

B E G R Ü N D U N G

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

Die Gemeinde Seeg möchte am östlichen Rande der Ortslage Seeg, an der Grenze zum Ortsteil Ried, die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festlegen und dabei einzelne Außenbereichsflächen in den Ortsbereich einbeziehen. Der Geltungsbereich umfaßt 0,87 ha. Die Fläche ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan im Bereich des Ortsteils Ried als Mischgebiet und im Bereich des östlichen Randes von Seeg als Wohnbaufläche dargestellt.

Die in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Flächen beinhalten neben einem bereits bebauten Grundstück auf der Flur Nr. 3233/3 (Tierarztpraxis) vier weitere Bauplätze für freistehende Einfamilienhäuser sowie einen weiteren Bauplatz für die Errichtung von einem Doppelhaus. Die Erschließung erfolgt über den vorhandenen Stichweg (Flur Nr. 3233/4). Dieser Weg diente bislang der Landwirtschaft und der Zufahrt zur Tierarztpraxis. Für die Erschließung der zusätzlichen Gebäude Nr. 2 bis 4 wird der Weg nach Westen verbreitert.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte trennende Grünzone zwischen der Ortslage Seeg und dem Weiler Ried wird zwar durch den hinzukommenden einen Bauplatz auf dem Grundstück mit der Flur Nummer 3231/3 etwas eingeschränkt. Als Ausgleich wird dieses Gebäude so dicht als möglich an das westlich angrenzende bereits bebaute Grundstück herangerückt und die westliche Grundstücksteile am Weiler Ried werden mit einem Streifen „private Grünfläche zur Ortsrandeingußung festgesetzt. Dadurch wird das trennende Grün in einer Gesamtbreite von Haus zu Haus von 40 m eingehalten. Der Bauplatz Nr. 1 wird unmittelbar von der Bahnhofstraße erschlossen. Der vorgenannte Stichweg endet vor den Bauplätzen 3 und 4 mit einer Wendeschleife. Sie erhält einen Durchmesser von 16 m. Eine größere Dimensionierung ist hier wegen der Maßstäblichkeit nicht vertretbar. Bekanntermaßen werden für die Wendemannöver der immer größer werdenden Müllentsorgungsfahrzeuge heute schon 21 m Durchmesser gefordert. Sollten auch hier solche Fahrzeuge eingesetzt werden müssen, wird in der Satzung bestimmt, daß die Mülltonnen von den Oberliegern an die in der Planzeichnung angegebenen Stelle an den Abfuhrtagen abzustellen haben. Von der Wendepatte ist einen Fußweg nach Nordosten zum Höhepunkt des Geländes vorgesehen. Hier befindet sich ein Wasserspeicher, der jedoch nur noch für Brauchwasser benötigt wird. Der Fußweg soll nach Osten zur Ortslage Ried weitergeführt werden.

Für die Häuser Nr. 1 bis 4 wird eine Grundflächenzahl von maximal 0,3 festgesetzt. Die Bebauung wird auf zwei Geschosse begrenzt, wobei bei Haus 2 bis 4 das zweite Vollgeschoß als Dachgeschoß auszubilden ist. Die Dachneigung soll mit 22 bis 32 Grad begrenzt werden. Es sind nur Einzelhäuser mit einer talseitigen Wandhöhe von 6,45 m bei Haus 1 und 4,80 m bei Haus 2 bis 4 zulässig.

Die beiden Doppelhaushälften Bauplätze Nr. 5 und 6 werden über die Flur Nr. 3089/2, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehen ist, erschlossen. Hier wird die Grundflächenzahl auf 0,25 begrenzt. Die v. g. maximal zwei Geschosse können sich im Unter- und Erdgeschoß entwickeln. Die talseitige Wandhöhe beträgt maximal 5,60 m. Für die Definition der Wandhöhe gilt Art. 6 BayBO.

Mit den zuvor beschriebenen und in der Planzeichnung festgesetzten Inhalten soll durch die Ergänzungssatzung eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB werden daher einige Festsetzungen 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 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) bzw. als Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) festgesetzt.

- Zahl der Vollgeschosse (VG), hier maximal 2, wobei das zweite Vollgeschöß als Dachgeschöß, teilweise als Untergeschöß, auszubilden ist., bei Haus Nr.1 gilt die zweigeschossige Bebauung ohne Einschränkungen.
- Hauptfirstrichtung, wobei für Quergiebel, Gauben und sonstige Bauteile wie Garagen und Vordächer 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 ist eine gute Ortsrandeingrünung sicherzustellen. Hierzu wird auf Art. 5 BayBO verwiesen. In einem Freiflächengestaltungsplan ist im Baugesuch die Eingrünung nachzuweisen.

Verfahren:

Der Gemeinderat Seeg hat am 30.07.1997 den Aufstellungsbeschuß gefaßt und am 05.07.1999 den Entwurf der Satzung gebilligt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.07.1999 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 14. Juli 1999 bis 16. August 1999 gegeben.

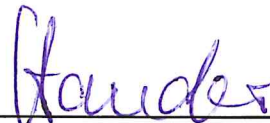
Die nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates Seeg am 20.09.1999 abgewogen und es wurde der Satzungsbeschuß gefaßt.

Seeg, 20.09.1999
GEMEINDE SEEG



Rinderle
Erster Bürgermeister

Marktoberdorf, 20.09.1999
KREISPLANUNGSSTELLE
des Landkreises Ostallgäu
i. A.



Stauder
Stellvertretender Leiter der Kreisplanungsstelle

Anlagen:

1. Übersichtslageplan
2. Flächennutzungsplanausschnitt