

Gemeinde Seeg
Landkreis Ostallgäu

Einbeziehungssatzung „Hitzlerieder Straße“

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für einen Teilbereich der Fl.Nr. 83/7

Die Gemeinde Seeg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 34 Abs. 4 Pkt. 3 BauGB, des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sowie der Planzeichenverordnung für den Teilbereich der Flurnummer 83/7 der Gemarkung Seeg – Am Karpf – Hitzlerieder Straße folgende Einbeziehungssatzung:

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus der beiliegenden Planzeichnung (M 1 : 1.000).

§ 2 Festsetzungen und Hinweise

Für Art und Maß der baulichen Nutzung gelten die folgenden Festsetzungen und Hinweise:

ED	Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig, max. 2 Wohneinheiten pro Einzel- bzw. pro Doppelhaushälfte zulässig. Ausnahmsweise 3 Wohneinheiten, 1 x Eigentümer und 2 x Ferienwohnungen für wechselnde Feriengäste.
Max II	1 bis maximal 2 Vollgeschosse
0,35	die zulässige max. Grundflächenzahl (GRZ), Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist möglich.
WH 5,90	die zulässige max. Wandhöhe an der Traufseite
KN 0,20	die maximale Kniestockhöhe bei 2-geschossiger Bauweise 0,20 m
DN 18°-26°	generell einzuhaltende Dachneigung

Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung gelten für den gesamten Bereich der Einbeziehungssatzung. Ausnahmen bilden die Standorte für Garagen und Nebengebäude. Für diese ist ein Mindestabstand von 1,50 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

Zum Lüften notwendige Fenster zu Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) sind auf die Westseite, bzw. Südwestseite zu legen.

Um eine angemessene Nutzung des Grundstücks zu ermöglichen, sind Geländeabtragungen und Böschungen erlaubt. Im Bauantrag sind Höhenlagepläne vorzulegen.

Es ist eine dem Ortsbild und umgebenden Natur angemessene Bepflanzung mit heimischen Gehölzen auszuführen.

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

Bei der Auffindung von frühgeschichtlichen Funden besteht Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 u. 2 DSchG.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Seeg, den 11.10.2011



Settele
Stellv. Bürgermeister

Begründung:

Die Überplanung des Teilbereichs Flurnummer 83/7 soll die bereits vorhandene Bebauung im Süden und Osten der angrenzenden Grundstücke mittels einer Wohnbebauung abrunden und dem Ortsrand anpassen. Die Planung fügt sich in die vorhandene Substanz ein, und ist durch die geringen Ausmaße in jeder Hinsicht verträglich. Die vorhandenen Strukturen der Erschließung werden sinnvoll genutzt und erweitert. Die öffentlichen Belange werden durch diese Planung nicht beeinträchtigt.

Südlich des geplanten Wohnhauses befindet sich eine Lager- und Betriebshalle für Ballonfahrer (Bavaria Ballonfahrten), in der Heißluftballone und Transportfahrzeuge untergebracht werden. Nach Auskunft der dortigen Verantwortlichen bewegen sich die An- und Abfahrten in der Regel zur Tageszeit zwischen 06.00 und 22.00 Uhr. In einer relativ kurzen Zeitspanne von Mitte Juni bis Mitte Juli kann es vorkommen, dass vor 06.00 Uhr (Nachtzeit) zu Ballonfahrten abgefahren wird. In diesem Zeitraum kann es zu Überschreitungen des Lärmimmissionsrichtwertes am geplanten Wohnhaus kommen. Diese „seltenen Ereignisse“ im Sinne der TA Lärm können im Rahmen der Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme, die ja im § 34 BauGB verankert ist, geduldet werden, so dass Schallschutzmaßnahmen nicht zwingend erforderlich sind. Außerdem können die Ruheräume abgewandt von der Ausfahrt auf die Südwestseite gelegt werden.

Gemeinde Seeg

Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat hat am 14.03.2011 die Aufstellung der Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Pkt. 3 BauGB beschlossen.
2. Der Entwurf der Satzung wurde vom 21.07.2011 bis einschließlich 25.08.2011 öffentlich ausgelegt und den berührten Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt (§ 34 Abs. 4 Pkt. 3 BauGB i.V. mit § 13 Nr. 2 u. 3 BauGB).
3. Der Satzungsbeschluss zur Satzung wurde vom Gemeinderat am 10.10.2011 gefasst (§ 35 Abs. 6 BauGB i.V. § 10 Abs. 3 BauGB).
4. Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung erfolgte am 13.10.2011; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der § 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Satzung hingewiesen.
Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in der Fassung vom 10.10.2011 in Kraft (§ 10 BauGB).

Seeg, den 13.10.2011



Settele
Stellv. Bürgermeister



