

# Gemeinde Königheim

Bebauungsplan  
mit Erlass von örtlichen Bauvorschriften  
Baugebiet „Ritterberg II“

- 2. OFFENLEGUNG -

## BEGRÜNDUNG

Aufgestellt: Adelsheim,  
07.05.2007/04.02.2015/15.10.2018

Für den Vorhabensträger:  
Gemeinde Königheim,

gez. Sans

gez. Krug, Bürgermeister

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Allgemeine Angaben zur Gemeinde .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Planungsvorgaben .....</b>	<b>1</b>
2.1 Landesentwicklungsplanung und Regionalplanung .....	1
2.2 Flächennutzungsplan .....	2
<b>3. Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes .....</b>	<b>2</b>
<b>4. Flächenausweisung und Bedarf .....</b>	<b>3</b>
4.1 Bewertung der Veränderung bzw. des Eingriffs .....	3
4.2 Abwägung, Bewertung .....	4
<b>5. Entwicklung der wesentlichen Festsetzungen .....</b>	<b>5</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung .....	5
5.2 Maß der baulichen Nutzung .....	5
5.3 Höhenlage, Höhe der baulichen Anlagen .....	6
5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen .....	6
5.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	7
5.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind .....	7
5.7 Flächen für den Verkehr, Versorgungsanlagen, Grünanlagen sowie für Aufschüttungen und Abgrabungen .....	7
5.8 Gestaltung der Gebäude und unbebauter Flächen .....	8
<b>6. Bodenordnung .....</b>	<b>8</b>

# BEGRÜNDUNG

## 1. Allgemeine Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Königheim liegt im Main-Tauber-Kreis. Sie besteht aus den Ortsteilen Königheim, Gissigheim, Pülfingen und Brehmen.

Sitz der Verwaltung ist Königheim. Die Gemeinde zeigt derzeit eine Einwohnerzahl von 3027 Einwohnern auf, die sich wie folgt auf die Ortsteile verteilen:

Königheim	1571 E	(51,9 %)	Gissigheim	684 E	(22,6 %)
Pülfingen	460 E	(15,2 %)	Brehmen	3112 E	(10,3 %)

## 2. Planungsvorgaben

### 2.1 Landesentwicklungsplanung und Regionalplanung

Von der Gemeinde Königheim liegt nur der Kernort Königheim auf der Landesentwicklungsachse der B 27 Tauberbischofsheim - Walldürn.

Nach den landesplanerischen Zielvorstellungen sollen entlang dieser Entwicklungsachse überörtliche Einrichtungen sowie Flächen für gewerbliche Arbeitsplätze und für den Wohnungsbau bereitgestellt werden.

Angesichts der Lage des Plangebietes im ländlichen bzw. strukturschwachen Raum, sind neben den Mittel- und Unterzentren auch in den Ortsteilen, in denen eine verstärkte Siedlungsentwicklung nicht in Betracht gezogen werden kann, alle Anstrengungen zu unternehmen um durch Verbesserungen im Wohnungswesen und bei der Bereitstellung von Arbeitsplätzen die Bevölkerung zu halten.

Entsprechend den übergeordneten Planungen sollen entlang der Entwicklungsachse alle Anstrengungen unternommen werden, günstige Standortbedingungen, sowohl für verlagerungsbedürftige und verdichtungsraumunverträgliche als auch für neu anzusiedelnde Betriebe, Einrichtungen und Wohngebäude zu schaffen.

Außerdem ist Königheim eine ausgesprochene Wohngemeinde.

Wohnbauflächen über den Eigenbedarf hinausgehend sind somit zugelassen und erwünscht.

Auch die Raumnutzungskarte des Regionalplanes vom 27.06.2006 weist für Königheim an dem Standort des Plangebietes die Nutzung Wohnen aus.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Königheim bildet zusammen mit der Stadt Tauberbischofsheim und den Gemeinden Großrinderfeld und Werbach eine Verwaltungsgemeinschaft, von welcher eine Flächennutzungsplanung erstellt wurde.

Die am 17.06.1986 genehmigte Planung wurde auf den übergeordneten Planungen, die das Gebiet im räumlichen Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes als "Strukturschwachen Raum" ausweisen, aufgebaut.

Mit Beschluss vom 09.09.1991 hat die Verwaltungsgemeinschaft die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes veranlasst. In dieser Fortschreibung - Stand vom 14.07.1999 - ist für Königheim eine ca. 12,6 ha große Wohnbaufläche im Gewinn "Ritterberg" ausgewiesen. Im Rahmen des 1. Bauabschnittes wurden davon 3,9 ha erschlossen und bebaut. Die vorliegende Planung beinhaltet den nächsten Abschnitt mit einer Größe von 2,5 ha.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht in seinem räumlichen Geltungsbereich der graphisch ausgewiesenen Wohnbaufläche im seit 31.05.2001 genehmigten Flächennutzungsplan und ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 3. Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Gewann „Ritterberg“ ist bereits seit längerer Zeit als zukünftige Siedlungsfläche für Königheim vorgesehen. Ein diesbezügliches städtebauliches Konzept wurde bereits vor über 15 Jahren ausgearbeitet. Das Modell der geplanten Bebauung steht im Rathaus in Königheim. Die Flächenbewertung ergab insgesamt eine gute Eignung für ein Wohngebiet. Aufgrund der Größe des Gesamtgebietes ist eine Umsetzung vom Bedarf abhängig in verschiedenen Abschnitten geplant.

In erster Linie soll das Baugebiet „Ritterberg II“ den gemeindeeigenen Bedarf an Wohnbauflächen abdecken. Nachdem derzeit keine weiteren Bauflächen in „Ritterberg I“ bzw. im Kernort Königheim angeboten werden können, ist eine Schaffung von Wohnbauflächen dringend erforderlich. Dies ergibt sich auch aus einer dringenden Nachfrage an Wohnbauflächen. Außerdem stellt dieses Plangebiet bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine Arrondierung des nördlichen Ortsrandes von Königheim dar.

In mehreren Erschließungsabschnitten wurden bisher bis auf 3 alle Bauplätze veräußert und bereits überwiegend bebaut. Insofern soll mit dem Abschluss der restlichen westlichen Fläche des Plangebietes weitere 4 Bauplätze bebaut werden.

Insofern werden die Ziele der sozialgerechten Bodennutzung und damit auch ein städtebauliche Entwicklung erreicht. Das Wohl der Allgemeinheit auch gegenüber den künftigen Generationen wird mit der Zurverfügungstellung von Bauplätzen infolge von Nachfragen durch junge Familien gewährleistet, zumal Maßnahmen der Innenentwicklung nicht greifen.

Innerhalb er bebauten Ortslage von Königheim ist sicherlich durch die Bebauung von Baulücken, als auch durch die Umsetzung von leerstehender Bausubstanz ein gewisses innerörtliches Potenzial vorhanden, allerdings befinden sich diese verfügbaren Grundstücke alle in Privatbesitz und für die Gemeinde besteht kein Zugriff. Damit ist ein diesbezügliches Angebot für Bauwillige durch die Gemeinde nicht vorhanden.

## 4. Flächenausweisung und Bedarf

Das Gebiet wird eingegrenzt im Norden durch einen Feldweg und anschließendem freien Gelände, im Osten und Süden durch die bebauten Baugebiete „Lohmühle“ und „Ritterberg I“ und im Westen durch die freie Landschaft.

Die Flächenausweisung des insgesamt 2,49 ha großen Plangebietes erfolgt unter Berücksichtigung der überwiegenden Eigenbedürfnisse des Kernortes Königheim für die bauliche Weiterentwicklung im Wohnungswesen, wobei der vorrangige Bedarf an Einzel- und Doppelhäusern damit abgedeckt werden soll.

Mit der vorliegenden Planung entstehen 21 Bauplätze, die bereits überwiegend bebaut sind. Wenn die gleiche Nachfrage wie bisher im „Ritterberg II“ zu verzeichnen ist, dann wird dieses restliche Baugebiet nur den kurzfristigen Eigenbedarf abdecken können.

Für den weiteren Bedarf stehen jedoch weitere Flächen im angrenzenden Bereich nördlich „Ritterberg II“ zur Verfügung. Diese sind jedoch über eine eigene Bauleitplanung abzuhandeln.

Sonstige Wohnbauflächen sind im Kernort Königheim derzeit nicht vorhanden.

Da der Bebauungsplan bereits 2007 aufgestellt, jedoch nie dem abschließenden Satzungsbeschluss zugeführt wurde, soll dies nach der abschließenden Offenlegung erfolgen. Gleichzeitig wird mit der Offenlage der westliche Stichweg etwas nach Norden geschwenkt und die Bauplätze neu eingeteilt.

Von den 2,49 ha entfallen auf die öffentlichen Erschließungsflächen 0,40 ha (16,1 %), auf öffentliche Grünflächen 0,29 ha (11,8 %), auf private Grünflächen 0,29 ha (11,6 %) und 1,53 ha (61,4 %) auf die Nettogrundstücksflächen.

### 4.1 Bewertung der Veränderung bzw. des Eingriffs

Durch die Ausweisung des Bebauungsgebietes werden ca. 2,49 ha Acker- und Wiesenflächen überplant.

Besonders aktuell ökologisch wertvolle Bereiche sind durch die Zielsetzung der Bauleitplanung nicht betroffen.

Lokalklimatisch bedeutende Veränderungen sind durch die Planung nicht zu erwarten, d.h. es führt zu keiner bedeutenden Beeinträchtigung an Frischluftzufuhr bzw. Luftaustausch für die benachbarte Siedlungsfläche. Dies wird auch durch die im Südwesten von der Bebauung freigehaltene Grünzone unterstützt.

Einer Beeinträchtigung der Fernwirkung (Landschaftsbild) wird durch die begrenzten Gebäudehöhen und landschaftsgerechten Anpflanzungen entgegengewirkt.

Nachdem die Verlagerung der nordwestlichen Plangebietsgrenze nur eine Verlagerung des Ortsrandes um 80 m bedeutet, kann von einer Veränderung der Fernwirkung nicht gesprochen werden. Im Süden und Osten grenzt ohnehin die bebaute Fläche an, und im Norden ist die Fernwirkung durch die Geländekuppe eingeschränkt.

Die Oberflächenversiegelung im Straßenbau ist auf das notwendige Maß reduziert. Aufgrund des Verlaufes der Erschließungsstraße werden insgesamt nur wenig Verkehrsflächen und damit versiegelte Flächen benötigt. Oberflächenversiegelte Maßnahmen sind innerhalb der privaten Freiflächen nicht zulässig.

Zur Minimierung von Eingriffen werden für die Straßen- und Außenbeleuchtung nur Leuchten nach dem aktuellen Stand der Technik (LED) zugelassen. Dadurch wird der Einsatz von UV-armen, insektenfreundlichem und energiesparendem Lichtspektrum sichergestellt.

Zur Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind innerhalb der Gesamtfläche grünordnerische Festsetzungen zur inneren Durchgrünung vorgesehen.

Die genaue Bewertung des Eingriffes in den Naturhaushalt und deren Ausgleich erfolgte im Zuge des bisherigen Bebauungsplanverfahrens (2007-2010). Da sich das Plangebiet in seinen Ausmaßen und Inhalt bis auf die geringfügige Verschwenkung des westlichen Stichweges nicht ändert und die Fläche zuvor intensiv Landwirtschaftlich genutzt wurde, gilt die bisherige Landschaftsplanung mit der dazugehörigen Stellungnahme vom Planungs- und Beratungsbüro Schäfer uneingeschränkt weiter.

## 4.2 Abwägung, Bewertung

Die Gemeinde räumt den Belangen der Bereitstellung von Wohnbauflächen Vorrang ein. Dies ergibt sich auch aus der Nachfrage nach Bauplätzen. Außerdem stehen keine anderweitigen Bauflächen zur Verfügung.

Durch die gewählte städtebauliche Konzeption und die Art der Bebauung verbunden mit den ausgewiesenen Grünflächen sowie den Ausgleichsmaßnahmen werden die nicht vermeidbaren und das Landschaftsbild geringfügig beeinträchtigenden Eingriffe ausgeglichen. Im Hinblick auf die jetzt bestehende Ortsrandausbildung entsteht keine Verschlechterung für das Landschaftsbild.

In Anbetracht der als gering eingeschätzten Wertigkeit der Flächen für den Naturhaushalt kann auch die Störung deren Leistungsfähigkeit für diesen als verhältnismäßig wenig erheblich oder nachhaltig eingestuft werden.

Mit den Minimierungen des Eingriffes sowie den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches beurteilt die Gemeinde die notwendigen Eingriffe in den Naturhaushalt als ausgeglichen.

Die Überplanung des Plangebietes ist für Königheim unbedingt vorrangig, da ein Bedarf an Wohnbauflächen besteht und aktuell nach wie vor eine Nachfrage, insbesondere von jungen Familien besteht.

Außerdem bietet die topographische Lage und Situation von Königheim wenig ortsnahe Siedlungsflächen. Insofern kommt der vorliegenden Planung besondere Bedeutung zu.

Wie vorher beschrieben, wurde im bisherigen Abwägungsprozess der Einzelentscheidungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den zu treffenden Maßnahmen die Belange des Naturschutzes einbezogen und weitgehend berücksichtigt.

Die Gemeinde beurteilt danach die nicht vermeidbaren notwendigen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch die vorher beschriebenen Punkte als ausgeglichen.

## 5. Entwicklung der wesentlichen Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wurde aufgrund des Bedarfes und der vorhandenen Nutzungsstruktur entsprechend der Baunutzungsverordnung als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Damit ist auch die Verträglichkeit mit der umliegenden Nutzung gewährleistet.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im WA nicht zugelassen, da der Flächenverbrauch in erster Linie für den Wohnungsbau freigehalten werden soll. Außerdem wären die Ortsrandzeilen für diese Nutzungen zu sensibel.

In 60 m Entfernung Richtung Osten befindet sich ein Mitte der achtziger Jahre angesiedelter landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb mit überwiegend Großviehhaltung. Derzeit werden ca. 85 Mastbullen gehalten.

Die entstehende Stallluft wird über 2 Kamine dem Stand der Technik entsprechend abgesaugt.

Der Abstand der vorhandenen Wohnbebauung beträgt ca. 110 m und liegt im günstiger Windrichtung.

Nach der VDI-Richtlinie 3474 „Emissionsminderung Grundstoffe Tierhaltung“ beträgt der Abstand bei dem derzeitigen Tierbestand 94 m. Das nächstgelegene geplante Wohngebäude liegt 94,50 m vom Emissionsschwerpunkt entfernt. Damit rückt das Plangebiet um ca. 16 m näher als das vorhandene Gebiet an den landwirtschaftlichen Betrieb heran.

Da der Betrieb auf einer nach Nordosten geneigten Hangfläche und im Nordosten des geplanten Baugebietes liegt, ist mit keiner nennenswerten Geruchsemission zu rechnen. Auch sind keine weitergehenden Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Ein Bestandsschutz für den landwirtschaftlichen Betrieb bleibt erhalten, da die annähernde Wohnbebauung prinzipiell Rücksicht zu nehmen hat.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Auch beim Maß der baulichen Nutzung soll eine Arrondierung des bestehenden Baugebietes erfolgen und daher max. eine zweigeschossige Bauweise möglich sein. Dabei sollen max. Trauf- und Firsthöhen auch bei steilen Dachneigungen eine ruhige, der Geländeneigung angepasste Dachlandschaft gewährleisten.

Außerdem soll damit eine passive Solarnutzung ohne gegenseitige Verschattung ermöglicht bzw. sichergestellt werden und gleichzeitig eine nachbarliche Beeinträchtigung durch eine bauliche Verdichtung verhindert werden.

Um größere, dem Einfamilienhaustyp nicht entsprechende, Gebäudetypen zu vermeiden wurde auch die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude limitiert. Mit max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude soll die Schaffung von Mehrfamilienwohnhäuser bzw. der typische Mietwohnungsbau verhindert werden. Daneben wird damit auch eine Überlastung, der gering ausgelegten Verkehrsflächen – sowohl für den fahrenden als auch den ruhenden Verkehr ausgeschlossen.

Bei der Geschossflächenzahl wurde die Obergrenze der BauNVO (§ 17) nicht ausgeschöpft, sondern auf den angrenzenden bestehenden Baubestand abgestimmt.

Bei der Bebauungsdichte wurde somit unter der Beachtung der Grundsücksgrößen und der nachbarschaftlichen Interessen bzw. Beeinträchtigungen die max. flächenmäßige Bebaubarkeit der Grundstücke festgelegt. Gleichzeitig wurde auch auf eine größtmögliche unversiegelte Fläche Wert gelegt.

Außerdem entspricht der Grundstückszuschnitt dem städtebaulichen Konzept und stellt damit auch eine Fortführung des 1. Abschnittes (Ritterberg I) dar. Daneben hat die z.T. steile Topographie Auswirkungen auf die Grundstücksgröße bzw. auf die Freiräume der Grundstücke.

Eine größere Versiegelungsfläche entsteht durch die größeren Grundstücke nicht, auch der Verkehrsflächenanteil pro Hektar ist geringer.

Ebenso der Bedarf an großflächigen Grundstücken spricht für die Beibehaltung des städtebaulichen Konzeptes.

Die Erschließung selbst wird bedarfsgerecht in Abschnitten durchgeführt.

### **5.3 Höhenlage, Höhe der baulichen Anlagen**

Damit die einzelnen Gebäudehöhen nach oben nicht zu stark abweichen und damit gleichzeitig eine an das Urgelände und an den angrenzenden Baubestand gleichmäßig angepasste Bebauung erfolgt, werden wie bereits zuvor ausgeführt max. Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Mit der max. Firsthöhe von 10,50 m und der Traufhöhenbegrenzung von 4,20 m soll der Ortsrandsituation Rechnung getragen und die Gebäudekörper dem natürlichen Gelände bzw. der Geländeneigung angepasst werden. Außerdem sollen damit aus solar + energetischer Sicht günstige Gebäudeabmessungen bzw. günstige Verhältniswerte zwischen Gebäudelänge, -breite und -höhe erreicht werden.

Als Bezugsebene dienen hierbei die im Planteil festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen, die eine Toleranz von  $\pm 50$  cm zur individuellen Anpassung an das Gelände und die Verkehrsflächen zulassen.

Durch die höhenmäßige Begrenzung werden vor allem auch am Ortsrand die baulichen Anlagen aufeinander angepasst.

### **5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen**

Im Plangebiet wurde eine offene Bauweise festgesetzt. Dadurch soll dem Anpassungsmoment an Wohnstrukturen Rechnung getragen und ein vertretbares Wohnen mit Ausblicken auf nachbarliche Grünelemente ermöglicht werden. Damit am Ortsrand keine massiven Baukörper entstehen und das Gebiet wie im angrenzenden Gebiet in erster Linie der Einfamilienwohnhäuser-Bebauung dienen soll, werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch Baugrenzen so konkretisiert, daß sie dem Bauherr eine große Vielfalt in der Stellung der baulichen Anlage ermöglichen. Dies bedeutet eine Tiefe der bebaubaren Flächen von 13,00 - 20,00 m und ein Baufenster über mehrere Grundstücke. Baulinien wurden außer bei 2 Grundstücken wegen dem Verzicht auf eine zwingende Gebäudestellung mit der daraus resultierenden prägsamen städtebaulichen Gestaltung nicht festgesetzt. Bei den zwei Grundstücken soll mit der Baulinie eine zwingende Gebäudestellung und damit prägnante städtebauliche Aspekte in Form von vorgezogenen Gebäudekanten sichergestellt werden.

Um das städtebauliche Konzept weiter sicherzustellen, wurden die Firstrichtungen der Hauptgebäude zwingend festgesetzt.

Außerdem soll damit bis auf die beiden o.g. Grundstücke eine günstigere Gebäudeanordnung in Bezug auf die Topographie und passiver Solarnutzung erreicht werden.



## 5.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Da auf den Bauplätzen weitgehendst große überbaubare Flächen ausgewiesen wurden, werden Nebengebäude nur innerhalb der überbaubaren und der für Garagen besonders ausgewiesenen Flächen zugelassen. Daneben sind Garagen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Nebenanlagen sind zusätzlich zur Wahrung des städtebaulichen Konzeptes nur auf den hinteren, von der Verkehrsfläche abgewandten Grundstücksfläche, zulässig.

Wegen der immer größer werdenden Anzahl an Pkw's und der damit verbundenen Parkierung auf öffentlichen Verkehrsflächen wurde die Ausweisung von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit auf dem Gebäudegrundstück festgesetzt.

## 5.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Im Bereich der Straßenkreuzungen wurde nach Maßgabe der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 95) Sichtwinkelflächen angeordnet. Die Einfriedungshöhe wurde aus Sichtgründen auf max. 80 cm festgelegt.

## 5.7 Flächen für den Verkehr, Versorgungsanlagen, Grünanlagen sowie für Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Erschließungsstraße „Ritterberg“ und „Kieserstraße“, die in die Ortsdurchfahrt und damit in das übergeordnete Straßennetz einmündet.

Die Planung der Straßenräume erfolgt unter Berücksichtigung von verkehrstechnischen und städtebaulichen Gesichtspunkten nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 95).

Wegen des geringen Verkehrsaufkommens wird der Straßenraum als verkehrsberuhigter Bereich (nicht vergleichbar mit Verkehrsberuhigter Bereich nach der StVO) mit Verkehrsflächenbreiten von 5,50 vorgesehen. Dabei werden die Verkehrsflächen als Mischfläche ohne funktionelle Trennung ausgebaut. Im nördlichen Plangebiet wird wegen der Berücksichtigung von späteren Erweiterungen und den damit verbundenen Verkehrsbelastungen eine räumliche Trennung des Kraftfahrzeugverkehrs (5,50 m Breite) und des Fußgängerverkehrs (1,50 m Breite) vorgenommen.

Notwendige Böschungen entlang der Straßenkörper werden wegen des Flächenverbrauches und der Unterhaltung auf den an die Straße angrenzenden Grundstücken angelegt.

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung kann durch eine Erweiterung des bestehenden örtlichen Leitungs- und Kanalnetzes sichergestellt werden. Hierzu ist die Verlegung der Sammel- und Hausanschlussleitungen notwendig. Bei der Überarbeitung der Abwasseranlage 1995 (Hydraulische Überrechnung) wurde die geplante Baufläche bereits komplett berücksichtigt und im Mischsystem entwässert. Im Rahmen der Erschließungsplanung soll unabhängig davon ein Trennsystem als Entwässerungssystem eingesetzt werden und dadurch eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung sichergestellt werden. Das Regenwasser wird separat dem Gewässer zugeführt.

Zur Einhaltung der Abflussspitze des Gewässers wird gemäß der Flussgebietsuntersuchung das geplante Hochwasserrückhaltebecken Königheim ab 2013 um das adäquate Rückhaltevolumen vergrößert. Dabei wurden auch bereits die möglichen Erweiterungsflächen oberhalb des Plangebietes berücksichtigt.

Die im Westen des Plangebietes liegenden 4 Grundstücke können noch im Mischsystem an das vorhandene Mischwassernetz angeschlossen werden. Dies ist auch aus topographischen Gesichtspunkten notwendig.

Eine Erweiterung des Strom- sowie des Fernmeldenetzes gewährleistet eine ausreichende Versorgung.

Aus gestalterischen und ökologischen Gesichtspunkten sowie als Ausgleich für den Eingriff in naturschutzrechtliche Belange wurden Flächen und Standorte für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Dadurch soll eine landschaftsgerechte Einbindung des Plangebietes gegenüber dem freien Gelände erzielt und gleichzeitig die durch die Bodenversiegelung entstehenden negativen Effekte im Naturhaushalt ausgeglichen werden. Außerdem soll dies eine Verbesserung des Kleinklimas und eine Erhöhung der Freiraumqualität am Ortsrand bewirken.

Die im Südwesten ausgewiesene Grünfläche mit der Vorgabe zur Bepflanzung stellt gleichzeitig eine „grüne Lunge“ dar und verbindet die einzelnen Abschnitte im Gebiet „Ritterberg“.

## 5.8 Gestaltung der Gebäude und unbebauter Flächen

In der Planung wurde ein koordiniertes Netz von Festsetzungen getroffen, das zwar vorrangig der Zweckmäßigungsordnung Rechnung trägt, aber auch gleichzeitig verhindert, daß Verunstaltungen auftreten.

Der Gestaltung dienen hierbei die Festsetzungen von nicht zulassungsfähigen Außenwandmaterialien, Farben und Verkleidungen sowie von Flachdachformen bzw. Dacharten und bestimmten farblichen Dacheindeckungsmaterialien.

Damit keine Verunstaltungen im Baugebiet auftreten, sollen die nicht bebauten Flächen der Grundstücke gärtnerisch angelegt und gepflegt werden.  
Zur Vermeidung von Versiegelungen sind alle Zugänge, Zufahrten, Stellplätze nur mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.

Auch hinsichtlich von Einfriedungen wurden zum Schutz von nachbarlichen Belangen Einschränkungen vorgenommen.

## 6. Bodenordnung

Die Bodenordnung ist im Rahmen eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens oder mittels Messbriefverfahren möglich.