

BEGRÜNDUNG

zur Ergänzungssatzung des Marktes Unterthingau, Landkreis Ostallgäu, gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Oberthingau „Wiesenweg“.

Die Satzung umfaßt die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 140 TF, 170/2 Wiesenweg, 171 und 172/4 der Gemarkung Oberthingau.

Der Markt Unterthingau möchte am südwestlichen Rande der Ortslage Oberthingau für die Errichtung zweier Einfamilienhäuser die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen. Der Markt hat hier bereits am 07.04.1997 den Beschluß gefaßt, für das Grundstück Fl.-Nr. 172/4 westlich des Wiesenweges eine Abrundungssatzung aufzustellen, hat das Verfahren durchgeführt und nach Abwägung am 22.10.1997 auch den Satzungsbeschluß gefaßt. Inzwischen hat sich für den Markt die Notwendigkeit herausgestellt, einem dringenden Bedarf zur Verbesserung der Wohnverhältnisse für eine weitere Familie aus Oberthingau Rechnung zu tragen. Hierdurch kann die 1997 begonnene Abrundung der Ortslage am Ende des Wiesenweges ihren vorläufig endgültigen Abschluß finden. Die Voraussetzung für eine solche Satzung, daß nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB eine Einbeziehung einzelner Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einer städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein muß, sieht der Markt Unterthingau erfüllt. Die als Anlage Nr. 2 beigefügte Skizze der künftigen Ortsentwicklung verdeutlicht dies. Die Abgrenzung der Ergänzungssatzung im Bereich der Fl.-Nr. 140 nimmt hierauf Rücksicht. Bei der inzwischen weiter fortgeschrittenen Bearbeitung des Flächennutzungsplanes sowie des Landschaftsplanes ist deutlich geworden, daß die sinnvolle Entwicklung des Ortsteils Oberthingau nur nach Süden gemäß der vorgenannten Strukturskizze zu sehen ist. Hiervon unberührt bleiben kleinere Abrundungen im Norden, siehe Bebauungsplan für das Gebiet „Thingaustraße“ und im Osten der Gemarkung Oberthingau.

Ein weiterer Grund für diese Ergänzungssatzung ergibt sich aus dem Erfordernis, eine ordnungsgemäße Müllentsorgung sicherzustellen. Seitens des Sachgebietes „Kommunale Abfallwirtschaft“ des Landkreises Ostallgäu wird mit Schreiben vom 06.10.1997 zu dieser Satzung ausdrücklich gefordert, am Ende des Wiesenweges eine Wendemöglichkeit für die Entsorgungsfahrzeuge mit einem Mindestdurchmesser von 18 m vorzusehen. Der Markt Unterthingau wird dies mit einem entsprechend aufgekiesten verdichteten Unterbau herstellen. Sobald das in Anlage 2 dargestellte Konzept über einen Bebauungsplan zur Verwirklichung kommt, soll die vorgenannte Wendepalte zurückgebaut werden. Die vorgenannten Wendepalten wäre aus heutiger Sicht sogar mit 22 m Durchmesser zu dimensionieren. Dies ist grundsätzlich notwendig, weil die Fahrzeuge nach den geltenden Unfallverhütungsvorschriften nicht eine längere Strecke rückwärts fahren dürfen und nur in Vorwärtsrichtung wenden sollen. Da es sich um ein nur vorübergehendes Regelwerk handelt, wird die 18 m-Lösung für ausreichend erachtet. Der später hier entstehende Grundstückszwickel wird eingegrünt.

Die Bauaufsichtsbehörde befürchtet durch die Lage des Wendekreises einen Siedlungsdruck im Bereich der nach außen angrenzenden Grundstücke. Dies mag so sein. Der Markt sieht jedoch hier keine andere Möglichkeit als die dargestellte. Eine weitere Bebauung in diesem Bereich soll nur mit der Aufstellung eines aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplanes geschehen und zwar ausdrücklich nur nach Südosten. Dies wird auch so vom Entwurf des Landschaftsplanes bestätigt.

Die beiden Baugrundstücke liegen am südwestlichen Rande von Oberthingau. Die Art der baulichen Nutzung wird der bereits angrenzenden Bebauung entsprechen. Es ist eine I+D-geschoßige Bauweise vorgesehen, wobei das zweite Vollgeschoß nur als Dachgeschoß ausgebildet werden darf. Es werden nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° bis 32° zugelassen. Die Kniestockhöhe wird auf 1,65 m begrenzt. Die Höhenlage des Wohngebäudes wird in Bezug auf die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses auf maximal 0,30 m über dem Straßenniveau in Flucht des Hauseinganges festgesetzt.

Für die Bebauung nördlich des Wiesenweges wird zusätzlich eine talseitige Wandhöhe von 5,90 m festgesetzt. Dies erlaubt eine variabelere Gestaltung des Dachgeschosses bzw. bei niedrigeren Kniestock eine bessere Ausnutzung des Sockelgeschosses. Entscheidend ist, daß die talseitige Wandhöhe von 5,90 m eingehalten wird. Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante natürlichem Gelände bis Oberkante Dachhaut in Verlängerung der Außenwand.

Die Firstrichtung ist bindend für die Hauptgebäude. Für Nebengebäude, wie Garagen, Dachaufbauten und dgl. kann hiervon abgewichen werden. Bei dem westlichen Gebäude wird gemäß der vorhandenen Baustruktur die eingeschößige Traufseite nach Westen als Ortsrand bevorzugt mit einem Giebel nach Süden, der hier auch den Ortsrand markiert. Auf der Ostseite des Wiesenweges wird die Hauptfirstrichtung nach Osten festgesetzt, weil dies die Weiterführung des Gebietes markieren soll und mit der südorientierten Dachfläche auch die Solarenergienutzung erleichtert wird.

Zur Vermeidung von übergroßen Baukörpern und zur Sicherung sozialer Ausgewogenheit werden unter Hinweis auf § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Anzahl der Wohneinheiten (WE) pro Wohngebäude auf maximal 2 WE, bzw. bei dem westlichen Wohngebäude auf 3 WE begrenzt.

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind laut Art. 5 Abs. 1 BayBauO als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Es wird z. B. im Westen des Grundstücks eine Streuobstwiese mit doppelseitiger Obstbaumpflanzung als Ortsrandein- grünung empfohlen. Die Bepflanzung sollte aus den in der Satzung vorgeschlagenen heimi- schen Arten ausgewählt werden. Pro 250 m² Grundstücksfläche soll dabei ein Laub- baum gepflanzt werden.

Anlagen:

1. Übersichtslageplan M = 1 : 5.000
2. Übersichtslageplan über die mögliche Ortsentwicklung von Oberthingau-Süd

Unterthingau, 26.07.1999
MARKT UNTERTHINGAU



.....
Filser, Zweiter Bürgermeister

Marktoberdorf, 26.07.1999
LANDKREIS OSTALLGÄU
- Kreisplanungsstelle -

I. A.



.....
Abt, Leiter der Kreisplanungsstelle