

Gemeinde Rettenbach am Auerberg

Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan „Baugebiet Dolche Süd“ gemäß § 13b BauGB

Entwurf
i. d. Fassung vom 06.09.2021

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Begründung

Auftraggeber: Gemeinde Rettenbach am Auerberg Dorfstraße 1 87675 Rettenbach a.Auerberg	Tel.: 08860.8616 Fax: 08860.8415 E-Mail: info@sonnendorf-rettenbach.de
Planung Städtebaulicher Teil: abtplan - büro für kommunale entwicklung Thomas Haag, M.A. Architekt Stadtplaner Hirschzellerstraße 8, 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: Info@abtplan.de

Satzung der Gemeinde Rettenbach am Auerberg für den Bebauungsplan „Baugebiet Dolche Süd“ gemäß § 13b BauGB mit integriertem Grünordnungsplan

Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
- des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Rettenbach am Auerberg folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am östlichen Rand der Ortslage Rettenbach, südlich der Straße Dolche, angrenzend an bestehende Bebauung. Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 29/6, 30/1 (TF, Verkehrsfläche) und 331/1 (TF), alle Gemarkung Rettenbach a.Auerberg.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,37 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus der Planzeichnung und den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 06.09.2021. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigelegt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Es wird ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß § 5a BauNVO festgesetzt. Es wird in die Teilgebiete MDW-1 und MDW-2 unterteilt.
- 3.2 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 5a Abs. 2 Ziffer 5, 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
- 3.3 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 5a Abs. 3 Ziffer 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
- 3.4 Auf dem Bauplatz mit der Indexzahl 1 sind landwirtschaftliche Gebäude wie Stadel auch dann zulässig, wenn das Baurecht auf Zeit (vgl. untenstehender § 11 Emissionen des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes / Baurecht auf Zeit) noch nicht gegeben ist.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die maximale Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Angaben sind in der Planzeichnung und unter Tabelle in § 8 Nr. 8.1 dieser Satzung enthalten.
- 4.2 Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
- 4.3 Kellergeschosse sind zulässig.

§ 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude/ Grundstücksgröße

- 5.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind Einzelhäuser sowie im Teilgebiet MWD-2 auch Doppelhäuser zulässig.
- 5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Garagen und Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB):

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Dachüberstand, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.

§ 6 Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude

- 6.1 Garagen und Stellplätze dürfen auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden. Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Satzung über die Herstellung, Bereithaltung und Gestaltung von Stellplätzen und Garagen (Stellplatz- und Garagensatzung) der Gemeinde Rettenbach am Auerberg vom 22.02.2021.

Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Weg erreichbar sein.

Garagen mit direkter, von der Verkehrsfläche her senkrechter Zufahrt müssen einen Mindestabstand zur Verkehrsfläche von 5,50 m einhalten.

- 6.2 Für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind Sattel und begrünte Flachdächer zulässig. Für ans Hauptgebäude angebaute Garagen sind auch Pultdächer zulässig.
- 6.3 Grenzgaragen sind zulässig.

§ 7 Grünordnung

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
- 7.2 Am Südrand 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.
- 7.3 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.
- 7.4 Die gemäß 7.2 zu pflanzenden Bäume im Grünstreifen am Südrand des Plangebietes erhöhen die Zahl der gemäß 7.3 zu pflanzenden Bäume nicht, sondern werden auf deren Zahl angerechnet.
- 7.5 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.
- 7.6 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen ist aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG, “**”) ist zu beachten. Neben Obstgehölzen können für die Grünflächen auch folgende Arten ausgewählt werden:

Bäume 2. Wuchsklasse

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

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

Feldahorn
 Vogelbeere
 Vogelkirsche
 Birke
 Hainbuche

ObstbäumeSträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 – 100 cm**Äpfel**

Berner Rosenapfel
 Klarapfel
 James Grieve
 Glockenapfel

Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss

Birnen:

Clapps Liebling
 Gellerts Butterbirne

Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche

Kirsche:

Hedelfinger
 Wangenheims Früh

Prunus spinosa Schlehe
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Zwetschge

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

- 7.7 Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind umgehend zu ersetzen.

- 7.8 Die Anpflanzung auf den privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Bezug des Gebäudes zu erfolgen. Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung beizufügen.

§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/Gestaltung der Gebäude
(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

- 8.1 Für das Wohngebiet werden folgende Bestimmungen getroffen:

Gebiet	Bauweise	Max. Wandhöhe	Max. Firsthöhe	Dachform	Dachneigung	Max. Zahl Vollgeschosse
MDW-1	E, o	6,00 m	8,50 m	SD	20° - 24°	II
Alternative MDW-1	E, o	5,50 m	8,50 m	SD	25° - 32°	I+D
MDW-2	ED, o	6,00 m	8,50 m	SD	20° - 24°	II
Alternative MDW-2	ED, o	5,50 m	8,50 m	SD	25° - 32°	I+D

Definition

E = Einzelhausbebauung

D = Doppelhausbebauung

o = offene Bauweise

SD = Satteldach

Wandhöhe = Als Maß für die Wandhöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand. Die maximale Höhe ü NN der OK FFB ist in untenstehender Tabelle definiert.

Firsthöhe = Als Maß für die Firsthöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss bis Oberkante First. Die maximale Höhe ü NN der OK FFB ist in untenstehender Tabelle definiert.

II = maximal zwei Geschosse

I+D = maximal zwei Geschosse, wobei das obere als Dachgeschoss auszubilden ist

- 8.2 Für die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) gelten nachfolgende Festsetzungen:

Indexzahl Baugrundstück	Maximale Höhe Oberkante Fertigfußboden (OK FFB)
1	837,00 m üNN
2	837,50 m üNN
3	837,50 m üNN
4	838,00 m üNN

- 8.3 Kellergeschosse sind zulässig. Sie sind jedoch in wasserdichter Ausführung (sogenannte Weiße Wanne bzw. Schwarze Wanne zulässig) auszuführen.

- 8.4 Bei Gebäuden und Gebäudeteilen, für die Satteldächer vorgeschrieben sind, gilt für die Dachaufbauten:

- Quergiebel und Gauben sind zulässig.
- Negative Dacheinschnitte gleicher Form sind nicht zulässig.
- Dachüberstände betragen bei Hauptgebäuden mindestens 0,50 m; bei Garagen mind. 0,30 m.

- 8.5 Farben für die Dachdeckung:

Als Farbe für Dachplatten sind nur ziegelrote bis rotbraune sowie anthrazitfarbene Töne zulässig.

Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

- 8.6 Fassaden:

Gestaltung der Außenfassaden mit Putz bzw. Holzverkleidung. Blechverkleidungen sind nur an untergeordneten Bauteilen (Kamin/Gauben) zugelassen. Grelle Farben (außer Weiß) sind unzulässig bzw. auf begrenzte Fassadenbereiche zu reduzieren. Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind bis zu 50 % der gesamten Fassaden des jeweiligen Gebäudes in Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

- 8.7 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind nur parallel und im Abstand von max. 0,15 m (gemessen von Oberkante Anlage zur Dachhaut bzw. zur Fassade außen) zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein.
- 8.8 Balkone, Erker und Vorbauten sind in Konstruktion und Material auf die Art des Gebäudes abzustimmen und sind maßstäblich und unauffällig in die Fassaden einzufügen. Nicht rechteckige Balkone und Vorbauten sind gänzlich unzulässig.

§ 9 Einfriedungen/Freiflächengestaltung

- 9.1 Es gilt die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 BayBO).
- 9.2 Als Einfriedungen sind keine Spundwände und keine Steinkörper zulässig. Einfriedungen dürfen maximal 90 cm hoch sein. Zäune aus Maschendraht dürfen bis zu 2 m hoch sein.
- 9.3 Stacheldraht ist nicht zulässig.
- 9.4 Pfeiler für Gartentüren und Tore können nur als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,00 m und gleicher Höhe wie die Einfriedung ausgebildet werden.
- 9.5 Mauern über eine Höhe von 0,40 m über dem Gelände als Einfriedungen sind unzulässig. Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen sind
- optisch zu gliedern und
 - in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser- und Kleinlebewesen durchlässig ist (z. B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
 - dauerhaft zu begrünen.
- 9.6 Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück höchstens 6 m breit sein. Der Belag ist möglichst wasserdurchlässig auszuführen, (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster). Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden.
- 9.7 Kfz-Stellplätze sind wassergebunden herzustellen. Auf die Befestigung von Hof- und Parkflächen, z. B. mittels durchgehenden Asphaltbelags, ist möglichst zu verzichten. Für diese Flächen ist eine Befestigung bzw. Gestaltung mit ausreichender Wasserdurchlässigkeit (z. B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke oder eine Kombination verschiedener Befestigungsarten) zu wählen.
- 9.8 Der Anteil von versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten. 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.
- 9.9 Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen innerhalb des jeweils eigenen Grundstücks auszugleichen; dies ist in entsprechenden Geländequerschnitten mit dem Baugesuch nachzuweisen und darzustellen. Grundsätzlich ist eine Abstimmung mit dem jeweiligen Nachbarn anzustreben. Die vorgenannten Anforderungen sind auch für das Freistellungsverfahren gemäß BayBO anzuwenden.

§ 10 Werbeanlagen

- 10.1 Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören (siehe § 33 StVO). Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden und nicht auf den Verkehr der Straße St 2035 gerichtet sein. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig.
- 10.2 Werbeanlagen auf dem Dach und solche, die ausschließlich auf die freie Landschaft hin ausgerichtet sind, sind unzulässig. Sonstige Werbeanlagen in Form von Firmennamen und -logos sind mit einer Höhe von 0,80 m zulässig. Ihre Höhenlage ist auf 3,00 m über dem Gelände zu beschränken.

§ 11 Emissionen des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes / Baurecht auf Zeit

- 11.1 Es existiert ein landwirtschaftlicher Betrieb in der Nachbarschaft des Plangebietes. Im Plangebiet ist ein Bereich ausgewiesen, in dem Baurecht erst besteht, wenn der Betrieb endgültig aufgegeben wurde. Dieses Baurecht auf Zeit wird festgesetzt gemäß § 9 Abs. 2 BauGB.

§ 12 Hinweise und Empfehlungen

12.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.

12.2 Denkmalpflege

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen, siehe auch nachfolgende Zitate des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

„Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich 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 Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

12.3 Zisternen

Für jedes Baugrundstück ist der Einbau einer Brauchwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 5 m³ zur Pufferung des bei Extremereignissen auf dem Privatgrundstück anfallenden Oberflächenwassers verpflichtend vorgeschrieben. Auf dem privaten Grundstück ist ein Revisionschacht unterzubringen, welcher jeweils mit einem Überlauf an den gemeindlichen Regenwasserkanal anzuschließen ist.

§ 13 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Baugebiet Dolche Süd“ gemäß § 13b BauGB, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 06.09.2021, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Rettenbach am Auerberg, den

Johannes Schneider, Zweiter Bürgermeister

(Anlagen:)

Begründung

1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am östlichen Rand der Ortslage Rettenbach, südlich der Straße Dolche, angrenzend an bestehende Bebauung. Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 29/6, 30/1 (TF, Verkehrsfläche) und 331/1 (TF), alle Gemarkung Rettenbach a.Auerberg. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,37 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

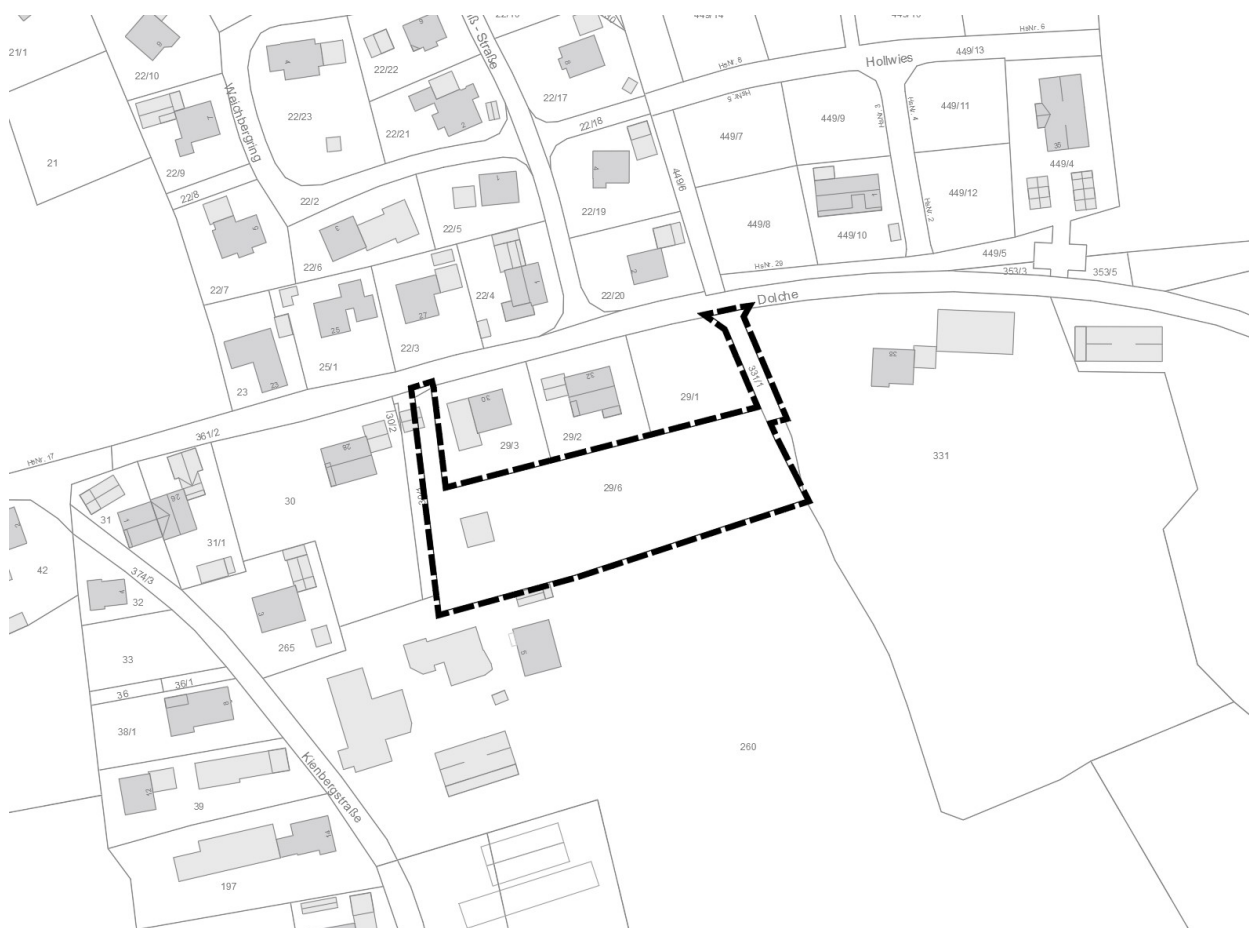


Abbildung 1: Geltungsbereich der gegenständlichen Bauleitplanung, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Für den dringenden örtlichen Bedarf an Wohnbauflächen möchte die Gemeinde Rettenbach am Auerberg das gegenständliche Wohngebiet ausweisen. Das Plangebiet grenzt an zwei Seiten an bestehende Bebauung an und stellt somit eine organische Siedlungsentwicklung dar.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargelegt.

Rettenbach liegt gemäß Regionalplan Allgäu (16) im sogenannten ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Gemäß Landesentwicklungsprogramm liegt Rettenbach im sogenannten allgemeinen ländlichen Raum. Die Gemeinde soll im Interesse einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung in seiner kulturellen, sozialen und wirtschaftlichen Bedeutung weiterentwickelt werden. Die Attraktivität des Lebensraumes für die Bewohner gilt es entsprechend zu erhalten und zu stärken.

Rettenbach ist umgeben vom landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 12 „Auerberg“ (RP 16 B I 2.1 (Z) i. V. m. RP 16 Karte 3 „Natur und Landschaft“). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt jedoch in direktem Anschluss an das Siedlungsgebiet, während das Vorbehaltsgebiet die Siedlung ausspart. Damit liegt das Plangebiet nicht innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes, vgl. untenstehende Abbildung 2.

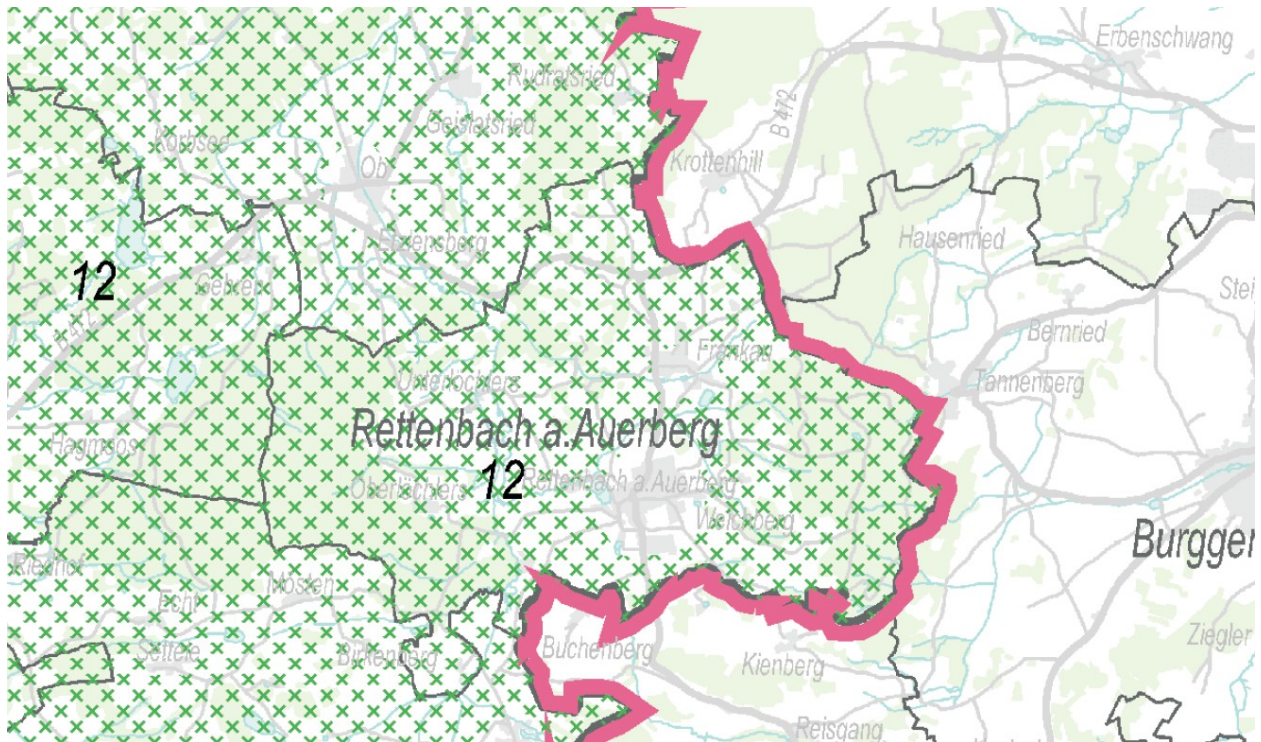
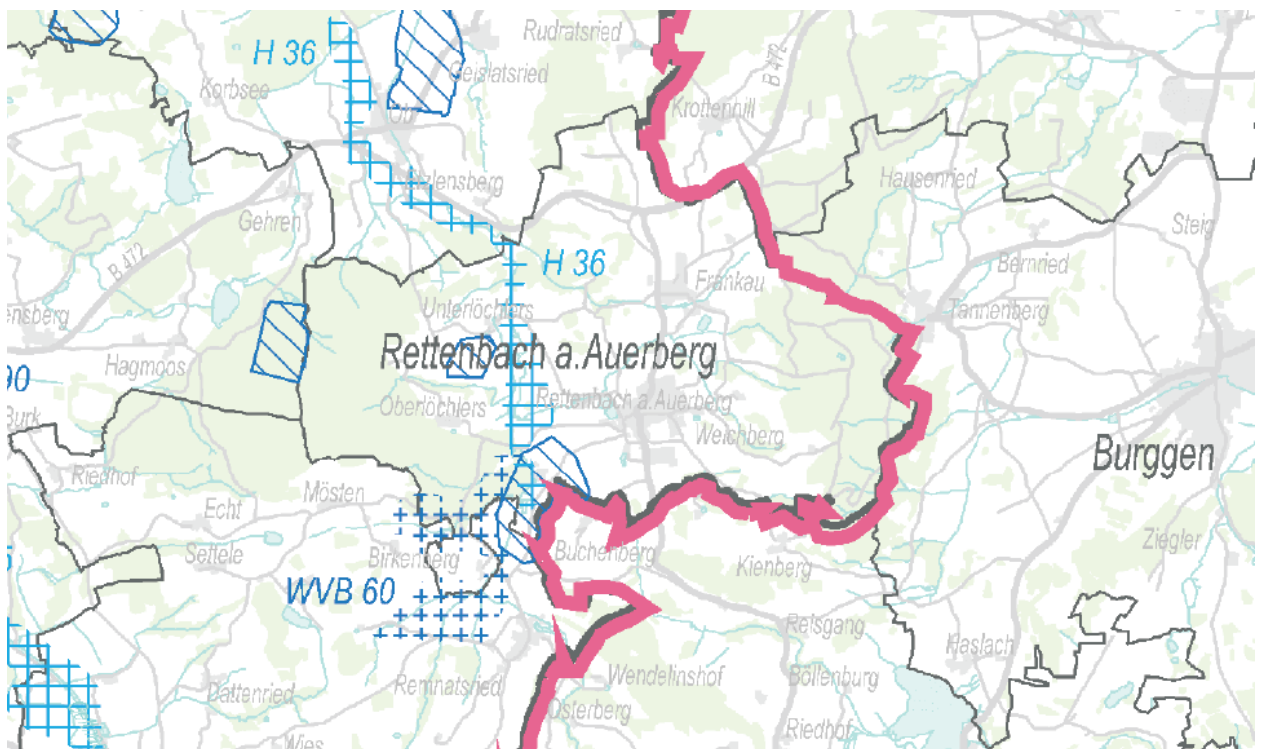


Abbildung 2: Ausschnitt der Karte 3 „Natur und Landschaft“ des Regionalplans Allgäu (16), unmaßstäblich

Westlich an Rettenbach grenzen diverse Vorranggebiete für Hochwasserabfluss und -rückhalt, Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Wasserversorgung und Wasserschutzgebiete an (vgl. RP 16 B I 3.2.4 (Z) und 3.2.5 (Z) i. V. m. RP 16 Karte 2 „Siedlung und Versorgung“), siehe auch untenstehende Abbildung 3. Diese Gebiete liegen jedoch allesamt an der dem Plangebiet abgewandten Seite des Plangebietes und haben daher keinen Einfluss auf das gegenständliche Plangebiet.



Sonstige Ziele und Grundsätze werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Zur Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum werden direkt im Anschluss an die Ortslage maßvoll Flächen ausgewiesen. Aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm Ostallgäu ist zu entnehmen, dass im gegenständlichen Plangebiet keine Konflikte bestehen. Eine Beeinträchtigung der Planung ist daher nicht gegeben.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Rettenbach besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13b BauGB. Es gilt § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB: „Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.“

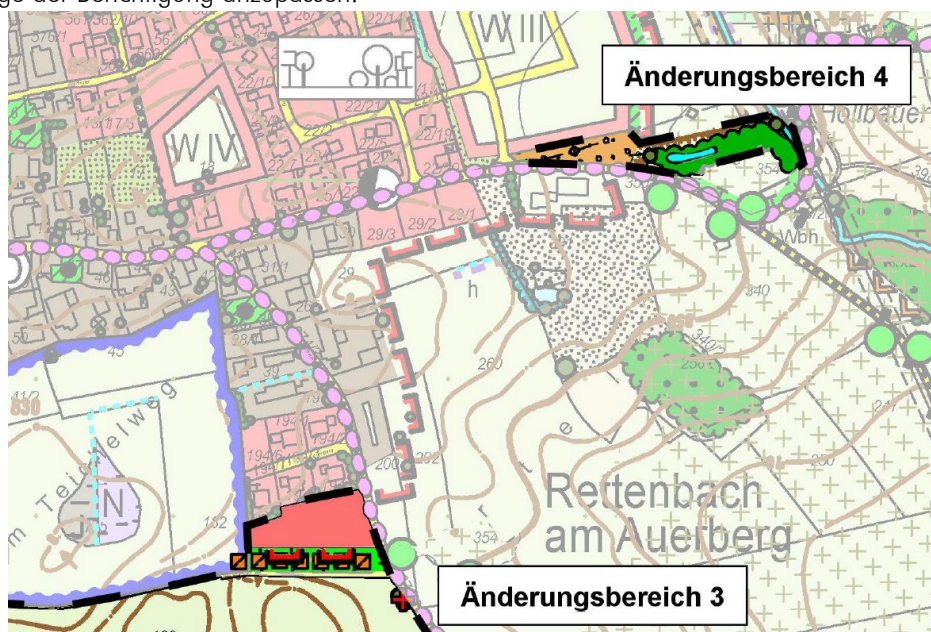


Abbildung 3: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rettenbach am Auerberg

3.3 Schutzgebiete

Innerhalb des Planbereiches sind keine zu beachtenden Schutzgebiete (FFH-Gebiete) oder kartierten Biotopflächen gegeben.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde erkannt, dass es keine beachtenswerten Zusammenhänge mit amtlichen Biotopen und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt. Im Plangebiet selbst befinden sich auch keine besonderen Flächen wie landschaftliches Vorbehaltsgebiet, Naturschutzgebiet, Wald oder sonstige Schutzflächen.

3.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Rettenbach hat sich mit alternativen Planungsmöglichkeiten auseinandergesetzt. Es haben sich für den gegenwärtigen dringenden Bedarf an Wohnraum keine Alternativen aufgetan. Die gegenständliche Planung schließt an mehreren Seiten an bestehende Bebauung an und wird zum Ortsrand hin eingegrünt. Auch die Grundstücksgrößen sind mit ca. 700 – 800 m² im Durchschnitt für ein ländliches Umfeld vertretbar bemessen. Damit wird die Siedlungsausweisung als vertretbar angesehen. Weitere Auslegungshilfen werden bei lediglich vier Bauplätzen, eines davon mit Baurecht auf Zeit, als vertretbar angesehen.

4. Bestand

4.1 Geologie

Gemäß Übersichtsbodenkarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern finden sich im Plangebiet „fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies“

Gemäß Bodenschätzungsübersichtskarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern finden sich im Plangebiet lehmige Böden mittlerer Zustandsstufe und mit guten Wasserverhältnissen.

4.2 Landschaft

Der Bebauungsplanbereich liegt auf intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen. Es liegt zwischen ca. 835 m üNN Höhe im Süden und ca. 838,5 m üNN Höhe im Osten.

Durch die schon lange währende intensive landwirtschaftliche Nutzung zeigt sich die Ebene verhältnismäßig arm an Biotopstrukturen und Gliederungselementen.

4.3 Lage des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt in der freien Feldflur südlich der Straße Dolche. Nördlich, westlich und südlich liegen Wohnhäuser sowie vereinzelt landwirtschaftliche Hofstellen.

4.4 Infrastruktur

In der Gemeinde Rettenbach sind die wesentlichen Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs, wie bei einer Gemeinde dieser Größenordnung üblich, vorhanden. Die weitere Bedarfsdeckung für Güter des gehobenen Bedarfes und in sozialer und kultureller Hinsicht findet in umliegenden Städten wie Marktoberdorf oder Schongau oder den umliegenden Nachbargemeinden statt. Die öffentliche Verkehrsanbindung erfolgt über ein Bussystem.

4.5 Erschließung / Verkehr

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das Ortsnetz gesichert. Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation anzuschließen. Die Einwohnergleichwerte sind ausreichend groß dimensioniert.

Das Bebauungsplangebiet wird durch zwei Stichstraßen im Plangebiet erschlossen. Diese führen auf die nördlich vorbeiführende Straße Dolche und über diese zum örtlichen Verkehrsnetz und so zur überregionalen Straßenanbindung.

4.6 Nutzungen

Das Bebauungsplangebiet wird derzeit als landwirtschaftliches Grün genutzt.

4.7 Denkmalpflege

Im Umkreis des Plangebietes finden sich einige Bau- und Bodendenkmäler. Allerdings ist das nächstgelegene Bodendenkmal über 200 m von der Bebauung des gegenständlichen Plangebietes entfernt. Eine Beeinträchtigung der Planung durch die Denkmäler ist daher nicht zu erwarten.

Bei Baumaßnahmen sind Bodendenkmäler auch außerhalb des eigentlichen Bodendenkmalbereiches bzw. Funde nicht ausgeschlossen. Auf die Meldepflicht bei Auffinden von Bodendenkmalfunden und die sofortige Einstellung der Arbeiten wird hingewiesen.

4.8 Altlasten/Bodenschutz

Altlasten: Es liegen keine Hinweise auf altlastverdächtige Ablagerungen vor.

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 Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub ist vor seiner Entsorgung zu untersuchen.

4.9 Wasserwirtschaft – Hochwasser

Es liegen keine Wasserflächen oder Bachläufe in der Nähe des Plangebietes, die Einfluss auf die Planung vermuten lassen. Auch von einer Hochwassergefährdung ist nicht auszugehen.

5. Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehrliche Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird durch zwei Stichstraßen im Plangebiet erschlossen. Diese führen auf die nördlich vorbeiführende Straße Dolche und über diese zum örtlichen Verkehrsnetz und so zur überregionalen Straßenanbindung.

5.1.2 Kanal – Entwässerung – Oberflächenwasser – Zisternen

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert.

Um das Trennsystem zu entlasten, soll wenig verschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen, Grundstückzufahrten und Straßen soweit möglich breitflächig über bewachsenem Boden zur Versickerung gebracht werden. Dabei sind die DWA-Richtlinien M 153 und A 138 zu beachten.

Für jedes Baugrundstück ist der Einbau einer Brauchwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 5 bis 8 m³ zur Pufferung des bei Extremereignissen auf dem Privatgrundstück anfallenden Oberflächenwassers verpflichtend vorgeschrieben. Auf dem privaten Grundstück ist ein Revisionschacht unterzubringen, welcher jeweils mit einem Überlauf an den gemeindlichen Regenwasserkanal anzuschließen ist.

5.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Plangebiet wird als Dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO festgesetzt. Es wird in die Teilflächen MDW-1 und MDW-2 unterteilt. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert. Garagen und Stellplätze dürfen auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden. Die Baugrenze darf für Dachüberstände, Kellerlichtschächte, Treppenabgänge, Vordächer u. dgl. Vorbauten bis zu 1,50 m überschritten werden. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNV und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Es sind u. a. Dachform, Dachneigung, Fassadenfarbe und Dachfarbe festgelegt. Für die Gebäude sind Satteldächer vorgeschrieben. Die Festsetzungen entsprechen den aktuellen Gegebenheiten oder richten sich bei neuen Bauplätzen nach umliegenden Gebäuden.

Für die Wand- und Firsthöhe der Gebäude wurde als Bezugshöhe die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) festgelegt. Die maximal zulässige Höhe der OK FFB üNN ist in der Satzung für jeden Bauplatz gemäß der Höhenentwicklung des Geländes festgesetzt. In der Satzung unter § 8 Ziffer 1 werden gestalterische Maßgaben für die Gebäude festgesetzt, die die Wahrung des bisherigen Ortsbildes und das Einfügen neuer Vorhaben in die Umgebungsbebauung sicherstellen sollen.

Die Dachneigung ist für Satteldächer mit 20° bis 32° festgesetzt. Für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind Sattel-, Pult- und begrünte Flachdächer zulässig. Der Dachüberstand muss an allen Seiten der Gebäude mindestens 0,50 m betragen. Durch diese Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass sich die Gebäude im gegenständlichen Plangebiet harmonisch an die Gestaltung der Ortslage einfügen.

Wegen der freien Lage in der Landschaft und der theoretischen Möglichkeit von zuhause ausgeübtem, nicht störendem Gewerbe, wurden auch Regelungen zu Werbeanlagen getroffen. Diese dürfen nicht aufdringlich wirken und das Landschaftsbild nicht stören. Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden und dürfen nicht auf die Staatsstraße gerichtet sein. Die Beleuchtung ist ausgeschlossen, Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig. Es wird so sichergestellt, dass die Werbeanlagen das Ortsbild nicht gefährden und nicht zu aufdringlich wirken.

5.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Für das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 Abs. 3 BauNVO stets anzugeben:

- die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
- die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Die Gemeinde hat sich für diesen Bebauungsplan für die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächen- und Geschossflächenzahl entschieden. Diese sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei Geschosse begrenzt. Zusätzlich wird die maximale Wand- und Firsthöhe begrenzt, siehe Tabelle Ziffer 8 Abs. 1 der Satzung. Dabei werden zwei Alternativen ermöglicht, die

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Es sind Einzelhäuser und teilweise zusätzlich Doppelhäuser zulässig.

5.4 Garagen und Nebengebäude

Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Satzung über die Herstellung, Bereithaltung und Gestaltung von Stellplätzen und Garagen (Stellplatz- und Garagensatzung) der Gemeinde Rettenbach am Auerberg

vom 22.02.2021. Von der Hinterkante Straße müssen Garagen einen Abstand von min. 5,50 m einhalten. Dies gilt der Freihaltung der Verkehrsfläche bei Einfahrt in die Garage. Grenzgaragen sind zulässig.

5.5 Grünflächen

Nach Süden ist eine private Ortsrandeingrünung vorgesehen. Auf den Grundstücken sind versiegelte Flächen so gering wie möglich zu halten. Auf der Grünfläche sind Pflanzstandorte für Bäume und Sträucher vorgesehen. Von den festgesetzten Baumstandorten kann um bis zu 3 m abgewichen werden. Von landwirtschaftlichen Nutzflächen ist ein Stammabstand von 4 m einzuhalten.

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen

Bei der Grünordnungsplanung sind folgende Ziele zu beachten:

- Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild
- Schaffung naturnaher Elemente und damit neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen
- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens, d.h. möglichst geringe Flächenversiegelung

Mit den nachfolgenden umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen werden diese Ziele erreicht:

- Durch die Ortsrandeingrünung auf privatem Grundstück sowie die übrigen Grünflächen und die Bäume entlang der Planstraße werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduziert und neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.
- Die Ortsrandeingrünung und die übrigen Grünflächen im Plangebiet werden sich mit der Anpflanzung von artenreichem heimischem Gehölz positiv auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auswirken.
- Die Versiegelung soll minimiert werden und mit wasserdurchlässigen Materialien erfolgen.

Es handelt sich bei dem Bereich der Erweiterung um landwirtschaftliche Nutzfläche.

Sie wird bis heute intensiv als Grünland genutzt. Aufgrund der Lage in Siedlungsnähe kann von einem vorbelasteten Standort gesprochen werden. Besondere schützenswerte Vorkommen konnten keine festgestellt werden.

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Zur Bepflanzung im Plangebiet erfolgt gemäß Pflanzliste. Nach Süden ist eine private Ortsrandeingrünung in Form einer lockeren Hecken- und Strauchbepflanzung sowie mit Einzelbäumen vorgesehen. Auf den Grundstücken sind versiegelte Flächen so gering wie möglich zu halten.

Die Ortsrandeingrünung und die übrigen Grünflächen sollen das Wohngebiet harmonisch in die Landschaft einbinden und die Eingriffswirkung auf Natur und Landschaftsbild minimieren.

6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Parallel zum Bebauungsplan „Baugebiet Dolche Süd“ gemäß § 13b BauGB wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Eingrünung des Gebietes entsprechend der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft als Minimierungsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt.

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Es gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4.

(Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.)

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz

7.1.1 Immissionen – Landwirtschaft

Von den benachbarten Grünlandflächen können bei der Bewirtschaftung Emissionen ausgehen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erwarten sind. Diese sind unvermeidlich und müssen gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

7.1.2 Emissionen landwirtschaftlicher Betrieb / Baurecht auf Zeit

In Nachbarschaft zum Plangebiet liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb. Aufgrund dessen Emissionen besteht für das angrenzende Baugrundstück erst dann Baurecht, wenn der landwirtschaftliche Betrieb endgültig aufgegeben wurde. Dies dient dem Schutz der Wohnbebauung vor entsprechenden Immissionen. Dieses Baurecht auf Zeit wird festgesetzt gemäß § 9 Abs. 2 BauGB. Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann in Bebauungsplänen in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen nur bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind.

7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Für hygienisch einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch einen Anschluss an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt.

7.3 Altlasten

Es sind keine Altlastenablagerungen bekannt.

7.4 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 Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub ist vor seiner Entsorgung zu untersuchen.

7.5 Regenerative Energie

Die Gemeinde wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für eine Solaranlage auf dem Dach oder auch in der Fassade, für Blockheizkraftwerke und für Geothermie. Für die entsprechenden Nutzformen wurde ausreichend Gestaltungsraum innerhalb der Festlegungen der Satzung gewährt.

Die Anlage von schmalen Pflanzbeeten vor Gebäuden für Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung beeinflussen positiv die Energie- und Klimavorgaben.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch eine Trinkwasserversorgungsanlage am Ort. Die Versorgung mit Trinkwasser, das der Trinkwasserverordnung entspricht, ist sichergestellt.

8.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch die bestehende Infrastruktur mit Kläranlage sichergestellt. Oberflächenwasser soll versickert werden.

8.3 Stromversorgung

Die LEW Verteilnetz GmbH wird am Verfahren beteiligt.

8.4 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom wird am Verfahren beteiligt.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Es wird empfohlen, dass bodenordnende Maßnahmen nach dem Vorschlag der Parzellierung des Bebauungsplanes vorgenommen werden.

10. Kartengrundlage

Für das Plangebiet liegt eine Kartengrundlage des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Marktberdorf, vor.

Kaufbeuren, __.__.2021

Gemeinde Rettenbach am Auerberg,

Thomas Haag, Stadtplaner

Johannes Schneider, Zweiter Bürgermeister