DIPLOM-INGENIEURE
LÖHR UND WIEDENROTH
ARCHITEKTEN-STADTPLANER

**SBE-25, Abrundungssatzung "Raudelle"
der Stadt Beerfelden,
Stadtteil Falken-Gesäß**

Begründung

Der Geltungsbereich der Satzung liegt im Süden des Stadtteils Falken-Gesäß und westlich des Finkenbachtals in einem kleinen Seitental.

Er umfaßt die folgenden Flurstücke:

Flur 8, Nr.: 102/2; 102/3; 103/2; 135/1 tlw. sowie die Wegeparzellen:

Flur 8, Nr.: 155 tlw.; 156 tlw..

1. Erfordernis der Aufstellung

Die Grundstücke 102/2 sowie 102/3 wurden schon vor Jahren zum Zwecke der Bebauung aus dem Gesamtgrundstück herausgeteilt. Der Wunsch, die Parzellen bebauen zu können, wurde jetzt dringlich vorgetragen und soll durch die Abrundungssatzung ermöglicht werden.

2. Die Wahrung der geordneten städtebaulichen Entwicklung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Beerfelden (Ausschnitt siehe Anlage) liegt der Geltungsbereich der Satzung innerhalb einer geplanten gemischten Baufläche.

Auch in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, die zur Zeit erstellt wird bei gleichzeitiger Integration des Landschaftsplanes, wird der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt.

3. Die Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist über die bestehenden örtlichen Anlagen gesichert.

Die Abwasserbeseitigung kann über die seit Ende 1991 fertiggestellte Kanalisation erfolgen (Mischsystem). Abzweige für die beiden noch zu bebauenden Grundstücke sind bereits vorhanden.

Die Grundstücke liegen nicht in einem Wasserschutzgebiet.

4. Die verkehrsmäßige Erschließung

Das Gebiet ist über die vorhandene Ringstraße "Raudelle" erschlossen. Eine Wendemöglichkeit besteht außerdem zwischen den beiden bereits bebauten Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs.

5. Die vorhandene Nutzung der Grundstücke

Südlich der "Raudelle" liegt ein landwirtschaftlicher Hof, an den sich nach Süden Grünland anschließt. Die Parzelle 103/2 ist mit einem Wohnhaus bebaut. Die vorhandene Bebauung ist jeweils zweigeschossig.

Die Parzelle 102/2 ist intensiv kleingärtnerisch genutzt und ringsum mit einer Hecke abgepflanzt. Auf der Parzelle 102/3 befindet sich - wie außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung - Grünland. Wald befindet sich erst im Abstand von ca. 120 m südlich der L 3119.

Schützenswerter Baum- oder Gehölzbestand ist im Geltungsbereich nicht vorhanden mit Ausnahme eines Laubbaumes, der mit einer Pflanzbindung festgesetzt wird.

6. Die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke

Die Zulässigkeit der Bauvorhaben richtet sich nach § 34 (1) BauGB. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO festgesetzt. Die Zweigeschossigkeit der vorhandenen Bebauung wird auch für die zwei noch möglichen Neubauten maximal zugelassen.

Im Sinne einer Ausgleichsmaßnahme und um eine bessere Einbindung in die Landschaft zu erreichen, wird das Anpflanzen von Obst- oder Laubbäumen festgesetzt.

Die Durchsetzung einer ausreichenden Begrünung erfolgt im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren, die Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung wird ebenfalls durch das Kreisbauamt während der Baugenehmigungsverfahren beachtet.

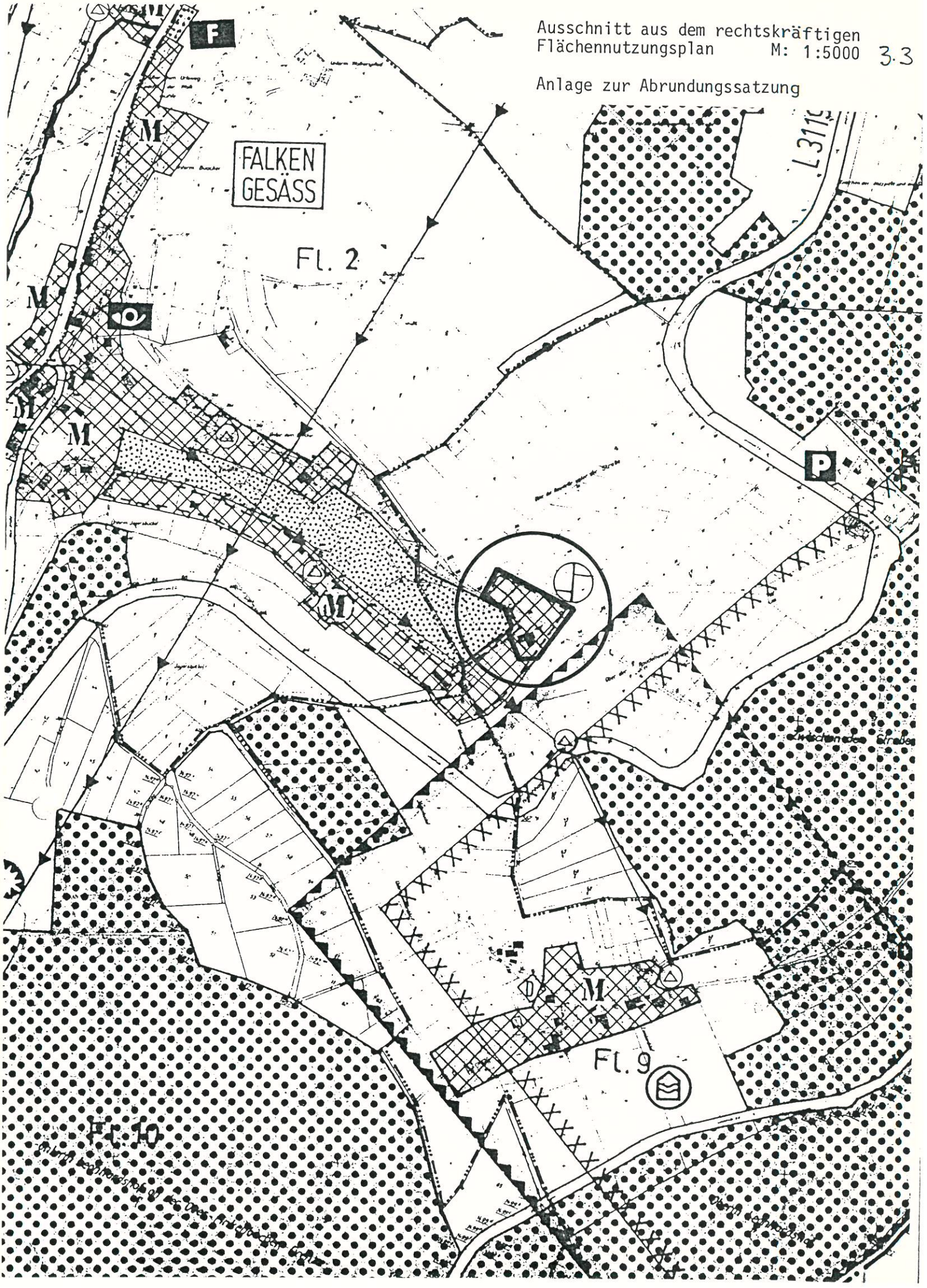
7. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt nach Anzeige bei der höheren Verwaltungsbehörde und nach Ablauf der öffentlichen Bekanntmachung gemäß der Hauptsatzung der Stadt Beerfelden in Kraft.

Beerfelden, den 26. Januar 1993

Der Magistrat

Engelter, Bürgermeister

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen
Flächennutzungsplan M: 1:5000 3.3

Anlage zur Abrundungssatzung