



GEMEINDE RETTENBACH AM AUERBERG

6. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 3 „Gewerbepark Westerhof“ mit integriertem Grünordnungsplan

TEXTTEIL VORENTWURF

Schongau, den
geändert
Endfertigung:

22.02.2021
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 00.00.2020 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, die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Gewerbepark Westerhof“ mit integriertem Grünordnungsplan als Satzung.

SATZUNG

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbepark Westerhof“ mit integriertem Grünordnungsplan umfasst mit einer Gesamtfläche von ca. 6,1 ha die Flächen der Flur-Nrn. 150, 145, 140, 125 und 133 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. 3 „Gewerbepark Westerhof“ mit integriertem Grünordnungsplan besteht aus dem vom Architekturbüro Hörner, Schongau ausgearbeiteten zeichnerischen Teil und den vom Architekturbüro Hörner ausgearbeiteten textlichen Änderungen in der Fassung vom 00.00.2020. Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen nach § 9 BauGB. Damit ist der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert. Der Geltungsbereich der 6. Änderung ersetzt den Bereich der rechtswirksamen Fassung der 5. Änderung zur Gänze.

§ 3

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

- 3.1 Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 der Benutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- 3.2 Die Anlage von mehr als zwei Einzelhandelsbetrieben ist unzulässig.
- 3.3 Im GE 1 werden die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Ziff. 1 (Betriebsleiterwohnungen) und Ziff. 3 (Vergnügungsstätten) nicht zugelassen.

Im GE 2 können ausnahmsweise gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauNVO auf den Flurnummern 150 und 155 zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Ziff. 3 (Vergnügungsstätten) sind im GE 2 nicht zugelassen.

~~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 Anzahl der zulässigen Geschosse, durch Grundflächenzahlen und maximale Wandhöhen bestimmt.
- 4.2 Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse gelten als Höchstgrenze, 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 Grundstücksgröße mit anzurechnen.
- 4.3 Angaben über die maximale Wandhöhe (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 überbaubaren Flächen errichtet werden, Stellplätze dürfen innerhalb sowie außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, ausgenommen hiervon sind die im Planteil festgesetzten 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 Bei Anpflanzungen im privaten und öffentlichen Bereich müssen heimische, standortgerechte Pflanzenarten verwendet werden. Der Nadelholzanteil darf 10% der Baum und Großstrauchpflanzung auf dem jeweiligen Grundstück nicht übersteigen.
- 7.2 Auf den Grundstücken sind pro 2.000 m² Grundflächen mindestens 5 Bäume der I. Ordnung zu pflanzen (siehe Hinweis Pflanzenauswahl). Flachdächer sind zu begrünen.
- 7.3 Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Sträucher müssen spätestens bis zum 1. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden.
- 7.4 Bei Parzellenaufteilung sind die Grundstücke jeweils mit einem 3,00 m breiten Grünstreifen abzugrenzen.
- 7.5 Die westlich festgesetzte ökologische Ausgleichsfläche darf je Grundstück einmal, in einer maximalen Breite von 6,0 m unterbrochen werden.
- 7.6 Die Kompostierung geeigneter Gartenabfälle ist auf dem jeweiligen Grundstück anzustreben. Ansonsten ist die im Gemeindegebiet eingeführte Biotonne zu verwenden.
- 7.7 Anfallender Oberboden ist, soweit möglich, vor Ort wieder zu verwenden. Er ist sachgerecht zwischen zu lagern.
- 7.8 Der westliche Abschnitt des Grüngürtels ist 15,00 m breit, der süd-östliche, an der Steilhangkante angrenzende Abschnitt der Ortsrandeingrünung hat eine Breite von 8,0 m. Die Pflanzabstände zu straßenseitigen Grenzen (2 m) und zu landwirtschaftlichen Flächen (4 m) sind zu beachten.

7.9 Ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für die mit der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. Berechnungen im Umweltbericht ca. 9.609 m² an Ausgleichsfläche erforderlich (zusätzlich zu den ca. 12.008 m² aus der 5. Änderung und Erweiterung).

Im Rahmen der gegenständlichen 6. Änderung und Erweiterung beträgt **der Flächenbedarf für ökologische Ausgleichsmaßnahmen** insgesamt: **8.679 m²**

7.9.1 Ökologische Ausgleichsmaßnahmen zur 6. Änderung und Erweiterung

- 7.9.1.1 Flurstück: Fl.-Nr. 155, Teilflächen
Flächengröße: real: 1.664 m²
anerkennungswert: 602 m² x 0,5+1.062 m² = **1.363 m²**
Ausgangszustand: Intensivgrünland, z.T. Beeinträchtigungszone
Entwicklungsziel: baum- und strauchreiche, arten- u. blütenreiche Extensivwiese
Herstellungsmaßnahme: Grünlandextensivierung, Gehölzpflanzungen gem. Artenliste in Hinweise Nr. 12.4
Pflegemaßnahmen: in den ersten 3-5 Jahren mind. zweimalige Aushagerungsmahd pro Jahr (jeweils Mitte Mai/Anfang Juni und Mitte August/September), danach 1 malige Mahd pro Jahr, Mähzeitpunkt frühes-

tens Ende Juli, Verzicht auf Düngung, Abtransport des Mähguts nach 2-tägigem Liegenlassen auf der Fläche zum Schutz von Insekten und Kleinlebewesen; Anlegen von Sand- und Steinhäufen, Totholz, Insektennisthilfen, Vogelnistkästen

- 7.9.1.2 Flurstück: Fl.-Nrn 150, 145, 140, 125, Gmkg. Rettenbach a.A., jeweils westliche Teilflächen
- Flächengröße: real: **2.988 m²**
anerkanntswürdig: **2.988 m² x 0,5 = 1.494 m²**
- Ausgangszustand: Intensivgrünland, innerhalb der Beeinträchtigungszone
- Entwicklungsziel: baum- und strauchreiche, arten- u. blütenreiche Extensivwiese
- Herstellungsmaßnahme: Grünlandextensivierung, **Gehölzpflanzungen gem. Artenliste in Hinweise Nr. 12.4**
- Pflegemaßnahmen: **in den ersten 3-5 Jahren mind. zweimalige Aushagerungsmahd pro Jahr (jeweils Mitte Mai/Anfang Juni und Mitte August/September), danach 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; Anlegen von Sand- und Steinhäufen, Totholz, Insektennisthilfen, Vogelnistkästen**
Entwicklung von mind. 3–5 m breiten Krautsäumen entlang der Gehölzstrukturen, Abgrenzen gegenüber landwirtschaftlichen Grünlandflächen mit gut sichtbaren Pflöcken, Steine o.ä.

- 7.9.1.3 Flurstück: Fl.-Nr. 125, Gmkg. Rettenbach a.A., westliche Teilfläche
- Flächengröße: real: **3.881 m²**
anerkanntswürdig: **3.881 m² x 1,5 = 5.822 m²**
- Ausgangszustand: Intensivgrünland, organische und Boden-Ablagerungen im Bereich der Uferoberkante
- Entwicklungsziel: artenreiche **Frisch- und Feuchtwiese mit Strukturelementen**
- Herstellungsmaßnahme: Entfernen der Ablagerungen, Abtransport
Schaffung von Flachmulden durch Andrücken mit Baggerschaufel
- Pflegemaßnahmen: Grünlandextensivierung: **in den ersten 3-5 Jahren mind. zweimalige Aushagerungsmahd pro Jahr (jeweils Mitte Mai/Anfang Juni und Mitte August/September), danach 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**
Anreicherung mit ökologischen Strukturelementen: Anlegen von Sand- und Steinhäufen, Totholz, Insektennisthilfen, Vogelnistkästen

Maßnahmen im Rahmen der 5. Änderung und Erweiterung:

7.9.2 Die erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz für die eingriffsbedingten Beeinträchtigungen werden innerhalb des Geltungsbereichs auf Teilflächen der Flurstücke 133 und 125, Gemarkung Rettenbach, umgesetzt.

- 7.9.3 Flur-Nr. 125, südliche Teilfläche:
Flächengröße: 4.301 m²
Ökologisches Entwicklungsziel: Artenreiche Extensivwiese
Herstellungs- und Entwicklungspflege: in den ersten drei Jahren 2-malige Mahd pro Jahr, anschließend 1-malige Mahd pro Jahr, Mähzeitpunkt frühestens Ende Juli, Ver-

zucht auf Düngung und Pestizide, Abtransport des Mähguts nach 2-tägigem Liegen lassen auf der Fläche zum Schutz von Insekten und Kleinlebewesen. Pflanzung von Heckenstrukturen mit heimischen Bäumen und Sträuchern entlang der westlichen und süd-westlichen Teilgebietsgrenze. Anlagen von zwei ca 10 cm tiefen, wechselfeuchten Mulden.

7.9.4 Flur-Nr. 133, nördliche Teilfläche:

Flächengröße: real 2.000 m² anerkennenswert (x1,5): 3.000 m² (1:1,5 wegen Saatguteinbringung und Gefälle)

Ökologisches Entwicklungsziel: Artenreiche Extensivwiese auf trockenem, südexp-
nienten Steilhangstandort

Herstellungs- und Entwicklungspflege: einmalige Saatguteinbringung von Magerrasen-
arten, 1-malige Mahd pro Jahr, Mähzeitpunkt frühestens Ende Juli, Verzicht auf Dün-
gung und Pestizide, Abtransport des Mähguts nach 2-tägigem Liegenlassen auf der
Fläche zum Schutz von Insekten und Kleinlebewesen

5.9.5 Flur-Nr. 133, südliche Teil-
fläche:
Flächengröße: real: 2.888 m² anerkennenswert (x1,5): 4.332 m²

1:1,5 wegen Entfernen der Ablagerungen und Strukturaneicherung)

Ökologisches Entwicklungsziel: Artenreiche Extensivwiese auf feuchtem Standort mit
wechselfeuchten Amphibienlaichmulden

Herstellungs- und Entwicklungspflege: Entfernen Abtransport der Ablagerungen, Her-
stellen von Flachmulden durch Andrücken mit Baggerschaufel (kein Verletzen der
Stauschicht); 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

7.9.6 Flur-Nr. 133, östliche Teilfläche:

Flächengröße: real: 250 m² anerkennenswert (x1,5): 375 m²

Ökologisches Entwicklungsziel: artenreicher, buchtiger Waldmantelsaum

Herstellungs- und Entwicklungspflege: Initial- Pflanzung von blütenreichen und frucht-
tragenden standortgerechten Gehölzen (z.B. Eiche, Vogelkirsche, Eberesche, Wildap-
fel, Wildbirne sowie Sträucher der Artenliste 1.4 unter Hinweisen), Anbringen von 5
Vogelnistkästen, abgestufter Aufbau

7.10 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 Entwick-
lungspflege der Ausgleichsmaßnahme näher beschrieben.

7.11 Die Umsetzung der Maßnahmen ist von Beginn an von einer Fachkraft im Sinne einer
ökologischen Baubetreuung zu begleiten.

7.12 Die Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherren in einem qualifi-
zierten Freiflächengestaltungsplan im Maßstab von mind. 1:200 darzustellen, der mit
dem Bauantrag einzureichen und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen ist.

§ 8

Wasserhaushalt

- 8.1 Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie mögliche zu halten.
Oberflächen- und Dachflächenwasser ist grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück flächenhaft über die belebte Bodenzone oder linear zu versickern, wenn der Baugrund dies zulässt.
- 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

10.1 Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12

Das Plangebiet 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 richtungsabhängig für zwei verschiedene Abstrahlrichtungen angegebenen Emissionskontingente gemäß der 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 LEK [dB(A) je m^2]				
Abstrahlrichtung	AR 1		AR 2	
	LEK_{Tag}	LEK_{Nacht}	LEK_{Tag}	LEK_{Nacht}
Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche S_{EK}				
GE 1.1: $S_{EK} \sim 7.375 m^2$	63	46	56	37
GE 1.2: $S_{EK} \sim 13.455 m^2$	65	52	58	43
GE 2.1: $S_{EK} \sim 10.130 m^2$	63	48	57	38
GE 2.2: $S_{EK} \sim 6.245 m^2$	66	49	58	40

SEK:..... Emissionsbezugsfläche = überbaubare Grundstücksfläche

AR 1: Maßgebliche Immissionsorte westlich der Kreisstraße OAL 8 mit dem Schutzanspruch eines Mischgebiets (Baugebiet "Seestall")

AR 2: Langfristig geplante Wohnnutzungen westlich der Kreisstraße OAL 8 mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets (Fl.Nr. 103, Gem. Rettenbach)

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

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

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

- 10.2 Die von den benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erwarten sind, gelten als ortsüblich und müssen hingenommen werden.

§ 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 von 0° bis 7°, sowie Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° – 26° zugelassen. 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.

11.5. 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 können aus folgenden Arten ausgewählt werden:
(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
Birnsorten: 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. A2005013 vom 22.06.2020 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 Rohrigolen 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 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 geben. 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.

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 Marktoberdorf) 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.

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

In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVorIV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, 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 der 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.

12.11 Forstwirtschaft

Es wird der Eintrag einer grundbuchgesicherten Haftungsausschlusserklärung zu Gunsten der Eigentümer der Grundstücke Flur-Nr. 133 und 231, Gemarkung Rettenbach a. Auerberg empfohlen.

12.12 Wasserwirtschaft

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

Die 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 „Gewerbepark Westerhof“ mit integriertem Grünordnungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Gemeinde Rettenbach am Auerberg,

Reiner Friedl
1. Bürgermeister