



Gemeinde Königheim

2. Teiländerung Bebauungsplan „Mühläcker“
mit Erlass von örtliche Bauvorschriften
im OT Gissigheim nach § 13a BauGB
im Bereich Kinderspielplatz

- ENTWURF -

BEGRÜNDUNG

Aufgestellt:
Adelsheim, 23.10.2023

Für den Vorhabenträger:
Gemeinde Königheim

Sans

Krug, Bürgermeister



INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Angaben zur Gemeinde	1
2. Anlass und Ziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes	1
3. Art der baulichen Nutzung	2
4. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen.....	2
5. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	2
6. Örtliche Bauvorschriften	3



BEGRÜNDUNG

zur Aufstellung der 2. Teiländerung Bebauungsplan „Mühläcker“ in der Gemeinde Königheim, OT Gissigheim.

1. Allgemeine Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Königheim liegt im Main-Tauber-Kreis. Sie besteht aus den Ortsteilen Königheim, Gissigheim, Pülfringen und Brehmen. Sitz der Verwaltung ist Königheim.

Die Gemeinde zeigt derzeit eine Einwohnerzahl von 2.982 Einwohnern auf, die sich wie folgt auf die Ortsteile verteilen:

Königheim	1.578 E	(52,9 %)	Gissigheim	676 E	(22,7 %)
Pülfringen	445 E	(14,9 %)	Brehmen	283 E	(9,5 %)

Die Gemeinde Königheim mit dem Ortsteil Gissigheim liegt im südwestlichen Teil des Main-Tauber-Kreises. Der genannte Ortsteil ist teilweise durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt, überwiegend jedoch durch Wohnbaunutzung und in geringem Umfang durch gewerbliche Nutzung.

In der ländlichen Region ist es auf Grund der gegebenen Strukturschwäche für eine Kommune unumgänglich bedarfsgerecht Wohnbauflächen anzubieten. Einer großen Bedeutung kommt dabei die Aktivierung von innerörtlichem Potential zu.

2. Anlass und Ziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Mühläcker“ auf Gemarkung Gissigheim wurde am 20.02.1979 als Satzung genehmigt.

Im Plangebiet befindet sich das Grundstück Flst.-Nr. 13875, auf dem der Kinderspielplatz liegt. Die Fläche wurde bis dato nicht als Kinderspielplatz genutzt, dementsprechend ist im Bebauungsplan die Fläche ohne überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Ein Kinderspielplatz befindet sich zentral im Bereich der Ortsmitte.

Das Grundstück wird im Süden von der Ortsstraße „Hansenberg“, im Norden bzw. Osten vom „Buchenweg“ und im Westen vom bebauten Grundstück begrenzt.

Da dieses Grundstück eine Baulücke darstellt, soll durch eine Teiländerung des Bebauungsplanes „Mühläcker“ in diesem Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung geschaffen werden.

Dazu soll die 2. Teiländerung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, bzw. durchgeführt werden. Mit einem Plangebiet von 484 m² Größe werden die max. Grenzwerte nach § 13a Abs. 1 BauGB eingehalten. Die dabei vorgegebenen Nutzungen entsprechen der vorhandenen angrenzenden Bebauung.



Durch die Überplanung soll die städtebauliche Entwicklung nachhaltig auch gegenüber den künftigen Generationen wirken und gleichzeitig eine sozialgerechte Bodennutzung erreicht werden.

Die Fläche des Kinderspielplatzes ist als Baulücke im Innenbereich anzusehen und durch deren Zuführung zur Wohnbaunutzung kann ein Bauplatz auf der „grünen Wiese“ mit dem einhergehenden Flächenverbrauch einschließlich anteiliger versiegelter Verkehrsfläche vermieden werden.

Damit werden auch die Ziele des § 1a Abs. 2 BauGB gebührend berücksichtigt, bzw. erreicht.

3. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

4. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

Damit die Gebäudehöhe den umliegenden Gebäudehöhen entsprechen, wurde eine Erdgeschossfußboden-Bezugshöhe bezogen auf NHN und eine max. Traufhöhe von 4,20 m, sowie eine max. Firsthöhe von 10,50 m festgesetzt.

Als Grundflächenzahl wurde mit 0,4 die Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO festgesetzt.

5. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise wurden ein offene Bauweise gewählt, bzw. es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser möglich.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde großzügig gewählt, um damit eine Vielfalt bei der Stellung der baulichen Anlage zu ermöglichen, bzw. um die Bebauung des kleinen Grundstückes zu ermöglichen.

Garagen und Stellplätze sind zudem innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.



6. Örtliche Bauvorschriften

Für die äußere Gestaltung der Gebäude, als auch der Freiflächen wurden verschiedene Festlegungen getroffen, um auch gestalterisch eine Arrondierung zu der umliegenden Bebauung zu erreichen.

Mit einer Dachneigung von 20° – 45° , sowie die Zulassung von nur geneigten Dachformen wie Pult- oder Satteldach soll eine Arrondierung erreicht werden.

Durch die Vorgabe von Schaffung von Stellplätzen oder Garagen in Abhängigkeit der Wohneinheiten soll der ruhende Verkehr von der öffentlichen Verkehrsfläche ferngehalten werden.