an die öffentliche Abwasserentsorgung (Trennsystem) ist durch den direkt angrenzenden Leitungsbestand in der Langweidstraße gesichert. Ebenso ist ein Anschluss an das Trinkwassernetz vom bestehenden Anschlussnetz in der Langweidstraße gesichert. Auch die Stromversorgung kann vom bestehenden Netz 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. Die Bebauung wird auf max. 2 Vollgeschosse begrenzt. Mit dieser Begrenzung wird eine wirtschaftliche Bauweise und Berücksichtigung eines harmonischen Übergangs zur angrenzenden Bebauung erreicht.

7. Ökologische Auswirkungen

Im Zuge der Bebauung sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten, da das Plangebiet über keine wertvollen Baum- oder Buschbestände verfügt. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.