

Begründung

1. Veranlassung und Zweck der Planung

Die Gemeinde Seeg hat im Rahmen der Bauplatzvergabe erkannt, dass mit dem bestehenden Bebauungsplan Gestaltungswünsche der Bauwerber geweckt wurden, die so nicht antizipiert waren. Dies hat die Gemeinde dazu bewogen, abermals die Festsetzungen zu überarbeiten. In Besonderer Hinsicht wurde hier auf das geschlossen zu bebauende WA-2, sowie die relative Lage der Häuserzeilen und der damit zusammenhängenden Maßzahlen geachtet. Um innerhalb des starr wirkenden Riegels im Norden des Plangebietes etwas mehr Diversität zu schaffen werden die Festsetzungen zur Garagengestaltung gelockert. Die Höhenfestlegungen werden für die jeweilige Häuserzeile harmonisiert und in Relation zur jeweiligen Talseite gesetzt. Hierbei ergibt sich, dass für die untere Häuserzeile auch ein Untergeschoss ermöglicht werden kann. Gleichzeitig soll hierdurch das Erscheinungsbild des Gebietes auch mit Blick auf die angrenzende Bebauung und den Flächenverbrauch möglichst optimal gestaltet werden.

2. Planung

Es wird eine zweigeschossige Bebauung mit einer Wandhöhe von 6 m bzw. 7 m festgesetzt, wobei das obere Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist. Hierbei waren die talseitige Häuserzeile (gerade Bauplatznummern und 7 m Wandhöhe, II + U) und die bergseitige Häuserzeile (ungerade Bauplatznummern und 6 m Wandhöhe, II) differenzierter zu betrachten. Es wurde bewusst der Bezug auf die talseitige Wandhöhe eingefügt, um beim Blick auf das Gebiet den bisherigen Eindruck der Bebauung „Schleiserweg“ fortzuführen. Für die untere Häuserzeile wurde auf Grund des Geländerelevs zugelassen, dass ein Untergeschoß entsteht und hierfür auch die talseitige Wandhöhe auf 7 m erhöht. Bergseitig bleiben 6 m als Wandhöhe maßgeblich und auch die Geschoßigkeit auf II begrenzt. Als abschließende Häuserzeile im Hangbereich ist es auch in der 2. Änderung noch erklärtes Ziel der Gemeinde, dass keine zu starke Überprägung dieser Lage stattfindet. Abgrabungen auf der talseitigen Außenwand sind ausgeschlossen worden. Dies versichert, dass die Festsetzungen der Wandhöhen als klare Obergrenze erhalten bleiben und verhindert bauliche Ausreißer. Im Bereich der Bauplätze Nr. 8 – 11 wurde erkannt, dass die Gebäudestellung durch die Festsetzung von Baufenster und Richtung des Hauptfirstes bei Nr. 8 und 10 bereits ausreichend eng gefasst ist, um einen erfahrbaren und definierten Raum zwischen den vier Gebäuden sicherzustellen. Hier wird auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet. Generell gilt die Abstandsregelung nach Art. 6 BayBO und für die Gestaltung der Gebäude und insbesondere der Dachaufbauten die Satzung über die „örtlichen Bauvorschriften“ der Gemeinde Seeg,

Garagen und Stellplätze:

Die geschlossene Bebauung des WA-2 enthielt starke gestalterische Festsetzungen für aneinandergebaute Garagen. Die Gemeinde hat sich dazu entschieden, dass hier mehr Individualität dem Gesamteindruck zuträglich ist und erlaubt daher auch andere Dachneigungen, -ausrichtungen und -formen für die Garagen. Es muss weiterhin aneinandergesetzt werden. Die Breite der Garagenzufahrten wird hier zudem nicht mehr auf 5,5 m begrenzt. In jedem Fall müssen Garagen einen Mindestabstand von einem Meter zur Hinterkante Straße einhalten, um auch im Falle der straßenparallelen Anordnung eine übersichtliche Verkehrssituation zu bewahren.

Für das WA-1 sollen die engeren Festlegungen hingegen weitergelten. Gestalterisch ist in diesen Bereichen ohnehin schon mehr Freiheit gegeben.

Höhenlage der Gebäude

Die Festsetzungen in § 8 Abs. 7 der bestehenden Satzung zur OKFFB EG mit Höhen ü. NN und zu Sockeln sind auf Grund der Relativfestlegung zu Wandhöhen (s.o.) obsolet und daher entfallen.

3. Zusammenfassung

Die Gemeinde Seeg hat am 11.05.2017 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Schleiserweg II“ beschlossen und am selben Termin den Entwurf zur Auslegung gebilligt.

Aufgestellt

Kaufbeuren, den

24. Mai 2017

Seeg, den

29. Mai 2017

Thomas Haag, Stadtplaner

Markus Bertold, Bürgermeister