



GEMEINDE RETTENBACH AM AUERBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 13 "FRANKAU NORD-WEST" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

TEXTTEIL VORENTWURF

Schongau, den
geändert
Endfertigung:

22.03.2021
28.06.2021

Städtebaulicher Teil

**ARCHITEKTURBÜRO
H Ö R N E R**
Architektur + Stadtplanung
Weinstraße 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/200116
Fax: 08861/200419
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil

**FREIRAUMGESTALTUNG &
LANDSCHAFTSENTWICKLUNG**
Heidi FRANK-KRIEGER
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin
Lindenstraße 13a
87600 Kaufbeuren
Tel.: 08341/41697 Fax: -41435
mail: frank-krieger@t-online.de

Die Gemeinde Rettenbach am Auerberg, Landkreis Ostallgäu, Regierungsbezirk Schwaben beschließt mit Sitzung vom 00.00.2021 aufgrund von §§ 2, 8, 9, und 10, des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 4 und 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen, den vorliegenden des Bebauungsplan Nr. 13 „Frankau Nord - West“ mit integriertem Grünordnungsplan als Satzung.

SATZUNG

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 13 „Frankau Nord - West“ mit integriertem Grünordnungsplan umfasst mit einer Gesamtfläche von ca. 77,5 ha die Flächen der Flur-Nrn. 1762/1, 1762/3, 1762/6, 1764, 1771/1, 1772/6 und 1774/3 sowie Teilflächen Flur-Nrn. 1519, 1704/2, 1704/4, 1768, 1772/2 und 1771/1, alle Gemarkung Rettenbach.

Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1: 1.000.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Bebauungsplanes Nr. 13 „Frankau Nord - West“ mit integriertem Grünordnungsplan besteht aus dem vom Architekturbüro Hörner, Schongau ausgearbeiteten zeichnerischen Teil und den vom Architekturbüro Hörner ausgearbeiteten textlichen Teil sowie der Begründung in der Fassung vom 00.00.2021. Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen nach § 9 BauGB. Damit ist der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Frankau Nord – West“ ersetzt die Bereiche der rechtswirksamen Fassungen des Bebauungsplanes Nr. 7 Gewerbegebiet „Frankau Nord“ zur Gänze.

Diese sind:

- Aufstellung des Bebauungsplanes vom 31.10.2003
- 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 22.06.2007
- 2. Änderung des Bebauungsplanes vom 02.07.2010
- 3. Erweiterung des Bebauungsplanes vom 24.05.2011

§ 3

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

- 3.1 Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 sowie als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Vorführläche“ gem. § 11 der Benutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- 3.2 Die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben ist unzulässig.
- 3.3 Im GE werden die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Ziff. 1 (Betriebsleiterwohnungen) und Ziff. 3 (Vergnügungsstätten) nicht zugelassen. Bestehende Betriebsleiterwohnungen genießen Bestandsschutz.
- 3.4 Im Plangebiet sind schrottverarbeitende und schrottlagernde Betriebe nicht zugelassen. Die Lagerung von Bauschutt, Abbruchmaterial und dergleichen ist nicht erlaubt.

§ 4

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

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahlen, Geschoßflächenzahl und maximale Wandhöhen bestimmt.
- 4.2 Die die festgesetzte Grundflächenzahl darf gem. § 19 Abs. 4 um 50 vom Hundert, jedoch bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8, überschritten werden.
Die festgesetzte Ausgleichsfläche darf bei der Berechnung der GRZ nicht herangezogen werden, die festgesetzten privaten Grünflächen sind bei der Berechnung auf die Grundstückgröße mit anzurechnen.
- 4.3 Angaben über die maximale Wandhöhe **bzw. Firsthöhe** (in Metern) beziehen sich auf die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses der Gewerbebauten. Diese wird durch eine festgesetzte Höhenangabe (NN-Höhe) in der Planzeichnung definiert.
- 4.4 Die festgesetzte Wandhöhe gilt auch als Höhe für Silo- und andere technische Anlagen.

§ 5

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 5.1 Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Maßgabe, dass auch Gebäude über 50 m Gesamtlänge zulässig sind.
- 5.2 Es gelten die im Geltungsbereich festgesetzten Baugrenzen laut § 23 BauNVO.

§ 6

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

6.1 Garagen, Nebengebäude und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen nur innerhalb der Baugrenzen, sowie außerhalb in den dafür festgesetzten Flächen errichtet werden. Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, ausgenommen hiervon sind die festgesetzten Grün-, Ausgleichsflächen

6.2 Es wird folgender Stellplatzschlüssel festgesetzt:

- Büro- und Verwaltungsräum 1 STP je 40 m² NF (Nettonutzfläche)
- Handwerks und Industriebetriebe 1 STP je 100 m² NF (Nettonutzfläche) oder je 3 Beschäftigte
- Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze 1 STP je 100 m² NF oder je 3 Beschäftigte

§ 7

Landschaftspflege und Ortsbild

- 7.1 Auf den Grundstücken sind pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens 5 Bäume der I. Ordnung zu pflanzen (siehe Hinweis Pflanzenauswahl).
- 7.2 Flachdächer sind mit einem Mindestanteil von 50% ihrer Grundfläche mindestens extensiv zu begrünen, **und zwar mit gebietsheimischen (autochthonen) Pflanzen.**
- 7.3 Für zu pflanzende Gehölzflächen sind heimische, blüten- und beerenreiche Arten zu verwenden; die vorgelagerten Krautsäume (**Mindestbreite 3,0 – 5,0 m**) sind mit heimischen, standortgerechten artenreichen Wiesen- oder Krautmischungen anzusäen.
- 7.4 Der Nadelholzanteil darf 10% der Baum und Großstrauchpflanzung auf dem jeweiligen Grundstück nicht übersteigen.
- 7.5 Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Sträucher müssen spätestens bis zum 1. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden.
- 7.6 Bei Parzellenaufteilung sind die Grundstücke jeweils mit einem 3,00 m breiten Grünstreifen abzugrenzen.
- 7.7 Die nicht überbauten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten. Grünflächen, die nicht regelmäßig begangen werden, sind als blüten- und artenreiche Saum- bzw. Wiesenflächen **mit zertifiziertem gebietsheimischem Saatgut** anzulegen.
- 7.8 Die Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherren in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan im Maßstab von mind. 1:200 darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen ist.
- 7.9 Die Kompostierung geeigneter Gartenabfälle ist auf dem jeweiligen Grundstück anzustreben. Ansonsten ist die im Gemeindegebiet eingeführte Biotonne zu verwenden.

- 7.10 Anfallender Oberboden ist, soweit möglich, vor Ort wieder zu verwenden. Er ist sachgerecht zwischen zu lagern.
- 7.11 Der Betriebsparkplatz (Fl.-Nr. 1771) ist intern mit mind. 10 Bäumen mit jeweils ausreichend großen Pflanzflächen (z.B. Pflanzstreifen mit mind. 4 m Breite) zu durchgrünen. Als Randeingrünung im Osten ist eine 4 m breite Gehölzpflanzung zu entwickeln und nach Süden eine **4 bis 12 m breite** Baumhecke mit südlich vorgelagertem 5 m breitem artenreichen Krautstreifen (heimische Wiesenmischung, **autochthones Saatgut**).
- 7.12 Interne ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:
- 7.12.1 Der Bedarf für den erforderlichen Ausgleich für die mit der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft beträgt insg. 8.967 m² und wird intern auf den Flurnummern 1762/1, 1762/3 und 1764, Gemarkung Frankau, jeweils Teilflächen, umgesetzt (s. § 7.11.2 – 7.11.4).
- 7.12.2 **A:** Fl.-Nrn 1762/1, 1762/3, 1764, Teilflächen, Gemarkung Frankau
Ökologisches Entwicklungsziel: artenreiche Baumhecke mit heimischen Bäumen und Sträuchern, buchtigen Außenlinien und abgestuftem Aufbau und an den Außenrändern vorgelagerten artenreichen, heimischen Krautstreifen.
- 7.12.3 **B:** Fl.-Nr. 1764, Teilfläche, Gemarkung Frankau
Ökologisches Entwicklungsziel: Streuobstwiese mit diversen heimischen Hochstammsorten auf standortgerechter Extensivwiese mit Strukturanreicherungs-elementen wie Vogelnistkästen, Insektennisthilfen, Greifvogelsitzstangen, Sand-, Kies-, Stein- und Totholzhaufen.
Herstellungs- und Entwicklungspflege der Extensivwiese: in den ersten drei Jahren 2-malige Mahd pro Jahr, anschließend 1-malige Mahd pro Jahr, Mähzeitpunkt frühestens Ende Juli, Verzicht auf Düngung und Pestizide, Abtransport des Mähguts nach 2-tägigem Liegenlassen auf der Fläche zum Schutz von Insekten und Kleinlebewesen.
- 7.12.4 **C:** Fl.-Nr. 1764, Teilfläche (südlich der Streuobstwiese), Gemarkung Frankau
Ökologisches Entwicklungsziel: Magerwiese auf humusfreiem Standort; Herstellungs- und Entwicklungspflege: 1-malige Mahd pro Jahr, Mähzeitpunkt frühestens Ende Juli, Verzicht auf Düngung und Pestizide, Abtransport des Mähguts nach 2-tägigem Liegenlassen auf der Fläche zum Schutz von Insekten und Kleinlebewesen.
- 7.12.5 Die Herstellung der festgesetzten ökologischen Ausgleichsmaßnahmen hat innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu erfolgen. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ist grundbuchrechtlich zu sichern. Im Umweltbericht sind Entwicklungsziel, Herstellungspflege, Artenliste und die Entwicklungspflege der Ausgleichsmaßnahme näher beschrieben.
- 7.13 Externe ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:
- 7.13.1 Die externen ökologischen Ausgleichsflächen werden aus den aufgehobenen bereits beschlossenen Bebauungsplänen wie folgt übernommen (zu den detaillierten Maßnahmenbeschreibung wird auf den Umweltbericht verwiesen):
- 7.13.1.1 Fl.-Nr. 688, Gemarkung Rettenbach a.A., Tfl. (Quelle: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Frankau-Nord“ mit Grünordnungsplan, 27.11.2007)
- 7.13.1.2 Fl.-Nr. 688, Fl.-Nr. 728, jeweils Gemarkung Rettenbach a.A., Tfl.; (Quelle: 3. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Frankau-Nord“ mit Grünordnungsplan, 27.10.2011)

- 7.14 Die Umsetzung der Maßnahmen ist von Beginn an von einer Fachkraft im Sinne einer ökologischen Baubetreuung zu begleiten.
- 7.15 Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

§ 8

Wasserhaushalt

- 8.1 Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie mögliche zu halten. Oberflächen- und Dachflächenwasser ist grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstücksflächenhaft über die belebte Bodenzone oder linear zu versickern.
- 8.2 Hang- und Drainagenwasser darf nicht abgeleitet werden. Falls erforderlich, sind die Gebäude mit dichten Wannern auszustatten.
- 8.3 Die Nutzung von oberflächennahem Grundwasser zum Zwecke der Wärmegewinnung ist bis zu einer Leistung von 50 kJ/s erlaubt.
- 8.4 Jeder Hausanschluss an den öffentlichen Kanal ist mit einer Rückstauklappe bzw. einer Vorrichtung zur Anhebung des Abwassers über die Rückstauenebene zu versehen unter Beachtung folgender Normen:
- DIN 1986 Teil 1-4 i. V. m. DIN EN 1986-100 und DIN EN 13564-1
 - DIN EN 752
- Für evtl. erforderliche Rückhalteräume ist der Drosselabfluss QDR in [l/s] aus der Erschließungsplanung für das jeweilige Baugrundstück anzusetzen.

§ 9

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 Nr. 3).

§ 10

Immissionsschutz

Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12

Das Gewerbegebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

| Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A) je m^2] | | |
|---|--------------|----------------|
| Parzelle mit Emissionsbezugsfläche S_{EK} | $L_{EK,Tag}$ | $L_{EK,Nacht}$ |
| GE 1 (Produktion, Lager): $S_{EK} \sim 9.600 m^2$ | 67 | 52 |
| GE 2 (Produktion): $S_{EK} \sim 15.135 m^2$ | 70 | 58 |
| GE 3 (Verwaltung): $S_{EK} \sim 6.515 m^2$ | 63 | -- |
| GE 4 (Ausstellung): $S_{EK} \sim 1.280 m^2$ | 68 | -- |
| P (Betriebsparkplatz): $S_{EK} \sim 5.030 m^2$ | 69 | 53 |

S_{EK} : Emissionsbezugsfläche = überbaubare Grundstücksfläche

An dem nachfolgend genannten Immissionsort gelten um die in der folgenden Tabelle genannten Zusatzkontingente erhöhte Emissionskontingente:

| Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ [dB(A) je m^2] | | |
|--|------------------|--------------------|
| Immissionsort | $L_{EK,zus,Tag}$ | $L_{EK,zus,Nacht}$ |
| Einzelanwesen "Hochwies 1", Fl.Nr. 1768, Gem. Rettenbach a. Auerberg | 2 | 1 |

Die Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente ist entsprechend den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5, unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebes/Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.

Unterschreitet das sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebende zulässige Immissionskontingent L_{IK} eines Betriebes/Vorhabens den an einem maßgeblichen Immissionsort jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich das zulässige Immissionskontingent L_{IK} auf den Wert $L_{IK} = IRW - 15$ dB(A). Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets.

§ 11

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO)

11.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für alle Gebäude nur Flachdächer mit einer Dachneigung, sowie Satteldächer mit einer Dachneigung von $3^\circ - 20^\circ$ Grad **und Pultdächer mit einer Dachneigung von $3^\circ - 10^\circ$ zugelassen. Für die Pultdachbauten wird eine maximale Firsthöhe von 17,60 m festgesetzt.** Die Flachdächer sind nach der Vorgabe der Grünordnung in § 7 zu begrünen.

11.2 Die Verwendung von farbigen Gläsern (nicht Sonnenschutzverglasungen), ist nicht zulässig. Dachaufbauten sind nur soweit technisch unumgänglich notwendig und im geringen Umfang erlaubt. Bei Wandhöhen über 12,0 m sind außer PV-Anlagen keine Dachaufbauten zulässig.

Oberlichter sind geordnet und zusammengefasst zu gestalten.

11.3 Die Materialwahl bei Außenwänden ist auf glatten Putz, Holz, Glas und Metall beschränkt.

11.4. Werbeanlagen

11.4.1 Werbeanlagen dürfen nicht frei stehen, sondern sind den Gebäuden zuzuordnen.

11.4.2 Werbeanlagen sind grundsätzlich dem Erdgeschoßbereich zuzuordnen.
Die Höhenlage wird auf max. 4,0 m über Gelände beschränkt (Oberkante Werbeanlage).

11.4.3 Werbeanlagen sind auf die Erschließungsstraße auszurichten, sie dürfen nicht in die freie Landschaft wirken. Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht stören.
Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.
Auffallende Leuchtreklamen werden nicht zugelassen.

11.4.4 Nachtbeleuchtung der Werbeanlagen (23.00 bis 7.00 Uhr) ist nicht erlaubt. Die Beleuchtung von Gebäuden ist auf das Notwendigste zu reduzieren, da sie den Zielen der Energieeinsparung und eines harmonischen Ortsbildes zuwiderläuft.

11.4.5 Werbeanlagen auf dem Dach oder Werbeanlagen, die auf Einsicht von oben abzielen, sind nicht zulässig.

11.4.6 Werbeanlagen jeglicher Art im Sondergebiet sind unzulässig.

11.5. Einfriedungen

11.5.1 Zäune aus Maschendraht bzw. Drahtgitter zwischen senkrechten Stahlstützen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zugelassen.
Mauern sind als Einfriedungen nicht erlaubt.

11.5.2 Durchgehende Sockelmauern sind nicht zulässig. Zäune haben einen Bodenabstand von 0,1 m einzuhalten.

11.5.3 Gehölzpflanzungen haben folgende Abstände einzuhalten:
Zu privaten Grundstücken: bis 2 m Höhe 0,50 m, ab 2 m Höhe: 2 m
Zu landwirtschaftlichen Nutzflächen: ab 2 m Höhe 4 m

§ 12

Hinweise durch Text

12.1 Eingrünung in den privaten Grünflächen

Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung in den privaten Grünflächen vorgesehene Bäume und Sträucher sind aus folgenden Arten auszuwählen:
(Die mit „*“ gekennzeichneten Bäume unterliegen dem Forstvermehrungsgutgesetz - FOVG)

12.1.1 Heimische Bäume I. Ordnung:

| | |
|---------------------|----------------|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn* |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn* |
| Alnus incana | Grau-Erle* |
| Fagus sylvatica | Rot-Buche* |
| Quercus petraea | Trauben-Eiche* |
| Quercus robur | Stiel-Eiche* |
| Tilia platyphyllos | Sommer-Linde* |
| Tilia cordata | Winter-Linde* |

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

12.1.2 Heimische Bäume II. Ordnung:

| | |
|------------------|----------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche* |
| Prunus avium | Vogelkirsche* |
| Prunus mahaleb | Steinweichsel |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Prunus padus | Traubenkirsche |

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

12.2 Obstbäume:

Apfelsorten: Brettacher, Jakob Fischer, Schöner von Herrenhut, Boscop
Birnensorten: Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Gute Graue
Zwetschgensorten: Hauszwetschge, Hengstpflaume.
Pflanzgüte: Hochstamm 3 x v. m.B. StU 10-12

12.3 Heimische Sträucher:

| | |
|--------------------|---------------------|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

Mindestpflanzgröße: 3-5 Triebe, 60-100 cm

Bei Flächenpflanzung: Pflanzabstand in der Reihe 1,50 m, Abstand der Reihen 1,00 m,
Pflanzbedarf je Strauch: 1,50 m² Pflanzfläche

12.4 Gehölzliste für die ökologischen Ausgleichsflächen:

Für die Pflanzungen in den ökologischen Ausgleichsflächen ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial zu verwenden und mit Herkunftszertifikat nachzuweisen.

12.4.1 Bäume

| | |
|---------------------|------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn*** |
| Alnus glutinosa | Schwarz-Erle*** |
| Carpinus betulus | Hainbuche*** |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche*** |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Malus sylvestris | Wild-Apfel |
| Pyrus pyraeaster | Wild-Birne |
| Quercus robur | Eiche*** |

Mindestqualität: Hochstämme 3xv., StU 18-20 cm o. Heister, 2xv., 250-300 cm
Die mit*** gekennzeichneten Bäume unterliegen dem Forstvermehrungsgutgesetz - (FoVG)

12.4.2 Sträucher

| | |
|-------------------------|---------------------------|
| Amelanchier rotunifolia | Echte Felsenbirne** |
| Cornus mas | Kornelkirsche** |
| Corylus avellana | Haselnuss** |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn** |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen** |
| Ligustrum vulgare | Liguster* |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche* |
| Prunus mahaleb | Steinweichsel** |
| Prunus spinosa | Schlehe** |
| Rhamnus catharticus | Kreuzdorn** |
| Rosa canina | Wildrose (Hagebutte)* |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder** |
| Sambucus racemosa | Roter Holunder* |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball* |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball* |

Mindestqualität: 2xv. 100-150 cm
Mit ** sind Großsträucher gekennzeichnet, mit * sind Kleinsträucher gekennzeichnet.

12.5 Ökologische Baubegleitung

Von Anbeginn der Baumaßnahme ist während der gesamten Bauphase eine fachliche Baubegleitung zu beauftragen, um mit kontinuierlichen Protokollen den Bauprozess zu begleiten und zu verfolgen, bei Bedarf zu steuern und Kontakt zu halten mit der Unteren Naturschutzbehörde am LRA OAL.

12.6 Oberflächenwasser

12.6.1 Oberflächenwasser:

Auf den geotechnischen Bericht der fm-Geotechnik Projekt Nr. A2005014 vom 04.08.2020 wird hingewiesen.

Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Oberflächenwasser bzw. unverschmutztes Regenwasser sowie Dachwasser ist auf allen Grundstücken, flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern. Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird nach Speicherung (Reinigung und Rückhaltung) über Rohrrigolen versickert.

Dabei ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung -NWFreiV- mit den dazugehörigen technischen Regeln -TRENGW- in Verbindung mit dem DWA-Arbeitsblatt 138, „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu beachten. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Ostallgäu eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Dies trifft z.B. zu, wenn Niederschlagswasser von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiblechflächen über 50 m² eingeleitet werden soll.

Die flächenhafte Versickerung von Flächen <1000 m² pro Sickeranlage ist lt. o.g. Freistellungsverordnung erlaubnisfrei.

Die Bauherren haben im Rahmen des Bauantrages die Prüfung auf Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Oberflächenversickerung selbst zu übernehmen.

12.6.2 Der Bau von Regenwasserspeichern ist zulässig.

12.6.3 Wild abfließendes Wasser

~~Die Grundstückseigentümer sind dafür verantwortlich, dass kein wild abfließendes Wasser auf Nachbargrundstücke gelangen kann. Von den Baugrundstücken darf kein Oberflächenwasser auf die Straßengrundstücke gelangen. Im Zufahrtsbereich ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne mit Anschluss an die Regenrückhalteeinrichtung einzubauen.~~

Gemäß der Forderung des Wasserwirtschaftsamt wurde eine Fließweganalyse für das Baugebiet in Auftrag gegeben. Das Ergebnis wird vor Satzungsbeschluss in Plan- und Textteil eingearbeitet. Sollte das Ergebnis noch im laufenden Verfahren vorliegen, wird das Wasserwirtschaftsamt als Fachbehörde umgehend eingebunden.

„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

12.6.4 Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

12.6.5 Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen Auftreten des Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.“

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen / Ableiten von Schichtenwasser durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer Wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Im Bereich der geplanten Bebauung ist bekannt, dass zeitweise Grundwasserstände auftreten können, die über das dort übliche Grundwasserniveau ansteigen können. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers und der Grundstücksentwässerungsanlagen oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.

In Bereichen von Schwankungen des Grundwasserspiegels besteht die Gefahr von Setzungen des Bodens unter Auflast.

12.7 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 Marktobendorf) oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel.: 08271/81570, Fax: 08271/815750) mitgeteilt werden:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmaler 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 Bodendenkmaler 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 Bodendenkmaler zu dulden.

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

12.8 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 öffentlichen Grund auszulegen.

12.9 Altlasten / Schutzgut Boden

Altlasten sind dem Landratsamt Ostallgäu und der Gemeinde Rettenbach a. Auerberg 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. Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem LRA auf Verlangen vorzuzeigen.

Die Oberböden und kulturfähigen Unterböden, sofern diese am Standort den Skelettgehalt von >30 % nicht übersteigen, sollen für die Wiederherstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht (belebte Bodenzone) und damit zur Wiederherstellung der Bodenfunktionen nach Bodenschutzrecht, sichergestellt werden.

12.10 Immissionsschutz

Nachweis der Einhaltung zulässiger Emissionskontingente bzw. geltender Immissionsrichtwerte im Rahmen von Genehmigungsverfahren

In den Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen. Im Bedarfsfall ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm qualifiziert nachzuweisen, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten L_{IK} übereinstimmt.

Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006-12 errechnen.

Bei Anlagen oder Betrieben, die kein relevantes Lärmpotential besitzen (beispielsweise Büronutzungen), kann nach Rücksprache mit der Bauaufsichtsbehörde von der Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens abgesehen werden.

An maßgeblichen Immissionsorten mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets ist der Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit eines Vorhabens über einen quantifizierenden Vergleich der Beurteilungspegel mit den geltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm zu erbringen.

12.12 Wasserwirtschaft

Wenn sichergestellt ist, dass durch die Verwendung von geeigneten Baustoffen eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit nicht eintreten wird, ist eine Anzeige nach § 49 WHG ausreichend, die z. B. dann im nachfolgenden baurechtlichen Verfahren oder in einem anderen wasserrechtlichen Verfahren (z. B. zur Grundwasserhaltung) erfolgen kann.

Tiefbaumaßnahmen, die eine Barrierewirkung im Grundwasser erzeugen, werden wasserrechtlich als Benutzungstatbestände nach § 9 WHG angesehen und benötigen eine gesonderte, eigenständige wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG.

Thermische Nutzungen

Für thermische Nutzungen bis einschließlich 50 KJ/s greift der Art. 70 BayWG.

Thermische Nutzungen >50 KJ/s sind grundsätzlich auch zulässig, bedürfen jedoch einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 10 WHG i. V. m. Art. 15 BayWG.

Zu beachten sind:

Neue Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung“

Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern:

https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm

„grüne & blaue Infrastruktur“

Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung:

www.bestellen.bayern.de (unter Umwelt- und Verbraucherschutz)

https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf

§ 13

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 13 „Frankau Nord - West“ mit integriertem Grünordnungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Gemeinde Rettenbach am Auerberg,

Reiner Friedl

1. Bürgermeister