

Erweiterungssatzung (OAS)
für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Vorderburg im
„Bereich-Achstr.“

Die Gemeinde Rettenberg erläßt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, § 9 BauGB, § 22, 23 BauNVO i.V.m. Art. 23 GO in den jeweils geltenden Fassungen folgende

Satzung

§ 1

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Vorderburg werden für den „Bereich-Achstr.“ (Grundstücke Fl.Nr. 1247/4 (T), 1251 (T), 1256 (T), 1256/2, 1290/2 (T) und 1326/1 (T), Gemarkung Vorderburg), gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom 08.02.1999 in der Fassung vom 17.05.1999 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB i.V.m. den Regelungen in § 3 dieser Satzung. Soweit für ein Gebiet des gem. § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3

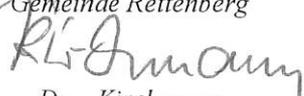
Festsetzungen

1. Soweit im Geltungsbereich dieser Satzung Wohngebäude errichtet werden sollen, sind diese lediglich als Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
2. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf
 - a) drei Wohnungen pro zulässigem Einzelhaus und
 - b) zwei Wohnungen pro zulässiger Doppelhaushälfte (= 4 Wohnungen pro Gesamtgebäude Doppelhaus) festgesetzt.
3. Die überbaubare Grundstücksfläche wird für die Grundstücke Fl.Nr. 1251 (T) und 1251 (T) durch Baugrenzen festgelegt. **Wohngebäude haben in jedem Falle einen Mindestabstand von 5,00 m zur Achstraße hin einzuhalten.** Soweit in diesem Bereich Gebäude näher als 10,00 m zur Achstraße hin errichtet werden sollen, dürfen keine notwendigen Lüftungseinrichtungen von Aufenthaltsräumen zur Nordseite hin errichtet werden. Fenster von Aufenthaltsräumen auf der Nordseite sind als festverschlossene Fenster zu errichten, die lediglich zu Reinigungszwecken geöffnet werden dürfen.
4. Im Bereich der privaten Grünfläche (Streuobstwiese) sind ausschließlich heimische Obstbaumsorten zulässig.

§ 4

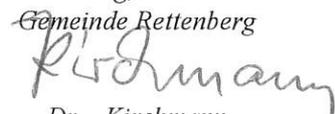
Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt
Rettenberg, 01.07.1999
Gemeinde Rettenberg


Dr. Kirchmann
1. Bürgermeister



Rettenberg, 02.08.1999
Gemeinde Rettenberg


Dr. Kirchmann
1. Bürgermeister

Erweiterungssatzung (OAS)
für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Vorderburg im
„Bereich-Achstr.“

B e g r ü n d u n g

Die Grundstücke Fl.Nr. 1247/4 (T), 1251 (T), 1256 (T), 1256/2, 1290/2 (T) und 1326/1 (T) Gemarkung Vorderburg, im „Bereich-Achstr.“ sollen der Bebauung zugeführt werden. Die Grundstücke stellen derzeit einen Außenbereich dar, so daß die Zulässigkeit der Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB festgesetzt werden muß. Die Außenbereichsflächen sollen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Vorderburg einbezogen werden, da die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Der Flächennutzungsplan weist die betreffenden Grundstücke als landwirtschaftliche Fläche und Grünfläche aus. Der Erweiterungsbereich ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Insbesondere wird das Satzungsgebiet durch einen Bach, die topografischen Geländebeziehungen (Hangfuß) und die bestehende Bebauung an der Geltungsbereichsgrenze geprägt und daher von den unbebauten landwirtschaftlichen Flächen natürlich abgegrenzt.

Durch die Ausweisung der Erweiterungssatzung soll vorrangig die einheimische Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken versorgt werden. Eigengemutzte Freizeitwohngelegenheiten (Zweitwohnungen) sind gem. Regionalplan 16, B II 5.3 nicht zulässig.

Im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 1251 (T) und 1256 (T), soll durch die Baugrenze eine einzeilige Bebauung ermöglicht werden.

Aufgrund des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs, Grundstück Fl.Nr. 1256 (T), bei welchem sich auch eine Güllegrube (incl. Silagefutterlagerung) befindet und darüber hinaus vom Landwirt die Errichtung eines Stalles geplant ist, wird in den Festsetzungen unter § 3 Nr. 3 der Satz 2, 3 und 4 aufgenommen, um zum einen die Entfaltungsmöglichkeiten der Landwirtschaft nicht über ein vertretbares Maß hinaus einzudämmen und andererseits schädliche Umwelteinwirkungen durch Gerüche für evtl. geplante Wohnbebauungen zu vermeiden.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1247/4 soll eine private Streuobstwiese angelegt werden, um den dörflichen Charakter zu erhalten und zugleich eine Ausgleichsfläche für die zu erwartenden Bauungen zu schaffen. Die Streuobstwiese wurde einvernehmlich mit dem Grundstückseigentümer in die Satzung mit aufgenommen.

Jedem Bauherrn, der sich im Satzungsgebiet ansiedelt, müssen die Auswirkungen der Allgäuer Grünlandwirtschaft mit all ihren Immissionen (Geruch, Lärm von Maschinen, Kuhglocken usw.) bekannt sein. Diese landwirtschaftlichen Immissionen sind entschädigungslos zu dulden.

Gegebenenfalls hat jeder Bauherr selbst die Aufgabe, die Be- und Entlüftung von Aufenthaltsräumen entsprechend anzuordnen.

Die Erschließung des Satzungsgebiets, sowie weitere Hinweise für die
Bebauung werden nachfolgend genannt:

1. **Straßenmäßige Erschließung:**

Das Satzungsgebiet ist über die „Achstr.“ (öffentl. Gemeindestraße), Grundstück Fl.Nr. 1290/2, Gemarkung Vorderburg, erschlossen. Das Grundstück Fl.Nr. 1247/4 soll vom „Am Dorfbach“ (öffentl. Gemeindestraße) her über das gemeindliche Grundstück Fl.Nr. 1326/1 (öffentlicher Feld- und Waldweg) erschlossen werden. Im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 1251 (T) und 1256 (T) ist entlang der Achstr. auf einer Breite von ca. 2,00 m eine Gehwegfläche vorgesehen.

2. **Entwässerung:**

Das Schmutzwasser soll über die Großkläranlage des Abwasserverbandes Obere Iller abgeleitet werden.

Das anfallende Oberflächenwasser (Niederschlag) ist auf eigenem Grund zu versickern, oder einem Vorfluter zuzuleiten, soweit das Oberflächenwasser nicht durch einen Regenwasserkanal (Trennsystem) abgeleitet werden kann. Auf Antrag (schriftlich) kann davon befreit werden, soweit nachgewiesen wird, daß weder eine Versickerung auf dem Grundstück noch die Zuleitung in einen Vorfluter möglich ist. Die gesammelten Regenwasserableitungen über Kanäle sind durch Rückhaltung auszugleichen, so daß keinerlei Erhöhung des Abflusses durch geplante Baumaßnahmen eintreten können.

3. **Wasserversorgung:**

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluß an das öffentliche Versorgungsnetz der Gemeinde Rettenberg / Fernwasserversorgung Oberes Allgäu.

4. **Elektrizität:**

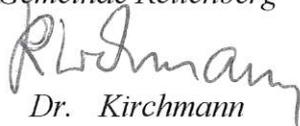
Die Stromversorgung ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Elektrizitätsgenossenschaft Rettenberg (EGR) gesichert.

Es ist nicht zu erwarten, daß sich die Verwirklichung der Erweiterungssatzung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird.

Ausgefertigt

Rettenberg, 01.07.1999

Gemeinde Rettenberg

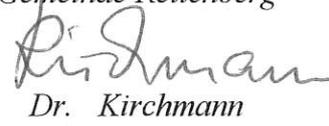


Dr. Kirchmann

1. Bürgermeister

Rettenberg, 02.08.1999

Gemeinde Rettenberg



Dr. Kirchmann

1. Bürgermeister