

4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Lärchenweg“, Rettenberg!

Die Gemeinde Rettenberg erläßt gemäß §§ 1,2, 3, 4, 9, 10, 30 BauGB, §§ 1, 4, 13 bis 17, 19, 20, 22 BauNVO, Art. 91 Abs. 3 BayBO und Art. 23, 26 Abs. 2 GO, in den jeweils geltenden Fassungen, folgende

Satzung

§ 1

Die Grenzen des Geltungsbereichs der 4. Änderungssatzung, Grundstücke Fl.Nr. 76/4 und 88/19, Gemarkung Rettenberg, werden gemäß Planzeichnung vom 03.12.2002 in der Fassung vom 09.12.2002/16.06.2003 festgelegt.

Diese Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung und bildet zusammen mit den nachfolgenden Vorschriften die 4. Änderung.

§ 2

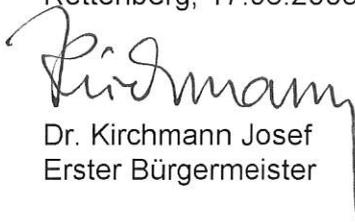
Abweichend von den Festsetzungen des Textteiles und der Planzeichnung des in Kraft getretenen Bebauungsplanes vom 06.12.1983 und der Änderung vom 24.09.1985 (2. Änderung), wird folgendes festgesetzt:

1. Die BauNVO 1990 gilt weiter.
2. Die Planzeichnung und der Textteil des in Kraft getretenen Bebauungsplanes vom 06.12.1983, samt den vg. Änderungen gilt weiter, soweit sich nicht aus nachfolgenden Festsetzungen, bzw. aus der unter § 1 genannten Planzeichnung, Änderungen ergeben.
3. Innerhalb der neu festgelegten Baugrenze ist die Errichtung von Einzelhäusern und Garagen zulässig.
4. Im Einzelhaus ist max. 1 Wohnung zulässig.
5. Haupt- und Nebengebäude sind mit Satteldächern und einer Neigung von 15° bis 25° zulässig.

§ 3

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

Ausgefertigt
Rettenberg, 17.06.2003


Dr. Kirchmann Josef
Erster Bürgermeister



4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Lärchenweg“, Rettenberg!

Begründung

1. Grund für die Änderung des Bebauungsplanes

Der Gemeinde Rettenberg liegt eine Anfrage für die Errichtung von zwei Einzelhäusern mit jeweils nur einer Wohnung für die Grundstücke Fl.Nr. 76/4 und 88/19, Gemarkung Rettenberg, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Lärchenweg“ vor.

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes soll die Genehmigung dieser Vorhaben ermöglicht werden.

Die Gemeinde sieht diese Änderung für städtebaulich sinnvoll und notwendig an, um zum einen den bestehenden Ortsteil Rettenberg fortzuentwickeln und die Eigentumsbildung der Bevölkerung zu fördern; zum anderen soll durch diese Änderung der heutigen Bauplatznachfrage Rechnung getragen werden.

2. Geltungsbereich der Änderung

Die Satzung umfaßt die Grundstücke Fl.Nr. 76/4 und 88/19, Gemarkung Rettenberg und erfaßt eine Fläche von 812 m².

Der Änderungsbereich ist von einem Baugrundstück (Norden), einem Kinderspielplatz (Osten), einem Fußweg und Sportplatz (Süden) und dem Ahornweg (Westen) begrenzt.

3. Auswirkungen der Planung

Die geplante Bebauung beendet die weitere städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich.

Der vg. Bereich ist voll erschlossen und bereits bisher als Baugrundstück festgesetzt. Eine Bebauung wurde allerdings bisher nicht durchgeführt.

Der von der Änderung betroffene Bereich ist baum- und strauchfrei.

Jedem Bauherrn, der sich im Satzungsgebiet ansiedelt, müssen die Auswirkungen der Allgäuer Grünlandwirtschaft mit all ihren Immissionen und Emissionen (Geruch, Lärm von Maschinen, Kuhglocken usw.), sowie die aus dem angrenzenden Kinderspielplatz, Bolz- und Schulsportplatz, Fußballplatz, Parkplatz, Turnhalle, Schwimmbad, Kiosk, Schule, Tennisplatz, Feuerwehr entstehenden Immissionen und Emissionen bewußt sein und geduldet werden. Dies betrifft auch Immissionen die durch Betriebserweiterungen der vg. Einrichtungen verursacht werden. Diese sind ebenfalls entschädigungslos zu dulden. 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

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen (Grünordnung) wurden bereits im Bebauungsplangebiet durchgeführt. Durch die Änderung wird kein neues Baurecht geschaffen, sondern nur den heutigen Bedürfnissen entsprechend angepaßt. Die geplante Verwirklichung von zwei Einzelhäusern mit jeweils nur einer Wohnung führt zu einer Reduzierung der Verkehrsbelastung im Vergleich zu bisher wesentlich höheren möglichen Anzahl von Wohnungen.

Bezüglich der Bepflanzung wird auf § 10 der Satzung und die Begründung in Ziffer 2.4 des Bebauungsplanes „Am Lärchenweg“ verwiesen. Zusätzliche grünordnerische Maßnahmen sind daher 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

Das Baugebiet wird durch die Gemeindeverbindungsstraße „Ahornweg“ 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. 400 m Entfernung im Ort. Eine Bahnverbindung besteht in Immenstadt (ca. 7 km) oder Sonthofen (ca. 7 km).
- Kindergarten
Diese befinden sich im Ortsteil Untermaisalstein (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, Grünenlift und Kammeregglift) am Grünen 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
Das Baugebiet kann an die vorhandene öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.
- Entwässerung
Das Baugebiet kann an die öffentliche Entwässerungseinrichtung angeschlossen werden. 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.

Im Änderungsbereich ist die Errichtung von zwei Einzelhäusern vorgesehen. Die Anzahl der maximal möglichen Wohnungen beträgt 1 Wohnung/Gebäude.

Die Beschränkung der Wohnungszahl in § 2 der Satzung kann gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt werden. Der dörfliche Charakter und die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung soll unbedingt erhalten bleiben.

Eigengenutzte Freizeitwohngelegenheiten (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.

Ausgefertigt
Rettenberg, 17.06.2003


Dr. Kirchmann Josef
Erster Bürgermeister