

## BEGRÜNDUNG

Der Bebauungsplan „Lohmühle I“ auf Gemarkung Königheim ist am 29.11.1972 als Satzung in Kraft getreten.

Im Plangebiet befindet sich das Grundstück Flst.-Nr. 15802 und 15802/1 auf dem der Kinderspielplatz und die Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen wurden. Da die Fläche als Kinderspielplatz aufgegeben wurde, soll das Grundstück Flst.-Nr. 15802 komplett der Wohnbebauung zugeführt werden. Auf dem östlichen Grundstück Flst.-Nr. 15802/1, das von der „Kieserstraße“ und der Straße „Ritterberg“ eingerahmt wird, befinden sich Einrichtungen der Netze BW (Trafostation) sowie Freiluftschränke. Dieses Grundstück wird für Versorgungsanlagen ausgespart bzw. erhalten.

Durch eine Teiländerung des Bebauungsplanes „Lohmühle I“ in diesem Bereich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden.

Dazu soll die Teiländerung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt bzw. durchgeführt werden. Mit einem Plangebiet von 587 m<sup>2</sup> Größe werden die max. Grenzwerte nach § 13a Abs. 1 BauGB eingehalten. Die dabei vorgegebenen Nutzungen entsprechen der vorhandenen angrenzenden Bebauung.

Das Grundstück der Teiländerung wird im Osten von der Wohnbebauung begrenzt, im Nordosten von der Straße „Ritterberg“ und im Süden von der „Kieserstraße“.

Mit der Teiländerung soll das aktuell brach liegende Grundstück der Wohnbebauung zugeführt werden, so dass eine Baulückenschließung entsteht.

In rd. 500 m Entfernung befinden sich zwei gut ausgestattete Kinderspielplätze.

### 1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 2. 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 bergseits 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.

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise wurde eine 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 Anlagen zu ermöglichen. Allerdings sind die umliegenden Gebäude in ihrer Stellung auf dem Grundstück durch die festgesetzten Baulinien geprägt, so dass die straßenzugewandte Baugrenze dieser Gebäudeflucht weitgehend entspricht.

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

### 4. 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 diese Arrondierung erreicht werden.

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