

Begründung für die Abrundungssatzung

Bereich Vorderdorf-Oberdorf in Allensbach-Langenrain

1. Ziel und Zweck der Planung

Die bestehende Bebauung im Ortsteil Langenrain hat sich im Laufe der Jahrzehnte entwickelt. Die Bebauung gruppiert sich um die bestehenden 4 historischen Straßen.

Für den Ortsteil ist nach dem Flächennutzungsplan die Möglichkeit vorgezeichnet den Bebauungsplan Oberdorf zu entwickeln. Das Bebauungsplanprojekt ist zurückgestellt, weil es aktuell keinen Handlungsbedarf gibt im nur ca. 200 Einwohner zählenden Ort Langenrain ein Baugebiet mit ca. 2 ha Fläche für ca. 100-200 neue Bewohner (je nach Plankonzept) auszuweisen.

Um für die Eigenentwicklung des Ortsteils Möglichkeiten zu schaffen und eine geordnete bauliche Entwicklung in den Grundzügen vorzugeben, wird der Erlaß einer Abrundungssatzung als sinnvolle Alternative angesehen. Mit Anlaß für die Aufstellung der Abrundungssatzung sind aktuelle Bauwünsche von Einheimischen, die Teile ihrer Hausgrundstücke für eine Wohnungsbebauung nutzen wollen.

Es liegt im städtebaulichen und kommunalen Interesse, wenn diese bauliche Nutzung durch eine Orientierung im Rahmen einer Abrundungssatzung mit Mindestregelungen vorgezeichnet wird.

2. Inhalt der Abrundungssatzung

Die Abrundungssatzung regelt lediglich die Fläche, welche künftig gemäß § 34 BauGB zum sogenannten Innenbereich gehört. Desweiteren wird um eine angemessene Höhenentwicklung der Gebäude zu gewährleisten, die Firsthöhe als Obergrenze bestimmt. Die Firsthöhenfestsetzung ist so gewählt, daß Gebäude bis zu ca. 9,00 m Höhe ermöglicht werden. Dies läßt in wünschenswertem Umfang steilere Dachformen zu. Desweiteren paßt diese Firsthöhe zu dem vorhandenen Gebäudebestand, wie eine summarische Gelände- und Gebäudeaufnahme erbrachte.

Die Zonung des Abrundungsbereich orientierte sich im wesentlichen an den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und an der geplanten Gebietsgrenze des künftigen Bebauungsplanareals "Oberdorf". Dort wo es vom Bestand der Grundstücke, von der umliegenden vorhandenen Bebauung plausibel und von der Abgrenzung zur Freifläche vertretbar, wurden flächenmäßige Weiterungen entsprechend den Bestimmungen des Wohnbaurleichterungsgesetzes vorgenommen.

Für die Bebauung des Gebietes gelten im übrigen die Vorschriften der Landesbauordnung, des Baugesetzbuches und andere Rechtsnormen mit baurechtlichen Regelungsgehalt. Diese Vorschriften werden, wie sonst üblich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

3. Erschließung des Gebietes

Die Erschließung der Bauflächen in dem Gebiet erfolgt über die vorhandenen Privatgrundstücke jeweils zur nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche. Ebenso sind Ver- und Entsorgungsleitungen über die Privatflächen zu legen. Die Sicherung der Nutzung ist öffentlich-rechtlich durch Baulasten und privatrechtlich durch Dienstbarkeiten sicherzustellen.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist mengen- und druckmäßig sichergestellt. Die Entsorgung von Abwasser ist mit der vorhandenen Infrastruktur ebenfalls in ausreichendem Umfang möglich. Kosten für zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind mit Ausnahme von ggf. zu errichtenden Abgangsleitungsstücken im öffentlichen Verkehrsbereich, nicht zu erwarten.

4. Fläche - Einwohner

Das Gebiet umfaßt eine Fläche von ca. 8000 qm. Bei der durch den grundstücksmäßigen Bestand vorgegebenen Struktur ist über einen längeren Zeitraum, die Errichtung von maximal ca. 10 - 15 Gebäuden zu erwarten. Bei durchschnittlich 1 - 2 WE je Gebäude und ca. 2 - 3 Ew. je WE würde dies ein Einwohnerzuwachs von ca. 50 Personen bedeuten.

Allensbach, den 16. März 1994



Kennerknecht, Bürgermeister