

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

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-Amthausstr.“ (Grundstücke Fl.Nr. 44 (T) und 46 (T), Gemarkung Vorderburg), gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom 08.02.1999 in der Fassung vom 26.06.2000 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.

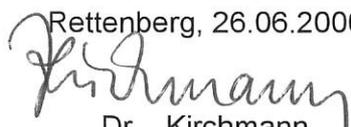
§ 3

Festsetzungen

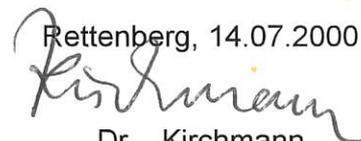
1. Soweit im Geltungsbereich dieser Satzung Wohngebäude errichtet werden sollen, sind diese lediglich als Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
2. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf
 - a) drei Wohnungen pro zulässigem Einzelhaus und
 - b) zwei Wohnungen pro zulässiger Doppelhaushälfte (= 4 Wohnungen pro Gesamtgebäude Doppelhaus) festgesetzt.
3. Die überbaubare Grundstücksfläche wird für die Grundstücke Fl.Nr. 44 (T) und 46 (T) durch Baugrenzen festgelegt.
4. Garagen können ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern. Davon ausgenommen ist allerdings die Errichtung von Garagen an den Ostgrenzen der jeweiligen Baugrundstücke.
5. Auf den Baugrundstücken sollen ausschließlich heimische Gehölze gepflanzt werden. Empfohlen werden insbesondere heimische Obstbaumsorten. Nicht zulässig sind Thujapflanzungen oder Nadelgehölze.
6. Die private Grünfläche soll mit heimischen Obstbaumsorten bepflanzt werden. Das nähere regelt eine Vereinbarung zwischen Gemeinde und dem Grundstückseigentümer.

§ 4

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Rettenberg, 26.06.2000

Dr. Kirchmann
1. Bürgermeister



Rettenberg, 14.07.2000

Dr. Kirchmann
1. Bürgermeister

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

B e g r ü n d u n g

Die Grundstücke Fl.Nr. 44 (T) und 46 (T), Gemarkung Vorderburg, im „Bereich-Amthausstr.“ 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 Dorfgebiet, Grünfläche und landwirtschaftliche Nutzfläche aus. Der Erweiterungsbereich ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die topografischen Geländebeziehungen (Hanglage) und die bestehende Bebauungen an der südlichen und nördlichen Grenzen des Geltungsbereichs prägen das geplante Satzungsgebiet und Grenzen diese von den unbebauten landwirtschaftlichen Flächen natürlich ab.

Um den dörflichen Charakter zu erhalten und zugleich eine Ausgleichsfläche für die zu erwarteten Bebauungen zu schaffen, sollen auf den vg. Grundstücken einheimische Obstbäume bepflanzt werden. Daneben soll die geplante Bebauung durch Bepflanzungen auf der privaten Grünfläche ein natürlicher, weicher Übergang zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche erreicht werden.

Durch die Ausweisung der Erweiterungssatzung soll vorrangig die einheimische Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken zur Schaffung von Wohneigentum versorgt werden.

Besonders wird darauf hingewiesen, daß die Verwirklichung von Bauvorhaben durch immissionsschutzrechtliche Vorgaben im Bezug auf die bestehenden landwirtschaftlichen Anwesen im näheren Umkreis des Geltungsbereichs eingeschränkt werden können.

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. Das Satzungsgebiet ist über die „Amthausstr.“ (öffentl. Gemeindestraße), Grundstück Fl.Nr. 38/9, Gemarkung Vorderburg, erschlossen.

2. Das Schmutzwasser kann über den öffentlichen Schmutzwasserkanal mit Anschluß an die Großkläranlage des Abwasserverbandes Obere Iller abgeleitet werden.

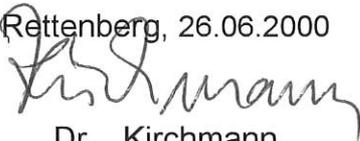
Das anfallende **Oberflächenwasser** (Niederschlag) kann auf eigenem Grund **versickert werden**, oder in den bestehenden öffentlichen Regenwasserkanal (Trennsystem) abgeleitet werden.

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

4. Die Stromversorgung ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Elektrizitätsgenossenschaft Rettenberg gesichert.

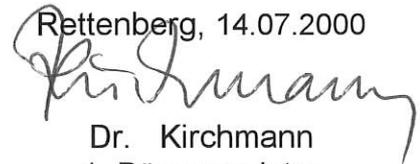
Es ist nicht zu erwarten, daß sich die Verwirklichung der Erweiterungssatzung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird.

Rettenberg, 26.06.2000



Dr. Kirchmann
1. Bürgermeister

Rettenberg, 14.07.2000



Dr. Kirchmann
1. Bürgermeister