

B E G R Ü N D U N G

zum einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB für das Gebiet „Burk“

Inhaltsverzeichnis:

1. Geltungsbereich
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen
3. Lage und Bestand
4. Planung
 - 4.1 Allgemeines
 - 4.2 Ziele
 - 4.3 Bauliche Nutzung
 - 4.4 Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten
5. Bodenordnende Maßnahmen
6. Abfallwirtschaft
7. Erdwärme/Alternative, regenerative Energiegewinnung
8. Erschließung
9. Karten
10. Verfahren

Anlagen:

1. Übersichtsplan M 1 : 5 000
2. Luftbild M 1 : 5 000, Stand 1985
3. Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan
4. Rahmenbedingungen für Dachaufbauten
5. Berechnung der Anzahl der Wohneinheiten
6. Hinweise zur Abfallwirtschaft

Entwurfsverfasser:

Landkreis Ostallgäu
-Kreisplanungsstelle-
Schwabenstraße 11
87616 Marktoberdorf

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet des einfachen Bebauungsplanes umfaßt den Ortsteil Burk. Die Lage und Abgrenzung ist der Übersichtskarte, Anlage 1, zu entnehmen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Regionalplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern -LEP- und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Gemeinde Seeg verfügt über einen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Hierin ist das Plangebiet als Dorfgebiet dargestellt.

2.3 Bebauungsplan

Für den Ortsteil Burk hat die Gemeinde Seeg bereits eine Ortsabrundungssatzung mit Beschluß vom 24.05.1994 erlassen und diese am 17.06.1996 einer ersten Änderung zugeführt.

Weiterer Siedlungsdruck und der Wunsch nach zweifelsfreier planungsrechtlicher Grundlage - insbesondere auch zur Sicherung der landwirtschaftlichen Betriebe - soll die vorgenannte Satzung durch einen einfachen Bebauungsplan ersetzt werden. Dabei soll am nördlichen und westlichen Ortsrand eine Teilfläche einbezogen werden.

3. Lage und Bestand

Der Ortsteil Burk liegt nordöstlich von Seeg bzw. östlich von Hitzleried. Der westliche Rand ist dem Talgrund der Lobach zugeordnet. Das Gelände steigt nach Osten an.

Von den 25 bebauten Grundstücken sind dreizehn landwirtschaftliche Hofstellen. Nur noch fünf Betriebe werden hiervon als Vollerwerbsbetrieb geführt. Es gibt zur Zeit 25 Haushalte/ Wohneinheiten sowie einige Ferienwohnungen bzw. Gästezimmer in Burk. Die Grenze des einfachen Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 5,3 ha.

Denkmalbuch:

Kath. Kapelle St. Sebastian, späteres 18.Jh.; mit Ausstattung (Fl.-Nr. 2313)

Haus Nr. 184, Hausfigur, Kruzifix mit arma sacra, 1. Hälfte 19. Jh. (Fl.-Nr. 2316)

Haus Nr. 180, Bauernhaus, am Wohnteil Kerbschnitzerei, verschindelter Giebel und profilierte Büge, 2. Viertel 19 Jh. Fl.-Nr. 2308)

4. Planung

4.1 Allgemeines

Der bislang noch dörfliche Ortskern wird von teilweise großen Hofreiten mit groß dimensionierten Baumassen und geringer Wohnnutzung geprägt. Einige Betriebe haben die Landwirtschaft aufgegeben, einige sind nur noch im Nebenerwerb tätig. Diese Umstrukturierung in der Landwirtschaft, der Fehlbestand an Wohnungen und vor allem der auf den Ortskern drückende externe Wohnungsbedarf, insbesondere von Zweitwohnungen, Ferienwohnungen und die Einrichtung von Gästezimmern, führen zu einem zunehmenden Siedlungsdruck.

Dabei können ohne die erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen negative Auswirkungen auf die Dorfstruktur entstehen. Um das traditionelle Allgäuer Ortsbild möglichst zu erhalten, sind im Bebauungsplan die Schaugiebel und Rückwände der ortsbildprägenden Gebäude aufgenommen worden. Die Schaugiebel weisen symmetrisch angeordnete Fensterreihen auf und sind mit hellem Putz versehen. Die Rückwände sind geprägt durch eine senkrechte Holzlattenverschalung und asymmetrisch angeordneten Fenstern. Diese das Ortsbild prägende Strukturen sind so bestimmend, daß sie auch in den textlichen Festsetzungen aufgenommen worden sind. Im Plangebiet soll eine ausgewogene Mischnutzung angestrebt werden. Dieser strukturelle Wandel soll nicht planlos bzw. nicht nur nach den Maßstäben des § 34 BauGB ablaufen, sondern er bedarf städtebaulicher Ordnung durch den einfachen Bebauungsplan.

Die Ferienwohnungen und Gästezimmer gelten als sonstige gewerbliche Nutzung und werden nicht in die maximale Anzahl der Wohneinheiten (WE) eingerechnet. Dabei kann es hier im Fremdenverkehrsgebiet zu einer unerwünschten Überfremdung führen. Daher wird § 22 BauGB festgesetzt und die Vermietung an Urlaubsgäste gebunden an einen dauerhaft wechselnden Personenkreis.

Die maximal möglichen Wohneinheiten sollen dabei zunächst als normal vermietete Wohnung ausgeschöpft sein. Die übrigen Bestimmungen z. B. die ordnungsgemäße Unterbringung der Pkw's, siehe § 2 der Textfestsetzungen, sind dabei zu beachten.

4.2 Ziele

Es werden zur Bewältigung des Problems folgende Ziele angestrebt:

1. Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude
2. Mischung der Nutzung im Sinne der Inhalte des § 5 BauNVO (Dorfgebiet)
3. Sicherung der städtebaulich dominanten Gebäudestrukturen
 - den Straßenraum prägende Stellung der Gebäude erhalten,
 - Festsetzung von Schaugiebeln,
 - Anwendung von Baulinien, Baugrenzen.
4. Sicherung wertvoller Grünbestände wie Bäume, Baumgruppen, Hecken und - wo notwendig - Planung neuer Grünbereiche dort, wo sie zur Gestaltung des Straßenraumes oder zur Vernetzung erforderlich sind.

5. Grundsätzliche Sicherung und Erhalt des Baubestandes/Bestandsschutz

Soweit Ersatzbauten erforderlich werden, muß zunächst das den öffentlichen Straßenraum prägende Gebäude errichtet bzw. erhalten werden.

6. Festlegung unterschiedlicher Siedlungsdichten

Diese den dörflichen Straßenraum prägenden Bereiche sind grundsätzlich einer höheren Nutzungsdichte zuzuführen. Die rückwärtigen, teilweise einen zusammenhängenden Grünbereich bildenden Restgrundstücke sollen eine geringere Nutzungs-/Wohn-dichte erhalten.

4.3 Bauliche Nutzung

Für die bauliche und sonstige Nutzung und Gestaltung gelten folgende Ziele:

- Grundsätzlich soll der Dorfgebietscharakter gemäß § 5 BauNVO erhalten bleiben.

- Für alle Hauptgebäude gilt:
Zwei Vollgeschoße als Obergrenze, ausbaubarer Dachraum kann zusätzlich genutzt werden.
- Die prägende Dachneigung sollte beibehalten werden.
- Kniestockhöhe über dem zweiten Normalgeschoß maximal 0,50 m.
- Im Dachraum über dem zweiten Vollgeschoß sind Dachaufbauten grundsätzlich ausgeschlossen.
Hinweis:
Eine Befreiung von diesem Ausschluß wird im Einzelfall in Aussicht gestellt, wenn die beabsichtigte Maßnahme unter Einhaltung der übrigen Bestimmungen des Bebauungsplanes (Zahl der Wohneinheiten, Einhaltung der Baugrenzen, Nachweis der Stellplätze) die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde. Die Abweichung muß dabei mit den nachbarlichen Interessen ebenso wie mit denen der Träger öffentlicher Belange vereinbar sein. Bei der Gestaltung solcher Dachaufbauten sind die in Anlage 4 dargestellten Rahmenbedingungen zulässig. Sofern bereits durch die Form des vorhandenen Gebäudes ein Quergiebel oder Wiederkehr (Quergiebel des Scheunengebäudeteiles) vorliegt, ist ein zusätzlicher Quergiebel beim Ausbau des Daches über dem Wohngebäudeteil ausgeschlossen.
Im übrigen darf mit einem Quergiebel über dem zweiten Vollgeschoß nur eine Dachseite „aufgerissen“ werden. Im Grundsatz gilt, daß die das Ortsbild bestimmende ruhige Dachlandschaft erhalten werden soll. Durch zu viele Dachaufbauten würde dies empfindlich gestört.
- Alle Gebäude erhalten Satteldächer.
- Garagen
 - * Stellplätze, Garagen, und Überhausungen nicht ausschließlich im Vorgartenbereich bzw. entlang der straßenseitigen Grünfläche,
Ausnahme: maximal 1/3 der straßenseitigen Grundstückslänge einschließlich Zufahrt;
 - * pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

4.4 Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten

Hier sind in der Regel drei Zonen charakteristisch und bei der Verteilung der Anzahl der Wohneinheiten zu unterscheiden.

Althofstelle (A)

Restgrundstücke (R)

Baulücken/sonstige Wohngebäude (B)

Die bäuerlichen Hofstellen sind in der Regel gekennzeichnet durch größere Grundstücke, der Straße zugewandt bebaut mit Wohnhaus, Stall und Scheune, der eigentlichen Althofstelle (A) sowie den „Hinterliegergrundstücken“, unbebaut oder nur mit Neben- und sonstigen Wirtschaftsgebäuden locker überstellt. Diese Restgrundstücke (R) weisen häufig eine wesentlich geringere Siedlungsdichte auf. Daneben sind bestehende Baulücken zu beobachten, die einen weiteren Verteilerschlüssel rechtfertigen.

Für die Ermittlung der Verteilerschlüssel gelten folgende Regelungen:

- Begrenzung der Wohneinheiten pro Gebäude auf 5 WE (Obergrenze);
- Grundsätzlich wird von maximal zwei Vollgeschoßen ausgegangen.
- Bei der Berechnung der Brutto-Geschoßfläche werden zwei Vollgeschoße angenommen. Bei den Hofstellen wird dabei der in der Katasterkarte als Wohnteil dargestellte Gebäudeteil sowie ca. 5,00 m des angrenzenden Stallgebäudes als Grundfläche zugrunde gelegt. Pro Wohneinheit werden 120 m² als Brutto-Geschoßfläche angenommen.
- Übersteigende Kubaturen bzw. Geschoßflächen sind einer sonstigen Nutzung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1, 4 bis 9 BauNVO zuzuführen.

4.4.1 Verteilerschlüssel bei den Althofstellen (A)

Hier bieten sich zwei Modelle an:

- a) Über die Rauminhalte des Bestandes und
- b) über die vorhandene Geschoßfläche/Grundfläche.

a) Rauminhalt

Der Gemeinderat hat sich zur Berechnung der Anzahl der Wohneinheiten für die Anwendung der Tabelle 4.4.2 und 4.4.3, d. h. m²-Brutto-Wohnfläche jeweils im Verhältnis zur Grundstücksgröße entschieden.

Zur informellen bzw. internen Kontrolle wird aber der auch mögliche Berechnungsmodus über die Kubatur mit der nachfolgenden Tabelle nachrichtlich bekanntgegeben werden:

		maximal
0 m ³ bis unter	1 000 m ³	1 WE
1 001 m ³ bis	1 500 m ³	2 WE
1 501 m ³ bis	2 200 m ³	3 WE
2 201 m ³ bis	3 000 m ³	4 WE
3 001 m ³ bis	4 000 m ³	5 WE = Obergrenze

b) Geschoßfläche

Bei maximal 5 WE und 120 m² Geschoßfläche pro Wohneinheit ergeben sich maximal 600 m² Brutto-Geschoßfläche.

Soweit bei der neuen Nutzung das ausbaufähige Dachgeschoß einbezogen wird, ist die Geschoßfläche mitzurechnen und die verbleibende Restfläche einer sonstigen Nutzung zuzuführen bzw. mit Garagen zu nutzen.

4.4.2 Grundstücksfläche im Bereich der Restgrundstücke (R)

		maximal
0 m ² bis	500 m ²	0 WE
500 m ² bis	800 m ²	1 WE
800 m ² bis	1 200 m ²	2 WE
1 200 m ² bis	1 500 m ²	3 WE
1 500 m ² bis	2 000 m ²	4 WE
2 000 m ² bis	2 800 m ²	5 WE = Obergrenze

Aufgrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen werden im Bebauungsplan die Anzahl der Wohneinheiten in der Weise festgesetzt, daß zunächst der Bereich der Althofstelle einer Nutzung zugeführt wird. Erst wenn dieser den Straßenraum bildende Bedarf gedeckt ist und weitere Wohneinheiten zulässig sind, ergibt sich ein Kontingent für das sogenannte Restgrundstück für Baukörper kleineren Umfangs. Damit soll der straßenraumbezogene Althofbestand Priorität erhalten gegenüber einer zu massiven sogenannten Hinterlandsbebauung.

4.4.3 Grundstücksgrößen im Bereich der Baulücken/sonstige Wohngebäude (B)

		maximal
0 m ² bis	600 m ²	1 WE
600 m ² bis	1 200 m ²	2 WE
1 200 m ² bis	1 800 m ²	3 WE
1 800 m ² bis	2 400 m ²	4 WE
2 400 m ² bis	3 000 m ²	5 WE = Obergrenze

4.4.4 Die vorgenannten Festlegungen mit den Tabellen 4.4.2 und 4.4.3 erlauben eine Berechnung der maximal zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude.

Als Einstieg wird die vorhandene überbaute Fläche der Althofstelle mit Wohngebäude und Teilen des Stalles/Scheune zugrundegelegt. Untergeordnete Anbauten, reine Bergehallen, Schuppen, Garagen, Milchkammern, Silos, Remisen, Holzlegen und Kleintierställe etc. zählen nicht zur Hauptmasse der Hof- und Wirtschaftsstelle und besitzen keinen Anspruch auf Ausbau zu Wohnzwecken. Die so ermittelte überbaute Grundfläche wird durch 60 m² (siehe Tabelle Ziffer 4.4.2) dividiert. Die auf- oder abgerundete Zahl = Wohneinheit wird in Bezug gesetzt zu der in Tabelle 4.4.2 pro Wohneinheit angegebenen Größe des Grundstücks und der vorhandenen Grundstücksgröße. Dieser zur Althofstelle ermittelten Anzahl der WE zugeordnete Grundstücksteil wird von dem Gesamtgrundstück abgezogen. Soweit sich hieraus eine Teilfläche von mindestens 500 m² ergibt, kann für dieses Restgrundstück (R) wiederum aus Tabelle 4.4.2 die maximale Anzahl der Wohneinheiten für R abgelesen werden.

Sofern sich nach Berechnung der maximalen Wohneinheiten aus Tabelle 4.4.2 eine kleinere Grundstücksfläche als die vorhandene Katasterfläche ergibt, ist die Anzahl der Wohneinheiten entsprechend zu reduzieren.

Ausnahmeregelung für die Landwirtschaft

Die im Bebauungsplan angegebenen überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen/Baulinien bestimmt und dürfen nicht überschritten werden. Für praktizierende Landwirte wird hier eine Sonderregelung vereinbart. Für diese das Dorfgebiet prägende Nutzung dürfen für Bauvorhaben wie Fahrsilos, Betriebshallen, Ställe und dgl. die festgelegten Baugrenzen überschritten werden. Dies gilt auch für die Bereiche, die im Bebauungsplan als private Grünflächen zur Ortsdurchgrünung festgesetzt sind. Diese Sonderregelungen gelten ausdrücklich nicht für Vorhaben, die nur Wohnzwecken dienen und mit der Landwirtschaft nichts zu tun haben.

Sofern keine Althofstelle vorliegt, ergibt sich die maximale Anzahl der Wohneinheiten über die vorhandene Grundstücksgröße unmittelbar aus Tabelle 4.4.3 = B.

Die so ermittelte maximale Zahl möglicher Wohneinheiten ist in der Tabelle Anlage 5 dargestellt. Hiernach ergeben sich insgesamt einschließlich des Bestandes bei den

Althofstellen	36 WE
Restgrundstücken	13 WE
<u>Sonstige nicht landwirtschaftliche Bauvorhaben</u>	<u>27 WE</u>
Gesamtsumme	76 WE.

Die so ermittelten 51 zusätzlichen Wohneinheiten stellen eine absolute Obergrenze dar, wie sie sich im Laufe der kommenden Generationenzeit entwickeln kann.

Soweit die beiden derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 2316/2 und 2461 nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen bzw. nur als landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt werden, verringert sich die vorgenannte Zahl der zusätzlichen Wohneinheiten um 8 WE.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Eine geordnete und zweckmäßige Gestaltung bezüglich der Grundstückszuschnitte und Erschließung ist durch den Bestandsbereich gesichert. Eine Umlegung nach §§ 45 ff. oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff. BauGB sind voraussichtlich nicht erforderlich.

6. Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu.

Der nach Aussortierung der Wertstoffe verbleibende Restmüll wird auf den Entsorgungseinrichtungen des Landkreises entsorgt. Der nach Einführung der Biotonne erfaßte Biomüll wird auf einer Kompostieranlage verwertet, die dem Landkreis im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung zur Verfügung stehen wird. Für die Erfassung von Wertstoffen und Verpackungen steht gegenwärtig ein Wertstoffhof in der Gemeinde Seeg zur Verfügung; Einzelheiten siehe Anlage 6.

7. Erdwärme/alternative, regenerative Energiegewinnung

7.1 Soweit oberflächennahes Grundwasser zum Zwecke der Wärmegewinnung über 50 kJ pro Sekunde benutzt werden soll, ist eine Beeinträchtigung tieferliegender Grundwasserstockwerke nicht auszuschließen. Diese tieferreichenden Erdwärmesonden sind im Einzelfall mit dem Wasserwirtschaftsamt in Kempten abzustimmen.

7.2 Sonstige regenerative Energien zur Gewinnung von Strom und Warmwasser sind ausdrücklich erwünscht, wie z. B. Blockheizkraftwerke, Solaranlagen (Voltaik, Kollektor), wobei auch alle Maßnahmen zur Energieeinsparung am Gebäude einen wichtigen Beitrag zur Verringerung des Treibhauseffektes und der CO₂-Konzentration darstellen.

8. Erschließung

8.1 Straßen

Das Baugebiet wird durch die vorhandenen Straßen und Wege erschlossen.

8.2 Wasserversorgung

Der Anschluß von Burk an das zentrale Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Seeg ist sichergestellt.

8.3 Abwasserbeseitigung/Oberflächenwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem zur vollbiologischen Pflanzenkläranlage des Abwasservereins Burk. Sie wird zur Zeit auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 2516 und auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 2517 errichtet. Zwischenlösungen sind über Hauskläranlagen sicherzustellen. Es ist sicherzustellen, daß keine Fremwässer (Hangwasser, Regenwasser, Oberflächenwasser) zur Kläranlage gelangen. Auf die Vermeidung von Fehlanschlüssen ist zu achten.

Vor allem die im Westen neu geplanten Wohnhäuser liegen im Einwirkungsbereich der im Südwesten gelegenen Pflanzenkläranlage. Obwohl bei einer ordnungsgemäßen Betriebsweise keine starken Geruchsemissionen auftreten dürften, können gelegentliche Geruchsbelästigungen, z. B. im Zusammenhang mit der Klärschlamm Lagerung und -behandlung, nicht ausgeschlossen werden. Die Geruchsimmissionen werden aber das in einem Dorfgebiet ortsübliche und zulässige Maß nicht überschreiten. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Gerüche i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht zu erwarten.

Regenwassernutzungsanlagen sind grundsätzlich erlaubt.

Anfallendes Oberflächenwasser ist aus wasserwirtschaftlichen Gründen grundsätzlich zur Versickerung zu bringen, um eine Anreicherung des Grundwassers herbeizuführen bzw. zu unterstützen. Oberflächenwasserversickerungen sollen möglichst breitflächig über gewachsenem Boden zur Ausfilterung von Schmutzteilchen und nicht punktuell über Schächte erfolgen. Soweit dies aufgrund der geologischen Untergrundverhältnisse nicht möglich ist, soll das Regenwasser in Teichen oder Zisternen mit angeschlossenen Sickeranlagen aufgefangen werden. Ein Notüberlauf in den Regenwassrkanal ist möglich.

Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Er soll pro Wohngrundstück nicht mehr als 20 m² betragen. Dabei gelten als versiegelte Flächen auch Pflasterflächen, deren offene Fugen weniger als 2.5 cm betragen.

Die befestigte Breite von Zufahrten und Zugängen soll grundsätzlich auf das notwendige Maß beschränkt werden. Befestigungen darüber hinaus sollen versickerungsfähig sein (z.B. Rasenpflaster)

Niederschlagswasser von Straßen und Wegen soll, soweit es Bebauung, Untergrundverhältnisse und Straßenkörper zulassen, ungehindert über die Fahrbahnränder abfließen und versickern.

Der Lohbach, (Gewässer III) könnte bei Hochwasser die Keller der beiden Grundstücke am westlichen Rand des Plangebietes durch Grundwasser beeinträchtigen. Entsprechende Vorsichtsmaßnahmen, z.B. wasserdichte Wannen, werden empfohlen. Die bestehenden offenen Gräben sollen erhalten werden; die verrohrten Bereiche sollen, wo es möglich ist, entrohrt werden.

Durch die weitere Bebauung darf sich die Abflußspitze in der Lobach nicht vergrößern. Entsprechende Rückhalteinrichtungen für Oberflächenwasser sind vorzusehen.

8.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch den Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz gesichert. Der bei der Umstrukturierung des Baugebietes und der Erweiterung von Wohneinheiten benötigte Strombedarf kann aus den bestehenden Transformatorenstationen bereitgestellt werden. Das Niederspannungsnetz muß dafür im Einzelfall erweitert bzw. der jeweiligen Situation im Einzelfall angepaßt werden. Die künftigen Neubauten werden über die Ortsnetzverteilung oder Erdkabel versorgt.

8.5 Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft

Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) Arbeitsblätter W 331 und 405 auszubauen.

Der Hydrantenplan ist vom Kommandanten gegenzeichnen zu lassen.

Es sind möglichst Oberflurhydranten zu verwenden, im Abstand von höchstens 100 Metern. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, daß sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenverkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

Hierzu wird auf DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Es muß insbesondere gewährleistet sein, daß Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Ggf. sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

8.6 Erschließungsträger

Die Gemeinde Seeg führt, soweit noch erforderlich, die Erschließung mit Ausnahme der Stromversorgung, der Wasserversorgung und ggf. der Abwasserbeseitigung selbst durch.

Kommunale Erschließungsmaßnahmen werden entsprechend der jeweiligen örtlichen Satzung umgelegt.

8.7 Denkmalschutz

Durch die Nähe des geplanten Baugebietes zum westlich gelegenen Burgstall ist bei Bodenbewegungen hinsichtlich zu erwartender Bodenfunde jbesondere Vorsicht geboten.

9. Karten

Als Kartengrundlage dienen die Flurkarten im M 1 : 1 000 des Vermessungsamtes Marktoberdorf. Es wird darauf hingewiesen, daß nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landvermessung und des Liegenschaftskatasters (Bayerisches Regierungsschreiben 219-1-F) jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Staatlichen Vermessungsamt zu beantragen hat. Für den Baugebungsplan wurden die Kartenblätter SW 23-31, 13, und 18 verwendet.

10. Verfahren

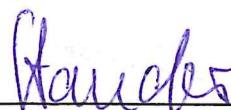
- | | |
|--|---------------------------|
| - Aufstellungsbeschluß | 17.06.1999 |
| - Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | 01.07.1999 |
| - Billigungsbeschluß zur öffentlichen Auslegung | 28.06.1999 |
| - Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung | 21.07.1999 |
| - Die öffentliche Auslegung fand statt vom | 04.08.1999 bis 06.09.1999 |
| - Abwägung und Satzungsbeschluß | 20.09.1999 |

Seeg, 20.09.1999
GEMEINDE SEEG



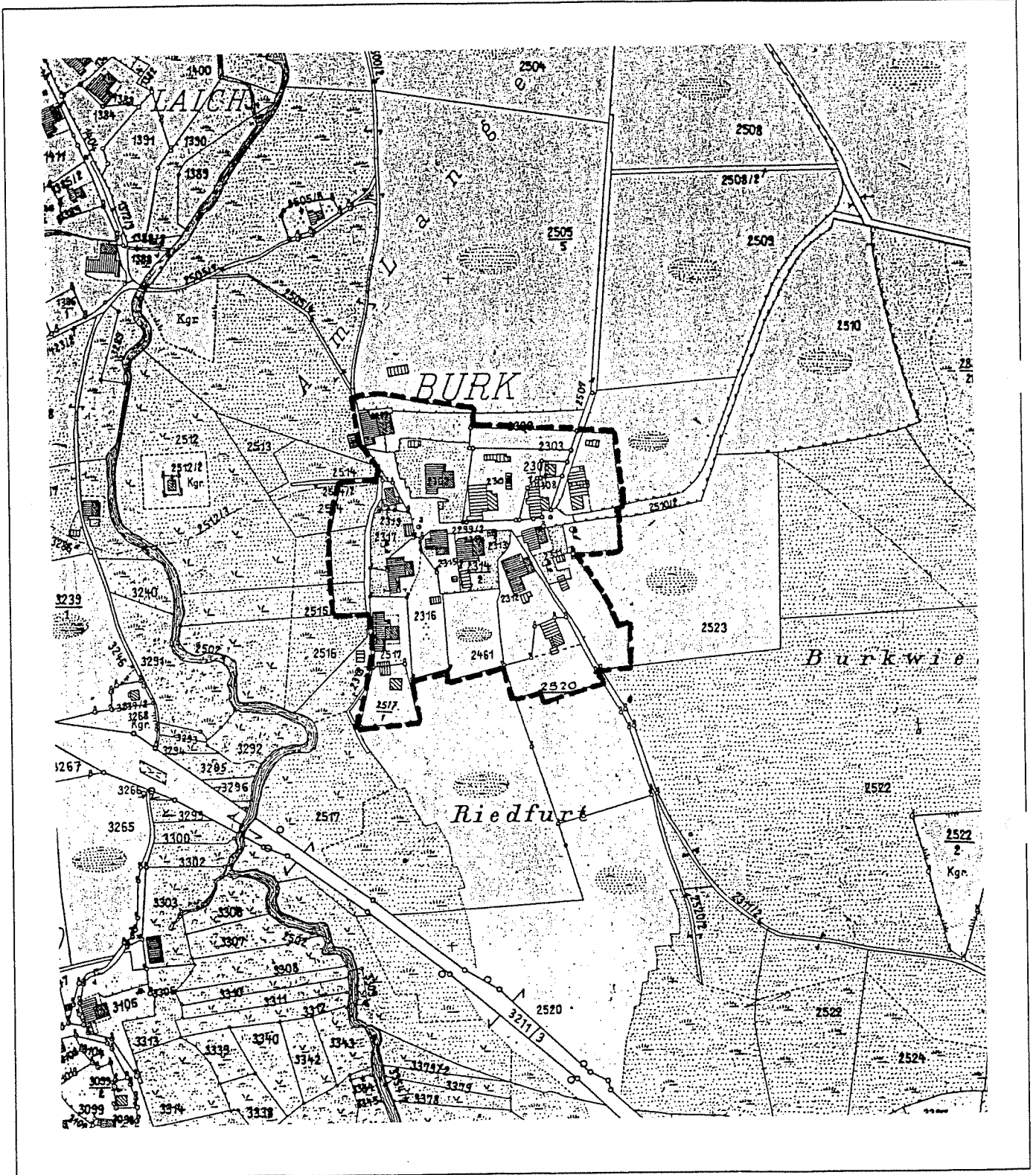
Rinderle
Erster Bürgermeister

Marktoberdorf, 20.09.1999
KREISPLANUNGSSTELLE
des Landkreises Ostallgäu
I. A.



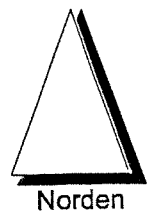
Stauder
Stellvertretender Leiter der Kreisplanungsstelle

Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3
für das Gebiet "Burk"



Übersichtslageplan M 1: 5.000

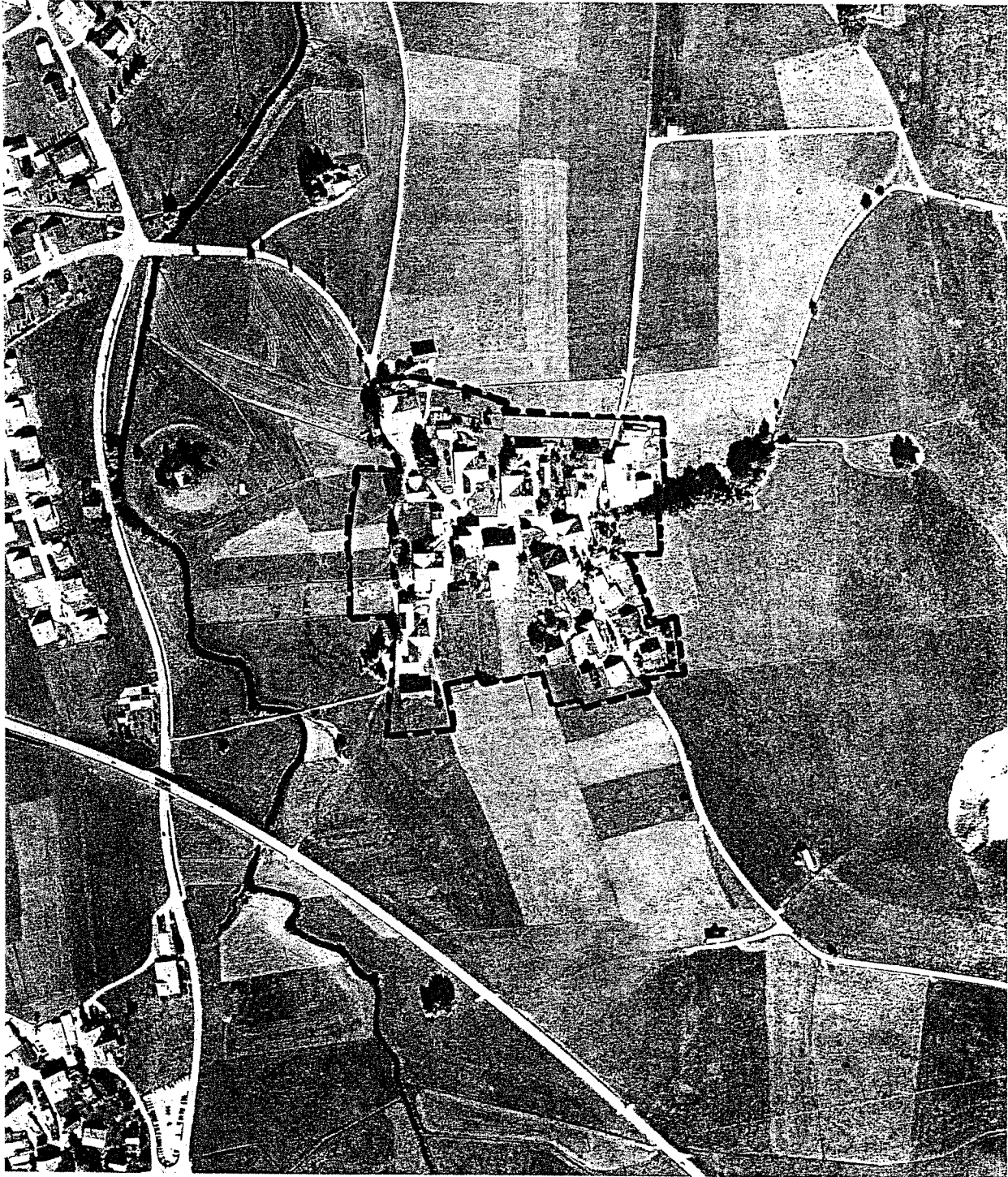
Kreisplanungsstelle des
Landkreises Ostallgäu



Gemeinde Seeg

Anlage 2

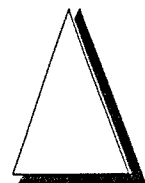
Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3
für das Gebiet "Burk"



Luftbildausschnitt M 1: 5.000

Stand: 1985

Kreisplanungsstelle des
Landkreises Ostallgäu

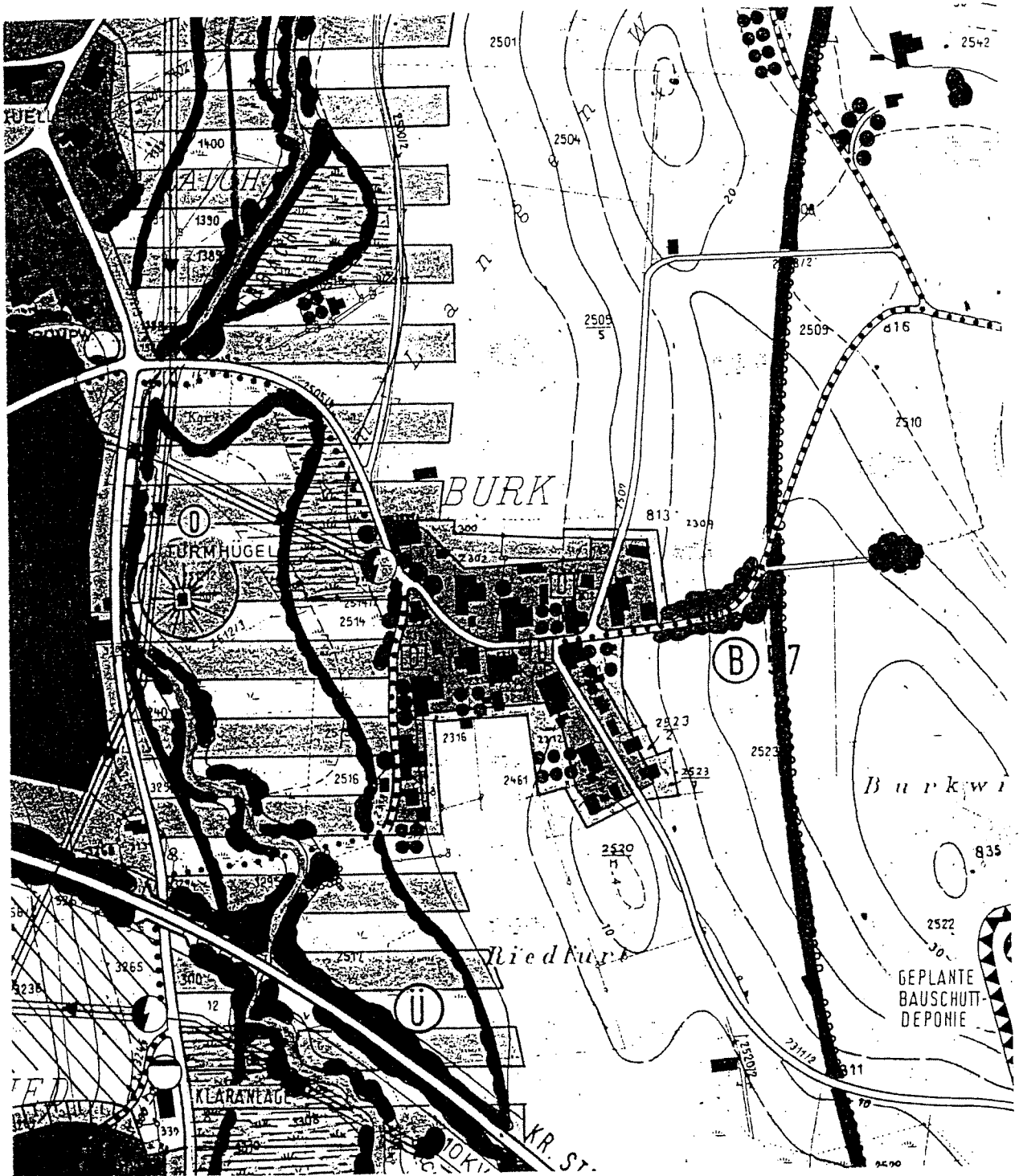


Norden

Gemeinde Seeg

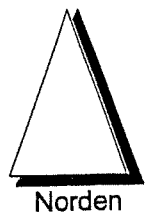
Anlage 3

Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3
für das Gebiet "Burk"



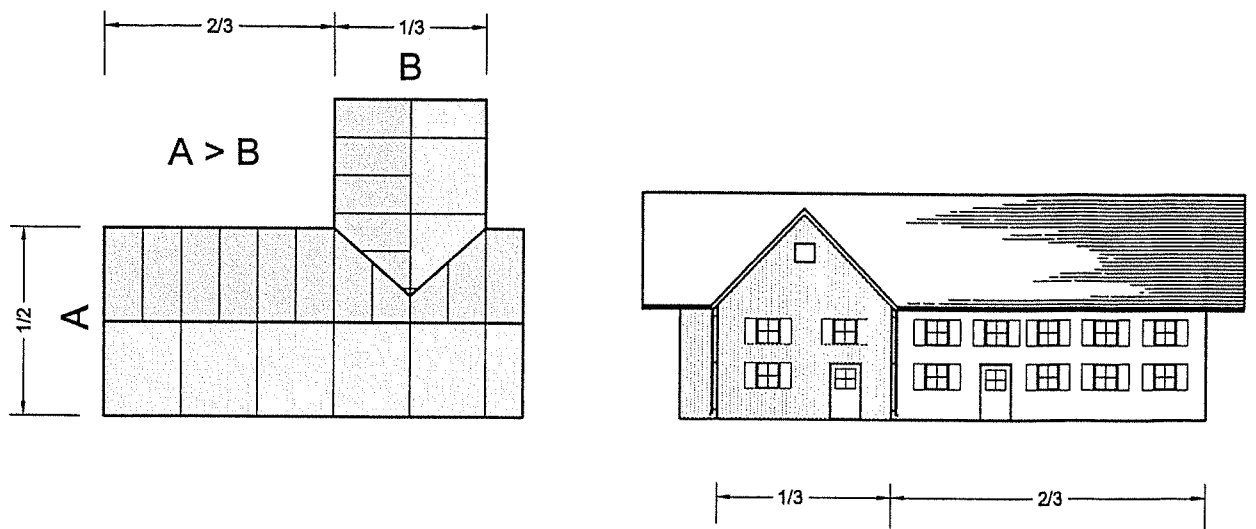
Auszug aus dem gültigen
Flächennutzungsplan M 1:5.000

Kreisplanungsstelle des
Landkreises Ostallgäu

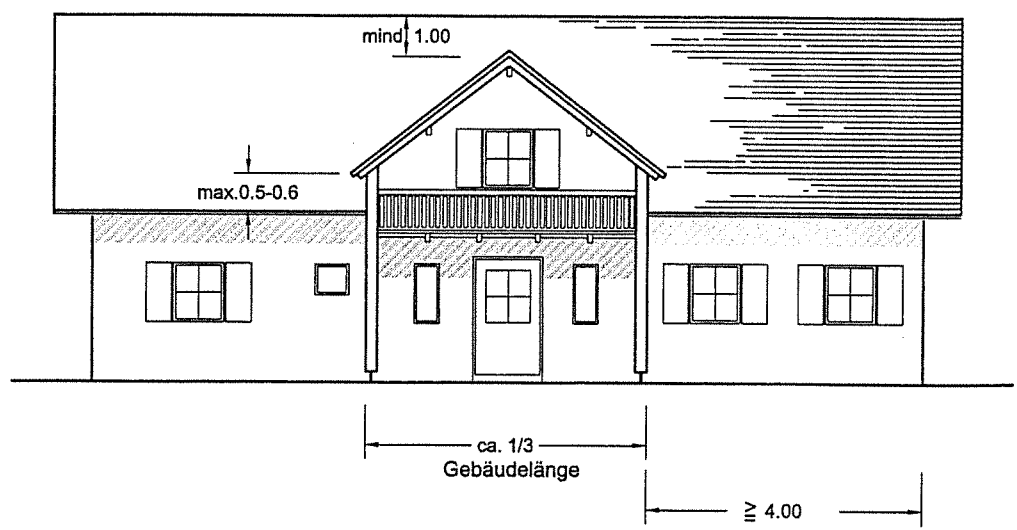


Rahmenbedingungen für die Gestaltung von Dachaufbauten

Widerkehr

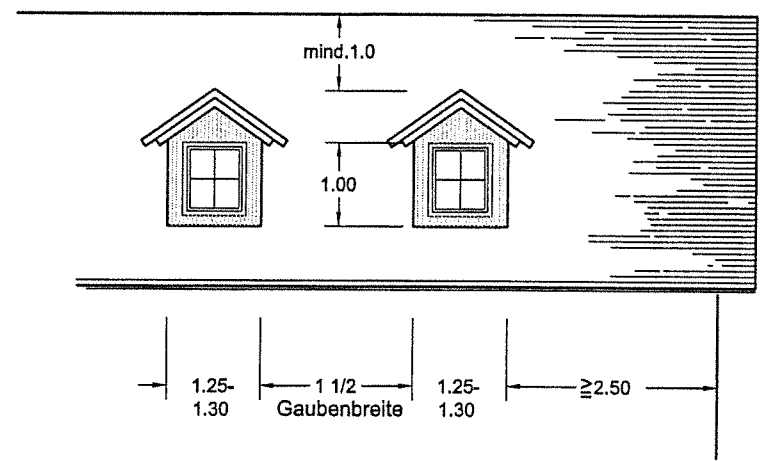


Standgiebel / Quergiebel



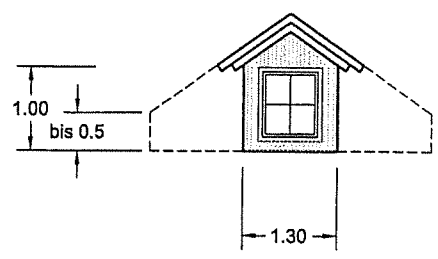
Dachgaube

Regeldachneigung 35°
 unter 28° keine



Giebelgaube

$30 - 35^\circ$



GEMEINDE SEEG

Einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB für das Gebiet „Burk“

Berechnung der Anzahl der Wohneinheiten (WE)									
Fl.-Nr.	Hs.-Nr.	Grundstücksgröße (m ²)		Ermittlung von A	A	R	B	tatsächlich vorhandene	
		lt. Kataster	davon anrechenbar					WE	FW
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2299	173	700	700	18x17,5= 315:60=5,25 A = 5	4 i. V. m. Fl.-Nr. 2300	-	-	1	-
2300	-	3737	29x55=1595 mit FL.-Nr. 2299	-	-	2	-	-	-
2302	174	3400	3400	15x13,5= 202,5:60= 3,38 A = 3	3	2	-	1	-
2303	-	962	962	-	-	-	2	-	-
12303/	180 1/4	614	614	-	-	-	1	1	-
2306	177	3723	3723	13,5x14= 189:60= 3,15 A = 3	3	4	-	2	1
2306/1	180 1/2	293	293	-	-	-	1	1	1
2308	180	864	864	11x12,5= 137,5:60= 2,29 A = 2	1	-	-	1	-
2309	178 und 178 1/2	12140	-	9x17= 153:60=2,55 A = 3	3	1 + 1	-	1	-
2311	181	1180	1180	12x12= 144:60=2,4 A = 2	2	-	-	1	-
2312	182	2777	2777	13x13,5= 175,5:60= 2,93 A = 3	3	2	-	1	-
2312/1	182 1/4	773	773	-	-	-	1	1	-
2314	183	1940	1940	15x15= 225:60= 3,75 A = 4	3	1	-	1	-
Summe:					22	13	5	12	2

A = Althofstelle
R = Restgrundstück
B = Baulücke

Berechnung der Anzahl der Wohneinheiten (WE)									
Fl.-Nr.	Hs.-Nr.	Grundstücksgröße (m ²)		Ermittlung von A	A	R	B	tatsächlich vorhandene	
		lt. Kataster	davon anrechenbar					WE	FW
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2315	179	1200	1200	10,5x10,5= 110,25:60= 1,84 A = 2	2	-	-	1	-
2316	184	1325	1325	12,5x13= 162,5:60= 2,71 A = 3	3	-	-	1	-
2316/4	184 ½	707	707	-	-	-	1	1	-
2317		34x36= 1224	-	-	-	-	2	-	-
2319	39	440	440	-	-	-	1	1	-
2512		22337	46x28= 1288	-	-	-	2	-	-
2514		5690	1080	-	-	-	2	-	-
2517	185 1/3	45629	31x59= 1829- 1500 329	12,5x12= 150:60=2,5 A = 3	3	-	-	1	-
2517/1	410	1998	36,5x37= 1350,5	15x9,5= 142,5:60= 2,3 A = 2	2	-	-	1	-
2520/1	182 1/2	9429	1320	15x11,5= 172,5:60= 2,88 A = 3	3	-	-	1	-
2520/3	182A	605	605	-	-	-	1	1	-
2520/4	182 1/3	621	621	-	-	-	1	1	-
2520/5	182B	680	680	-	-	-	1	1	-
Summe:					35	13	16	22	2

A = Althofstelle
R = Restgrundstück
B = Baulücke

Zum dortigen Schreiben vom 03.08.1999 bezüglich des obengenannten Bebauungsplanes wird für den Aufgabenbereich der Kommunalen Abfallwirtschaft im Rahmen der Beteiligung entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB auf folgendes hingewiesen:

1. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, daß eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltender Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke uneingeschränkt angefahren werden können.
Soweit einzelne Grundstücke nicht angefahren werden können, sind in zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden befahrbaren Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallbehältnisse sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.
2. In beengten und verkehrsberuhigten Bereichen ist durch eine geeignete Beschilderung sicherzustellen, daß die Abfallentsorgung nicht durch abgestellte Fahrzeuge u. ä. behindert oder verzögert wird.
3. Die öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere Gehsteige, sollen in der Weise gestaltet werden, daß eine Verkehrsgefährdung durch bereitgestellte Abfallbehältnisse nach Möglichkeit wirksam verhindert wird.
4. Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu. Anfallender Bio- und Restmüll wird grundsätzlich in 14-täglichem, alternierendem Abfuhrhythmus erfaßt.
5. Soweit eine Befreiung von der Biotonne erteilt wird, ist die Eigenkompostierung entsprechend der Richtlinie zur Befreiung vom Anschluß- und Benutzungszwang für die Biotonne auf den anschlusspflichtigen Grundstücken durchzuführen. Hier ist im Eingabeplan ein geeigneter Kompostplatz nachzuweisen. Auf das Merkblatt "Kompostierung von Gartenabfällen" des Landkreises Ostallgäu wird verwiesen.
6. Für die Erfassung von Abfällen zur Verwertung steht gegenwärtig ein Wertstoffhof in der Gemeinde Seeg zur Verfügung.

