



GEMEINDE RETTENBACH AM AUERBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 14 WOHNGEBIET „FALCHEN - SÜD“

TEXTTEIL

Schongau, den
geändert
Endfertigung:

06.03.2023

Städtebaulicher Teil
HÖRNER + PARTNER
ARCHITEKTURBÜRO
Architektur + Stadtplanung
Weinstraße 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/933700
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Die Gemeinde Rettenbach am Auerberg, Landkreis Ostallgäu, Regierungsbezirk Schwaben, beschließt mit Sitzung vom _____ aufgrund von §§ 2, 8, 9, und 13 b 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 Bebauungsplan Nr. 14 Wohngebiet „Falchen - Süd“ als

SATZUNG

§ 1

Inhalt des Bebauungsplans

Für das oben genannte Gebiet gilt die vom Architekturbüro Hörner + Partner ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung i. d. F. vom 00.00.2023.

Das Planungsgebiet umfasst Teilbereiche der Grundstücke der Fl.Nr. 456, 452/1, 454/2 sowie 522/1, Gemarkung Rettenbach.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß der Baunutzungsverordnung festgesetzt als

1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 sind nicht zulässig.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Geschößzahlen, Grundflächenzahlen (GRZ) und durch die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

2. Die eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze. Die festgesetzte GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % für die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden.

3. Höhe der baulichen Anlagen

Die Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschoßes bis Schnittpunkt der verlängerten Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschoßes (OKFF) im Hauptgebäude wird durch eine absolute Höhenangabe in der Planzeichnung festgesetzt. Ausnahmen hierzu können um +/- 0,25 m gegenüber dem angegebenen Wert gewährt werden.

§4 Bauweise

1. Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise.
2. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

§ 5 Größe der Baugrundstücke

Die Mindestgrundstücksgröße wird für Einzelhäuser auf 500 m² sowie für Doppelhäuser auf 275 m² je Haushälfte festgesetzt.

§ 6 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

1. Garagen und Stellplätze dürfen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die Dachneigung wird auf 18° – 35° festgesetzt.
Extensiv begrünte Flachdächer werden ebenfalls zugelassen,
2. Nebengebäude und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO dürfen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden
3. Vom öffentlichen Straßenraum haben Garagen bei direkter Zu- und Ausfahrt einen Abstand von mindestens 6,00 m einzuhalten.
4. Garagen sind bei beidseitigem Grenzanbau einheitlich zu gestalten.
5. Die Satzung der Gemeinde Rettenbach a. Auerberg über die Herstellung, Bereithaltung und Gestaltung von Stellplätzen und Garagen vom 22.02.2021 in ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung ist anzuwenden

Die Eingangs- und Zufahrtsbereiche sind als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten. Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden.

§ 7 Gestaltung der Gebäude

1. Für sämtliche Haupt- und Nebengebäude wird eine Dachneigung von 18° bis 35° festgesetzt.
2. Die Dacheindeckung hat bei Satteldächern mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in ziegelroter, anthrazit oder brauner Farbe zu erfolgen.

Bei Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind auch Glaseindeckungen zulässig.

3. Der Dachüberstand wird bei Wohngebäuden an der Giebel- und Traufseite auf mindestens 0,60 m festgesetzt.
4. Die Verwendung von Glasbausteinen und Profilgläsern ist nicht zugelassen.

5. Dachaufbauten

Gauben sind ab einer Dachneigung von 28° zulässig.

Dachaufbauten dürfen zusammen 1/3 der Länge einer Dachseite nicht überschreiten. Die breite von Gauben wird mit 1,8 m (von Außenkante bis Außenkante gemessen) festgesetzt. Der Abstand zwischen Gauben muss mindestens 1,50 m betragen.

Schleppgauben und negative Dacheinschnitte sind unzulässig. Liegende Dachfenster können eingebaut werden.

- 6.1 Quergiebel sind zulässig. Diese sind in Form und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen und dürfen nicht breiter sein als die halbe Gebäudelänge. Der First des Quergiebels muss mindestens 0,5 m unter dem des Hauptdaches liegen. Der Quergiebel hat einen Mindestabstand zur Gebäudekante von 2,50 m einzuhalten und muss mindestens einen Versatz zur Außenwand von 1,50 m einhalten. Für die Wandhöhe des Quergiebels gilt die festgesetzte Wandhöhe des Hauptgebäudes mit 6,50 m.
 - 6.2 Zwerchgiebel sind zulässig. Diese sind in Form und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen und dürfen nicht breiter sein als ein Drittel der Gebäudelänge. Der First des Zwerchgiebels muss mindestens 0,5 m unter dem des Hauptdaches liegen. Der Zwerchgiebel hat einen Mindestabstand zur Gebäudekante von 2,50 m einzuhalten. Für die Wandhöhe des Quergiebels wird 8,20 m festgesetzt.
 - 6.3 Bei erdgeschossigen Anbauten wie z.B. Wintergärten oder Terrassenüberdachungen sind Pultdächer zulässig. Die maximale Wandhöhe dieser Anbauten wird auf 3,0 m, die maximale Firsthöhe auf 3,50 m, gemessen ab OK FFB festgesetzt.
7. Die Traufseite der Hauptgebäude muss mind. 10 % länger als die Giebelseite geplant werden.

§ 8 Einfriedungen

1. Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig:
Sockellose Zäune nicht höher als 1,0 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche an die Einfriedung.
2. Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind auch dicht hinterpflanzte graue oder grüne sockellose Maschendrahtgeflechte mit verzinkten Stahlrohrpfosten und Hecken zugelassen. Die Zäune dürfen dabei höchstens 0,90 m über fertigem Gelände hoch sein.
3. Garagenzu- und -ausfahrten und Stellplätze dürfen nicht eingefriedet werden.

§ 9 Aufschüttungen und Abgrabungen

1. Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden.
2. Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.

§ 10 Sichtdreiecke

Die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,90 m über Straßenoberkante freizuhalten. Die Anlage von Stellplätzen, Garagenvorplätzen und Zu- und Ausfahrten ist im Sichtdreieck unzulässig.

§ 11 Grünordnung

1. Die nicht überbauten Flächen sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
2. Am Rand des Plangebietes finden sich Grünflächen zur Ortsrandeingrünung. Dort finden sich auch zu pflanzende Bäume und Sträucher. Diese sollen als 1- bis 3-reihige Baum- und Strauchpflanzung realisiert werden.
3. Zusätzlich ist pro angefangene 350 m² Grundstücksfläche ein Baum der Wuchsklasse 2 oder zwei Obstbäume zu pflanzen. Für die Bepflanzung sollen heimische

Gehölze verwendet werden.

4. Die gemäß 2. zu pflanzenden Bäume im Grünstreifen am Südrand des Plangebietes erhöhen die Zahl der gemäß 3. zu pflanzenden Bäume nicht, sondern werden auf deren Zahl angerechnet.
5. Für diese zu pflanzenden Bäume finden sich auf den privaten Grundstücken Festsetzungen für zu pflanzende Bäume. Von den Pflanzstandorten kann geringfügig (bis zu 3 m) abgewichen werden.
6. Pflanzliste:
Für die Pflanzmaßnahmen können folgende Gehölze ausgewählt werden:

Bäume 2. Wuchsklasse

Acer campestre
Sorbus aucuparia
Prunus avium*
Betula pendula*
Carpinus betulus*

Mindestqualität: 3 x v. H. 251 - 300 cm

Feldahorn
Vogelbeere
Vogelkirsche
Birke
Hainbuche

Sträucher

Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Viburnum Lantana

Mindestqualität: 2 x v. H. 60 - 100 cm

Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Haselnuss
Liguster
Heckenkirsche
Schlehe
Wolliger Schneeball

Obstbäume

Äpfel

Berner Rasenapfel
Klaräpfel
James Grieve
Glockenapfel

Birnen

Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne

Kirsche

Hedelfinger

Zwetschge

Wangenheims Früh

Zusätzlich kommen standartgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) ist zu beachten.

7. Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind umgehend zu ersetzen.
8. Die Anpflanzung auf den privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Be-

zug des Gebäudes zu erfolgen. Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung beizufügen.

9. Die Anlage von Stein- und Schottergärten ist unzulässig.

§ 12 Baugrundgutachten

Durch das Büro Thomas Hahn, grundconsult, wurde eine technische Erkundung und Baugrunduntersuchung zur geplanten Erschließung, Projekt 22-063, mit Datum vom 22.11.2022, ist Bestandteil des Bebauungsplans und liegt als Anlage bei.

§ 13 Niederschlagswasser

Gemäß Baugrundgutachten (siehe §12) ist eine Versickerung, in geplantem Baugebiet, nicht möglich.

Das anfallende Niederschlagswasser aus öffentlichen und privaten Flächen, wird Richtung Norden in ein Regenrückhaltebecken abgeleitet.

Von dort wird es gedrosselt in den bestehenden namenlosen Graben eingeleitet.

§ 14 Hinweise

1. Landwirtschaftliche Immissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen sind ortstypisch und trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unvermeidlich und daher nach § 906 BGB entschädigungslos hinzunehmen. Dies umfasst auch die Gülleausbringung, Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen, Betriebsverkehr sowie Milchtransporte auch zu Nachtzeiten.

2. Denkmalpflege

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt unverzüglich zu verständigen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG unterliegen.

„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 von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BlfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50, Email: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.“

3. Schutzgut Boden

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 Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

4. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Ostallgäu zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

5. Überflutung infolge von Starkregen

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

6. Grundwasser

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

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisterne) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

§ 16

Inkrafttreten

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 Wohngebiet „Falchen - Süd“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Gemeinde Rettenbach,

Reiner Friedl
1. Bürgermeister