

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „östlicher Ortsrand“ in Rettenberg!

Die Gemeinde Rettenberg erläßt aufgrund § 2 Abs. 1 und 4 BauGB, §§ 9 und 10 BauGB und Art. 23 GO in den jeweils geltenden Fassungen folgende

Satzung

§ 1

Die Grenzen des Geltungsbereichs der 2. Änderungssatzung, Grundstücke Fl.Nr. 100/3 und 370 (T), Gemarkung Rettenberg, werden gemäß Planzeichnung vom 19.07.2004 festgelegt. Diese Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung und bildet zusammen mit den nachfolgenden Vorschriften die 2. Änderung.

§ 2

Festsetzungen:

Abweichend von den Festsetzungen des Textteiles des in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „östlicher Ortsrand“ in Rettenberg genehmigt mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 13.07.1964 Nr. XX 3793/63 und der 1. Änderung vom 29.10.1985 wird folgendes festgesetzt:

1. Die BauNVO 1990 findet Anwendung.
2. Für die Abstandsflächen gilt Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO.
3. Der Textteil des vg. Bebauungsplanes samt 1. Änderung gilt weiter, soweit sich nicht aus nachfolgenden Festsetzungen, bzw. aus der unter § 1 genannten Planzeichnung Änderungen ergeben.
4. Die Geschoßflächenzahl wird auf 0,9 und die Grundflächenzahl auf 0,4 festgesetzt.
- 3) Höhenlage:
OK EG RFB für Haus 1 und 2 wird wie folgt festgesetzt:
OK Schachtabdeckung in der Straße „Kirchbichl“ – Schacht in Verlängerung der nördlichen Grenze von dem Grundstück Fl.Nr. 100/3 zu Grundstück Fl.Nr. 375/1 = - 1,95 m, OK EG RFB = $\pm 0,00$ m.
Wandhöhe:
Als zulässige max. Wandhöhe wird gemessen von OK EG RFB bis OK Dachhaut in Flucht der Außenkante der Außenwand auf 7,20 m festgesetzt.
5. Die Hauptgebäude sind mit Satteldächer und einer Neigung zwischen 26 – 33° zulässig.
6. Der Kniestock im DG darf max. 1,60 m betragen.

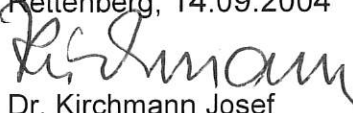
Hinweis:

Es gilt die gemeindliche Satzung über Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen i.d.F. vom 02.01.1995.

§ 3

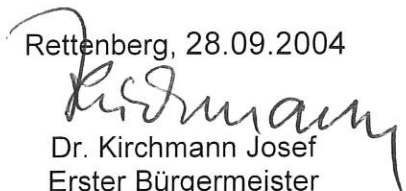
Diese Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Ausgefertigt
Rettenberg, 14.09.2004


Dr. Kirchmann Josef
Erster Bürgermeister



Rettenberg, 28.09.2004


Dr. Kirchmann Josef
Erster Bürgermeister

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „östlicher Ortsrand“ in Rettenberg!

B e g r ü n d u n g

1. Grund für die Änderung des Bebauungsplanes

Der Gemeinde Rettenberg liegt eine Anfrage auf Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 9 Wohnungen für das Grundstück Fl.Nr. 100/3, Gemarkung Rettenberg, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „östlicher Ortsrand“ in Rettenberg vor.

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes soll die Genehmigung dieses Vorhabens ermöglicht werden.

Der gültige Bebauungsplan stammt aus dem Jahre 1963. Im Jahre 1985 wurde dieser in einem Teilbereich geändert, bzw. durch weitere Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs ergänzt.

Am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs liegt das vg. Grundstück Fl.Nr. 100/3 mit aufstehendem Bestandsgebäude (Anwesen Kirchbichl 10) mit zwei Vollgeschossen, Kniestock und ausgebautem Dachgeschoß. Das Untergeschoß liegt nach Westen zu in seiner ganzen Höhe als 3. Geschoß frei.

Auf dem direkt nördlich an den Geltungsbereich anschließendem Grundstück Fl.Nr. 375/1 wurde im Jahre 1971/72 ein hangseitig 2-geschossiges, talseitig 3-geschossiges, größeres Gebäude (Anwesen Kirchbichl 12) mit Satteldach und ausgebautem Dachgeschoß, DN ca. 30°, errichtet, in dem sich Ferieneigentumswohnungen befinden.

Westlich des Grundstückes Fl.Nr. 100/3, getrennt durch die Straße „Kirchbichl“, wurde im Jahre 2002 auf dem Grundstück Fl.Nr. 102/4 ein größeres 2-geschossiges Gebäude (Anwesen Kirchbichl 9) mit ausgebautem Dachgeschoß, DN ebenfalls ca. 30°, mit Gauben und Widerkehr, errichtet.

Das nähere Umfeld des Grundstückes Fl.Nr. 100/3 im Osten und Süden ist derzeit unbebaut. Die weitere vorhandene Bebauung im Geltungsbereich schließt erst südöstlich des Kalchenbachwegs auf gegenüber dem Grundstück Fl.Nr. 100/3 wesentlich höherem Geländeniveau an und ist durch die Straße „Kalchenbachweg“ räumlich abgetrennt.

Das Umfeld des Grundstückes Fl.Nr. 100/3 ist somit – auch in Anbetracht seines tieferen Geländeniveaus – geprägt von den im Norden und Westen stehenden größeren Baukörpern, so dass für die Bebauung des Grundstückes Fl.Nr. 100/3 ein Maßstab, welcher sich an die vg. Baukörper anlehnt, aus städtebaulicher Sicht gerechtfertigt erscheint.

Bei der Festlegung der Firstrichtungen wurde für den südwestlich gelegenen Baukörper auf die Firstrichtung des Anwesens auf dem Grundstück Fl.Nr. 102/4 und für den nordwestlichen Baukörper auf die Firstrichtung des Anwesens auf dem Grundstück Fl.Nr. 100/4 Bezug genommen.

2. Geltungsbereich der Änderung

Die Satzung umfaßt die Grundstücke Fl.Nr. 100/3 und 370 (T), Gemarkung Rettenberg und erfasst eine Fläche von ca. 1320 m².

3. Auswirkungen der Planung

Jedem Bauherrn, der sich im Änderungsbereich ansiedelt, müssen die Auswirkungen der Allgäuer Grünlandwirtschaft mit all ihren Immissionen und Emmissionen (Geruch, Lärm von Maschinen, Kuhglocken usw.), bewußt sein und entschädigungslos geduldet werden.

Gegebenenfalls hat jeder Bauherr selbst die Aufgabe, die Be- und Entlüftung von Aufenthaltsräumen entsprechend anzuordnen.

Auflagen und Bedingungen in immissionsschutzrechtlicher Sicht werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

Nachteilige Auswirkungen auf den bisherigen Bestand sind durch die Änderung nicht zu erwarten.

4. Natur und Landschaft

Durch die Änderung wird kein neues Baurecht geschaffen, sondern nur den heutigen Bedürfnissen entsprechend angepaßt. Ein Ausgleich im Sinne des BayNatSchG ist daher nicht notwendig.

Die Bepflanzung des Baugrundstückes ist mit heimischen Baum- und Straucharten vorzunehmen. Zusätzliche grünordnerische Maßnahmen sind aus Sicht der Gemeinde nicht notwendig.

5. Energiemaßnahmen

5.1. Solarenergie

Die Nutzung von regenerativen Energien (Solar und Photovoltaik) soll ermöglicht/angestrebt werden. In Gebäuden, bei denen derzeit keine Nutzung der Solarenergie geplant ist, sollen die erforderlichen Leitungen (Wasserleitungen, Leerrohre) und Anschlüsse im Dachaufbau und im Gebäude, sowie kollektorgeeignete Warmwasserspeicher der Heizanlagen vorgesehen werden, um den zukünftigen Einbau von Solaranlagen mit minimalem Aufwand durchführen zu können.

5.2. Energieeinsparung

Bei der Konzeption der Gebäude muß die Energieeinsparverordnung (EnEV) beachtet werden, um dadurch den Energieverbrauch soweit wie möglich zu senken. Weiterhin sollte durch Maßnahmen wie:

- Hochwertige Wärmedämmung,
- kontrollierte Belüftung mit Wärmerückgewinnung,
- Vermeidung von Wärmebrücken (Stahlbetonbalkone o.ä.),
- Nutzung passiver Sonnenenergie und unbeheizbare Wintergärten,

der Energieverbrauch soweit als möglich gesenkt werden.

Regenwasserzisternen werden befürwortet, um den Trinkwasserverbrauch zu senken.

6. Verkehrserschließung, Verkehrsflächen, Stellplatzflächen

Der Änderungsbereich wird durch die bestehende Ortsstraße „Kirchbichl“ erschlossen. Die äußere Erschließung erfolgt über die ca. 200 m entfernte Staatsstraße 2007, die Anschluß an das überörtliche Verkehrsnetz hat.

Für das Plangebiet gilt die gemeindliche Satzung über Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen i.d.F. vom 02.01.1995.

7. Infrastruktur

- Öffentlicher Nahverkehr:

Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 200 m Entfernung im Ort. Eine Bahnverbindung besteht in Immenstadt (ca. 7 km) oder Sonthofen (ca. 7 km).

- Kindergarten:

Diese befinden sich im Ortsteil Untermaiselstein (ca. 4 km entfernt) und Kranzegg (ca. 3 km entfernt).

- Schulen:
Die Grund- und Teilhauptschule befindet sich in Rettenberg in unmittelbarer Nachbarschaft. Hauptschulen und weiterführende Schulen befinden sich in den Städten Immenstadt und Sonthofen. Zu beiden Städten besteht ein Schulbus- und Linienbusverkehr.
- Kirchliche und soziale Einrichtungen, ärztliche Versorgung:
Eine katholische Kirche befindet sich im Ortsteil Rettenberg. In dieser werden auch evangelische Gottesdienste abgehalten. In Rettenberg befindet sich ein Alten- und Pflegeheim, sowie eine Arzt- und Zahnarztpraxis.
- Einkaufsmöglichkeiten:
Der persönliche Bedarf kann in den Geschäften im Ortsteil Rettenberg oder in den angrenzenden Städten und Gemeinden gedeckt werden (z. B. Lebensmittelmärkte, Metzgerei, Bäckerei usw.).
- Sport, Erholung und Kultur:
Im angrenzenden Ortsteil Rettenberg ist ein Fußballplatz, Tennisplatz, Freibad, Schützenheim, Bibliothek, Minigolfplatz etc. vorhanden. Weiterhin sind Skisportanlagen (Adelharzlift, Breitensteinlift, Grüntenlift und Kammeregglift) am Grünten und diverse Loipen und ein gut ausgebautes Wanderwegenetz vorhanden. Eine Vielzahl von Denkmälern laden zur Besichtigung ein.

8. Erschließung (Wasser, Entwässerung, Strom, Abfall, Verkehr)

- Wasser:
Der Änderungsbereich ist an die vorhandene öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen.
- Entwässerung:
Der Änderungsbereich ist an die öffentliche Entwässerungseinrichtung angeschlossen. Das Abwasser wird der Großkläranlage des Abwasserverbandes Obere Iller (AOI) in Thanners zugeleitet. Das Regenwasser soll möglichst auf eigenem Grund versickert werden.
- Strom:
Die Stromversorgung ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Elektrizitätsgenossenschaft Rettenberg e.G. gesichert.
- Abfall:
Die Beseitigung der Abfälle ist durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft (ZAK) Kempten im Allgäu sichergestellt.
- Verkehr:
Die Verkehrserschließung ist gesichert (s. Nr. 6 und 7).

9. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Satzungsgebiet als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" i. S. des § 4 BauNVO festgesetzt.

Eigengenutzte Freizeitwohneinheiten (sog. Zweitwohnungen) sollen verhindert werden, da sie das intakte Dorfbild z.B. durch geschlossene Rollläden, ungepflegte Gärten und Hecken, fehlende Balkonblumen usw. städtebaulich nachteilig beeinträchtigen.

Rettenberg, 14.09.2004



Dr. Kirchmann Josef
Erster Bürgermeister