

# Gemeinde Allensbach

Abrundungssatzung Ortsteil Kaltbrunn Gewann Rebgarten

Inhalt
Verfahren
Übersichtsplan
Begründung
Satzung
Lageplan
Gelände-Schnitt

# Gemeinde Allensbach

Abrundungssatzung Ortsteil Kaltbrunn Gewann Rebgarten

#### Verfahren

Aufstellungsbeschluß: 26. März 1996 Auslegungsbeschluß: 26. März 1996

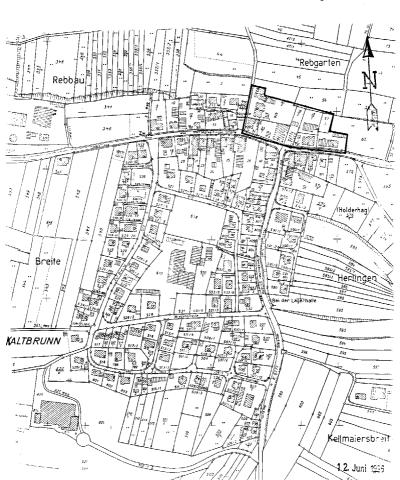
Öffentl. Auslegung vom 15. April bis 15. Mai 1996 Benachr. der Träger öffentl. Belange: 18. April 1996

Satzungsbeschluß: 02. Juli 1996 Anzeigeverfahren: 06. August 1996 Öffentliche Bekanntmachung und damit rechtsverbindlich: 22. November 1996

# Übersichtsplan

# Gemeinde Allensbach

Abrundungssatzung Ortsteil Kaltbrunn Gewann Rebgarten



# Begründung zur Abrundungssatzung

### Ziel und Zweck der Planung

Im Flächennutzungsplan verläuft die Abrenzung zwischen Innen- und Außenbereich mit einigem Abstand nördlich der bestehenden Bebauung innerhalb der Grundstücke. Um für die Eigenentwicklung des Ortsteiles einige zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen und eine geordnete bauliche Entwicklung in den Grundzügen vorzugeben wird der Erlaß einer Abrundungssatzung als sinnvoll angesehen. Mit Anlaß für die Aufstellung der Abrundungssatzung sind Bauwünsche von Einheimischen. So hat der Gemeinderat einem Bauantrag zugestimmt und war davon ausgegangen, daß das Vorhaben noch im Ortsetter liegt, während die Baurechtsbehörde entschied, daß der Standort im Außenbereich liegt.

### Inhalt der Abrundungssatzung

Die Abrundungssatzung regelt lediglich die Fläche, die gemäß § 34 BauGB zum sogenannten Innenbereich gehört. Im einbezogenen Bereich wird die Errichtung von zwei bis drei zusätzlichen Gebäuden ermöglicht. Die Firsthöhe wird als Höchstgrenze in NN festgelegt unter Berücksichtigung des nach Norden ansteigenden Geländes und der vorhandenen Bebauung. Je nach Lage können Gebäude mit einer Firsthöhe von 8,50 bis ca.10m errichtet werden, wobei diese entsprechend der Umgebungsbebauung eine möglichst steile Dachneigung erhalten sollen. Die Dacheindeckung soll sich ebenfalls der Umgebung anpassen und mit rotem bis rotbraunem Material erfolgen. Die vorhandene, offene Bauweise wird für den Satzungsbereich festgelegt mit der Einschränkung, daß in der nördlichen Gebäudezeile eine Längenbeschränkung auf 20m erfolgt, da hier aus städtebaulichen Gründen eine Reihenhausbebauung unerwünscht ist. Doppelhäuser können mit dieser Längenbeschränkung errichtet werden. Die entlang den Straßen teilweise vorhandenen, längeren Gebäude werden durch die Beschränkung auf den hinteren Bereich nicht nachträglich rechtswidtig. Die maximale Firsthöhe in NN-Angabe beschränkt sich ebenfalls auf den hinteren Bereich. Die nördliche Grenze des Abrundungsbereiches verläuft entlang der Südgrenze des Fist.Nr.56 und in Verlängerung dieser Linie nach Westen durch das Flst.Nr.33/2, entlang der dortigen Bebauung. Bei der künftigen Bebauung ist eine 10m-Abstandsfläche entlang der Nordgrenze des Abrundungsbereiches einzuhalten.

# Erschließung des Gebietes

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt über die Privatgrundstücke jeweils zur nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche. Ebenso sind Ver- und Entsorgungsleitungen über die Privatflächen zu verlegen. Die Sicherung der Erschließung ist öffentlich-rechtlich durch Baulasten und privatrechtlich durch Grunddienstbarkeiten sicherzustellen. Die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung der Abwässer ist mit der vorhandenen Infrastruktur in ausreichendem Umfang möglich. Kosten für öffentliche Erschließungsmaßnahmen, sind nicht zu erwarten.

Allensbach, den 12.Juni 1996

# Satzung

zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kaltbrunn durch Außenbereichsflächen im nordöstlichen Bereich.

Aufgrund von § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986, BGBI.LS,2253 zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 BGBI.LS.3486 i.V.m. § 4 Abs. 2a des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch vom 28.4.1993 (BGBI. IS. 622), § 74 Abs.1 LBO und mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3.10.1983 (GBI. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 12.12.1991 (GBI. S. 860), hat der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach am 2. Juli 1996 folgende Satzung beschlossen:

#### § 1

### Gegenstand

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Kaltbrunn wird durch folgende Außenbereichsgrundstücke im Gewann "Rebgarten" abgerundet: Jeweils Teile von Flst.Nr. 33/2, 32/2, 32/1, 57 und 65.

#### § 2

### Räumlicher Geltungsbereich

Für die in § 1 genannte Abrundung ist der Lageplan vom 21. Dezember 1995 mit Eintragungen vom 12. Juni 1996 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

#### 63

# Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Für die Bebauung der in den Innenbereich einbezogenen und im Lageplan vom 21.12.1995 durch eine Abgrenzungslinie dargestellten Fläche werden aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.1 BauGB folgende bauplanungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

- a) Zulässig sind ausschließlich Bauvorhaben für Wohnzwecke.
- b) Die max. Firsthöhe ist als Obergrenze mit 448,0mNN festgelegt und im Lageplan vom 21.12.1995 dargestellt.
- c) Es wird offene Bauweise festgelegt und die Länge der Gebäude auf 20m beschränkt.
- d) Die Grundflächenzahl für Hauptgebäude wird auf 0,3 festgesetzt.

#### § 4

# Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Für die Bebauung der in den Innenbereich einbezogenen und im Lageptan vom 21.12.1995 durch eine Abgrenzungslinie dargestellten Fläche werden aufgrund § 74 Abs.1 LBO folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

- a) Die Dachneigung wird f
  ür Hauptgebäude auf 35° und steiler festgesetzt.
- b) Es sind rote bis rotbraune Dachbedeckungen zu verwenden.

### § 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

#### Hinweis:

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (Bundesgesetzblatt I, S.2253) bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung und Behebung von Fehlern beim Zustandekommen der Satzung ist nach § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB unbeachtlich, wenn die Verletzung nicht innerhalb eines Jahres bzw. Innerhalb von 7 Jahren (§ 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, darzulegen.

Nach § 4 Abs. 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (Gesetzblatt S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18.05.1987 (Gesetzblatt S. 161) gilt die Satzung, sofern sie unter der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Germeindeordnung oder aufgrund der Gemeindeordnung ergangenen Bestimmungen zustande gekommen ist, ein Jahr nach dieser Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

- die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
- 2. der Bürgermeister dem Beschluß nach § 43 Gemeindeordnung wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat, oder wenn innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluß beanstandet hat, oder die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche und des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen.

Allensbach, den 3.Juli 1996

Kennerknecht, Bürgermeister