

BEGRÜNDUNG

zur Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) für das Gebiet „Bahnhofstraße- Dorfanger“

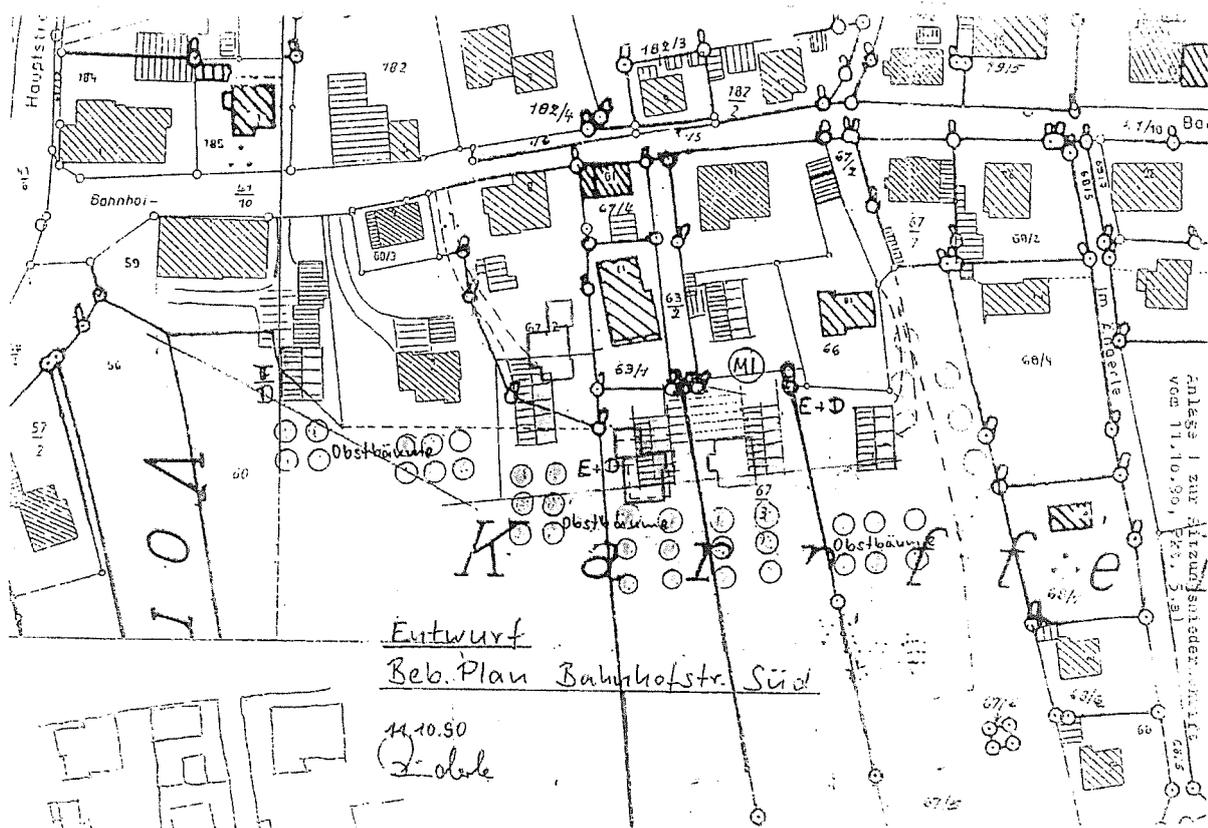
Die Gemeinde Seeg verfolgt schon seit einigen Jahren auch aufgrund der Nachfrage der Anlieger das Ziel einer gewissen Nachverdichtung im festgelegten Planbereich. Mit zunehmender Verdichtung steigt der Regelungsbedarf hinsichtlich einer zweckvollen Anordnung von Baukörpern, um das Potential innerhalb der Ortslage sinnvoll auszunutzen.



Planungsrechtliche Voraussetzungen
Rechtsgültiger Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan trifft hierzu keine Angaben, vielmehr weist er die in Frage kommende Fläche als Dorfgebiet bzw. als innerörtliche Grünfläche aus. Solange sich die Nachverdichtung innerhalb des Dorfgebietes erstreckt hat, war dies kein Problem. Die derzeitige Nachverdichtung reicht allerdings in die Grünzone hinein, so dass eine Regelungsbedarf besteht.

Aufgrund der Nachfragen im Übergangsbereich zur Grünfläche hat sich 1990 der Dorferneuerungsplaner Gedanken über eine sinnvolle Abrundung gemacht.



Seit dieser Zeit dient oben abgebildete Skizze als Rahmenplan für die Nachverdichtung, allerdings ohne rechtlichen Charakter.

Die Gemeinde Seeg möchte nun im Bereich „Bahnhofstraße-Dorfanger“ die Bebauung auch im planungsrechtlichen Sinne absichern und stellt hierzu diese Einbeziehungssatzung auf, die auch Flächen, die bisher als innerörtliche Grünfläche dargestellt waren nun zum Innenbereich erklären.

Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die Bahnhofstraße, eine weitergehende Erschließung dieses topographisch sensiblen Hanges ist nicht vorgesehen, daher werden die bestehenden Anliegerwege als ausreichend betrachtet.

Um die Grundgedanken der Dorferneuerung aufzugreifen, werden zur Einbettung in den sensiblen Hang Pflanzgebote festgesetzt. Nebengebäude und Mauern werden am künftigen Ortsrand aufgrund der Höhenlage untersagt.

Zur Müllentsorgung sind die Mülltonnen von den „Unterliegern“ an die in der Planzeichnung angegebene Stelle an den Abfuhrtagen abzustellen.

Unter Hinweis auf § 34 Abs. 5 BauGB werden einige Festsetzungen (Planzeichnung und Text) gemäß § 9 Abs. 1 und 3 BauGB getroffen:

In Bereich A wird die Bebauung wegen der exponierten Lage in der Höhenentwicklung begrenzt. So ist das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss auszuführen. Zur wirtschaftlichen Ausnutzung dieses Dachgeschosses wird ein hoher Kniestock mit 1,70 m zugelassen.

Im gewachsenen Bereich B ist zweigeschossige Bauweise mit einem geringeren Kniestock erlaubt, da dies der Umgebungsbebauung entspricht.

Im Bereich C wird aufgrund der Topographie und der Rücksichtnahme auf die Nachbarbebauung (Verschattung) nur eine eingeschossige Bauweise vorgesehen und eine Wandhöhe festgesetzt.

Als Dachneigung wird in allen Bereichen eine Spanne von 18° - 26° festgesetzt, was der ursprünglichen Hauslandschaft entspricht, lediglich im Bereich wird die maximale Dachneigung auf 21° begrenzt, um den Sonneneinfall für den Nachbarn nicht allzu sehr zu beeinträchtigen.

Zur klaren Ausrichtung der Siedlungsstruktur werden Firstrichtungen festgelegt und Baukörper in Form von Baufenstern vorgegeben.

Weitere Gestaltungsfestsetzungen wurden bewusst unterlassen, um die Satzung einfach zu halten.

INFRASTRUKTUR:

Telekommunikation

Im Falle von notwendigen Hausanschlüssen der Deutschen Telekom können sich die Bauwerber an folgende Adresse wenden:

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
TI NL Süd, PTI 23
Gablinger Straße 2, 86368 Gersthofen

Stromversorgung

Im Falle von notwendigen Hausanschlüssen der Elektrizitätswerke Reutte GmbH & Co. KG können sich die Bauwerber an folgende Adresse wenden:

Elektrizitätswerke Reutte GmbH & Co. KG
Kemptener Straße 91, 87629 Füssen

Die EWR teilt mit, dass die Versorgung über die 20 kV Trafostation Wiesleuten und das lokale Niederspannungs-Verteilungsnetz (400/230 Volt) gesichert ist und dass die Neubauten grundsätzlich über 1 kV-Erdkabel (400/230 Volt) angeschlossen werden.

Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist unter Beachtung der NWFrei TRENGW möglichst zu versickern. Bei nicht sicherfähigem Baugrund kann das Wasser in den bestehenden Mischwasserkanal der Bahnhofstraße eingeleitet werden.

Seeg, 10.10.2011
Gemeinde Seeg



[Handwritten signature]

Rinderle, Erster Bürgermeister

Irsee, 10.10.2011
hofmann & dietz, architekten

[Handwritten signature]
Martin Hofmann, Dipl. Ing. Univ

