

**Gemeinde
Rettenbach a. Auerberg
Landkreis Ostallgäu**



**Bebauungsplan Nr. 10
„Endrass“
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. 10 „Endrass“**

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	Verfahren nach §13b BauGB.....	6
3.2	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	7
3.3	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 und 6 BauGB)	7
3.4	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB))	7
3.5	Garagen / Stellplätze / Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	8
3.6	Landschaftspflege und Ortsbild	8
3.7	Wasserhaushalt	9
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.....	11
4.3	Einfriedungen.....	11
4.4	Aufschüttungen und Abgrabungen	11
5	Hinweise.....	12
	Artenliste	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	15
6.3.1	Flächennutzungsplan (FNP)	15

6.4	Lage und Bestand.....	16
6.4.1	Städtebau / Landschaftliche Situation	16
6.4.2	Baubestand	16
6.4.3	Infrastruktur	16
6.4.4	Erschließung / Verkehr	16
6.4.5	Nutzungen.....	17
6.4.6	Ökologie – Naturschutz	17
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	21
6.9	Bodenordnende Maßnahmen	21
6.10	Grünordnerisches Konzept / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	21
6.11	Immissionen	23
6.12	Technische Erschließung.....	23
6.13	Kartengrundlage.....	24
7	Anlagen:	25
7.1	Planzeichnung – i. d. F. vom 19.02.2018 im Maßstab 1 : 1 000	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 „Endrass“ umfasst mit einer Gesamtfläche von ca. 0,45 ha eine Teilfläche des Grundstücks Flur-Nrn. 194 der Gemarkung Rettenbach a. A.. Maßgebend ist die Abgrenzung der Geltungsbereiche in der Planzeichnung.

1.2 § 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Endrass“ besteht aus dem vom Ingenieurbüro Mühlegg & Weiskopf GmbH ausgearbeiteten zeichnerischen Teil und den textlichen Festsetzungen jeweils in der Fassung vom 19.02.2018. Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen nach § 9 BauGB.

1.3 § 3 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Endrass“ 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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
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 Verfahren nach §13b BauGB

Auf Grund der Anwendung des § 13 b BauGB kann das Bauleitplanungsverfahren im vereinfachten und beschleunigten Verfahren durchgeführt werden:

§ 13b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren bis zum 31. Dezember 2019: Es gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Flächenermittlung nach §13a Absatz 1 Satz 3:

Fläche des Geltungsbereichs: 4.498 m²

Versiegelte Wohnbaufläche (GFZ 0.3):	4.498 x 0,3 =	1.349 m ²
<u>Verkehrsflächen</u>		<u>334 m²</u>
Versiegelte Fläche		1.683 m²

3.2 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.

3.3 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.

3.4 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.

3.5 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. 3,0 m betragen.

3.6 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 für das östliche Baugrundstück festgesetzt. Für das westliche Baugrundstück sind die Baumstandorte 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 dorfgerichten Blütensträuchern (z.B. Flieder, Spierstrauch, Forsythie, Rosen) ist zulässig.

Ortsrandeingrünung und Gebietseingrünung:

Im Süden wird das Baugebiet mit einem 15 m breiten extensiven Wiesenstreifen und lockeren dornenreichen Strauchgruppen entlang der Straße (Biotopvernetzungsfunktion für Amphibienwanderungen) eingegrünt. Im Norden dient ein schmaler blütenreicher Wiesenstreifen der Gebietseingrünung.

Die landwirtschaftlichen Gründland-Flächen im Westen, Süden und Osten werden durch entsprechendes Pflegemanagement zu einer blütenreichen Extensivwiese mit standorttypischen Arten entwickelt (2-malige Mahd pro Jahr in den ersten 3 bis 5 Jahren zur Aushagerung, jedoch nicht von Mitte Juli, später 1-malige Mahd pro Jahr frühestens ab August), Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz, Abtransport des Mähguts. Fachkundige Beratung kann z.B. über das Landratsamt Ostallgäu (Landkreis-Projekt „Zum Schutz heimischer Blumenwiesen“) hinzu gezogen werden.

Entlang der südlichen Gebietsgrenze sind zum Schutz der wandernden Amphibien (z.B. gegen Greifvögel oder Hunde) Gebüschgruppen mit ca. 5 – 7 Sträuchern zu pflanzen (Dreierverband, ca. 1,50 Pflanzabstand). Zwischen den Gruppen sollte der Abstand 3m bis 5 m betragen. Es sind insb. dornige Arten zu verwenden (siehe Artenliste unter „Hinweise“).

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

3.7 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 Zufahrtbereich 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 reflektierendem 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 Kleinf fauna 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 3m 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

Artenliste

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

Pflanzgüte: Hochstamm oder Stammbusch 3 x v. m.B. StU 12-14

Alleebäume: 3 x v. m.B. StU 16-18

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>Prunus spinosa</i>	Schlehe**
<i>Ribes alpinum</i>	Alpen-Johannisbeere
<i>Ribes uvacispa</i>	Stachelbeere**
<i>Rosa arvensis</i>	Feldrose**
<i>Rosa canina</i>	Hagebutte**
<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

Mindestpflanzgröße: 3-5 Triebe, 60-100 cm

Mit ** sind besonders dornige Straucharten gekennzeichnet, die Verwendung finden sollen entlang der südlichen Gebietsgrenze

Obstbäume:

Apfelsorten: Brettacher, Jakob Fischer, Schöner von Herrenhut, Boscop

Birnsorten: Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne,
Gute Graue,

Zwetschgensorten: Hauszwetschge, Hengstpflaume.

Pflanzgüte: Hochstamm 3 x v. m.B. StU 10-12

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. Oberflächenwasser ist aus wasserhaushaltlichen Gründen grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Bei der Bemessung der Regenwasserbehandlungsanlagen sind die Regelungen des DWA Merkblattes M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, des DWA Arbeitsblatts A 138, „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFrei sowie die dazugehörigen technischen Regeln TRENGW (Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser) zu beachten.

Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Ostallgäu eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Wild abfließendes Wasser

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

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

6.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Gesamtfläche von ca. 0,4 ha beinhaltet Flächen des Grundstücks Flur-Nrn. 194 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

Um Landflucht zu vermeiden und Familien zusammen zu halten ermöglicht die Gemeinde Rettenbach am Auerberg die vorliegenden Baugrundstücke.

Die Bauplätze des Bebauungsplanes Nr. 10 „Endrass“ sind in privater Hand und werden in naher Zukunft bebaut.

6.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

6.3.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Gemeinde Rettenbach am Auerberg hat seit 2010 einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Die 2. Änderung des FNP wurde am 19.12.2017 wirksam. Darin ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan gliedert sich an das oberhalb gelegene Wohnbaugebiet an. Südlich davon befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Zur Biotopvernetzung wird entlang der südlichen Gebietsgrenze ein 15m breiter Grünstreifen in Ost-West Richtung dargestellt.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan sind 2 Bauplätze geplant.

6.4 Lage und Bestand

6.4.1 Städtebau / Landschaftliche Situation

Der Geltungsbereich am unmittelbaren südlichen Ortsrand von Rettenbach am Auerberg. Nach Westen und Süden grenzt es an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Norden befinden sich Wohnbaugebiete. Am östlichen Gebietsrand führt die Kienbergstraße vorbei.

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

6.4.2 Baubestand

Der Baubestand nördlich 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.

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. 400m Entfernung.

Das Baugebiet wird verkehrlich an die Dorfstraße Kienbergstraße angebunden.

6.4.5 Nutzungen

Der Geltungsbereich wird landwirtschaftlich genutzt in Form von Intensivgrünland.

6.4.6 Ökologie – Naturschutz

Schutzgutbewertung und Eingriffsbeurteilung:

Schutzgut	Bestand	Planung	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Aufwertung
Arten und Lebensräume	Artenarmes Intensivgrünland Verbindungsfunktion für Amphibienwanderungen in West- Ost-Richtung	Wohnbebauung im nord-westlichen Teilbereich, Verlust von Grünlandgeprägtem Lebensraum	Grünordnerische Festsetzungen in den Baugrundstücken Ausweisung von öffentlichen Grünflächen Ökologische Aufwertung durch Grünlandextensivierung und Gehölzpflanzungen Erhöhung der Artenvielfalt (Flora, Insekten, Vögel etc.) Sicherung der Wanderfunktion für Amphibien
Boden	Humusreich, nährstoffreich, anthropogen verändert	teilweise Versiegelung	Extensivierung der Bodenbewirtschaftung in den Extensivwiesen
Wasser	Keine Oberflächengewässer, Grund-	Versiegelung, Reduzierung der Grundwasserneue-	Reduzierung von Nährstoff- und Schadstoffeinträgen aus der landwirtschaftlichen Nutzung

	wasserflurab- stand	bildungsrate	
Klima u. Luft	Nicht erheblich	-	-
Land- schafts- bild	Übergang zwischen Be- bauung und freier Land- schaft, dörflich geprägt	Bebauung (2 Grund- stücke)	Ortsrand- und Gebietseingrünung Bereicherung durch Erhöhung Artenvielfalt, traditionelle Wiesen- bewirtschaftung, Strukturierung durch Baumallee und Strauch- gruppen, heimische Arten

Im Geltungsbereich ist kein Gehölzbestand vorhanden. Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Allerdings befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft auf Flur. Nr. 175 ein Feuchtbereich. Um den ökologisch wertvollen Feuchtbereich auf Flur Nr. 175 weiterhin in Richtung Osten an den Außenbereich anzuschließen und eine Verinselung des Biotops zu vermeiden, wird auf Flur Nr. 194 auf der südliche Seite aus artenschutzfachlichen Gründen ein ca. 15m breiter durchgängiger Amphibien-Wanderkorridor angelegt. Somit wird eine Vernetzung in Form einer Brückenfunktion sichergestellt.

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
- Sicherstellung der linearen Biotopverknüpfung in Ost-West Richtung (Amphibien-Wanderkorridor)

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	1471 m ²	32,7 %
Grünfläche zur Biotopvernetzung	1464m ²	32,6 %
Private Grünflächen	1229m ²	27,3 %
<u>Verkehrsflächen</u>	<u>334m²</u>	<u>7,4 %</u>
Gesamtfläche	4.498 m ²	100,0 %

6.6 Verkehr

Die Erschließungsstraße ist mit einer Breite von 4,75m vorgesehen. Verknüpfungen mit dem örtlichen Straßennetz erfolgt an die Ortsstraße Kienbergstraße. Der ruhende Verkehr wird grundsätzlich in oberirdischen Einzel- und Doppelgaragen untergebracht, die von der Grundstücksgrenze mindestens 3m ins Grundstücksinnere 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 3,0 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 nach Osten mit einer Feldahorn-Allee
- Intensive Gebietseingrünung nach Süden und nach Norden auf öffentlichem Grund

- Gewährleistung der Biotopvernetzungsfunktion zwischen dem westlichen Feuchtlebensraum (Amphibienlaichhabitat) und dem östlich liegenden Umland (Winter- und Sommerhabitat) in ausreichender Breite 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
- Festsetzung der Pflanzung von 1 Baum pro 300 m² Grundstücksfläche
- Feld-Ahornallee entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze
- Eingrünung des Gebiets mit blütenreichen standortgerechten Wiesenflächen
- Strauchgruppen entlang der Süd-Grenze als Schutzmöglichkeiten für wandernde Amphibien
- Verzicht auf Nadelgehölze und Schnitthecken 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

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 den Grüngürtel im Süden und die Grünfläche im Osten gewährleistet.

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 östlichen Seite des Baugebietes verläuft die Ortsstraße Kienbergstraße. 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 Kienbergstraße angebunden ist, erschlossen. Die Erschließungsstraße soll 4,75m breit sein.

Sparten

Die Spartenanschlüsse Wasser, Abwasser, Strom und Telekom erfolgen über Flur. Nr. 194/5 über einen 3m breiten Streifen. Hierfür werden Grunddienstbarkeiten bei Flur. Nr. 194/5 eingetragen.

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 Schmutzwasserkanalisation wird an den Schmutzwasserkanal im Auerbergweg angeschlossen. 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 wird über Sickeranlagen (soweit wie möglich flächig) versickert.

Stromversorgung

Die Versorgung mit Licht und Kraftstrom wird von den Lech-Elektrizitätswerken – AG über Kabelleitungen durchgeführt.

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 April 2016).

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 19.02.2018 im Maßstab 1 : 1 000

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
Mühltalweg 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