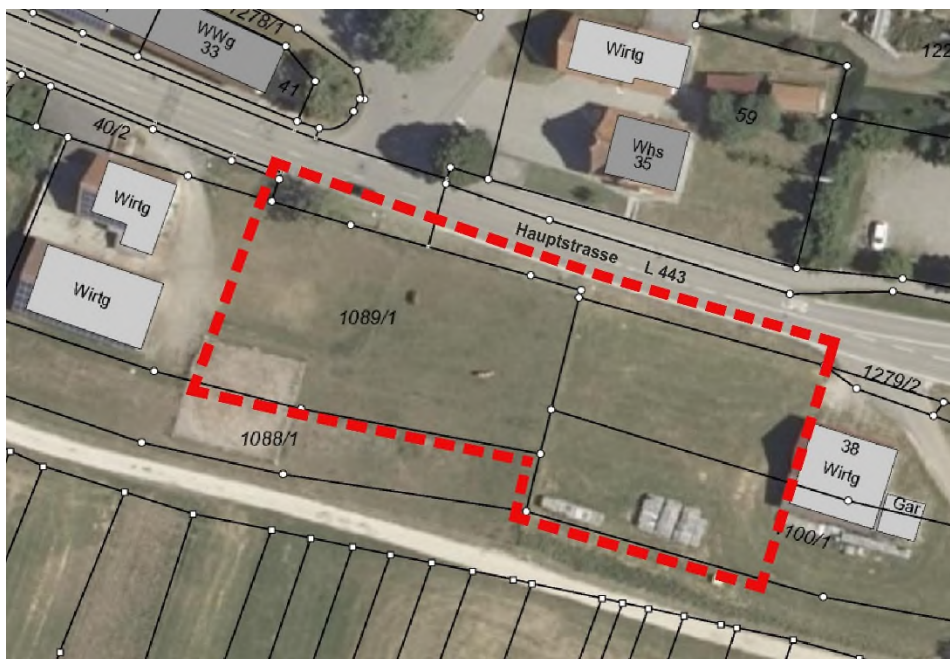


Ergänzungssatzung „Hauptstraße Ost“



Entwurf Stand: 24.05.2022

kommunalPLAN
STADTPLANUNG + DESIGN

Fuchsweg 3, 78532 Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050
e-mail: info@kommunalplan.de

Projekt: 2202

Satzung über die Ergänzungssatzung „Hauptstraße Ost“

nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
Gemeinde Königsheim

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat Königsheim in öffentlicher Sitzung am die Ergänzungssatzung „Hauptstraße Ost“ in Königsheim als Satzung beschlossen

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist der Lageplan (zeichnerischer Teil) vom 25.04.2022 mit der Eintragung der Umgrenzung maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Bestandteile der Satzung

1. Begründung vom
2. Textliche Festsetzungen vom
3. Lageplan mit zeichnerischem Teil vom
4. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom
5. Umweltbeitrag vom

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen der Ergänzungssatzung zuwiderhandelt.

§ 4

In Kraft treten

Die Ergänzungssatzung „Hauptstraße Ost“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Königsheim, den

.....

Konstantin Braun, Bürgermeister

Vermerk zur Rechtskraft:

Die Satzung wurde durch amtliche Bekanntmachung am rechtskräftig.

Textteil und Begründung zur Ergänzungssatzung „Hauptstraße Ost“

Gemeinde Königsheim

Inhalt:	A. Grundlagen	Seite 4
	B. Planungsrechtliche Festsetzungen	Seite 5
	C. Hinweise	Seite 6
	D. Begründung	Seite 10

- Anlagen:
- Lageplan mit zeichnerischem Teil vom 24.05.2022
 - Umweltbeitrag zur Prüfung der Umweltbelange vom 24.05.2022

A. Grundlagen

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst Teilflächen der Grundstücke Flurstück Nrn. 1089/1, 1098 und 1100/1 der Gemeinde Königsheim.

Der Geltungsbereich ist im Lageplan vom 24.05.2022 dargestellt. Der Lageplan mit der Eintragung der zur Entwicklung vorgesehenen Grundstücke ist Bestandteil dieser Satzung.

3. Bestandteile der Satzung

- Begründung vom
- Textliche Festsetzungen vom
- Lageplan mit zeichnerischem Teil vom
- Umweltbeitrag vom

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 1, 2 und 3 BauGB. Darüber hinaus werden gemäß § 34, Abs. 4 und 5 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 folgende Festsetzungen getroffen.

1. Anzahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

zulässig sind zwei Vollgeschosse

2. Offene Bauweise

(§ 22 Abs. 1 und 2)

zulässig sind nur Einzelhäuser

3. Höhe der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Gebäudehöhe (GH) max. 9,00 m

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschoss Fußbodenhöhe (Rohfußboden) bis zum First der Dachoberfläche.

4. Baugrenzen

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend der Planzeichnung (Lageplan) durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Fläche für Stellplätze und Carports

(§ 12 BauNVO)

Stellplätze (ST) und Carports (CP) sind nur gemäß in der Planzeichnung (Lageplan) ausgewiesenen Fläche des Baufensters bzw. der Fläche für ST/CP zulässig.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (GFL)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GFL zu Gunsten der Gemeinde Königsheim gemäß Planeintrag.

7. Hauptversorgungsleitung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die vorhandene Wasserleitung hat Bestandsschutz und ist gem. Plandarstellung zu sichern.

8. Dachneigung und Dachform

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Pultdach mit einer Dachneigung von 7° - 10° oder als Satteldach mit einer Dachneigung von 25° - 30° auszuführen.

C. Hinweise

1. Grundstücksentwässerung

Aufgrund der Anforderungen des gültigen Wassergesetzes Baden-Württembergs wird das geplante Baugebiet im reinen Trennsystem geplant. Hierbei wird das anfallende Niederschlagswasser ... Text wird noch ergänzt.

Die geplante Schmutzwasserkanalisation wird in der Hauptstraße an den bestehenden Kanal angeschlossen.

Anmerkung: Grundsätzlich ist darauf hinzuwirken, dass der Abfluss von bebauten Flächen so gering wie möglich gehalten wird. Bei der Erschließung sollten daher alle Hof- und Parkflächen mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, offenporiges Pflaster, Schotterrasen,...) befestigt werden.

Bei einer dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser durch Versickerung oder Einleitung in ein ortsnahes Gewässer ist nachfolgende Verordnung zu beachten:

Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. Nr. 7 S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. Nr. 17, S. 389), in Kraft getreten am 01.01.2014.

2. Bodenschutz – Umgang mit Bodenmaterial

- Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (z.B. flächensparende Planentwürfe, mehrgeschossige Bauweise, möglichst kurze Zufahrten, nach Möglichkeit Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, geländeangepasste Bauweise).
- Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z.B. Dachbegrünungen, Verzicht auf Schottergärten, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten, Pkw-Stellplätze und Lagerplätze, wenn Belange des Grundwasserschutzes dem nicht entgegenstehen).
- Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z.B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Aufbereitung von anstehendem, steinigem Aushub) anzustreben ist.
- Eine Verwertung von Erdmaterial hat auf Grundlage der VwV Bodenmaterial zu erfolgen. Die Verwertung ist der Bodenschutzbehörde nachzuweisen.
- Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial, das frei von bodenfremden Beimengungen ist und nicht verwertbar ist, kann auf der gemeindeeigenen Erddeponie ordnungsgemäß beseitigt werden. Die Beseitigung hat auf Basis der Deponieverordnung (DepV) zu erfolgen.
- Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt oder Bauabfall) sind untersagt.
- Wird auf dem Baugrundstück zusätzliches Material angefahren, dann darf entweder nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält, oder qualifiziertes Recyclingmaterial, welches mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 1.1 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Qualifiziertes Recyclingmaterial muss gebrochen, analytisch untersucht und bekannter Herkunft sein. Für die evtl. Verwendung von qualifiziertem Recyclingmaterial ist die schriftliche Zustimmung des LRA, Wasserwirtschaftsamt einzuholen.
- Bei den Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 einzuhalten sowie der § 12 BBodSchV zu beachten. Darüber hinaus verweisen wir auf die Fachliteratur (Heft 10, Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen) und ergänzend auf das Erdaushubmerkblatt des

Landratsamtes Tuttlingen, das auf der Homepage des Landratsamtes bei der Volltextsuche unter Erdaushub einzusehen ist.

3. Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten / großflächige schädliche Bodenveränderungen

Im Bereich des Plangebietes sind keine Altstandorte oder Altablagerungen bekannt.

Sofern sich bei Erkundungs- oder Baumaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens ergeben, sind diese dem Amt für Wasser- und Bodenschutz unverzüglich anzuzeigen.

4. Regenwassernutzung

Eine teilweise Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser über Regenwassersammelanlagen (Zisternen) wird empfohlen, wobei der Überlauf der Sammelanlagen nicht unterirdisch versickert werden darf. Zur Verbesserung der Rückhaltung werden Retentionszisternen empfohlen, die über ein zwangsenteleertes Teilvolumen verfügen (Schwimmerdrossel).

Für die Nutzung von Regenwasser über Regenwassernutzungsanlagen als Brauchwasser sind sowohl die einschlägigen DIN-Normen als auch die Trinkwasserverordnung zu beachten. Im Besonderen gilt die strikte Trennung von Trink- und Nichttrinkwasser, d.h. dass Brauchwasser (Regenwasser) leitungstechnisch vom Trinkwasser getrennt sein muss.

5. Geotechnik

... Text wird noch ergänzt

6. Archäologische Funde

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das RP Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

7. Karsthöhlen

In Königsheim wurden bei Bauvorhaben schon mehrfach Höhlen angeschnitten. Höhlen sind geschützte Biotope gemäß Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie, Lebensraumtyp 8310) sowie § 33 Abs. 1 Nr. 5 Naturschutzgesetz, auch außerhalb der ausgewiesenen Schutzgebiete.

Sollten unterirdische Hohlräume angeschnitten werden oder nachbrechen, ist eine Verfüllung nicht zulässig und auch statisch nicht unbedingt nachhaltig. Erfahrungsgemäß sind es immer Einzelfallentscheidungen, die hier zu Lösungen führen, welche Naturschutz, Statik, Kosten und Zeitplan angemessen berücksichtigen. Der LHK-BW bittet in diesem Fall mit einbezogen zu werden.

8. Pflanzliste

Allgemeines

Für die Begrünung der öffentlichen und der privaten Grundstücksflächen innerhalb des Bebauungsplangebiets werden die nachfolgend angeführten Gehölzarten empfohlen.

Bäume 2. Ordnung (Empfehlung)

Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm

Acer campestre	Feldahorn	Pyrus communis	Stadtbirne
Acer platanoides (kleinkronige Sorten)	Spitz-Ahorn	Sorbus aria	Mehlbeere
Prunus avium	Vogelkirsche	Sorbus intermedia	schwed. Mehlbeere

sowie züchterisch bearbeitete kleinkronigere oder schmalwüchsigerere Sorten der o.g. Arten oder hochstämmige Obstbäume

Sträucher (gebietsheimisch)

Qualität: Strauch, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, mind. 3 Triebe, Höhe 60-100 cm

Acer campestre	Feldahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Carpinus betulus	Hainbuche	Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna jacq.	eingrifflicher Weißdorn	Ligustrum vulgare	Liguster
Crataegus monogyna stricta	Säulen Weißdorn	Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Crataegus laevigata	zweigrifflicher Rotdorn	Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		
Sorbus aucuparia	Vogelbeere		

9. Brandschutz-Vorschriften

Es wird auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften hingewiesen:

Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), iVm. § 15 Landesbauordnung.

DVGW-Arbeitsblatt W-405, iVm. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziffer 5.1 IndBauRL.

10. Anlagen zur Regenwassernutzung

Sollten Anlagen zur Regenwassernutzung zusätzlich zur Trinkwasserinstallation in einem Haushalt installiert werden, so sind diese dem Gesundheitsamt anzuzeigen (§13 TrinkwV). Das Meldeformular ist auf der Landkreis Homepage verfügbar.

Folgende Regelung ist u.a. bei Regenwassernutzungsanlagen gemäß Trinkwasser-verordnung (§17 Abs. 6 TrinkwV) einzuhalten:

Wasserversorgungsanlagen, aus denen Trinkwasser abgegeben wird, dürfen nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung mit Wasser führenden Teilen, in denen sich Wasser befindet, das nicht für den menschlichen Gebrauch im Sinne des § 3 Nummer 1 bestimmt ist, verbunden werden.

Der Unternehmer und der sonstige Inhaber einer Wasserversorgungsanlage nach § 3 Nummer 2 haben die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen oder kennzeichnen zu lassen. Sie haben Entnahmestellen von Wasser, das nicht für den menschlichen Gebrauch nach § 3 Nummer 1 bestimmt ist, bei der

Errichtung dauerhaft als solche zu kennzeichnen oder kennzeichnen zu lassen und erforderlichenfalls gegen nicht bestimmungsgemäßen Gebrauch zu sichern.

D. Begründung zur Ergänzungssatzung „Hauptstraße Ost“

I. Allgemeines

Die Gemeinden können durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, sofern sie durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Der Erlass sog. Ergänzungssatzungen regelt das Baugesetzbuch in § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

Die Abgrenzung zwischen dem Innenbereich und dem Außenbereich einer Gemeinde ist nicht allgemein verbindlich geregelt. Die Darstellungen des behördenverbindlichen Flächennutzungsplans geben nur einen Anhaltspunkt. Erst die Einzelfallentscheidung der zuständigen Baugenehmigungsbehörde gibt verbindlich Aufschluss über die planungsrechtliche Beurteilung.

Damit Teilflächen der Parzellen Nr. 1089/1, 1098 und 1100/1 zusätzliche Baumöglichkeiten wie beabsichtigt bieten können, werden sie dem Innenbereich zugeordnet. Hierzu ist eine planungsrechtliche Grundlage erforderlich. Diese kann über einen Bebauungsplan oder eine städtebauliche Satzung erfolgen.

Auf Grund der Ortsrandlage, der vorhandenen Struktur des zu betrachtenden Bereiches und der geplanten Wohnbebauung bietet es sich an, die planungsrechtliche Grundlage über eine städtebauliche Satzung nach § 34 BauGB zu schaffen. Damit wird der bestehende Innenbereich am östlichen Ausgang von Königsheim mit drei zusätzlichen Baugrundstücken abgerundet werden. Unter Berücksichtigung der materiellen Voraussetzungen kann eine Ergänzungssatzung gemäß 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden.

II. Ziel und Zweck der Planung

Durch die Ergänzungssatzung soll eine geordnete Bebauung mit untergeordneten Nebenanlagen auf Teilen der oben genannten Grundstücke ermöglicht werden.

Die betreffenden Flurstücke liegen am östlichen Rand der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Gemeinde Königsheim.



Ansicht Hauptstraße mit Baugebiet rechts



Ansicht Hauptstraße mit Baugebiet links

Die Gemeinde Königsheim möchte den Ergänzungsbereich einer Nutzung entsprechend der Umgebungsbebauung zuführen. Dieser ist geprägt durch Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern.

Aufgrund des Anschlusses an die vorhandene Bebauung wird für das Plangebiet eine Bebauung für Wohnhäuser in II-geschossiger Bauweise als Einzelhäuser festgesetzt.

Zur Entsorgung von Ab- und Schmutzwässer und zur Versorgung mit Frischwasser wird das Plangebiet an die bestehenden Netze angeschlossen. Die Erschließung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz ist gesichert.

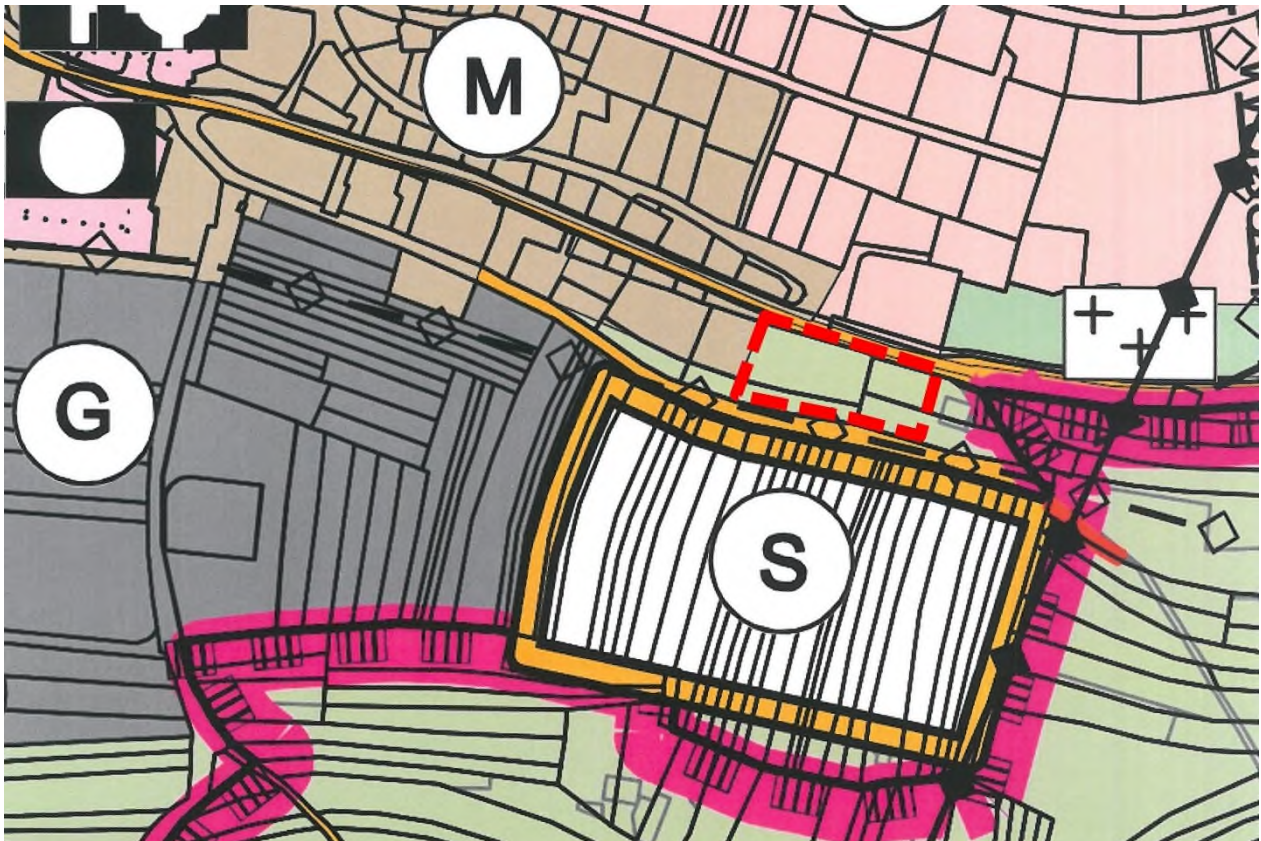
III. Flächennutzungsplan

Der Planungsraum ist im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Heuberg als landwirtschaftliche Grünfläche ausgewiesen.

Der angrenzende Bereich nördlich der Hauptstraße ist durch Wohnbebauung (W) geprägt und bebaut.

Die angestrebte Wohnbebauung im Plangebiet der Ergänzungssatzung soll in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

Für die Baufläche „Wohnhaus 1“ liegt dazu bereits eine rechtskräftige Bauvoranfrage zum Bau eines Einfamilienhauses vor.



Ausschnitt Königsheim aus dem FNP GVV Heuberg

Die Darstellung des Flächennutzungsplans wird nach Rechtskraft der Satzung angepasst.

IV. Umweltverträglichkeit

Zur Ermittlung der betroffenen Belange der Natur durch die geplante Bebauung und die damit erforderliche Kompensation werden die erforderlichen Umwelterhebungen durch das Büro Baader Konzept aus Immendingen erstellt.

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Die vorliegende Untersuchung zur Prüfung der Eingriffserheblichkeit bezogen auf die einzelnen Schutzgüter hat ergeben, dass infolge der Planung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die oben genannten Schutzgüter zu erwarten sind.

Die Schutzgüter im Planungsgebiet sind von dem Vorhaben allenfalls in sehr geringem Ausmaß betroffen. Die verbleibenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind zeitlich und lokal begrenzt und/oder unerheblich. Durch die Vermeidungsmaßnahmen: Rodung des Baums gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Vegetations- und Vogelbrutzeit vom 30. September bis 1. März, bzw. Kontrolle des bestehenden Baums auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögel und /oder Fledermäusen können potenzielle Konflikte verhindert werden.

Das Potenzial als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für artenschutzrechtlich relevante Arten wie

- Vögel (aufgrund der Lage am Rand des Siedlungsgebiets, Beweidung der Fläche und angrenzende Hauptstraße),
- Reptilien (Fehlen von wichtigen Lebensraumbestandteilen wie Versteckmöglichkeiten (Gebüsche, Hecken, zur Thermoregulation o.dgl.))
- Fledermäuse (außer dem bestehenden Einzelbaum keine geeigneten Quartierbäume vorhanden)
- Amphibien (keine Gewässer im Planungsraum vorhanden)

ist sehr gering.

Demnach wurden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG erkannt.

Entsprechend der oben im Detail dargestellten Sachverhalte sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt oder wesentliche Umweltrisiken durch das Vorhaben nicht erkennbar.

V. Satzungsinhalte und ihre Auswirkungen

Auf der Basis der Ergänzungssatzung wird künftig die Zulässigkeit von Vorhaben entsprechend „innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ nach § 34 BauGB beurteilt. Von der Möglichkeit, in der Satzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB (vgl. einem Bebauungsplan) zu treffen, wurde Gebrauch gemacht.

Mit der Ergänzungssatzung „Hauptstraße Ost“ wird eine maßvolle Erweiterung des Innenbereiches ermöglicht. Zusätzliches Bauland mit drei Einfamilienhaus-Bauplätzen wird „kleinräumig“ bereitgestellt, indem eine ursprüngliche Außenbereichsfläche einbezogen wird; diese Ergänzung ist städtebaulich vertretbar.

Durch die parzellenscharfe Abgrenzung am östlichen Ortseingang wird der Siedlungskörper städtebaulich sinnvoll ergänzt.

Für die Eigentümer des ausgewiesenen Baugrundstücks wird eine Vereinbarung zur Umsetzung der Bebauung abgeschlossen.

VI. Kosten und Maßnahmen zur Planverwirklichung

Zur Verwirklichung der Ergänzungssatzung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Durch das erforderliche Planverfahren entstehen Planungskosten, die von den Grundstückseigentümern getragen werden.

VII. Begründung der Festsetzungen und Hinweise

Planungsrechtliche Festsetzungen

- **Abgrenzung der Ergänzungssatzung**
Begründung: die Fläche ermöglicht durch die gewählte Abgrenzung eine umgebungstypische Nutzung und Bebauung.
- **Baugrenzen**
Begründung: die bebaubare Fläche wird durch ein Baufenster in Anlehnung an die Nachbarbebauung begrenzt.
- **Anzahl der Vollgeschosse**
Begründung: eine II-geschossige Bebauung entspricht der Umgebungsbebauung.
- **Bauweise**
Begründung: die offene Bauweise wird auf Einzelhäuser beschränkt, was dem Baugebietscharakter entspricht.
- **Firsthöhe und Dachform**
Begründung: die Firsthöhe wird auf 9 m begrenzt und gewährleistet mit der festgesetzten Dachform und Dachneigung eine gute Besonnung der angrenzenden Bebauung.

- **Stellplatzflächen**

Begründung: im Grundstücksbereich zwischen der Hauptstraße und den Wohnhäusern sind auch außerhalb des Baufensters Stellplätze und Carports zulässig. Damit können bedarfsgerechte Stellplätze ergänzend geschaffen werden.

- **Hauptversorgungsleitung**

Begründung: die vorhandene Wasserleitung ist zu sichern.

- **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Begründung: Sicherung der Leitungstrasse zur Unterhaltung und Pflege der Wasserleitung.

Hinweise:

Die dargestellten Hinweise entsprechen den Empfehlungen der am Verfahren beteiligten Fachbehörden und sind bei der Realisierung des Projektes zu beachten.

VIII. Verfahrensvermerke

1. In der öffentlichen Sitzung am 16.05.2022 hat der Gemeinderat von Königsheim beschlossen, dass das Verfahren zum Erlass dieser Satzung durchgeführt werden soll.
2. Die Öffentlichkeit wurde durch öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt vom 09.06.2022 über die Planung informiert. Ihr wurde ab 20.06.2022 die Möglichkeit eingeräumt, bis zum 22.07.2022 Bedenken und Anregungen vorzubringen.

Die Behörden / Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.06.2022 mit Frist bis zum 22.07.2022 gebeten, ihre Bedenken und Anregungen mitzuteilen.

3. Der Beschluss dieser Satzung erfolgte in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am
4. Die Veröffentlichung dieser Satzung erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Königsheim vom
5. Diese Satzung ist seit dem rechtskräftig.