

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Rettenberg für das
Gebiet "Hohenbühl", Ort Rettenberg

=====

Die Gemeinde Rettenberg erläßt aufgrund der
§§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom
23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) und des Art.
107 Abs. 4 der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom
1. August 1962 (GVBl. I S. 179) i. d. Fas.
d. Bek. v. 1.10.1974 (GVBl. S. 513) und der
Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den
Freistaat Bayern (GO) i. d. Fas. d. Bek. vom
5. Dezember 1973 (GVBl. S. 599) folgende mit
Bescheid des Landratsamtes Oberallgäu in
Sonthofen vom 7.3.77 Az. V. 11 K 1/54 genehmigte
Satzung.

S A T Z U N G

§ 1

1. Für den Planbereich gilt die von Ing.-Arch. Rudolf Dengel,
Rettenberg, am 30. Juli 1975 gefertigte Bebauungsplanzeichnung.
Sie ist Bestandteil dieser Satzung.
2. Außerdem gelten die nachfolgenden Festsetzungen.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

1. Nach § 1 der VO über die bauliche Nutzung der Grundstücke
Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I
S. 429) i. d. F. v. 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237) wird das
im Geltungsbereich liegende Baugebiet als allgemeines
Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BaunVO festgelegt. § 4 Abs.
1, 2, 3 und 4 BaunVO werden Bestandteile dieser Satzung.
Weiterhin werden §§ 12, 13 und 14 Abs. 2, BaunVO Bestand-
teile dieser Satzung.
2. Die Errichtung von Nebengebäuden, die im Bebauungsplan nicht
vorgesehen sind, ist nicht gestattet, auch wenn sie nicht der
bauaufsichtlichen Genehmigungspflicht unterliegen.
Ausnahmen können aus besonderen Gründen zugelassen werden,
wenn dadurch die beabsichtigte Gestaltung des Straßen-, Orts-
oder Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt wird.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

1. Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Hauptgebäude mit der im Bebauungsplan festgesetzten Geschößzahl herzustellen.
2. Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für dieses Gebiet 0,3.
3. Als höchstzulässige Geschößflächenzahl (GFZ) wird 0,6 bei zweigeschoßiger Bebauung festgesetzt.

§ 4

Bauweise und bauliche Gestaltung

1. Im Bebauungsgebiet gilt die offene Bauweise.
2. Die Hauptgebäude haben Satteldächer zu erhalten. Bei der Bebauung des Gebietes ist grundsätzlich der heimische alpenländische Charakter zu wahren.
3. Garagen dürfen in diesem Gebiet nur massiv errichtet werden.
4. Die Dachneigung ist zwischen 20° und 24° zu begrenzen.
5. Die Dächer sind mit rotbraunen, engob. Falzpfannen oder in Struktur und Farbe ähnlich wirkendem Material einzudecken.
6. Kniestöcke sind nur zulässig, wenn die Höhe, gemessen von Oberkante Decke bis zum Schnittpunkt Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes und der Oberkante Sparren, höchstens 1,50 m beträgt.
~~Bei zwei Vollgeschossen im waagrechten Gelände beträgt die Kniestockhöhe maximal 60 cm.~~
7. Dachaufbauten (Gauben) sind unzulässig.
8. Alle Gebäude sind mit Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter oder grobkörniger Putz ist zu unterlassen. Die Verwendung von grellwirkenden oder kontrastierenden Farben ist unzulässig.
9. Die Einzäunung der Grundstücke an öffentlichen Straßen darf nur mit einem Staketenzaun, Hanichelzaun oder drei querlaufenden Brettern, die Natur zu belassen sind, erfolgen. Zwischen den Grundstücken sind auch Drahtgeflechtzäune, jedoch nur mit Hinterpflanzung, zulässig.
10. Die Höhe der Einfriedungen einschließlich des Sockels darf 1,0 m über Straße nicht überschreiten.
11. Die Stellplätze für PKW dürfen zur Straße hin nicht eingefriedet werden.

- 12. Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe der einzelnen Gebäude ist nach den Geländeverhältnissen unter Berücksichtigung der Belange des Straßen-, orts- oder Landschaftsbildes von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festzusetzen. (§ 9 Abs.1 Ziff. 1 d. BBauG Art.10 Abs.2 BayBO)
- 13. Für die Firstrichtung der Haupt- und Nebengebäude sind die Einzeichnungen im Bebauungsplan maßgebend.
- 14. Die Leitungen zur Versorgung der Anwesen im Planbereich mit elektrischem Strom sind unterirdisch zu verlegen. Soweit dies technisch nicht möglich ist, sind Freileitungen zugelassen.

§ 5

Die Größe der Baugrundstücke muß mindestens 600 qm, bei Doppelhäusern 800 qm betragen.

§ 6

Diese Satzung tritt nach § 12 BBauG mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft, das ist am

13.08.1977....

Rettenberg, den 12.08.1977



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Rettenberg vom 30. Juli 1975
für das Gebiet am "Hohenbühl"

betreffend die Grundstücke Fl.-Nr. 3, 3/2, 3/4, 4, 94, 94/4, 97,
98/8, 98/9, 99, 374.

Entwurfsverfasser: Ing.-Arch. Rudolf Dengel, 8971 Rettenberg Nr. 110

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wurde aus dem z. Zt. ausgelegten Flächennutzungsplan entwickelt.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Baugebiet liegt ca. 250 m östlich des Ortskernes von Rettenberg und hat eine Größe von ca. 1,570 ha.
2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

Omnibushaltestelle	250 m
Kath. Pfarrkirche	400 m
Volksschule Rettenberg	500 m
Versorgungsläden	400 m
Freibad	500 m
Sportplatz	500 m
3. Das Gelände ist leicht hügelig und fällt nach Südosten mit einem Gefälle von ca. 18 % ab.
4. Als Baugrund findet sich fester, bindiger, mit Kies durchsetzter Boden vor.

Es sind keine Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich. Durch eingelagerte Kiesel- und Ton-schichten ist mit normalem Hangsickerwasser zu rechnen.
5. Folgende Bebauung ist bereits vorhanden:

Fl.-Nr. 3	Wohnhaus
Fl.-Nr. 97	Wohnhaus
6. Es ist kein Baumbestand vorhanden.

C) Geplante bauliche Nutzung

1. Das Baugebiet ist in der Satzung zum Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt.

2. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollen insgesamt 12 Wohnhäuser mit Garagen und PKW-Stellplätzen neu errichtet werden.
3. Das Nettowohnbauland
(= Gesamtfläche aller Wohnbau-
grundstücke) umfaßt ca. 1,17 ha = 74,5 %

Die Verkehrsflächen für die innere
Erschließung umfassen ca. 0,40 ha = 25,5 %

Somit umfaßt das Bruttowohnbauland ca. 1,57 ha = 100 %

Zu den jetzt vorhandenen 5 Wohnungen werden durch die Errichtung der möglichen Neubauten voraussichtlich noch 24 Wohnungen hinzukommen.

Gesamtzahl der Wohnungen: 29 Wohneinheiten (WE)

Einwohnerzahl einschl. besteh. Wohnungen $29 \times 3,5 = \underline{102 \text{ E}}$

Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte $\frac{29 \text{ WE}}{1,57} = 18,5 \text{ WE / ha}$

Nettowohnungsdichte $\frac{29 \text{ WE}}{1,17} = 24,8 \text{ WE / ha}$

D) Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Grenzregelung (§§ 80 ff BBauG) im nordöstlichen Teil des Baugebietes notwendig.

E) Erschließung

1. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt durch eine 5,50 m breite Straße, die mit beiden Enden an das bestehende Ortswegenetz anbindet und mit einer Abzweigung eine Verbindung in Richtung Staatsstraße 2007 bildet. Für den Fußgängerverkehr wird jeweils ein 1,50 m breiter Gehweg entlang der neuen Straße angelegt.
2. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Rettenberg.
3. Die Abwässer sind vorerst in Faulgruben zu klären. Für die geplante zentrale Kanalisation der Gemeinde werden die Sammelleitungen mit dem Straßenbau verlegt. Nach Inbetriebnahme der Sammelkläranlage sind die Einzelkläranlagen stillzulegen und die Abwasser in die zentrale Kanalisation einzuleiten.

4. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Elektrizitätsgenossenschaft Rettenberg.

F) Überschlägig ermittelte Kosten

1. Straßen - ohne Grunderwerbskosten -

ca. 535 lfm à 300.-- DM 160 500.--

2. Kanalisation

ca. 480 lfm à 200.-- " 96 000.--

Anschlußleitungen

14 Stck. à 1 200.-- " 16 800.--

3. Wasserversorgung

ca. 350 lfm à 90.-- " 31 500.--

Summe DM 304 800.--

=====

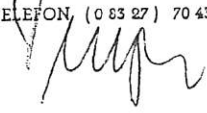
Rettenberg, den 5.8.1975

Der Entwurfsverfasser:

Rettenberg, den 20. Aug. 1975 ✓

Gemeinde Rettenberg:

RUDOLF DENGEL
ING.-(GRAD.) ARCHITEKT BDB
8971 RETTENBERG/ALLG.
TELEFON (0 83 27) 70 43



Gemeinde Rettenberg
8971 Rettenberg/Allg.

