

**Gemeinde
Rettenbach a. Auerberg
Landkreis Ostallgäu**



**Bebauungsplan Nr. 9
„Am Weichberg 1. Erweiterung“
Entwurf
im vereinfachten Verfahren §13b**

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN 
MÜHLEGG & WEISKOPF GmbH
Beratende Ingenieure

Mühltalweg 9
87640 Biessenhofen
Telefon 0 83 41 / 9 36 40 Info@muehlegg-weiskopf.de
Telefax 0 83 41 / 93 64 28 www.muehlegg-weiskopf.de

Gegenstand: **Bebauungsplan
Nr. 9 „Am Weichberg 1. Erweiterung“**

Auftraggeber: **Gemeinde Rettenbach a. Auerberg
Dorfstraße 1
87675 Rettenbach a. Auerberg**

**Telefon: 08860/8616
Telefax: 08860/8415**

**vertreten durch:
Herrn ersten Bürgermeister Reiner Friedl**

Auftragnehmer: **Ingenieurbüro für Bauwesen
Mühlegg & Weiskopf GmbH
Mühlthalweg 9
87640 Biessenhofen
Tel.: 0 83 41 / 93 64 –0
Fax.: 0 83 41 / 93 64 – 28
E-Mail: info@muehlegg-weiskopf.de
www.muehlegg-weiskopf.de**

**Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Maximilian Schmeller**

Inhaltsverzeichnis

1	Satzung.....	5
1.1	§ 1 Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.2	§ 2 Bestandteile der Satzung.....	5
1.3	§ 3 In-Kraft-Treten.....	5
2	Textlicher Teil.....	6
2.1	Rechtsgrundlagen.....	6
3	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	6
3.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 und 6 BauGB)	7
3.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB))	7
3.4	Garagen / Stellplätze / Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	7
3.5	Landschaftspflege und Ortsbild	7
3.6	Immissionsschutzmassnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	8
3.7	Wasserhaushalt	8
3.8	Denkmalschutz.....	9
4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO)	9
4.1	Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen	9
4.2	Gestaltung der Garagen und Nebengebäuden.....	10
4.3	Einfriedungen.....	10
4.4	Aufschüttungen und Abgrabungen	11
5	Hinweise.....	12
	Eingrünung	12
5.1	Oberflächenwasser.....	13
5.2	Denkmalschutz.....	13
5.3	Versorgungsleitungen / Freileitungen.....	14
5.4	Altlasten	14
5.5	Ortsbild	14
6	Begründung.....	15
6.1	Geltungsbereich	15
6.2	Veranlassung und Bedarf.....	15
6.3	Planungsrechtliche Voraussetzungen	16
6.3.1	Flächennutzungsplan (FNP)	16

6.4	Lage und Bestand.....	16
6.4.1	Städtebau / Landschaftliche Situation	16
6.4.2	Baubestand	16
6.4.3	Infrastruktur	17
6.4.4	Erschließung / Verkehr	17
6.4.5	Nutzungen.....	17
6.4.6	Ökologie	18
6.4.7	Denkmalpflege.....	18
6.4.8	Altlasten.....	18
6.5	Planung	18
6.6	Verkehr	20
6.7	Baugestaltung.....	20
6.8	Garagen / Nebengebäude	20
6.9	Bodenordnende Maßnahmen	21
6.10	Grünordnerisches Konzept / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	21
6.11	Immissionen	22
6.12	Technische Erschließung.....	23
6.13	Kartengrundlage.....	24
7	Anlagen:	25
7.1	Planzeichnung – i. d. F. vom 07.11.2017 im Maßstab 1 : 1 000	25
7.2	Liste der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange	25

1 Satzung

Aufgrund

- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- in Verbindung mit §2 und §10 Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren §13b
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

erlässt die Gemeinde Rettenbach a. Auerberg folgende Satzung:

1.1 § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr.10 „Am Weichberg 1. Erweiterung“ umfasst mit einer Gesamtfläche von ca. 2,1 ha Flächen und Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 22/13, 22/15, 449/2, 449/3 und 452/1 der Gemarkung Rettenbach a. A.. Maßgebend ist die Abgrenzung der Geltungsbereiche in der Planzeichnung.

1.2 § 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Am Weichberg 1.Erweiterung“ besteht aus dem vom Ingenieurbüro Mühlegg & Weiskopf GmbH ausgearbeiteten zeichnerischen Teil und den textlichen Festsetzungen jeweils in der Fassung vom 24.10.2017. Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen nach § 9 BauGB.

1.3 § 3 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Am Weichberg 1. Erweiterung“ tritt mit ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Rettenbach a. Auerberg, _____

GEMEINDE RETTENBACH A. AUERBERG

Reiner Friedl, 1. Bürgermeister

(Siegel)

2 Textlicher Teil

2.1 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
2. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I. S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 4 G vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
4. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Art. 3 G vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
5. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588; BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch §2 G vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375).
6. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch G vom 13.12.2016 (GVBl. S. 372).
7. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch 17a G vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335).

3 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß §4 der Baunutzungsverordnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO (Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4 Gartenbaubetriebe, Nr. 5 Tankstellen) sind nicht zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 und 6 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Anzahl der zulässigen Geschosse, durch Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen (jeweils Höchstgrenze) bestimmt. Für die in der Planzeichnung angegebenen Werte gilt der §19 Abs. 4 der BauNVO.

Die Zahl der Wohnungen wird pro Wohngebäude auf max. 2 Wohnungen begrenzt:

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen dürfen für Balkone, und Hauseingänge überschritten werden. Die Überschreitung darf jedoch die zulässige Grundfläche nur um maximal 10m² übersteigen.

Die max. Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss wird auf 0,30m über der Straßenhöhe festgelegt. Der Bezugspunkt Straße hierfür ist die Senkrechte von der Eingangstür des Wohngebäudes zur Straße.

3.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Im Plangebiet sind Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig.

3.4 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen – auch als Grenzgaragen - errichtet werden.

Nebengebäude bis max. 12 m² und max. 40 m³ umbauter Raum sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen unter Einhaltung der Bestimmungen der Bayer. Bauordnung zulässig.

Der Abstand von Garagen zum öffentlichen Straßenraum muss bei direkter Zufahrt mind. 6,0 m betragen.

3.5 Landschaftspflege und Ortsbild

Die nicht überbauten Flächen von Wohngrundstücken sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze angelegt werden, unter Hinweis auf Art. 7 BayBO als Grünflächen anzulegen oder gärtnerisch zu nutzen und zu unterhalten.

Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum der II. Wuchsklasse aus der Empfehlungsliste unter Hinweise oder ein heimischer Obstbaumhochstamm in der Größe Stammumfang 12/14 cm zu pflanzen. Die Baumstandorte sind variabel und bezüglich ihrer Lage nicht an zeichnerische Darstellungen gebunden. Für Sträucher gilt ebenfalls die Empfehlungsliste, wobei die

heimischen Sträucher einen Anteil von mind. 80% aufweisen sollen. Eine Kombination mit dorfgerechten Blütensträuchern (z.B. Flieder, Spierstrauch, Forsythie, Rosen) ist zulässig.

Ortsrandeingrünung und Gebietseingrünung:

Eine Ortsrandeingrünung wird im Osten, wie in der Planzeichnung dargestellt, mit Gehölzpflanzungen realisiert. Nach Norden wird das Baugebiet mit Grüngürteln eingegrünt, die den Charakter blütenreicher traditioneller Extensivwiesen besitzen.

Bei Vorgartenbepflanzung und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern sollen einheimische Arten verwendet werden (siehe Hinweise im Anhang). Nadelgehölze sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.

Die Kompostierung geeigneter Gartenabfälle ist auf dem jeweiligen Grundstück anzustreben. Ansonsten ist die im Gemeindegebiet eingeführte Biotonne zu verwenden.

Anfallender Oberboden ist soweit möglich vor Ort wieder zu verwenden. Er ist sachgerecht zwischen zu lagern.

3.6 Immissionsschutzmassnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Landwirtschaft:

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben und Nutzflächen sind ortsüblich, trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich Viehtrieb, Gülleausbringung, Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen und landwirtschaftlichem Verkehr nach § 906 BGB hingenommen werden.

Verkehr:

Gleiches gilt für Lärm- und Geruchsbelästigungen von den benachbarten Gemeindestraßen und den Erschließungsstraßen, die im Baugebiet entstehen.

3.7 Wasserhaushalt

Die Stellplätze, Zugänge und Zufahrten in den privaten Grundstücken sind grundsätzlich auf das notwendige Maß zu beschränken. Empfehlenswert sind wasserdurchlässige Bodenbeläge (z. B. Pflaster mit breiten Fugen, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke o.ä.). Asphaltflächen sind so klein wie möglich zu halten.

Eine Entwässerung des auf dem Baugrundstück anfallenden Oberflächenwassers auf Nachbargrundstücke und in öffentliche Flächen ist unzulässig. Im Zufahrtsbereich ist entlang der Grundstücksgrenze eine Entwässerungsrinne einzubauen.

3.8 Denkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten werden hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes verwiesen (siehe Hinweise Ziff. 5).

4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO)

4.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

Grundriss

Die **Giebelbreite** der Wohngebäude darf 12,0 m nicht überschreiten. Abgeschleppte oder angesetzte Nebengebäude oder Garagen werden dabei nicht gerechnet.

Quergiebel werden zugelassen, sofern sich diese Bauteile in Größe, Form und Dachneigung in das Hauptgebäude einfügen. Quergiebel dürfen in der Breite die halbe Hauslänge nicht überschreiten. Der First des Quergiebels muss mindestens 0,5m tiefer als der Hauptfirst liegen.

Giebelfenster müssen von der Unterkante der Sparren einen Mindestabstand von 0,30 m aufweisen.

Dächer

Dachform

Dachflächen der Hauptgebäude müssen rechteckig sein.

Dachüberstand

Der Dachüberstand muss am Ortgang und an der Traufe mit mindestens 0,60m ausgeführt werden.

Dacheindeckung

Die Dacheindeckung hat mit Dachziegelmaterial oder Betondachsteinen in ziegelroter oder brauner Farbe zu erfolgen.

Bei Carports sind auch bepflanzte Gründächer zulässig. Blechdeckung auf Wohngebäuden und damit zusammenhängenden Nebengebäuden ist nicht erlaubt.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind aus nicht reflektierenden dunklem Material einzubauen; weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energie sind erlaubt soweit nicht eine unzumutbare Beeinträchtigung eines Nachbargrundstückes vorliegt.

Dachaufbauten

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 32° zulässig.

Dachaufbauten dürfen zusammen 1/3 der Länge einer Dachseite nicht überschreiten. Die Breite der Einzelgauben darf maximal 1,8m (von Außenkante zu Außenkante gemessen) betragen; bei Zwerchgiebeln ist eine maximale Breite von 4m erlaubt.

Schleppgauben sind nicht zulässig.

Der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 1,50m, der Abstand zum Ortgang mindestens 2,00m betragen.

Firstrichtung

Die Firstrichtung wird parallel oder senkrecht zu den Erschließungsstraßen festgesetzt. Untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Widerkehr oder Garagen können von der Firstrichtung des Hauptgebäudes abweichen. Dies gilt auch für die Dachneigung bzw. die Kniestockhöhe.

Außenwände

Außenwandflächen sind zu verputzen oder mit einer Holzschalung auszubilden.

Holzbauweise

Hauptgebäude sind auch in Holzbauweise zulässig.

4.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäuden

- 2.1 Garagen und Carports sind in Holzbauweise zulässig. Die gesetzlichen Bestimmungen (z.B. bei Grenzgaragen) sind einzuhalten.
- 2.2 Für Garagen und Nebengebäude ist die Dachneigung wie beim Hauptgebäude zu gestalten, es sei denn, es handelt sich um vom Hauptgebäude abgesetzte Garagen / Carports.

4.3 Einfriedungen

Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune, nicht höher als 1,0m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche zulässig. Sockel sind nicht zulässig. Zur Vermeidung von Barrieren für heimische Kleinfafa ist bei Zäunen ein Bodenabstand von mind. 10 cm als Durchschlupfmöglichkeit einzuhalten.

Zwischen den Privatgrenzen sind durchgehende Mauern nicht zulässig.

Als Einfriedungen sind auch lockere Heckenpflanzungen zulässig, die jedoch einen Mindestabstand von 2,0m zur Straße einhalten müssen. Schnitthecken und Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Stellplätze und Garagenzufahrten (bis 6m hinter der Straßenbegrenzungslinie) dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingefriedet werden.

4.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden.

Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind nur ausnahmsweise auf der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite bis zu einer Länge von 3,00m, einer Breite von 2,00m und einer Tiefe von 1,50m zulässig. Die Böschung ist gärtnerisch zu gestalten.

5 Hinweise

Eingrünung

Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Sträucher sollten spätestens bis zum 01. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden. Sie können aus folgenden Arten ausgewählt werden:
(Für die mit „***“ gekennzeichneten Bäume gilt das Forstvermehrungsgutgesetz FoVG.)

Heimische Bäume II. Ordnung (kleinkronige Arten):

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche***
<i>Juglans regia</i>	Walnussbaum
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche***
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere

Heimische Großsträucher und Sträucher:

<i>Amelanchier rotundifolia</i>	Echte Felsenbirne**
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche**
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel**
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss**
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn**
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen**
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche*
<i>Prunus mahaleb</i>	Steinweichsel**
<i>Ribes alpinum</i>	Alpen-Johannisbeere*
<i>Ribes uvacispa</i>	Stachelbeere*
<i>Rosa arvensis</i>	Feldrose*
<i>Rosa gallica</i>	Essigrose*
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose*
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder**
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder*
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball*

Mit ** sind Großsträucher gekennzeichnet, mit * sind Kleinsträucher gekennzeichnet

Obstbäume:

Apfelsorten: Brettacher, Jakob Fischer, Schöner von Herrenhut, Boscop
Birnsorten: Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne,
Gute Graue,

Zwetschgensorten: Hauszwetschge, Hengstpflaume.

Um die Kompostierung zu fördern, ist ein geeigneter Kompostplatz nachzuweisen.

5.1 Oberflächenwasser

Oberflächenwasser:

Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Die Versickerung von Oberflächenwasser ist aus geologischen Gründen nicht möglich. Die Ableitung erfolgt in den neuen gemeindlichen Regenwasserkanal, der in einer zentralen Rückhalteeinrichtung mündet.

Wegen der geologischen Bodenverhältnisse (schluffige/ tonige Kiese und Sande) und dem damit verbundenen möglichen Wasserrückstau wird empfohlen, die dadurch besonderen Anforderungen an die Statik (Auftrieb), Bauwerksausführung (wasserdichte Wanne etc.) und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (z. B. Heizöltank) zu beachten.

Wild abfließendes Wasser

Die Grundstückseigentümer sind dafür verantwortlich, dass kein wild abfließendes Wasser auf Nachbargrundstücke gelangen kann.

In der Erschließungsplanung wird überprüft, ob das Baugebiet seitens der Gemeinde Rettenbach a. Auerberg mittels eines Walls vor wild abfließendem Hangwasser geschützt werden muss. Dieser wird dann gegebenenfalls in der Erschließung errichtet.

Am Untersuchungstag 12.09.2017 (Grundconsult Thomas Hahn, München) wurde bei den Baggerschürfen bis ca. 4,5m unter Geländeoberkante kein ergiebiges Grundwasser angetroffen, jedoch haben die wassergesättigten Böden ein hohes Maß an Verformung und können im Zuge von Tiefbauarbeiten fließende Eigenschaften vorweisen.

5.2 Denkmalschutz

Alle Beobachtungen und Funde (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Ostallgäu in Marktoberdorf Tel. 08342/9110) oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel.: 08271/81570, Fax: 08271/815750) mitgeteilt werden:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

5.3 Versorgungsleitungen / Freileitungen

Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen, insbesondere für Strom, Telefon, Fernsehen etc. nur als Erdkabel vorgesehen.

Zur Vermeidung der oberirdischen Leitungsführung durch die Telekom und Minimierung der Kosten, wird den Bauherrn empfohlen, auf eigene Kosten ein erdverlegtes Leerrohr (DN 50) für die Fernsprechversorgung des geplanten Gebäudes bis zum Anschluss im öffentlichen Grund auszulegen.

5.4 Altlasten

Altlasten sind der Gemeinde Rettenbach a. A. im Geltungsbereich nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass jeder Eigentümer verpflichtet ist, Altlasten eigenverantwortlich festzustellen und ggf. Verdachtsflächen dem Landratsamt Ostallgäu in Marktoberdorf zu melden und soweit erforderlich zu entsorgen.

5.5 Ortsbild

Im Interesse des dörflichen Ortsbildes sollen Fensterläden angebracht werden. Typisch für das Ortsbild sind der vollständig verputzte Schaugiebel sowie der rückwärtige Gebäudeteil mit Holzschalung.

6 Begründung

Entwurfsverfasser Bebauungsplan:

Ingenieurbüro Mühlegg & Weiskopf GmbH, Mühlthalweg 9, 87640 Biessenhofen

Anlage 7.2: Liste der beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und Gemeinden.

6.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Gesamtfläche von ca. 2,1 ha beinhaltet Flächen des Grundstücks Flur-Nrn. 22/13(1357m²), Flur-Nrn. 22/15(320m²) und Teilflächen der Grundstücke 449/2 (11907m²), 449/3 (6602m²) und 452/1 (700m²) der Gemarkung Rettenbach am Auerberg. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich (für die Bruttowohnbaufläche, Verkehrsflächen und für die öffentlichen Grünflächen) im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1:1000.

6.2 Veranlassung und Bedarf

In der Gemeinde Rettenbach am Auerberg sind die ausgewiesenen Bebauungsplangebiete nahezu vollständig bebaut bzw. die gemeindlichen Baugrundstücke veräußert.

Die Bauplätze des Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Weichberg“ sind bebaut bzw. die Bauplätze sind weitgehend verkauft. Wegen der ungebrochenen Nachfrage und zur Deckung des allgemeinen Wohnbedarfs mit besonderer Zielrichtung für einheimische junge Familien, hat der Gemeinderat beschlossen, für das Gebiet „Am Weichberg 1. Erweiterung“ einen Bebauungsplan i. S. d. § 30 BauGB aufzustellen.

6.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

6.3.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Gemeinde Rettenbach am Auerberg hat seit 2010 einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Die 1. Änderung des FNP wurde am 05.10.2016 wirksam. Darin ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche (W III) ausgewiesen. Im nördlichen Teil befindet sich zurzeit ein Bolzplatz. Diese Sportstätte soll an anderer Stelle realisiert werden.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan sind 21 Bauplätze geplant. Der übliche Wohnbedarf in Rettenbach beträgt ca. 7 Bauplätze pro Jahr. Damit reichen die vorgesehenen Bauplätze für ca. 3 Jahre aus.

6.4 Lage und Bestand

6.4.1 Städtebau / Landschaftliche Situation

Der Geltungsbereich liegt in der freien Feldflur am unmittelbaren östlichen Ortsrand von Rettenbach am Auerberg mit seiner überwiegenden 2-geschossigen Bebauung (I+D; II;). Nach Westen grenzt die Ortslage von Rettenbach a. Auerberg mit Wohn- und Dorfgebietszuweisung an. Im Süden wird der Geltungsbereich durch das neue Baugebiet „Am Weichberg“ begrenzt, im Norden nach Grünland und Bolzplatz durch die Ortsstraße „Kloster“. In Richtung Osten schließen sich nach intensiv genutztem Grünland die Ausgleichsflächen früherer Bauleitplanungen entlang des Wiedewiesbaches an.

Im Bereich des Plangebietes fällt das Gelände mit 1,5 % bis 4 % in Richtung Nordwesten. Höhenlinien als Ergebnis der Bestandsvermessung sind in der Planzeichnung angegeben.

6.4.2 Baubestand

Der Baubestand westlich des Planungsgebietes weist durchweg dörfliche Strukturen aus Wohngebäuden mit maximal zwei Vollgeschossen auf, welche mit Satteldächern verschiedener Neigungen gedeckt sind. Typisch für die dörfliche Struktur ist der großzügige private Grünraum zwischen Haus und Straßenflächen.

6.4.3 Infrastruktur

Die wesentlichen Güter des täglichen Bedarfs werden im Dorfmarkt innerhalb der Weichberghalle angeboten. Die weitere Bedarfsdeckung für Güter des gehobenen Bedarfes und in sozialer und kultureller Hinsicht findet in Marktoberdorf bzw. Schongau statt. Die öffentliche Verkehrsanbindung erfolgt über ein Bussystem in Richtung Marktoberdorf. Ein Bahnanschluss ist in Marktoberdorf/Kaufbeuren vorhanden.

6.4.4 Erschließung / Verkehr

Die Wasserversorgung ist im Rahmen einer zentralen gemeindlichen Anlage und eines Hochbehälters gesichert.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Misch- zum Teil auch im Trennsystem in die gemeindliche Kläranlage.

Der südöstlich des Geltungsbereiches gelegene Weiher entwässert in einen bestehenden Regenwasserkanal, der am Westrand des Geltungsbereiches nach Norden verläuft und die Dorfstraße „Kloster“ unterquert.

Die Stromversorgung wird durch die Lech-Elektrizitätswerke sichergestellt.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig oder mit dem Rad zu erreichen. Der Kindergarten sowie andere kirchliche Einrichtungen befinden sich in Ortsmitte in ca. 500m Entfernung.

Das Baugebiet wird verkehrlich an die Dorfstraße „Dolche“ und „Kloster“ angebunden.

6.4.5 Nutzungen

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs wird landwirtschaftlich genutzt in Form von Intensivgrünland. Im nordwestlichen Bereich befindet sich ein Fußballplatz/Bolzplatz. Da in Rettenbach kein Verein einen offiziellen Spielbetrieb führt, wird der Bolzplatz nur gelegentlich von Kindern und Jugendlichen genutzt. Ein Sportplatz soll an anderer Stelle errichtet werden.

Der Spielplatz am nordwestlichen Rand wird in den Grünstreifen am Westrand des Bebauungsplanes verlegt.

6.4.6 Ökologie

Im Geltungsbereich ist kein Gehölzbestand vorhanden. Biotop sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

6.4.7 Denkmalpflege

Boden- und Gebäudedenkmale liegen im Geltungsbereich und in näherer Umgebung nicht vor. Auf die Meldepflicht bei Auffinden von Bodendenkmalfunden und die sofortige Einstellung der Arbeiten wird hingewiesen (Satzung Ziff. B9 und D3).

6.4.8 Altlasten

Nach vorliegenden Erkenntnissen sind im Bebauungsplangebiet weder Altlasten vorhanden, noch umweltgefährdende Abfälle abgelagert.

6.5 Planung

Städtebauliche und grünordnerische Planungsziele

- Erhaltung und Stärkung des Hauptortes
- Maßvolle bauliche Vergrößerung zur Abrundung des Ortes; Aktivierung der Bauflächen nach Bedarf in verschiedenen Bauabschnitten
- Intensive Durchgrünung und Eingrünung des Gebiets (Ortsrandeingrünung)
- Verbesserung des Lebensraumes und des Naturhaushalts durch grünordnerische Maßnahmen

Die städtebauliche Anordnung der Gebäude geht von einer straßenbegleitenden Bebauung entlang der Erschließungsstraßen aus.

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Betriebe bzw. Nutzungen werden nicht zugelassen, da sie in dem Plangebiet nicht erforderlich sind und eine anderweitige Bedarfsdeckung gegeben ist. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden auf Grund eines möglichen Bedarfs zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Baugrenzen sind entsprechend der vorgesehenen Nutzung und Bebauung, im Interesse einer größtmöglichen Flexibilität auch hinsichtlich der Grundstückszuschnitte, als größere zusammenhängende Baufelder gestaltet, um zum einen die Bauwilligen nicht zu stark einzuengen und die gewünschten Baunutzungen zu ermöglichen, andererseits ein lebendiges Ortsbild zu erreichen.

Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen entsprechen den örtlichen Gegebenheiten und lassen trotz der Befreiungen nach § 19 der BauNVO mit den großzügigen Grundstücken eine gute Durchgrünung erwarten.

Bauweise

Im Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Als Dachform wird aus ortsgestalterischer Sicht nur das Satteldach ggf. mit Quergiebel oder das Walmdach zugelassen.

Flächenbilanz

Das Bebauungsplangebiet gliedert sich wie folgt auf:

Allgemeines Wohngebiet	13993 m ²	67,0 %
Öffentliche Grünflächen	3764 m ²	18,0 %
Verkehrsflächen Bestand	519 m ²	2,5 %
Gehweg	110 m ²	0,5 %
<u>Verkehrsflächen</u>	<u>2500 m²</u>	<u>12,0 %</u>
Gesamtfläche	20.886 m ²	100,0 %

6.6 Verkehr

Die Erschließungsstraßen sind mit Mehrzweckstreifen vorgesehen. Verknüpfungen mit dem örtlichen Straßennetz sind an den Ortsstraßen „Dolche“, „Kloster“ und der „Anton-Geiß-Str.“ geplant. Der ruhende Verkehr wird grundsätzlich in oberirdischen Einzel- und Doppelgaragen untergebracht, die von der Grundstücksgrenze mindestens 6m ins Grundstückinnere abgerückt sind.

6.7 Baugestaltung

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzung der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich aus Art. 81 BayBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB ab.

Entsprechend dem Gebietscharakter und der Einfügung in die Landschaft sowie zur bestehenden Bebauung werden dementsprechend im Bebauungsplan Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Sie legen u. a. Dachform, Dachneigung, Gebäudelängen, Dachfarbe und Deckungsmaterial fest. Ausdrücklich zugelassen sind bepflanzte Gründächer auf den Dächern von Carports. Die Höhe der Kniestöcke wird je nach der Geschossanzahl und Wandhöhe begrenzt und richtet sich nach dem überlieferten Bestand. Bei steileren Dächern sind Dachgauben möglich und zulässig.

In der Außengestaltung sind verputzte Fassaden mit hellem Anstrich und Wandverkleidungen aus Holzschalungen zulässig. Die fertige Fußbodenhöhe wird im Einvernehmen mit der Gemeinde festgelegt. Das Gelände darf nur mit flachen Erdböschungen und niedrigen (0,5m) Stützmauern den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

6.8 Garagen / Nebengebäude

Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen nach BayBO mit einem Abstand von 1,5m zu Parzellengrenzen und mindestens 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Sie sollen sich in der Gestaltung am Hauptgebäude orientieren. Damit keine übergroßen Garagen mit Nebennutzungen errichtet und die Proportionen zu den umliegenden Gebäuden nicht gestört werden,

ist die Größe mit max. 56 m² (Grundfläche ca. 7 x 8 m) und max. 2 Garagentoren beschränkt wobei auch nur ein übergroßes Garagentor möglich ist.

6.9 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Umlegung nach § 45 ff. BauBG ist nicht erforderlich und nicht vorgesehen. Durch eine Sonderung der Grundstücksfläche kann eine frühzeitige Besitzeinweisung und Grundbucheintrag ohne vorhergehende Abmarkung erfolgen.

6.10 Grünordnerisches Konzept / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Grünordnung

Bei der Freiflächengestaltung sind im gesamten Bebauungsplangebiet folgende Leitlinien zu beachten:

- Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild
- Schaffung naturnaher Elemente und neuer Lebensräume für heimische Tiere und Pflanzen
- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze
- Ortsrandeingrünung mit artenreichem Gehölzgürtel auf öffentlichem Grund mit fließendem Übergang in die freie Landschaft
- Intensive Gebietseingrünung nach Süden zur Straße und nach Westen auf öffentlichem Grund

Zur Erreichung dieser Ziele dienen folgende grünplanerische Maßnahmen:

- Schaffung von Grünverzahnungen zwischen Siedlung und freier Landschaft zur Förderung der Lebensraumvernetzung und für die Steigerung der Erholungsqualität
- Beachtung von grünordnerischen Maßnahmen wie Minimierung von Flächenversiegelung, Verwendung heimischer Pflanzenarten bei der öffentlichen und privaten Grünflächengestaltung
- Verzicht auf Nadelgehölze und Schmithecken in Vorgärten
- Verzicht auf Betonsockel bei der Errichtung von Zäunen
- Vermeidung von Barrieren und Gewährleistung von Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere
- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen

- Soweit möglich Niederschlagswasserversickerung über die belebte Bodenzone oder Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden
- Möglichkeit zur Niederschlagswasserverwendung als Brauchwasser
- Zulässigkeit von Gründächern auf Carports

Aufgrund der beabsichtigten ökologischen Durchlässigkeit der Freiflächen ist die Einschränkung von trennenden Elementen (Mauern, Zäune, Sockel, etc.) erforderlich. Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächenbeschaffenheit von Stellplätzen und Garagenzufahrten minimiert. Eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes wird durch die Festsetzungen auf den privaten Grundstücksflächen sichergestellt. Eine naturnahe Eingrünung des Gebiets wird durch öffentliche Grüngürtel im Osten, Westen und Norden gewährleistet.

Entlang der östlichen Gebietsgrenze wird als Ortsrandeingrünung eine dichte Hecke angelegt aus heimischen, freiwachsenden Sträuchern und einzelnen Bäumen (siehe Artenliste). Der Pflanzabstand zu den Grundstücksgrenzen beträgt für Bäume 4 m und für Sträucher 2 m. Die Hecke ist stufig aufzubauen, die Außenränder sind buchtig zu gestalten und der äußere Krautsaum ist extensiv zu pflegen. Starre Linienführungen und mauerartiger Charakter der Bepflanzungen sind zu vermeiden, um den fließenden Übergang in die umgebende Landschaft zu gewährleisten.

Die Wiesen-Flächen (z.B. im Norden) werden humusfrei nur durch Aufbringung von Rotlagematerial angelegt und durch Ansaat mit autochthonem Saatgut mit standorttypischen Arten als magere, blütenreiche Extensivwiese ausgebildet. Es wird darauf hingewiesen, dass keine Saatgutmischungen für standortfremde bunte Blumenwiesen mit einjährigen Pflanzen verwendet werden dürfen und es wird angeraten, fachkundige Beratung hinzuzuziehen, z.B. über das Landratsamt Ostallgäu (Landkreis-Projekt „Zum Schutz heimischer Blumenwiesen“).

6.11 Immissionen

Immissionen Landwirtschaft

Soweit aus einer ordnungsgemäß betriebenen Landwirtschaft der angrenzenden freien Feldflur Emissionen hinsichtlich Vieh- und Weidebetrieb und landwirtschaftlichem

Verkehr auftreten, sind die Immissionen als ortsüblich anzusehen und müssen deshalb gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

Immissionsschutz – Verkehr

Auf der nördlichen Seite des Baugebietes verläuft die Ortsstraße „Kloster“, am Südrand des Baugebietes verläuft die Ortsstraße „Dolche“. Der Verkehr auf diesen Ortsstraßen liegt in der Größenordnung von max. 100 KFZ/Tag wobei der Schwerverkehrsanteil unter 5% liegt. Wegen dieser geringen Verkehrsstärken wird davon ausgegangen, dass die Lärmimmissionen, die das Baugebiet erreichen, die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Wohngebiet (55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) nicht überschreiten.

Die Erschließungsstraßen dienen dem gemeindlichen Ziel- und Quellverkehr. Es ist hier deshalb mit keinen Richtwertüberschreitungen zu rechnen.

6.12 Technische Erschließung

Straßen

Das Plangebiet wird über eine Erschließungsstraße, die an die „Anton-Geiß-Straße“, die Ortsstraße „Kloster“ und die Ortsstraße „Dolche“ angebunden ist, erschlossen. Die Erschließungsstraßen sollen 4,75m breit. Zusätzlich wird ein 1,5m breiter Mehrzweckstreifen, zum gelegentlichen Ausweichen von LKW und zur Schneeablage angelegt.

Wasserversorgung

Die Gemeinde Rettenbach a. Auerberg besitzt eine eigene Wasserversorgungsanlage. Für das Baugebiet kann von einer gesicherten Trink-, und Brauch- und Löschwasserversorgung ausgegangen werden. Die Lage der Löschwasserhydranten wird nach Forderungen des Kreisbrandrates bei der Straßenplanung berücksichtigt.

Abwasserbeseitigung / Oberflächenentwässerung

Die Schmutzwasserentsorgung ist durch Ableitung über die geplante Schmutzwasserkanalisation innerhalb des Baugebietes zum Sammler „Anton-Geiß-Straße“ bzw. deren Verlängerungen geplant. Das Baugebiet wird im Trennsystem

entwässert. Die Schmutzwasserbeseitigung hat über die Ortskanalisation in die Kläranlage zu erfolgen.

Das anfallende Niederschlagswasser auf privaten und öffentlichen Flächen kann aus geologischen Gründen nicht versickert werden, sondern wird nach Rückhaltung in einem zentralen Retentionsraum gedrosselt an einen gemeindlichen Regenwasserkanal oder Einleitung an ein Gewässer abgegeben.

Stromversorgung

Die Versorgung mit Licht und Kraftstrom wird von den Lech-Elektrizitätswerken – AG über Kabelleitungen durchgeführt. Soweit erforderlich wird eine Trafostation an geeigneter Stelle errichtet. Die vorhandene 20 kV-Kabelleitung A 18M der LEW-Netz GmbH muss gegebenenfalls verlegt werden.

Telekommunikation

Die Versorgung des Gebietes mit Erdkabeln wird angestrebt. Bei Bauvorhaben wird den Bauherren empfohlen zwischen dem Gebäude und der Grundstücksgrenze Leerrohre mit dem Durchmesser 50 mm auf eigene Kosten zu verlegen.

Mit den Maßnahmenträgern ist eine rechtzeitige Terminabstimmung notwendig.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Ostallgäu durchgeführt

6.13 Kartengrundlage

Die Kartengrundlage (Ausschnitt aus der Digitalen Flurkarte) wurde vom Vermessungsamt Marktoberdorf zur Verfügung gestellt (Stand 03.04.2014).

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters (Bayerisches Regierungsschreiben 219-1-F) jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung zu beantragen hat.

7 Anlagen:

7.1 Planzeichnung – i. d. F. vom 07.11.2017 im Maßstab 1 : 1 000

7.2 Liste der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange

Bearbeitung Grünordnung:
Dipl.-Ing. HEIDI FRANK-KRIEGER
Freie Landschaftsarchitektin BDLA
87600 Kaufbeuren Lindenstraße 13a
Festnetz & mobil: 08341-41 697
Fax:-41 435
frank-krieger@t-online.de

Rettenbach a. Auerberg, _____

Ingenieurbüro für Bauwesen
Mühlegg & Weiskopf GmbH
Mühlthalweg 9
87640 Biessenhofen
Tel.: 08341/93640
Fax: 08341/936428
E-Mail: info@muehlegg-weiskopf.de

.....
Reiner Friedl, 1. Bürgermeister

Bearbeiter:
i. A. Dipl.-Ing. Maximilian Schmeller