

Landratsamt Regensburg

Verw. Gem. Kallmünz
Dat: 17 JULI 1981
Einl.-Nr./Ausl.Nr. _____
Sachgeb.: _____

Landratsamt Regensburg · Postfach 120329 · 8400 Regensburg 12

Gegen Nachweis
Verwaltungsgemeinschaft

┌ Kallmünz ─┘

1) B.R.

2) My Basile 1x
My Frankenberg 1x

3) 206 8.7.1981

Ihre Zeichen - Ihre Nachricht vom
Bitte bei Antwort angeben
Unser Zeichen
V/1-Mi.

(0941) 644 -
330
oder 644 - 1

Zimmer-Nr. Regensburg
206 8.7.1981

Satzung des Marktes Kallmünz gemäß § 34 Abs. 2 BBauG über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Kallmünz ("Mittlerer Galgenberg")

Anlage: 1 Lageplan M 1 : 1.000 (Kopie)

Das Landratsamt Regensburg erläßt in der oben bezeichneten Angelegenheit folgenden

B e s c h e i d :

- I. Die vom Marktrat Kallmünz in der Sitzung vom 27.6.1978 beschlossene Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Kallmünz wird auf der Grundlage des beiliegenden Lageplanes (kopierter Auszug aus der Planung von Ingenieur Siegfried Bauer vom 16.8.1978) genehmigt. Die strichlierte Linie beschreibt den Geltungsbereich der genehmigten Satzung.
- II. Dieser Bescheid ergeht kostenfrei.

Gründe:

I.

Im Südosten des Ortes Kallmünz, an der Kreisstraße R 15 anliegend, den Neubauten des Kinderheimes gegenüberliegend hat sich durch die fortschreitende Bebauung des Galgenberges eine größere innerörtliche Baulücke gebildet. Der Marktrat Kallmünz beschloß nun in seiner Sitzung vom 27.6.1978, daß diese Lücke

./.

im Rahmen einer Wohnbebauung genutzt werden soll. Mit Schreiben des Marktes Kallmünz vom 10.7.1978 wurde die Innenbereichssatzung dem Landratsamt Regensburg zur rechtsaufsichtlichen Genehmigung vorgelegt. Mit Schreiben vom 14.9.1978 teilte das Landratsamt dem Markt Kallmünz dann mit, daß mit einer Zustimmung des Wasserwirtschaftsamtes zu der vorgesehenen Bebauung erst dann zu rechnen sei, wenn der Gesamtentwurf für die Abwasserbeseitigung vorliege. Die Bebauung des Gebietes wurde daraufhin zunächst zurückgestellt, und ihre planungsrechtliche Vorbereitung erst nach Eingang der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 16.3.1981 beim Markt Kallmünz erneut aufgegriffen. Das WWA stellt in dem Schreiben fest, daß mit der erfolgten Vergabe der Planung für die Abwasseranlage der Markt Kallmünz einen wesentlichen Schritt zur Lösung des Abwasserproblems getan habe und somit die mehrfach geäußerten Bedenken zur Ausweisung des Baugebietes wegen der geringen Parzellenzahl zurückgestellt werden können. Erneut stellte der Markt Kallmünz daher am 14.5.1981 Antrag auf rechtsaufsichtliche Genehmigung der Abrundungssatzung.

II.

1. Das Landratsamt Regensburg ist zur Entscheidung über den Genehmigungsantrag des Marktes Kallmünz gem. § 34 Abs. 2 Satz 3 BBauG i.V.m. § 4 Ziff. 6 der Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetz (Delegationsverordnung) zuständig.
2. Dem Antrag konnte stattgegeben werden, da die in § 34 Abs. 2 BBauG aufgeführten Zulässigkeitsmerkmale vorliegen.
 - Die zum Zeitpunkt der Beschlußfassung über die Satzung gegebene Bebauung erfüllt den Begriff des "innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile" im Sinne des § 19 Abs. 1 Nr. 2 BBauG. Danach ist ein Fall des § 34 BBauG gegeben, wenn eine tatsächlich aufeinanderfolgende, zusammenhängende Bebauung sowie das Merkmal einer organischen Siedlungsstruktur (d.h., der Bauungskomplex muß nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzen, er muß den Eindruck der Geschlossenheit und der funktionellen Einheit erwecken) vorliegen. Die Übertragung dieser Grundsätze auf die Situation am Galgenberg in Kallmünz führt zu dem Ergebnis, daß die Zuordnung zu § 34 BBauG zutreffend ist.

- Die einbezogenen Grundstücke müssen den im Zusammenhang bebauten Ortsteil abrunden. Die vorgesehene Bebauung führt zu einer Auffüllung der schon so beschriebenen großen Baulücke und zu einer Abgrenzung des bebauten Bereiches zur süd-westlich anschließenden unbebauten Landschaft hin. Die Verwirklichung des Satzungsinhalts führt letztlich zu dem, was sich für den Betrachter angesichts der ringsum schon entstandenen Bebauung aufdrängt. Die Schließung der Baulücke wird somit das Siedlungsbild in einer städtebaulich geordneten Weise vervollständigen.
- Die Innenbereichssatzung setzt weiter voraus, daß die zulässige Nutzung nach § 34 Abs. 1 BBauG bestimmt werden kann. Die demnach anzustellende Beurteilung führt eindeutig zu dem Gebietscharakter "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung. Allgemeine Wohngebiete dienen nach dieser Bestimmung vorwiegend dem Wohnen (siehe jedoch auch die weiteren Absätze dieser Bestimmung). Eine Bestandsaufnahme der ringsum stattfindenden Nutzungen führt auf der Grundlage dieses Prüfungsmaßstabes zu der schon erwähnten Beurteilung.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß der von der Genehmigung erfaßte Bereich mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

3. Die Kostenfreiheit ergibt sich aus Art. 3 Abs. 1 Ziffer 1 des Kostengesetzes.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift beim Landratsamt Regensburg in Regensburg, Altmühlstraße 3, einzulegen. Sollte über den Widerspruch ohne zureichenden Grund in angemessener Frist sachlich nicht entschieden werden, so kann Klage beim Bayerischen Verwaltungsgericht Regensburg in Regensburg, Haidplatz 1, schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts erhoben werden. Die Klage kann nicht vor Ablauf von drei Monaten seit der Einlegung des Widerspruchs erhoben werden, außer wenn wegen besonderer Umstände des Falles eine kürzere Frist geboten ist. Die Klage muß den Kläger, den Beklagten (Freistaat Bayern) und den Streitgegenstand bezeichnen und soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben, der angefochtene Bescheid soll in Urschrift oder in Abschrift beigefügt werden. Der Klage und allen Schriftsätzen sollen Abschriften für die übrigen Beteiligten beigefügt werden.



Im Auftrag

Eberlein
Eberlein

Regierungsdirektor

Hinweise:

- Die rechtliche Wirkung der genehmigten Satzung besteht in der planungsrechtlichen Abgrenzung zum sog. Außenbereich. Diese Frage kann daher nach der Bekanntmachung der Satzung (§ 34 Abs. 2 letzter Satz BBauG i.V.m. § 16 Abs. 2 BBauG) als abgeschlossen betrachtet werden. Das planungsrechtliche Instrument der Ortsabrundungssatzung ermöglicht es jedoch nicht, so wie dies im Beschluß vom 27.6.1978 erfolgte, detaillierte Bestimmungen hinsichtlich der künftigen Bebauung festzulegen. Vielmehr ist der Beurteilungsmaßstab des § 34 Abs. 1 BBauG bei jedem einzelnen Bauantrag anzulegen. Zur Information der Gemeinde und vorhandener Bauinteressenten darf daher vorweg schon auf folgende Auflagen und Empfehlungen hingewiesen werden, welche im Rahmen der Einzelgenehmigungsverfahren zu erwarten sind:

Wasserwirtschaftliche Auflagen

Die anfallenden Abwässer können, entsprechend der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Regensburg vom 16.3.1981, da eine Versickerung voraussichtlich nicht möglich ist, nach Teilreinigung in 3-Kammer-Ausfaulgruben in die vorhandene Rohrleitung eingeleitet werden, wenn der Markt dem zustimmt und für daraus entstehende Schäden am Gewässer die Verantwortung übernimmt.

Ortsplanerische Auflagen/Baugestaltung

Da das Gelände in Richtung Ortsteil (Westen) fällt, sollten die Traufen der Wohngebäude parallel zu der Erschließungsstraße verlaufen (von Nord nach Süd).

Auf der Westseite (Talseite) dürfen die Gebäude zweigeschossig (max. Traufhöhe ca. 5,80 m - 6,00 m) in Erscheinung treten. Bei einer Bebauung E + U darf auf der Talseite kein Sockel ausgebildet werden. Es bestehen keine Bedenken, in dem Baugebiet Gebäude mit E + D zu errichten, die auf der Bergseite eine Sockelhöhe bis 50 cm erhalten und einen max. Kniestock von 45 cm nicht überschreiten. Bei einer Bebauung E + U bzw. E + D ist jedoch darauf zu achten, daß talseits die Traufhöhe von ca. 5,80 m nicht überschritten wird. Der Gemeinde wird jedoch vorgeschlagen, die Bauherren mit unterschiedlichen Bauwünschen, z.B. E + U und E + D zu ordnen, d.h., auf der Ostseite der Erschließungsstraße sollten evtl. Wohnhäuser mit E + U angeordnet werden und auf der Westseite mit E + D, zumal westlich Wohnhäuser mit E + D anschließen. Hierdurch würde sich die E + U-Bebauung der östlich anschließenden Bebauung anpassen und die E + D-Bebauung der westlich anschließenden Bebauung. Bei einer E + D-Bebauung auf der Westseite könnte die bisherige Dachneigung von ca. 25 - 30° auf ca. 38° erhöht werden, da die westlich anschließenden Gebäude mit einer Dachneigung von über 45° versehen sind.

Einer weiteren Walmdachbebauung kann aus Gründen der Ortsbildpflege und dem novellierten § 34 BBauG nicht zugestimmt werden.

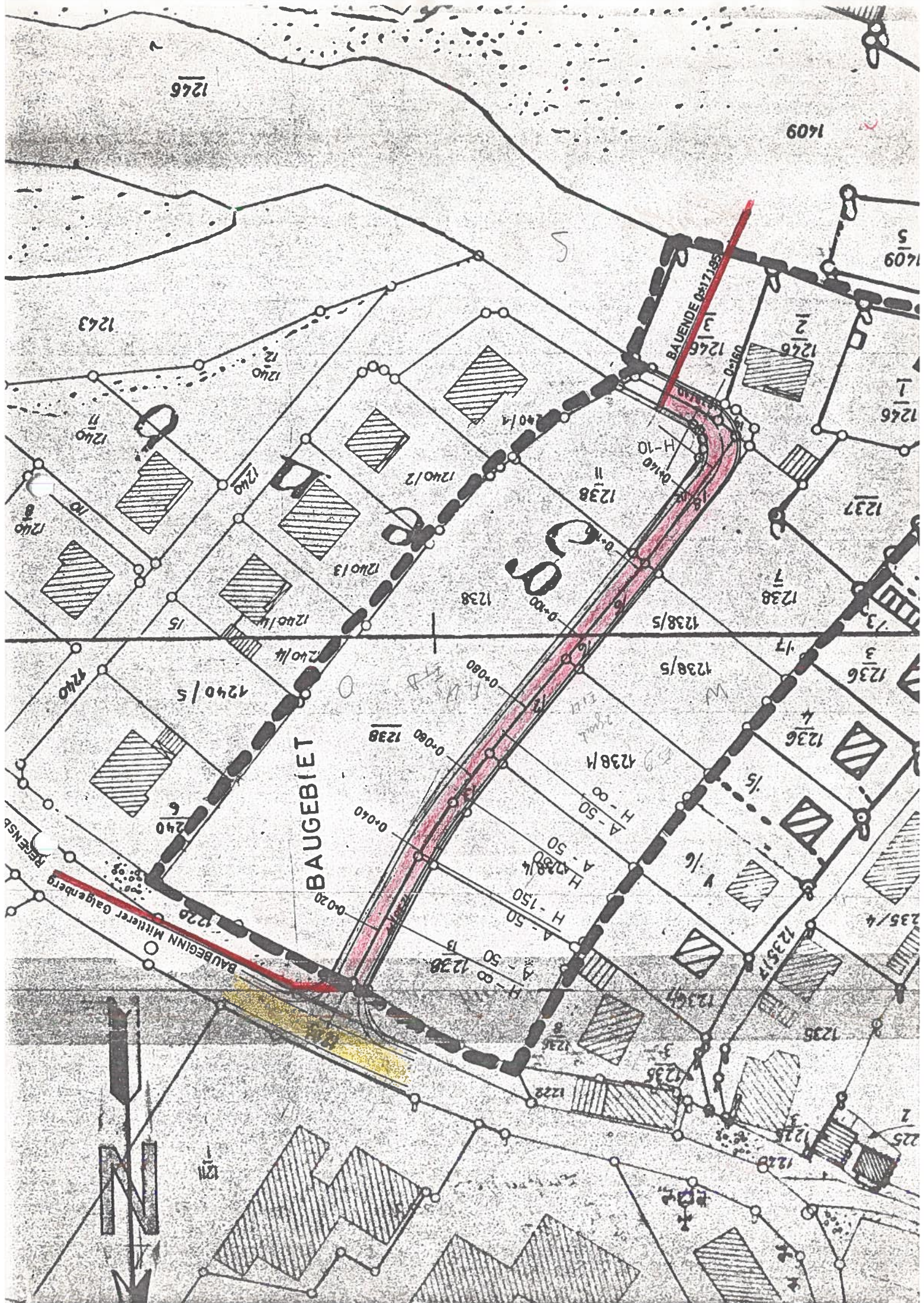
Tiefbautechnische Auflagen

(Diese Auflagen richten sich an die Gemeinde selbst als Planungsträgerin)

Bei der Trassierung und Straßenführung ist die RAST-E zu beachten, d.h., die Fahrbahnbreite sollte 5,50 m betragen und der Bürgersteig eine Mindestbreite von 1,50 m erhalten. Nachdem die Erschließungsstraße in die vorbeiführende R 15 einmündet, hat nach Rücksprache mit Herrn Dipl.-Ing.(FH) Hartl im Zuge des Straßenbaus eine Absprache zwischen Gemeinde und Landratsamt (Sachgebiet I/5) im Hinblick auf folgende tiefbautechnische Gesichtspunkte stattzufinden:

- a) Einmündungsradien
- b) Gefälle der Straße zur Kreisstraße
- c) Entwässerung der Ortsstraße.





Rechtsaufsichtlich genehmigt
mit Bescheid des Landratsamtes
Regensburg vom 8.7.1981 Nr. V/1 - *di*

Regensburg, den 8.7.1981

Landratsamt

I.A.

Locherer

