

BEGRÜNDUNG

zur Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) für das Gebiet „Ketterschwanger Straße - Fl.-Nr. 376 Straße (TF), 377 und 377/1“

Die Gemeinde Rieden möchte am nordöstlichen Ortsrand von Rieden, nördlich der Ketterschwanger Straße im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 377 und 377/1 die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festlegen. Sie hat zur Durchführung des Verfahrens die Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu beauftragt. Die derzeitige Grenze ist in der Flucht der östlichen Grenzen der Gebäude auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 378/1, 377 und 92 zu sehen. Die nach Osten hinausragenden Grundstücksteile bzw. Grundstücke sind derzeit dem Außenbereich zuzuordnen. Die mit der Satzung erfaßte Fläche ist ca. 0,37 ha groß. Es wird einbezogen das mit einem landwirtschaftlichen Betriebsgebäude auf der Ecke Ketterschwanger Straße - An der Halde bebaute Grundstück Fl.-Nr. 377 und das östlich angrenzende bebaute Grundstück Fl.-Nr. 377/1 mit der dazwischen liegenden „Baulücke“. Das landwirtschaftliche Betriebsgebäude ist sowohl über die Straße An der Halde bzw. dem Feldweg mit der Fl.-Nr. 379 als auch über die Ketterschwanger Straße angebunden. Dies soll auch künftig so bleiben, wobei für eine Umnutzung des Gebäudes bzw. späteren Neubau zu Wohnzwecken eine Baugrenze vorgesehen ist. Sie bestimmt, daß das neue Gebäude von der Straße An der Halde, also an der Westseite mindestens 3,00 m Abstand einhält. Das östlich vorhandene Gebäude Fl.-Nr. 377/1 ist bereits von der Ketterschwanger Straße erschlossen.

Die Lückenbebauung soll jedoch von Nordwesten über den Feldweg mit der Fl.-Nr. 379 erschlossen werden. Das Gelände liegt hier 1,50 m bis 1,75 m höher als die Ketterschwanger Straße. Diese Böschung ist mit einer Feldgehölzhecke überstellt, die sich am Rande der Straße über die Böschung hinaus bis auf das Grundstück Fl.-Nr. 377/1 ausgedehnt hat. Diese naturhaushaltlich wertvolle Situation soll erhalten bleiben. Insofern soll hier auch keinerlei Erschließungsfunktion eingerichtet werden.

Die Firstrichtung ist so festgelegt, daß die Giebel - hier als sogenannte Schaugiebel - zur Ketterschwanger Straße ausgerichtet werden sollen. Für das Haus Fl.-Nr. 377/1 gilt dies nur, falls in späterer Zeit hier ein Ersatzbau entsteht. Die drei östlichen Bauten sind begrenzt auf eine sogenannte ID-Bebauung, d. h. das zweite Vollgeschoß ist als Dachgeschoß auszubilden. Bei dem auf der Ebene der Straße An der Halde bzw. Ketterschwanger Straße stehende westliche Gebäude ist eine normale zweigeschoßige Bebauung vertretbar.

Verfahren:

Die Gemeinde Rieden hat am 11.01.1999 den Aufstellungsbeschluß gefaßt und gemäß § 13 Nr. 2 BauGB wird den Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die erforderlichen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13 Ziffer 3 BauGB von der Kreisplanungsstelle beteiligt.

Rieden, 19.07.1999
GEMEINDE RIEDEN



Landwehr, Erster Bürgermeister

Marktoberdorf, 19.07.1999
Kreisplanungsstelle des
Landkreises Ostallgäu
I. A.



Abt