

BEGRÜNDUNG**zur Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) für das Gebiet „Aufmberg“**

Die Gemeinde Seeg möchte am südlichen Rande der Ortslage Seeg, an der Grenze zum Ortsteil Aufmberg, die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festlegen und dabei einzelne Außenbereichsflächen in den Ortsbereich einbeziehen. Der Geltungsbereich umfasst 0,8656 ha. Die Fläche ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (geändert 10.12.03) im Bereich des Ortsteils Aufmberg als gemischte Fläche und im Bereich des südlichen Ortsrandes von Seeg als Wohnbaufläche dargestellt. Zwischen diesen Bereichen ist ein Sondergebiet für Erholung und Beherbergung im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Die in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Flächen beinhalten neben den bereits bebauten Grundstücken auf den Flur Nr. 90/4 (Wohnnutzung), 90/7 (Wohnnutzung), 90/3 (Wohnnutzung mit Getränkehandel), 90/1 (Wohnnutzung) drei weitere Bauplätze für freistehende Einfamilienhäuser. Die gesamte Bebauung befindet sich im Nähebereich aktiver Landwirtschaft, die Erschließung erfolgt über die vorhandene Ortsverbindungsstraße „Aufmberg“, die auch stark von landwirtschaftlichem Verkehr genutzt wird, und über einen neuen privaten Stichweg auf einer Teilfläche von Flur Nr. 89. Zur besseren Erschließung von Flurnr. 90/1 wird ein zusätzlicher Stich als gemeindliche Zufahrt (4,0 m Fahrbahnbreite) festgesetzt.

Die ortsbildprägende Eiche an Flurnr. 108 soll nach Möglichkeit erhalten werden, daher ist ein Mindestabstand von 6,50 m gemessen von der Grundstücksgrenze, einzuhalten. Aufgrund der exponierten Lage werden am südöstlichen und nordöstlichen Ortsrand „private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung“ mit Pflanzbindung (standortgerechte Feldgehölze) festgesetzt.

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

In Bereich A wird die Bebauung (Haus 1 und 2) auf zwei Vollgeschosse begrenzt, bei Haus 3 (Bereich B) kann das zweite Vollgeschoss aufgrund der exponierten Lage und der Nachbarbebauung nur als Dachgeschoss ausgebildet werden. Bei Haus 1 und 2 darf kein Kniestock ausgebildet werden, bei Haus 3 darf ein Kniestock mit 1,25 m ausgebildet werden. Dachaufbauten sind generell ausgeschlossen, lediglich in westlicher Randlage kann ein Widerkehr mit räumlichem Vorsprung gegenüber der Gebäudehauptflucht ausgebildet werden. In Bereich B wird zusätzlich nach Süden ein mittiger Quergiebel zugelassen, da die Lage hier nicht so exponiert ist wie im Bereich südlich und weil es sich um ein Kniestockhaus handelt. Die Dachneigung wird bei Haus 1 und 2 mit 18 bis 22 Grad, bei Haus 3 mit 27 Grad festgesetzt. Die talseitige Wandhöhe (Wandhöhe nach Art. 6 BayBO) von Haus 1 und Haus 2 wird mit 6,0 m und bei Haus 3 nordseitig mit 4,50 m begrenzt, gemessen von der im Einvernehmen mit der Gemeinde und der Genehmigungsbehörde festgelegten Fertigfußbodenhöhe.

Mit den zuvor beschriebenen und in der Planzeichnung festgesetzten Inhalten soll durch die Ergänzungssatzung eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Einfügung in den Kontext sichergestellt werden. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB werden daher einige Festsetzungen (Planzeichnung und Text) getroffen, siehe auch § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB:

- Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Vorgaben des Flächennutzungsplanes und der Prägung der angrenzenden Gebiete als Dorfgebiet MD (§ 5 BauNVO) festgesetzt.
- Zahl der Vollgeschosse (VG)
 - bei Haus 1 und 2 maximal 2, wobei das zweite Vollgeschoss bei Haus 1 und 2 als Untergeschoss ausgebildet werden kann.
 - bei Haus 3 maximal 2 Vollgeschosse, wobei das zweite Vollgeschoss nur als Dachgeschoss ausgebildet werden darf.
- Satteldächer mit Hauptfirstrichtung, wobei für einen evtl. Widerkehr und untergeordnete Bauteile wie Garagen und Vordächer, sofern in der Planzeichnung nicht anders bezeichnet, abgewichen werden kann.
- Baugrenzen, wobei Garagen und Nebengebäude auch außerhalb der durch Baugrenzen gebildeten überbaubaren Fläche errichtet werden dürfen, hierfür ist zusätzlich das Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung verwendet worden.
- Für die Fortentwicklung und Gestaltung des Landschaftsbildes wird eine gute Ortsrandeingrünung über eine Pflanzbindung (standortgerechte Feldgehölze) sichergestellt. Hierzu wird auf Art. 5 BayBO verwiesen. In einem Freiflächengestaltungsplan ist im Baugesuch die Eingrünung nachzuweisen.
- Abstandsflächen
An den bauordnungsrechtlichen Regelungen des Art. 6 und 7 der BayBO wird festgehalten, nachrangig gelten die Baugrenzen gemäß Planzeichnung. Ausnahmen hiervon stellen die in der Planzeichnung festgesetzten Abstandsflächen dar. Bei Grenzgaragen oder Garagen mit verkürzten Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze gelten die Vorschriften des Art. 7 Abs. 4 BayBO sinngemäß.

Aufgrund der Anhörung der Träger öffentlicher Belange sind folgende Hinweise zu beachten:

- Denkmalpflege – Vor- und Frühgeschichte
Für zu Tage tretende Bodendenkmäler besteht eine Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.
- Brandschutz
Das „Merkblatt zur Bauleitplanung“ der Kreisbrandinspektion Ostallgäu ist zu beachten.
- Regenwasserbewirtschaftung
Anfallendes Oberflächenwasser ist aus wasserwirtschaftlichen Gründen grundsätzlich zur Versickerung zu bringen, um eine Anreicherung des Grundwassers herbeizuführen bzw. zu unterstützen. Oberflächenwasserversickerung 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 Mischwasserkanal ist möglich.

Verfahren:

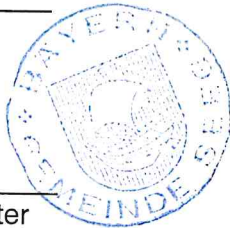
Der Gemeinderat Seeg hat am 28.07.2003 den Aufstellungsbeschluss gefasst und am 19.01.2004 den Entwurf der Satzung gebilligt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.02.2004 mit den entsprechenden Unterlagen beteiligt. Gleichzeitig wurde den betroffenen Bürgern unter Hinweis auf § 13 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme in Form der öffentlichen Auslegung im Sinne von § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.02.2004 bis 17.03.2004 gegeben.

Die nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates Seeg am 29.03.2004 abgewogen und es wurde der Satzungsbeschluss gefasst

Seeg, 29.3.2004
Gemeinde Seeg



Rinderle, Erster Bürgermeister



Irsee, 29.3.2004
hofmann & dietz, architekten



Martin Hoffmann, Dipl. Ing. Univ.



Anlagen:

Flächennutzungsplanausschnitt