

Erläuterungsbericht

für die im Zusammenhang bebaute Ortslage in Kehl-Goldscheuer, Ortsteil Kittersburg, § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB).

Kehl-Goldscheuer ist entsprechend der Regionalplanung Siedlungsschwerpunkt. Diese Entwicklung trifft hauptsächlich für den Ortsteil Goldscheuer zu, da hier auch die notwendigen Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind.

In Kittersburg wurde in den vergangenen Jahren kontinuierlich eine städtebauliche Entwicklung verfolgt, die abzielt auf die Eigenentwicklung des Ortes.

Der nördliche Ortsrand ist abgegrenzt durch den Bebauungsplan „Feldstraße“. Im Westen wird der Ortsrand begrenzt durch die Bebauungspläne „Hanfplatz“ und „Hanfplatz/Wasserstraße“.

Der östliche und südliche Ortsrand ist geprägt durch ehemalige landwirtschaftliche Anwesen bzw. Nebenerwerbsanwesen. Außerdem sind hier durch Umnutzung von ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden sowie durch bauliche Ergänzungen, Wohnbebauungen entstanden. Aus städtebaulicher Sicht ist es sinnvoll, die Grenze für die im Zusammenhang bebaute Ortslage zu definieren.

Vorhandene Erschließungsansätze sowie bestehende Baulücken sind hierdurch städtebaulich und rechtlich einwandfrei zu definieren.

Die Abgrenzung basiert auf den örtlichen Gegebenheiten, das heißt, es wurde eine Bebauung zur Abrundung herangezogen, bzw. Grundstücke mit einbezogen, die durch Erschließungsansätze in städtebaulich geordneter Art und Weise bebaubar sind.

Der derzeitige Grundstückszuschnitt eröffnet nicht unmittelbar in allen Bereichen Baumöglichkeiten. Eine Grundstückneuordnung auf privatrechtlicher Basis sowie Schaffung der Ver- und Entsorgung sind in teilweise Voraussetzung für eine Bebauung.

Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen müssen im Regelfall verlängert werden. Die Flächenausweisungen sind identisch mit den im Entwurf vorliegenden Flächennutzungsplan.

Es ist beabsichtigt für den Bereich der Satzung nur Gebäude mit max. 2 Wohnungen zuzulassen um den dörflichen Charakter zu erhalten. Der Übergang zur freien Landschaft wird hierdurch in städtebaulich vertretbarer Art und Weise geregelt.

Der Anschluss der Abgrenzung an die Satzungen der Bebauungspläne „Feldstraße“ und „Hanfplatz/Wasserstraße“ gewährleistet eine städtebaulich geordnete Entwicklung und entspricht der Intention des § 34 Abs. 4 BauGB.

Eine nicht überplante und unbebaute Fläche, die im rückwärtigen Bereich zwischen Dorfstraße und Wasserstraße liegt, ist aufgrund ihrer Größe als Außenbereichsfläche gemäß § 35 BauGB festgesetzt.