

Hinweis: ÄNDERUNGEN sind gelb markiert!



GEMEINDE RETTENBACH AM AUERBERG

7. Änderung

Bebauungsplan Nr. 3 „Gewerbepark Westerhof“ mit integriertem Grünordnungsplan

TEXTTEIL

Lindau, den
geändert

30.06.2023
29.11.2023

Sieber Consult GmbH
Am Schönbühl 1
88131 Lindau (Bodensee)
Tel.: +49 8382 2 74 05-0
Fax: +49 8382 2 74 05-99
Mail: info@sieberconsult.eu

Die Gemeinde Rettenbach am Auerberg, Landkreis Ostallgäu, Regierungsbezirk Schwaben beschließt mit Sitzung vom aufgrund von §§ 2, 8, 9, und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), §§ 4 und 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371), sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385), die vorliegende 7. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 „Gewerbepark Westerhof“ mit integriertem Grünordnungsplan als Satzung.

SATZUNG

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die **7. Änderung Bebauungsplan** Nr. 3 „Gewerbepark Westerhof“ mit integriertem Grünordnungsplan umfasst mit einer Gesamtfläche von ca. 6,1 ha die Flächen der Flur-Nrn. 150, **150/1, 150/2, 155** 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

Die **7. Änderung Bebauungsplan** Nr. 3 „Gewerbepark Westerhof“ mit integriertem Grünordnungsplan besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom **29.11.2023** in Verbindung mit den bisherigen Inhalten (Fassung vom 07.02.2022, rechtsverbindlich seit 02.03.2022). Zusätzliche Inhalte ergänzen die bisherigen Inhalte. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von der Änderung betroffenen **Inhalte vollständig**. Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen nach § 9 BauGB. Damit ist der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert.

§ 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 Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind unzulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO). Unabhängig vom Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (§ 1 Abs. 9 BauNVO) ist Einzelhandel von Handwerksbetrieben zulässig, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen Leistungen verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

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, **150/1, 150/2** 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.

§ 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). Die Flachdächer im Geltungsbereich sind auf einer Fläche von mindestens 75 % pro Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Aufbauten bzw. Dachfenster zur Belichtung sowie für Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z.B. Dachterrassen). Die Dachflächen sind mit einer heimischen, standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit heimischen, standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Die Mächtigkeit der Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen.
- 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 bei den Fl.Nr 150 und 145 je Grundstück einmal, in einer maximalen Breite von 4,0 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 aktuelle 7. Änderung des Bebauungsplanes ist keine eigenständige Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Es findet ausschließlich eine Anpassung der bestehenden Ausgleichsflächen im westlichen und südwestlichen Teilbereich statt.

Im Gegensatz zum ursprünglichen Ausgleichskonzept wird die Grünfläche am westlichen Planungsrand auf den Fl.-Nrn. 145 und 125 von einer Breite von 15 m auf eine Breite von 20 m bis zu 35 m vergrößert. Innerhalb der Ausgleichsfläche wird am westlichen Rand ein Entwässerungsgraben integriert, welcher zuvor mitten durch das Plangebiet verlaufen ist. Östlich direkt an den Entwässerungsgraben schließt direkt ein Wall an, welcher eine Höhe von bis zu 5 m aufweisen muss. Der Wall hat insbesondere nach Südwesten eine Höhe von mindestens 5 m aufzuweisen. Um die ursprüngliche Eingrünung nach Westen und Südwesten weiterhin zu erhalten bzw. weiter auszubauen, wird zukünftig in diesem Bereich eine Pflanzung festgesetzt. Im Bereich der Pflanzung ist folgendes umzusetzen:

Entwicklungsziel: baum- und strauchreiche, arten- u. blütenreiche Extensivwiese
Herstellungsmaßnahme: Grünlandextensivierung; für die Baumpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubbäume (Hochstämme mit einer Wuchshöhe von 20 m bis 40 m) mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm zu pflanzen; es sind schnellwachsende Bäume (z.B. Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Rot-Buche, Sommer-Linde, Winter-Linde) aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden (siehe Hinweis Nr. 12.1); auf der Walkkrone ist alle 10 m ein hochstämmiger Baum zur Eingrünung zu pflanzen; im Bereich der Wallböschung sowie der Walkkrone sind mehrere Strauchgruppen vorzusehen, welche aus jeweils mind. fünf standortgerechten, heimischen Sträuchern aus der unten genannten Pflanzliste zu pflanzen sind. Die Pflanzung der Gehölze hat spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten im Herbst zu erfolgen.
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 01.07., 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 Ökologische Ausgleichsmaßnahmen zur 6. Änderung und Erweiterung

7.9.1.1 Flurstück: Fl.-Nr. 155, Teilflächen

Flächengröße: real: 1.664 m²
anerkennenswert: 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 frühestens 01.07., 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: 3.810 m²
anerkennenswert: 3.810 m² x 0,5 = 1.905 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 01.07., 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: 3.607 m²
anerkanntswürdig: 3.607 m² x 1,5 = **5.411 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. zwei malige Aushagerungsmahd pro Jahr (jeweils Mitte Mai/Anfang Juni und Mitte August/September), danach 1-malige Mahd pro Jahr, Mähzeitpunkt frühestens **01.07. – 01.08.**, 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 **01.07.**, Verzicht 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, südexpo-nierten Steilhangstandort

Herstellungs- und Entwicklungspflege: einmalige Saatguteinbringung von Magerrasen-arten, 1-malige Mahd pro Jahr, Mähzeitpunkt frühestens **01.07.**, Verzicht auf Düngung 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 Teilfläche:
Flächengröße: real: 2.888 m² anerkennenswert (x1,5): 4.332 m²

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

Ökologisches Entwicklungsziel: Artenreiche Extensivwiese auf feuchtem Standort mit wechselfeuchten Amphibienlaichmulden

Herstellungs- und Entwicklungspflege: Entfernen Abtransport der Ablagerungen, Herstellen 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, Wildapfel, 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

Im Plangebiet sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) die folgenden, richtungsabhängig für zwei verschiedene Abstrahlrichtungen (AR) angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A) je m^2]				
Abstrahlrichtung	AR 1		AR 2	
	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
Teilfläche mit Emissionsbezugsfläche S_{EK}				
1.1: $S_{EK} \sim 3.320 m^2$	64	45	58	38
1.2: $S_{EK} \sim 12.010 m^2$	65	51	60	45
2.1: $S_{EK} \sim 8.345 m^2$	64	49	58	38
2.2: $S_{EK} \sim 6.240 m^2$	66	50	60	42

SEK:..... Emissionsbezugsfläche = überbaubare Grundstücksfläche [m²]

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)

- 10.2 **An den nächstgelegenen Immissionsorten inner- oder außerhalb des Geltungsbereichs mit dem Schutzanspruch eines Gewerbegebiets ist die Lärmbelastung gemäß den Vorgaben der TA Lärm zu bewerten.**

§ 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. **Grelle Farben sowie großflächige Glasflächen sind unzulässig. Die Fassaden sind hinsichtlich Material und Farbgebung zu gliedern, großflächige einfarbige oder unstrukturierte Fassadenflächen sind unzulässig.**
- 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
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 pyraister	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 Freiflächengestaltungsplan

Im Rahmen des Antrages zur Baugenehmigung sollte ein Freiflächengestaltungsplan ausgearbeitet werden. Dieser ist zur Prüfung der Unteren Naturschutzbehörde im LRA OAL im Rahmen des Antrags mit einzureichen.

12.6 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.

12.7 Vogelschutz an Glas

Um das Risiko für Vogelkollisionen an Glasfassaden zu minimieren, sollte auf größere ungeteilte Fenster möglichst verzichtet werden. Bei ungeteilten Glasflächen ab einer Größe von 2m² sollten die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach ("Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, 2022) berücksichtigt werden.

12.8 Oberflächenwasser

12.8.1 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.

12.8.2 Wild abfließendes Wasser

Gemäß der Forderung des Wasserwirtschaftsamt wurde eine Fließweganalyse für das Baugebiet in Auftrag gegeben. Das Ergebnis wurde **in den Textteil** eingearbeitet. Diese ist Bestandteil des Bebauungsplanes und der Begründung in Anlage beigefügt.

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

12.8.4 Keller sind wasserdicht und auftriebsicher herzustellen.

12.9 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.

12.10 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.

12.11 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.

Aufgrund der Abgrabungen zur Errichtung der Gebäude wird empfohlen ein Bodenmanagement- und Bodenverwertungskonzept gem. DIN 19639 zu erstellen und dem Landratsamt zur Prüfung vorzulegen.

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.

12.12 Immissionsschutz

Die in den Festsetzungen genannten Normen und Richtlinien und die schalltechnische Stellungnahme der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 29.11.2023 (Projekt-Nr. Z-2321-2024 / St_01_1) können zu den üblichen Öffnungszeiten in der Gemeinde Rettenbach a. Auerberg eingesehen werden.

Bei Antrag auf Neu-Genehmigung bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben ist nachzuweisen, dass die gemäß den jeweiligen Emissionskontingenten zulässigen und gemäß der DIN 45691:2006-12 zu berechnenden Immissionskontingente eingehalten werden.

Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 für Immissionsorte außerhalb von Gewerbegebieten zu erfolgen, wobei in den Gleichungen (6) und (7) LEK_i durch LEK_{i,k} zu ersetzen ist.

Die Berechnung und Beurteilung der Immissionsbelastung eines Vorhabens hat nach der TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.

Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zugeordnet, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, das heißt es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze der DIN 45691).

Der Nachweis der Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

12.13 Forstwirtschaft

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

12.14 Wasserwirtschaft

Zu beachten sind:

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Bebauungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände, Kanalrückstau) ausgesetzt. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen. Das Erdgeschoss der Gebäude, sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge sollten zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen. Alles unter dieser Ebene sollte wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten. Es wird empfohlen, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete

Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

Folgende Broschüren, Regelwerke und Links sind zu beachten:

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

Arbeitshilfe: Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung, Eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer

Arbeitshilfe: Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung - eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer (bayern.de)

Bayerisches Bauministerium: Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung (bayika.de)
Schreiben vom 27.07.2021 des Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr mit dem Titel:
Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung; insbesondere:

Klimabezogene Festsetzungen im Bebauungsplan betreffend Umgang mit Niederschlagswasser (u.a. "Zisternenpflicht")

Ermittlung der Grundfläche in Bezug auf "Steingärten/Schotterflächen" b4-1524-2-7_stmuv_stmi_gag_002_reinschrift .pdf (bayern.de)

Schreiben vom 19.11.2021 vom StMI und StMUV mit dem Titel: Impulse für einen nachhaltigen Umgang mit Niederschlagwasser durch Einführung einer gesplitteten Abwassergebühr

§ 13

Inkrafttreten

Die **7. Änderung 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