



STADT

**HEPPENHEIM**

KREIS BERGSTRASSE

---

**SATZUNG**

ÜBER DIE ABGRENZUNG UND ABRUNDUNG EINES TEILBEREICHES DER IM  
ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILE GEMÄSS § 34 (4) 1 + 3 BAUGB  
(KLARSTELLUNGS- UND ABRUNDUNGSSATZUNG)  
**"ORTSMITTE (IM ROTZENBERG)"**

STADTTEIL ERBACH

FASSUNG: 05 / 95

**PBS**

BEARBEITET DURCH DAS  
PLANUNGSBÜRO BÜCHS - SPEYER AM RHEIN

P B S

## Satzung

über die Abgrenzung, Klarstellung und Abrundung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 + 3 BauGB für den Bereich "Ortsmitte (Im Rotzenberg)" in der Gemarkung Erbach

Aufgrund des § 34 (4) 1 + 3 BauGB i. d. F. d. Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) in Verbindung mit § 8a BNatSchG i. d. F. d. Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und den §§ 5 und 6 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 01.04.1981 (GVBL. I S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.1992 (GVBL I S. 170) und der Hessischen Bauordnung i.d.F. vom 20.12.1993 (GVBL I S. 355) hat die Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 22. Juni 1995 folgende Satzung beschlossen:

### § 1

Ziel und Zweck dieser Satzung ist die Klarstellung und Abgrenzung eines Teilbereiches der im Zusammenhang bebauten Ortslage des Stadtteiles Erbach und damit die abschließende Festlegung der Grenze zwischen Innenbereich i.S. des § 34 BauGB und Außenbereich nach § 35 BauGB.

Gleichzeitig wird zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, die an die vorhandene Bebauung anschließende Grundstücksfläche Parzellen-Nr. 243 und 244 (ehem. Turmstation der HEAG) mit in den Bebauungszusammenhang einbezogen, so daß sich ihre Bebaubarkeit im Rahmen des § 34 BauGB i.V.m. den ergänzenden Planfestsetzungen ergibt.

### § 2

Der Geltungsbereich ist durch den dieser Satzung beigefügten Plan Nr. 2 von 05/95 bestimmt, der hierdurch Bestandteil dieser Satzung ist.

### § 3

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung richtet sich damit nach § 34 BauGB in Verbindung mit den im Plan Nr. 2 zeichnerisch und textlich dargestellten Festsetzungen.

### § 4

Diese Satzung tritt nach Durchführung des Anzeigeverfahrens bei der höheren Verwaltungsbehörde und ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

Heppenheim, den 26. Juli 1995

  
(Ullmayr)  
Bürgermeister



## Erläuterung und Begründung

### 1. Lage und Abgrenzung des Satzungsgebietes

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Abrundungssatzung *Ortsmitte (Im Rotzenberg)* liegt am südwestlichen Rand der bebauten Ortslage des Stadtteiles Erbach der Stadt Heppenheim zwischen der *Ortsstraße* im Norden und dem landwirtschaftlichen Weg *Am Hasenberg* im Süden, in zweiter Reihe hinter dem ehem. Betriebsgebäude der Fa. Luley (Betonfertigteile).

Das Abrundungsgebiet umfaßt eine 0,27 ha große und nach Südwesten geneigte Acker- und Wiesenfläche am Fuße des Rotzenberges (ca. 252 ü. NN) im Übergang zur Niederung des Erbachtales.

Der Bereich wird im Norden und Osten von der vorhandenen Bebauung an der *Ortsstraße* und im Westen von der Bebauung an der *Feldstraße* umgrenzt, im Süden markiert der befestigte landwirtschaftliche Weg *Am Hasenberg* die Grenze zur freien Landschaft.

Dabei werden die Parzellen Nr. 243 und 244 zur Abrundung in den Innenbereich nach § 34 BauGB aufgenommen, so daß die Grenze des Bebauungszusammenhanges nunmehr von der rückwärtigen Grundstücksgrenze des bebauten Grundstücks Parzelle Nr. 236 (Haus *Ortsstraße* 9A) bzw. der westl. Grenze des neu hinzukommenden Grundstücks 243 und entlang der Wegparzelle Nr. 33 des Wirtschaftsweges *Am Hasenberg* bis zu den rückwärtigen Grenzen der bebauten Grundstücke an der *Feldstraße* verläuft und sich hier nach Süden fortsetzt (vgl. Plan Nr. 2).

### 2. Ziel und Zweck der Satzung

Mit der Abrundungs- und Klarstellungssatzung gemäß § 34 (1 + 3) BauGB soll in dem betreffenden Bereich, der von gewachsener und hinsichtlich Maßstab und Nutzung heterogener, sowie teilweise in zweiter oder dritter Reihe errichteten Bebauung geprägt ist, die Grenze zwischen der im Zusammenhang bebauten Ortslage, d.h. dem Innenbereich i.S. des § 34 BauGB und dem Außenbereich nach § 35 BauGB eindeutig festgelegt und gleichzeitig zur Abrundung des Innenbereiches ein hieran unmittelbar angrenzendes Grundstück mit in den Bebauungszusammenhang einbezogen werden, mit dem Ziel, Aussagen zur Bebaubarkeit dieser Grenzfläche entsprechend den Maßstäben des § 34 BauGB in Verbindung mit den Festsetzungen dieser Satzung zu treffen.

Hierdurch soll insbesondere dem örtlichen Bedarf an weiteren Wohnbaugrundstücken vor dem Hintergrund des erheblichen Wohnraumbedarfs in der Gemeinde Rechnung getragen werden.

Zudem sollen diejenigen baurechtlichen Merkmale, die sich aufgrund der Uneinheitlichkeit der vorhandenen Bebauung nicht eindeutig aus dem Bestand ablesen lassen, durch weitergehende Festsetzungen festgeschrieben und bestimmt werden, so daß i.V.m. § 34 BauGB eine eindeutige Rechtsgrundlage zur Beurteilung von neuen Bauvorhaben entsteht. Gleichzeitig soll einem zukünftigen Siedlungsdruck auf die hangoberhalb des Wirtschaftsweges liegenden Flächen durch eine abschließende Bestimmung der Grenzen des Innenbereiches entgegengewirkt werden.

### 3. Planungsrahmen

Gemäß § 34 (4) Nr. 1 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile festlegen und gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB hierzu einzelne Aussenbereichsgrundstücke zur Abrundung des Bebauungszusammenhanges miteinbeziehen, so daß sich deren Bebaubarkeit nach § 34 (1) und (2) BauGB ergibt.

Mit der vorliegenden Satzung sollen im Zusammenhang mit der klarstellenden Festlegung der Grenze des Innenbereichs, die beiden Parzellen Nr. 243 und 244, die unmittelbar an die bebaute Ortslage anschließen, in den bebaubaren Innenbereich i.S. des § 34 BauGB miteinbezogen werden. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, daß der südlich angrenzende landwirtschaftliche Weg und dessen Wegböschungen die vertieft liegenden Abrundungsgrundstücke optisch förmlich in den Siedlungskörper hineindrücken und den Bereich damit funktional und gestalterisch noch der bebauten Ortslage zuordnen, so daß der durch die Satzung der aufgrund der örtlichen Situation vermittelte Eindruck der Zusammengehörigkeit nachvollzogen und rechtlich festgeschrieben wird. Damit wird zugleich die bisher gestuft hinter den vorhandenen Gebäuden verlaufende und damit nicht immer eindeutig fixierbare Innenbereichsgrenze an den Wirtschaftsweg herangeführt und so ein ablesbarer und vereinfachter Verlauf der Grenze des Innenbereichs geschaffen.

Nach § 34 (4) S. 2 BauGB soll die Abrundung mit einer *geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar* sein.

Der Rahmen für die geordnete städtebauliche Entwicklung wird dabei insbesondere durch den Flächennutzungsplan vorgezeichnet.

Im 1981 genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Heppenheim ist der Abrundungsbereich wie auch die gesamte alte Ortslage als Mischbaufläche dargestellt. Im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1989 (Maßnahmenplanung, Plan 1), der im Rahmen der laufenden Fortschreibung in den Flächennutzungsplan integriert wird, ist das Gebiet ebenfalls als Mischbaufläche ausgewiesen.

Mit der Ausweisung als *Dorfgebiet* folgt die Abrundungs- und Klarstellungssatzung inhaltlich den Aussagen des Flächennutzungsplanes und konkretisiert diese entsprechend den vorgefundenen örtlichen Verhältnissen (z.B. Bebauung in 2. Reihe, Erschließung nur über Wohnweg möglich, Ortsrandlage, Nähe zu Bachlauf, benachbarte Wohnbebauung).

Der aufgrund seines Maßstabes von 1:100.000 in diesem Zusammenhang nur bedingt aussagefähige Entwurf des RROPS '93 "*Südhessen*" weist den Bereich als *Siedlungsfläche Bestand* aus.

Im Zuge der 11. Verordnung zur Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung von 09.07.1991 wurde der Bereich aus dem Landschaftsschutzgebiet *Bergstraße-Odenwald* entlassen, so daß nunmehr die LSG-Grenze in dem betreffenden Bereich entlang der südlichen Grenze der Parzelle des landwirtschaftlichen Weges *Am Hasenberg* verläuft.

Die kleinflächige Abrundung der bebauten Ortslage von Erbach mittels zweier Bauplätze stellt damit eine auf die örtlichen Verhältnisse bezogene Konkretisierung und Entwicklung der die Grundzüge der Planung darstellenden Vorgaben des Flächennutzungsplanes wie auch der siedlungsbezogenen Aussagen des künftigen RROPS dar.

#### 4. Bestandssituation

Der durch den befestigten Wirtschaftsweg *Am Hasenberg* noch dem Bebauungszusammenhang zugeordnete nähere Abrundungsbereich (Parzellen-Nr. 243 und 244) umfaßt eine derzeit noch landwirtschaftlich (Grünland, Acker, Pferdekoppel) genutzte tlw. hangige Fläche hangoberhalb des Erbaches in 2. Reihe hinter der gemischt genutzten Bebauung an der *Ortsstraße*.

Dabei liegt das zur *Ortsstraße* hin leicht abfallende Gelände etwa 3 - 4 m tiefer als der von der *Feldstraße* nach Südwesten abzweigende asphaltierte landwirtschaftliche Weg, so daß der Bereich nach Süden bzw. Südosten durch die entsprechenden Straßenböschungen begrenzt wird. Zudem ist das Gelände nach Westen zum Erbach hin - der hier nur zu einem kleinen Teil offen in einem Graben geführt, ansonsten verrohrt ist - durch Aufschüttungen eingeebnet worden und fällt zum Bachlauf hin stark ab, so daß auch hier Böschungen die Bebaubarkeit des Grundstücks zusätzlich einschränken.

Unterhalb des Wirtschaftsweges befindet sich in der südöstlichen Ecke des Abrundungsbereiches auf der Parzelle 244 derzeit noch eine nicht mehr genutzte Transformatorenturmstation der HEAG, deren Abbruch wie auch die Vereinigung der Parzelle 244 mit der Parzelle 243 bereits mit der HEAG vereinbart wurde.

Hangoberhalb des Wirtschaftsweges schließen sich landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen an.

Die an den Abrundungsbereich von drei Seiten angrenzende Bebauung, die sich im Lauf der Zeit aufgrund unterschiedlich gerichteter Nutzungsansprüche aus der ursprünglich an der *Ortsstraße* vorhandenen kleinteiligen landwirtschaftlich geprägten Bebauung, auch in die rückwärtigen Grundstücksbereiche und teilweise über den Bachlauf des Erbaches hinweg, entwickelt hat, macht heute hinsichtlich der gestaltprägenden baulichen Merkmale einen sehr uneinheitlichen Eindruck, der i.S. des § 34 BauGB nur bedingt geeignet ist, einen baurechtlichen Maßstab für neuhinzukommenden Vorhaben abzugeben.

Direkt an den Abrundungsbereich grenzt im Norden das an der *Ortsstraße* liegende ehemalige Betriebsgebäude der Fa. Luley (Betonfertigteile) sowie das zugehörige Wohnhaus an. Dabei liegt die rückwärtige Bauflucht der Betriebshalle - die hinsichtlich Maßstäblichkeit und äußerer Gestaltung den durch die benachbarte kleinteilige Bebauung gebildeten Rahmen verläßt - direkt auf der nördl. Grenze des Abrundungsgrundstücks und schränkt dessen Bebaubarkeit weiter ein.

An das Betriebsgebäude schließt sich entlang der *Ortsstraße* nach Westen ein älteres landwirtschaftliche genutztes Anwesen mit rückwärtigem Wirtschaftsgebäude sowie ältere, giebelständig zur Straße errichtete Wohnhäuser in offener Bauweise an, mit meist einem Vollgeschoß und geringer überbauter Grundfläche. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen des älteren Baubestandes sind zudem in jüngerer Zeit in zweiter (und dritter) Reihe weitere Wohnhäuser entstanden, die über einen privaten Wohnweg von der Ortsstraße aus erschlossen sind.

Ein Gebäude hat dabei bereits den - verrohrten - Bachlauf des Erbachs überschritten und definiert im Rahmen dieser Satzung den südlichen Abschluß der bebauten Ortslage von Erbach und bildet somit den Bezugspunkt zur Abgrenzung des Innenbereiches. Weiter westlich liegt die, für kulturelle wie sportliche Ereignisse genutzte Mehrzweckhalle des Stadtteiles Erbach.

Die Bebauung entlang der *Feldstraße* im Osten des Abrundungsbereiches ist ebenfalls als offene Einzelhausbebauung errichtet. Die Nutzung des ursprünglich dorftypisch gemischt genutzten Bereichs wird damit heute zunehmend durch die Wohnnutzung bestimmt.

## 5. Grundzüge des vorgesehenen Satzungsinhaltes

Die Abrundungs- und Klarstellungssatzung bestimmt in dem betreffenden Bereich die südliche Grenze der von der *Ortsstraße* hangaufwärts gerichteten Siedlungsentwicklung, durch einen eng an der bestehenden Bebauung bzw. den landwirtschaftlichen Weg herangeführten Grenzverlauf, der so den vorhandenen Weg als Zäsur zum landwirtschaftlich genutzten Außenbereich festschreibt.

Damit wird zugleich im südlichen Anschluß an den gewerblichen Baubestand eine etwa 2400 m<sup>2</sup> umfassende Teilfläche des insgesamt 2700 m<sup>2</sup> umfassenden hammerförmigen Grundstückes 243/244 zur Abrundung i.S. des § 34 (4) Nr. 3 BauGB dem bebaubaren Innenbereich zugeordnet (die Restfläche lag bereits bisher im Bebauungszusammenhang), um so eindeutig zu definieren, inwieweit sich die baurechtsbegründende Wirkung der vorhandenen Bebauung nach § 34 BauGB auf die unmittelbar benachbarten (noch) unbebauten Grundstücke auswirkt, so daß zwei Bauplätze von ca. 730 m<sup>2</sup> bzw. 650 m<sup>2</sup> für eine offene Einzelhausbebauung mit privater Zufahrt und separat angeordneten Garagen (zus. 440 m<sup>2</sup>) ausgewiesen werden.

Die verbleibende 880 m<sup>2</sup> große und ebenfalls dem Innenbereich zugeordnete Teilfläche des Grundstücks 243 dient dem landschaftspflegerischen Ausgleich des mit der Bebauung verbundenen Eingriffs und ist dementsprechend für eine ökologische Aufwertung durch eine Obstgehölzpflanzung vorgesehen.

Die künftige Erschließung der beiden Bauplätze in zweiter Reihe erfolgt (ausschließlich) über einen privaten Wohnweg mit, über eine Baulast gem. § 81 HBO zu sicherndem, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Anlieger und Versorgungsträger, der unmittelbar von der *Ortsstraße* zwischen dem vorhandenen Betriebsgebäude und der Trafostation in die rückwärtigen Grundstücksbereiche geführt wird. Damit soll insbesondere auch neuentstehendem Siedlungsdruck auf die landwirtschaftlichen Flächen hangoberhalb des *Weges Am Hasenberg* entgegengewirkt werden, der bei einer Zufahrt über diesen Weg zu befürchten ist.

Die neue, 3,0 m<sup>2</sup> breite Zufahrt führt zu den im Bereich der abzubauenen Trafostation zusammengefaßten Garagen, so daß eine Beeinträchtigung der Wohngrundstücke durch Fahrverkehr so gering wie möglich gehalten werden kann.

Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen sind weitere Garagen als Ausnahme nur dann zulässig, wenn die ausgewiesenen Garagen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs nicht ausreichen.

Der dem umliegenden Bebauungszusammenhang zugeordnete nähere Abrundungsbereich wird entsprechend der angrenzend vorgefundenen dörflichen Nutzungsstruktur, die neben Wohnbebauung auch zwei landwirtschaftliche Betriebe sowie einen Gewerbebetrieb umfaßt und damit planungsrechtlich als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 (1) BauNVO einzuordnen ist, in dieses miteinbezogen und damit auch als MD ausgewiesen, wobei der Charakter als Dorfgebiet i.S. des Abs. 1 des § 5 durch die Zusammenschau des Bestandes mit dem neuhinzukommenden Bereich gewährleistet wird. Somit wird der Schutzanspruch der neuentstehenden Wohnnutzung auf das im MD zugrundezuliegende Niveau ausgerichtet, da im Dorfgebiet nicht wesentlich störende handwerkliche und sonstige gewerbliche Tätigkeit wie auch landwirtschaftliche Nutzung als ortsüblich und damit als hinnehmbar anzusehen ist.

Aufgrund der benachbarten Wohnbebauung, den beengten Zufahrtsverhältnissen, den kleinflächigen Grundstücken und Baufenstern und der beabsichtigten Wohnnutzung einerseits und der landschaftsbildempfindlichen Ortsrandlage andererseits werden im Bereich der Abrundungsgrundstücke die sonstigen im MD allgemein zulässigen Nutzungen als nur ausnahmsweise zulässig erklärt, um sicherzustellen, daß sich der Umfang der künftigen Nutzungen in einem landschafts- und bestandsgerechten Rahmen bewegt.

Das Maß der baulichen Ausnutzbarkeit der beiden Baugrundstücke ist auf eine auf die jeweilige Grundstücksgröße bezogene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine dementsprechende Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,6 bei zwei Vollgeschoßen begrenzt. Zudem ist festgesetzt, daß die Traufwand die Höhe von 6,0 m ab Oberkante Erdgeschoßrohfußboden nicht überschreiten darf, um so die Höhenentwicklung der Bebauung auf ein landschaftsbildverträgliches Maß zu begrenzen.

Die zusätzliche Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (WE) gemäß § 9 (1) 6 BauGB auf max. 2 pro Wohngebäude, soll die Intensität der wohnbaulichen Nutzung der Baugrundstücke mit den planerischen und naturräumlichen Vorgaben in Einklang bringen. Dies insbesondere im Hinblick auf die Abstimmung der Nutzungsdichte mit den verhältnismäßig klein bemessenen bebaubaren Bereichen auf den Grundstücken (aufgrund der Böschungen) und den daraus resultierenden Beschränkungen beim Nachweis der erforderlichen Stellplätze. Gleichzeitig sollen die Gebäude in Bezug auf ihr Bauvolumen und die überbauten Grundstücksflächen begrenzt und damit den Belangen des Landschaftsbild- und Bodenschutzes verstärkt berücksichtigt werden. Insgesamt erlauben diese planungsrechtlichen Vorgaben dennoch eine wirtschaftliche und intensive bauliche Nutzung der einzelnen Baugrundstücke und ermöglichen durch die Aktivierung innerörtlicher Flächenpotentiale eine naturraumverträgliche Verdichtung der Bebauung in Orts(rand)lage (vgl § 1 (5) Nr. 4 BauGB "Innenentwicklung").

Der landschaftspflegerische Ausgleich des durch die Planung eingeleiteten Eingriffs wird in analoger Anwendung des § 8a (4) S.4 BNatSchG i.V.m. § 6b (4) HENatG, durch die Festsetzung einer Obstbaumpflanzung gem. § 9 (1) 20 BauGB auf dem verbleibenden hangigen Grundstücksteilbereich sichergestellt, so daß die gem. § 8b (2) BNatSchG i.V.m. § 6b HENatG erforderliche Ausgleichsabgabe nach der grundstücksbezogenen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nur noch für die nach Abzug der Obstbaumpflanzung verbleibende Biotopwertdifferenz anfällt. Die Obstbaumpflanzung ist dabei grundsätzlich durch den Vorhabenträger durchzuführen, wobei die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme durch einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt wird.

Zur Gegenüberstellung und Bilanzierung des durch die Planung ausgelösten Eingriffs mit den im Plan bereits geplanten Ausgleichsmaßnahmen (Obstwiese) und zur Ermittlung der entstehenden Ausgleichskosten sowie zur Abschätzung der verbleibenden Biotopwertdifferenz wurde auf der Grundlage des Biotopwertverfahrens eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet (Planungsbüro Zieger-Machauer, Oberhausen-Rheinhausen, Juni 1995).

Danach verbleibt nach Anlage der geplanten Ausgleichsfläche (Obstwiese) eine negative Bilanz von etwa 10.000 Biotopwertpunkten, für die gem. § 6c (1) HENatG eine Ausgleichsabgabe zu leisten ist.

## 6. Begründung - Zusammenfassung

Zur Klarstellung der Grenze zwischen der im Zusammenhang bebauten Ortslage und dem Außenbereich und zur Abrundung des Innenbereiches wird mittels Satzung gemäß § 34 (4) 1 + 3 BauGB die im Plan 2 ersichtliche Grenze festgelegt.

Folgende Gründe sprechen für diese Festlegung:

- ⇨ Die Möglichkeit der eindeutigen Festlegung der Grenze zwischen Innen- und Außenbereich und damit die abschließende Begrenzung der bisher ungesteuerten Siedlungsentwicklung
- ⇨ In diesem Zusammenhang kann somit das "letzte bebaubare Grundstück" im Anschluß an die vorhandene Bebauung bestimmt werden, um damit einer weiteren hangaufwärtsgerichteten Bebauung entgegenzuwirken.
- ⇨ Die Einbeziehung der unmittelbar an den Bebauungszusammenhang anschließenden Grenzfläche zur Schaffung von zwei Bauplätzen für den örtlichen Wohnbedarf in Verbindung mit der Bestimmung eines bestands- und landschaftsgerechten Rahmens für die Neubebauung.
- ⇨ Die Verknüpfung der baurechtlichen Maßstäbe des § 34 BauGB mit zusätzlichen Festsetzungen, um so den Erfordernissen des Landschaftsraumes und den nutzungsbedingten und baulichen Merkmalen des Bestandes gerecht zu werden, so daß sich das Neubauvorhaben bezüglich Bauweise, Umfang und Art der baulichen Nutzung und Höhenentwicklung in die Eigenart der unmittelbaren baulichen Umgebung und des Landschaftsraumes harmonisch einfügt.
- ⇨ Die Tatsache, daß der landwirtschaftliche Weg *Am Hasenberg* das betreffende Abrundungsgebiet im Süden begrenzt und damit dem Bebauungszusammenhang zuordnet.

Die genannten Gründe lassen erkennen, daß die angestrebte Abrundung- und Klarstellung der Siedlungsentwicklung mittels der Satzung nach § 34 BauGB *Ortsmitte (Im Rotzenberg)* unter besonderer Berücksichtigung der landschaftspflegerischen Belange mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

PBS  
05/95