

# **Bebauungsplan der Gemeinde Rettenberg für den Bereich Kranzegg, Am Scheidplatz**

Die Gemeinde Rettenberg erläßt aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1 und §§ 9, 10 und 30 des Baugesetzbuches (BauGB), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl I S. 3316), der Baunutzungsverordnung – BauNVO – i.d.F. d. Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbauandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466), der Art. 91 und Art. 89 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Bayerische Gemeindeordnung (GO) in der derzeit jeweils gültigen Fassung folgende

## **S a t z u n g**

### **§ 1**

#### **Inhalt des Bebauungsplans**

Für den Bereich "Am Scheidplatz" zwischen der Kreisstraße OA 6 und der Reichener Straße am nordwestlichen Ortsrand von Kranzegg gilt die vom Planungsbüro Völk und Seberich, Weiher 6½, 87549 Rettenberg, gefertigte Bebauungsplanzeichnung i.d.F. vom 30.07.2007, **Plan A**, welche zusammen mit den nachfolgenden Vorschriften den Bebauungsplan bilden, sowie der Grünordnungsplan mit Darstellung der Ausgleichsfläche der Landschaftsarchitekten Geiger & Waltner, Burghaldegasse 2, 87435 Kempten / Allgäu vom 26.04.2007, zuletzt geändert am 30.05.2007, **Plan B**.

### **§ 2**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Das Gebiet wird in zwei Bereiche unterteilt als "Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI)" i.S. des § 4 und § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466), festgesetzt.

### **§ 3**

#### **Abstandsflächen**

Im Bereich des festgesetzten Mischgebietes gelten die Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO (Art. 7 Abs.1 Satz 1 2. Halbsatz BayBO)

### **§ 4**

#### **Maß der baulichen Nutzung / Bauweise**

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise.  
In den Baufeldern 1, 2, 3,4, 5 und 9 sind lediglich Einzelhäuser zulässig,

während in den Baufeldern 6, 7 und 8 Einzel- oder Doppelhäuser zugelassen werden.

3. Die in der Typenschablone festgelegte Grundflächenzahl von 0,35 und Geschoßflächenzahl von 0,65 und die Zahl der Vollgeschoße ( II ) gilt als Höchstwert.

## **§ 5**

### **Wohnungsanzahl**

Pro Einzelwohngebäude sind maximal 3 Wohneinheiten (WE) zulässig. Pro Doppelwohnhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.

## **§ 6**

### **Dachform, Dachneigung und Firstrichtung**

1. Für die Firstrichtung ist die Einzeichnung im Bebauungsplan verbindlich.
2. Alle Haupt-, Nebengebäude und Garagen müssen Satteldächer zwischen 20 Grad und 28 Grad aufweisen.
3. Dachgauben sind zulässig, soweit das Hauptgebäude eine Dachneigung von mindestens 26 Grad aufweist.
4. Der First von Kehrgiebeln und Gauben muss mindestens 0,25 m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudes liegen.
5. Der Abstand der Gauben oder Kehrgiebel von der Giebelwand (Ortgang) muss mindestens 1,50 m betragen.
6. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

## **§ 7**

### **Höhe baulicher Anlagen, Sockel- und Geländehöhe**

1. Für Hauptgebäude im Baufeld 1-8 wird eine max. Außenwandhöhe (Höhe von OK EG-Rohfußbodens bis Oberkante Fußpfette) von 6,00 m und für das Baufeld 9 eine Außenwandhöhe von 4,10 m festgelegt (Höchstwert).  
Bei Kehrgiebeln Baufeld 1-8 darf dieser Wert um 1,0 m überschritten werden, bei Baufeld 9 um 0,4 m.

Die Oberkante des EG-Rohfußbodens darf max. 0,5 m über dem natürlichen Gelände (bergseitig) liegen .

Der EG-Rohfußboden der Garage darf max. bis auf Höhe des Erdgeschoßrohfußbodens des Hauptgebäudes ausgeführt werden. Die Wandhöhe an der Traufe der Garage darf max. 3,00 m nicht überschreiten (gemessen von EG-Rohfußboden bis Oberkante Pfette).

Die Sockelhöhe über dem fertigen Gelände, gemessen von OK-Rohfußboden EG (Hauptgebäude) bis OK-Gelände an der Außenwand darf höchstens 0,50 m betragen.

**Hinweis:**

Die Höhenlage des Gebäudes ist in den Ansichts- und Schnittzeichnungen mit Eintragung von geplantem Gelände und dem Urgelände darzustellen.

2. Für Gelände- und Terrassenaufschüttungen usw. sind die Böschungen an der Grenze zum Nachbargrundstück in weichen Ausrundungen (**keine Böschungsmauern oder Steilböschungen**) auszuführen. Zur freien Landschaft hin sind generell keine Böschungsmauern zulässig.

## § 8

### Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

1. Für das Baugebiet gilt die gemeindliche Satzung über Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen i.d.F. vom 02.01.1995.
2. Garagen mit etwaigen Nebengebäuden sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen und in dem speziell für Garagen festgesetzten Baufeld zulässig.
3. Garagen sind mit etwaigen Nebengebäuden jeweils in einem Baukörper zusammenzufassen und gestalterisch aufeinander abzustimmen.
4. Zwischen den Garageneinfahrt und der Straßenbegrenzungslinie ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten.

## § 9

### Einfriedungen

1. Als Einfriedung ist ein bis zu 0,80 m hoher Holzzaun zulässig.
2. **Die Einfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist in einem Abstand von mindestens 0,50 m von der öffentlichen Straßenfläche entfernt zu setzen. Der Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Einfriedung ist vom Eigentümer als Grasstreifen (Schotterrassen) anzulegen und zu pflegen.**
3. Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken in Form einer Hecke bzw. eines Zaunes dürfen 0,80 m Höhe nicht überschreiten.
4. Die Flächen vor den Garagen und Stellplätzen dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht eingefriedet werden.

## § 10

### Immissionsschutz

#### 1. Schallschutz

Im Baufeld 1-3 sind Wohngebäude so zu errichten, dass sämtliche Aufenthaltsräume eine Lüftungsmöglichkeit zur Ost-Fassade besitzen. Fenster und Fenstertüren von Aufenthaltsräumen an der West – Süd – und Nordfassade und den entsprechenden Dachflächen des Gebäudes sind als Schallschutzfenster auszuführen und dürfen nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden.

Die Ermittlung der Schallschutzfensterklasse hat nach DIN4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu erfolgen.

## Hinweis

Alternativ zur Raumorientierung sind auch andere geeignete Maßnahmen zur Lüftung der betreffenden Räume möglich, zB. kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, oder Anbringung von Wintergärten vor der Fassade.

# § 11 Grünordnung

## **9.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB), Teilbereich**

Flurstücksnummern 1999, 1904, 1999/1, 1999/2, 1999/3 und 2030

*Die Flächen F1 und F2 sind der Planzeichnung des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan zu entnehmen*

### **F1: Pflanzungen in den Privatgärten**

Folgende Pflanzung für Hochstämme wird lt. Planzeichnung festgesetzt:

- Nach planerischer Darstellung sind je Grundstück ein Obstbaum oder ein heimisches Gehölz 2. Ordnung (Wuchsklasse 2) zu pflanzen.

Folgende weitere Mindestbepflanzung für die Flächen wird festgesetzt:

- 20 % der Flächen, Bepflanzung mit heimischen Sträuchern (die Hälfte davon mit Heistern)
- Heckenpflanzungen sind möglich. (siehe Punkt Einfriedungen)

Die Grünflächen sind als Rasen- und Wiesenflächen anzulegen. Für die Ansaaten sind artenreiche Saatgutmischungen mit hohem Kräuteranteil zu verwenden (RSM 7.1.2.).

Die in der Planzeichnung dargestellten Gehölze sind zu pflanzen.

Pflanzqualitäten und -arten sind den Listen zu entnehmen.

### **F2: Pflanzungen im Zentrum des Wendehammers**

Folgende Pflanzung für Hochstämme wird lt. Planzeichnung festgesetzt:

- Nach planerischer Darstellung ist in der Mitte des Wendehammers ein Baum 1. Ordnung (Wuchsklasse 1) zu pflanzen.
- Die Baumscheibe muss eine Größe von mind. 2,5 m x 2,5 m haben, die Bepflanzung erfolgt mit Bodendeckern lt. Liste.

### **Oberbodenschicht**

Im Bereich der Pflanzflächen ist eine Oberbodenschicht von mindestens 40 cm zu gewährleisten, um die geplanten Pflanzungen dauerhaft zu sichern.

Im Bereich der Rasenflächen ist eine Oberbodenschicht von mindestens 15 cm zu gewährleisten, um die geplanten Ansaaten dauerhaft zu sichern.

Örtlich ausgehobener Oberboden soll getrennt von Rasensoden in Mieten gelagert und anschließend wieder im Gelände eingebaut werden.

### Pflasterbeläge

Die PKW-Stellplätze und befestigten Flächen der Grundstücke mit Garagenzufahrten und Wegen, als auch die Stellplätze entlang der Vorderburgerstraße, sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen herzustellen (wie z.B. Rasenwaben, Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, oder gleichwertig). Dabei ist auf den Schutz des Bodens vor Schadstoffeintrag zu achten.

### Gehölzarten und -qualitäten

Die Pflanzung von Thuja- oder Nadelholzhecken ist im Satzungsgebiet nicht zulässig.

Für die festgesetzten Anpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation zu verwenden:

- Bäume 1. Ordnung (Höhe ab 15 m) / Wuchsklasse 1: Hochstämme, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang (StU) 16-18 cm, wenn nicht an anderer Stelle anderweitig festgesetzt. Kronenansatz ab min. H=2,50m. Gehölze für Verkehrsflächen.
- Bäume 2. Ordnung (Höhe bis 15 m) / Wuchsklasse 2: Hochstämme, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang (StU) 14-16 cm, wenn nicht an anderer Stelle anderweitig festgesetzt. Kronenansatz ab min. H=2,50m.
- Obstgehölze: Hochstämme, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang (StU) 14-16 cm, wenn nicht an anderer Stelle anderweitig festgesetzt. Kronenansatz ab min. H=2,00 m.
- Heister: Solitär, 3 x verpflanzt mit Ballen, 150-175 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt mit Ballen, 100-125 cm
- Heckenpflanzen: 2 x verpflanzt mit Ballen, 60-80 cm

#### (1) Bäume 1. Ordnung (siehe F2)

Acer platanoides (in Sorten)	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

#### (2) Bäume 2. Ordnung (siehe F1)

##### Heimische Gehölze

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus spec.	Weiß-/Rotdorn in Arten und Sorten
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Holzbirne
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

##### Obstgehölze (siehe F1 und A1)

Malus domestica 'Cox Orange Renette'	Apfel ,Cox Orange Renette'
Malus domestica ,Gloster 69'	Apfel ,Gloster 69'
Malus domestica ,Goldrenette Freiherr Von Berlepsch'	Apfel domestica ,Goldrenette Freiherr Von Berlepsch'
Pyrus communis ,Gräfin von Paris'	Birne ,Gräfin von Paris'
Pyrus communis ,Gute Luise von Avranches'	Birne ,Gute Luise von Avranches'
Prunus domestica 'Bühler Frühzwetschge'	Zwetschge 'Bühler Frühzwetschge'

*Bei Verwendung anderen Sorten muß die Eignung für das Allgäuer Klima gewährleistet sein*

(3) Heister (siehe F1)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche

(4) Sträucher (siehe F1)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa arvensis	Kriechende Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide

(5) Heckenpflanzen (siehe F1)

Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Taxus baccata	Eibe

(6) Bodendecker (siehe F2)

Cotoneaster dammeri	Zwergmispel
Lonicera pileata	Heckenkirsche
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa carolina	Wiesen-Rose
Rosa nitida	Glanz-Rose
Rosa rugosa in A.	Apfel-Rose
Spiraea bumalda „Anthony Waterer“	Rote Sommerspiere
Stephanandra incisa "Crispa"	Zwerg-Krankzspiere

## Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

### Allgemeines

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Errichtung der Gebäude durchzuführen. Sie sind nachhaltig zu pflegen und bei Ausfall/Abgang durch den Eigentümer zu ersetzen.

### Standraum von Gehölzen

#### a) Bäume

Es sind günstige Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gemäß DIN 18916 zu schaffen. Bei Pflanzungen an Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist (z. B. an Plätzen und Straßen), muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen.

#### b) Sträucher

Die Sträucher sind in einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m, Bodendeckerflächen sind artgemäß dicht (4-5 Stk./m<sup>2</sup>) zu pflanzen. Es sind ausschließlich standorttypische heimische Gehölzarten zu verwenden.

### Pflanzbarkeit von Gehölzen

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss durch Sicherstellung der Leitungsfreiheit gewährleistet sein. Bei verlaufenden Strom-, Drän-, Gasleitungen oder dgl. ist der Standort des Gehölzes zu verschieben.

## **9.2 Ausgleichsflächen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 26 BauGB); § 9 Abs. 1a BauGB**

*Die Flächen A1 und A2 sind der Planzeichnung des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan zu entnehmen*

Infolge der Eingriffe in Natur und Landschaft werden für 8.577 m<sup>2</sup> Gesamtfläche mit überbaubaren Flächen von 6.560 m<sup>2</sup> und Verkehrsflächen von 869 m<sup>2</sup>, Ausgleichsflächen von 1.735 m<sup>2</sup> erforderlich.

### Zuordnung von Ausgleichsflächen ( § 9 Abs. 1a BauGB )

Folgende Flächen werden im Bebauungsplan Teilbereiche „A1“ und „A2“ ausgewiesen:

- Flächen „A1“ innerhalb des Baugebietes. Teilbereich Flurstücksnummern 1999, 1999/2, 1904 und 2030 Gemarkung Rettenberg. ca. 1.148 m<sup>2</sup>.
- Fläche „A2“ außerhalb des Baugebietes. Teilfläche Flurstücksnummer 2127, Gemarkung Rettenberg. ca. 1.100 m<sup>2</sup>.

Beide Grundstücke können jeweils zu 100 % auf den Ausgleich angerechnet werden, so dass insgesamt 2.248 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächen zur Verfügung

stehen.

Die Ausgleichflächen werden Bestandteil des Bebauungsplanes und sind durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern. Der Eigentümer hat für die Anlage, den Unterhalt, die Entwicklung und die dauerhafte Pflege der Flächen zu sorgen.

### **Ausgleichsmaßnahmen**

#### **Ausgleichsfläche „A1“ – Grünstreifen um Baugebiet:**

##### **Maßnahmen und Entwicklungsziele auf den Flächen**

Die bisher überwiegend als intensive Wiese genutzte Fläche ist dauerhaft zu sichern und mit einer Streuobstwiese (Hochstämme) mit robusten heimischen Arten durchmischt mit Apfel, Birne und Zwetschge anzulegen. Die Obstgehölze sollen einen Abstand von ca. 8 m haben. Der Grünstreifen entlang Nord-, Süd- und Westgrenze beträgt im Mittel 4 m Breite. Der westlich gelegene Grünstreifen zwischen den Stellplätzen entlang der Vorderburgerstraße muss mit mind. 30 cm Höhe angehügelt werden. Für die Ansaaten der Wiesenflächen zwischen den Gehölzen sind artenreiche Saatgutmischungen mit hohem Kräuteranteil zu verwenden (RSM 7.1.2.). Zu verwendende Gehölze und Qualitäten siehe grünordnerische Liste. Sollten Gehölze an einer Stelle nicht gepflanzt werden, sind diese an anderer Stelle zu setzen. Die im Grünordnungsplan dargestellte Anzahl ist zu erbringen.

##### **Pflege und Sicherung der Fläche**

Es ist kein Düngereinsatz, bzw. keine landwirtschaftliche Nutzung gestattet.

- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für 3 Jahre auf den Gehölzflächen inkl. Reduzierung der Krautkonkurrenz (z. B. durch Mulchung, Leguminosenansaat oder Ausmähen).
- ggf. Schutz der Obstgehölze vor Wildverbiss.
- ggf. Unterdrückung unerwünschter Gehölze, u.a. im Stromleitungs- und Mastbereich. Kontrolle und Gewährung der Leitungsfreiheit.
- 2-malige Mahd des Grünstreifens

#### **Ausgleichsfläche „A 2“ – Waldlichtung am Grüntenhang:**

Die als Kuhweide abschüssige Wiese, innerhalb einer Waldlichtung auf der Nordseite des Grüntenhanges gelegen soll der natürlichen Sukzession durch Pionierpflanzen überlassen werden.

Der Bereich muss zum Weg hin mit einem Zaun abgegrenzt werden, damit die Kühe nicht in die Flächen gelangen.

##### **Pflege und Sicherung der Fläche**

Der Eigentümer verpflichtet sich auf die dauerhafte Sicherung der Flächen. Es ist kein Düngereinsatz, bzw. keine landwirtschaftliche Nutzung gestattet.

- Die Zaunanlage muss freigehalten werden
- Konkurrierende Fichten, welche sich im Laufe der Jahre auf der Fläche ansiedeln, müssen entnommen werden

### **Hinweis**

Die Begründung und Grundlagen zur Satzung sind im Umweltbericht vom 26.04.07 / 30.05.07 zum Bauvorhaben zusammengefasst dargelegt.

## **§ 12 Ausnahmen**

Folgende Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können im Einvernehmen mit der Gemeinde gewährt werden, wenn u.a. Belange des Orts- und Landschaftsbildes, des Verkehrs und nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Dies sind:

1. Zu § 4  
Eine Drehung der Firstrichtung der Gebäude ist bis auf zehn Grad begrenzt. Garagen können ausnahmsweise auch mit einer Dachneigung ab 15 Grad errichtet werden, wenn die Gestaltung des Orts- und Straßenbildes nicht beeinträchtigt wird.
2. zu § 6  
Garagen können auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden, wenn die Gestaltung des Orts- und Straßenbildes nicht beeinträchtigt wird. Außerhalb der Baugrenzen gelten die Abstandsflächen gem. BayBO Art. 6 und 7.  
Hinweis :  
Ausnahmsweise kann pro Grundstück ein freistehendes Nebengebäude errichtet werden, wenn
  - a) das Nebengebäude keine Feuerstätte enthält und
  - b) die Ausmaße von max. 20 qm Grundfläche und höchstens 3,00 m Firsthöhe nicht überschritten werden.
3. Balkone mit einer Ausladung bis 1,40 m können auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden.  
Hinweis :  
Bei Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone ist die Abstandsfläche für den Gesamtbaukörper gem. BayBO Art. 6 und 7 nachzuweisen.

## **Hinweis**

### **Immissionen der Grünlandbewirtschaftung :**

Die Erwerber bzw. Bebauer der Baugrundstücke haben die ortsüblichen Immissionen, gerade aus der Landwirtschaft (Grünlandbewirtschaftung), ohne Einschränkung zu dulden.

## **§ 13 Ordnungswidrigkeit**

Mit Geldbuße bis zu 500.000,00 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer aufgrund der BayBO erlassenen Bauvorschrift für einen bestimmten Tatbestand zuwiderhandelt.

**§ 14  
Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Rettenberg, 14. DEZ. 2007

  
Dr. Josef Kirchmann  
Erster Bürgermeister



**Ausfertigung:**

Rettenberg, 11. SEP. 2007

  
Dr. Josef Kirchmann  
Erster Bürgermeister

# Bebauungsplan der Gemeinde Rettenberg für den Bereich Kranzegg, Am Scheidplatz

## Begründung

### 1.0 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Seit einigen Jahren werden von der Gemeinde Rettenberg Lösungen gesucht, wie die Ortsentwicklung der Gemeinde in geordnete Bahnen gelenkt werden kann. Nach vielen Beratungen wurde letztendlich beschlossen, zukünftig Baugebiete auszuweisen, wenn einerseits städtebaulich dafür ein Bedarf besteht und die betroffenen Grundstücksflächen von der Gemeinde Rettenberg erworben werden können.

Eine wesentliche Zielvorgabe der Gemeinde Rettenberg ist es, Bauplätze zu erschwinglichen Preisen an Einheimische weitergeben zu können. Dadurch soll eine Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung ermöglicht werden, gerade wegen eines günstigen Bauplatzpreises.

Forciert wurde diese Überlegung weil in der Vergangenheit gerade durch teilweise sehr teure Bauplatzpreise, überwiegend angeboten von privater Seite, eine Eigentumsbildung, insbesondere von Einheimischen, kaum mehr möglich geworden ist.

Nachdem in der Gemeinde Rettenberg eine erhebliche Anzahl von Bewerbungen für den Erwerb von "günstigen" Baugrundstücken zur Wohnungseigentumsbildung vorliegen, hat sich der Gemeinderat zur Aufstellung des Bebauungsplanes Kranzegg "Am Scheidplatz" entschlossen, da hier die Voraussetzungen gegeben sind, die gemeindeeigenen Leitlinien zur Baulanderschließung einzuhalten.

Das bedeutet, dass von der Ausweisung, Erschließung bis hin zur Vergabe alles in der Hand der Gemeinde verbleiben soll. Berücksichtigung finden soll dabei insbesondere ein Festpreis beim Bauplatzverkauf, der gerade für den Erwerber eine Finanzierungs- und Planungssicherheit bringen soll.

Eine große Nachfrage einheimischer Familien und Gewerbetreibender nach bezahlbaren Baulandflächen ist vorhanden. Dies zeigt sich auch daran, dass ein Teil der Flächen bereits vergeben ist. Durch den großen Siedlungsdruck der letzten Jahre sind die bisher zur Bebauung ausgewiesenen Flächen fast vollständig aufgebraucht.

Auch im bestehenden Ortsbereich sind keine wesentlichen Flächen zur Bebauung vorhanden, bzw. besteht derzeit kein Zugriff.

Die umliegenden Weiler sind Außenbereich oder sollten vor weiterer Bebauung außer in Einzelfällen verschont werden, um den Siedlungscharakter zu erhalten. Teilweise müssen diese Bereiche aufgrund bestehender landwirtschaftlicher Betriebe aus Immissionsschutzgründen von einer nicht privilegierten Bebauung freigehalten werden. Die Nachfrage nach finanzierbaren Bauflächen kann deshalb nur durch die Ausweisung eines neuen Baugebietes befriedigt werden. Die Gemeinde konnte geeignete Flächen ankaufen und hat dadurch die Möglichkeit, jungen Familien und Gewerbetreibenden günstige Bauflächen anzubieten. Ein Alternativstandort stand nach eingehender Prüfung nicht zur Verfügung.

## 2.0 Geltungsbereich und Lage des Bebauungsplanes

- 2.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Flächen östlich des Kindergartens, zwischen der Vorderburger Straße und der Reichener Straße gelegen, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden. Konkret werden Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 1999, 1904, 2030 und 2020 und die Grundstücke 1999/1, 1999/2, 1999/3, Gemarkung Kranzegg, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Das geplante Neubaugebiet liegt in Kranzegg am Ortsausgang nach Vorderburg und grenzt im Westen und Südosten an vorhandenen Gebäudebestand an.

Der geplante Bebauungsplan entspricht einem qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB.

2.2	Flächenmaße	
	Geltungsbereich	8.577 qm
	Baugrundstücke	6.560 qm
	Grünfläche	1.148 qm (im Gebiet integrierte Ausgleichsfläche)
	Verkehrsfläche	869 qm (Erschließungsstraße, öffentl. Parkplätze, Verbreiterung der Reichener Straße)
	Baufläche	1.747 qm (in den Grundstücksflächen enthalten)
	Private Verkehrsfläche	1.076 qm (Grundstückszufahrten, PKW-Stellplätze)

## 3.0 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Anschluss an das Vorbehaltsgebiet Nr. 15 „Rottachberg und Umgebung des Rottachberges“ B I 2.1 des Regionalplanes (RP) i.V. mit Karte 3 „Natur und Landschaft“.

In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege besonderes Gewicht zu.

Das Plangebiet befindet sich im direkten Anschluss an die vorhandene Bebauung im Westen und Osten und schließt zum Teil eine Lücke in der vorhandenen Bebauung. Bebaute Bereiche und geplante Siedlungsgebiete sind den Vorbehaltsgebieten nicht zuzurechnen. Ein Teil des Plangebietes ist bereits im Flächennutzungsplan als Siedlungsgebiet ausgewiesen. Es handelt sich um keine exponierte Lage und die Baulandentwicklung ist als organisches Wachstum der landschaftstypischen Dorfstruktur zu betrachten.

Dadurch und durch die direkte Ortsanbindung, die eine weitere Zersiedlung der Landschaft verhindert, ist in diesem Fall kein Widerspruch zu den Zielen des LEP und RP gegeben und somit den Siedlungsinteressen Vorrang einzuräumen.

Es ist festzustellen, dass die Planung mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans im Einklang steht.

## 3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Rettenberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan.

Ca. 2/3 des Plangebiets ist bereits im Flächennutzungsplan als Siedlungsfläche ausgewiesen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes zur Einbeziehung der Flächen, die bisher noch nicht als Siedlungsflächen ausgewiesen waren, erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan konkretisiert die Vorgaben des Flächennutzungsplanes durch die Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) und Mischgebietes (MI). Somit ist das Entwicklungsgebot des §8Abs.2 Satz1 BauGB erfüllt.

#### **4. Verkehrserschließung, Verkehrsflächen, Stellplatzflächen**

Die Gemeinde Rettenberg wird die notwendige öffentliche Verkehrsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes fachgerecht herstellen lassen. Diese soll spätestens bis zur Bezugsfertigkeit der geplanten Bauvorhaben benutzbar sein. Die äußere Erschließung erfolgt über die direkt angrenzende Gemeindestraße Reichener Weg.

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

#### **5. Immissionsschutz**

- 5.1 Entlang der Vorderburger Straße Baufeld 1, 2, und 3 sind auf Grund der Immissionen von Straße und Parkplatz Maßnahmen zum Schallschutz zu treffen. Grundlage der Festsetzungen sind die schalltechnische Berechnung des Ing.-Büros für Umwelttechnik „tecum“ und die Stellungnahme des Landratsamtes Oberallgäu, Herrn Lehnberger.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass an den Baufeldern 1, 2, und 3 (Mischgebiet) die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm zur Nachtzeit an den Süd -, West - und Nordfassaden der geplanten Gebäude teilweise bis zu 8 dB(A) überschritten werden. Dementsprechend werden in der Satzung folgende Forderungen aufgenommen :

Im Baufeld 1-3 sind Wohngebäude so zu errichten, dass sämtliche Aufenthaltsräume eine Lüftungsmöglichkeit zur Ost-Fassade besitzen. Fenster und Fenstertüren von Aufenthaltsräumen an der West - Süd - und Nordfassade und den entsprechenden Dachflächen des Gebäudes sind als Schallschutzfenster auszuführen und dürfen nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden.

Die Ermittlung der Schallschutzfensterklasse hat nach DIN4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu erfolgen.

Alternativ zur Raumorientierung sind auch andere geeignete Maßnahmen zur Lüftung der betreffenden Räume möglich, zB. kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, oder Anbringung von Wintergärten vor der Fassade. Dies sind zur Energieeinsparung ohnehin wünschenswerte und gebräuchliche Maßnahmen.

- 5.2 Die Längsparkbuchten entlang der Vorderburger Straße sind öffentliche Parkplätze für Besucher der Gastwirtschaft gegenüber, für Langläufer bzw. Wanderer, für Besucher des Kindergartens und auch für Bewohner und Besucher des Baugebietes. Die Parkbuchten sind aus Gründen der Verkehrssicherheit unbedingt erforderlich, da in der Vergangenheit immer wieder auf der Fahrbahn geparkt wurde. Die hierdurch entstehende Immissionsbelastung wurde in den vorgenommenen Berechnungen (5.1) berücksichtigt.

- 5.3 Jedem Bauherrn, der sich im Bebauungsplangebiet ansiedelt, hat die Auswirkungen der Allgäuer Grünlandwirtschaft mit all ihren Immissionen und Emissionen (Geruch, Lärm von Maschinen, Kuhglocken usw.) zur Kenntnis zu nehmen. Diese landwirtschaftliche Immissionen und Emissionen sind entschädigungslos zu dulden.

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

## 6.0 Hochwasserschutz

Der Kranzegger Dorfbach wurde in den letzten Jahren auf Grund der extremen Hochwasserereignisse neu verbaut und oberhalb des Dorfes eine neue Geschieberückhaltung errichtet. Sollte trotz dieser Maßnahmen der Dorfbach über die Ufer treten, z.B. durch Verklausung im oberen Dorfbereich, ist zusätzliche Vorsorge für das Baugebiet zu treffen.

Folgende Schutzmaßnahmen sind vorgesehen :

Entlang der Vorderburger Straße im Bereich des Grünstreifens östlich der Längsparkbuchten ist eine Erhöhung um mind. 30 cm über dem östlichen Fahrbahnrand herzustellen. Dies kann durch eine Natursteinmauer entlang der Parkbuchten, oder durch eine Geländeerhöhung im Bereich des Grünstreifens erfolgen.

Die neu zu errichtende Einfahrt der Reichener Straße ist mit einer Fahrbahnüberhöhung und seitlicher Mauer, bzw. Erdwall (beidseitig) in gleicher Weise zu sichern, so dass bis zu einem Wasserstand von 30 cm über Fahrbahnkante kein Wasser in den Reichener Weg abfließen kann. Im Bereich der bisherigen Einfahrt der Reichener Straße wird eine Natursteinmauer mit einer Höhe von mind. 40 cm errichtet. Mit dem Grundstückseigentümer Flur Nr. 1903 wurde eine entsprechende Vereinbarung getroffen.

## 7.0 Infrastruktur

- **Öffentlicher Nahverkehr**

Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 300 m Entfernung in Kranzegg.

- Eine Bahnverbindung besteht in Immenstadt (ca. 10 km).

- **Kindergarten**

Dieser befinden sich im Anschluss westlich an das Baugebiet.

- **Schulen**

Die Grund- und Teilhauptschule befindet sich im Ortsteil Rettenberg (ca. 3 km entfernt). 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 in Rettenberg. Im Ortsteil 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. Lebensmittelmarkt, Metzgerei, Bäckerei usw.). Teilweise bestehen auch Einkaufsmöglichkeiten in der

- Bäckereifiliale in Kranzegg.

- **Sport, Erholung und Kultur**

Im 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.

## 8.0 Erschließung (Wasser, Entwässerung, Strom, Abfall, Verkehr)

Die Herstellung der Erschließung (Straße, Wasser und Kanal), wird von der Gemeinde Rettenberg sichergestellt.

- **Wasser**

Das Baugebiet kann an die vorhandene öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden. Die Herstellung der öffentlichen Wasserleitung im Baugebiet nimmt die Gemeinde Rettenberg vor.

- **Entwässerung**

Das Baugebiet kann an die öffentliche Entwässerungseinrichtung angeschlossen werden (Schmutzwasser). Das Abwasser wird der Großkläranlage des Abwasserverbandes Obere Iller (AOI) in Thanners zugeleitet. Das Regenwasser kann auf eigenem Grund versickert bzw. in den noch von der Gemeinde Rettenberg herzustellenden Regenwasserkanal abgeleitet werden. Dieses Oberflächenwasser soll fachgerecht in den angrenzenden Vorfluter eingeleitet werden. Private Verkehrsflächen sind grundsätzlich sickerfähig herzustellen.

Die notwendigen öffentlichen Kanalleitungen im Baugebiet werden von der Gemeinde Rettenberg hergestellt.

- **Strom**

Die Stromversorgung ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Elektrizitätsgenossenschaft Rettenberg e.G. (EGR) gesichert.

- **Abfall**

Die Beseitigung der Abfälle ist durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft (ZAK) Kempten im Allgäu sichergestellt.

- **Verkehr**

Die Verkehrserschließung ist gesichert (siehe 4.0).

## 9.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Satzungsgebiet als "Mischgebiet (MI)" i. S. des § 6 BauNVO und "Allgemeines Wohngebiet" i. S. des §4 BauNVO festgesetzt. Im Baugebiet ist die Errichtung von zehn Gebäuden vorgesehen. Die Anzahl der maximal möglichen Wohnungen beträgt 30 Einheiten.

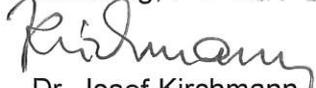
Durch die Begrenzung der Wohnungszahl mit 3 WE/Einzelhaus und 2WE/DHH ist beabsichtigt, die Neuansiedlung dem bestehenden Dorfcharakter anzupassen und keine stärkere Verdichtung der Bebauung zu erreichen. Dies ist auch in Hinsicht der bei höheren Wohnungszahlen erforderlichen Stellplätzen zu sehen.

Die Beschränkung der Wohnungszahl in § 3 der Satzung kann gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt werden. Eigengenutzte Freizeitwohnegelegenheiten (sog. Zweitwohnungen) sollen verhindert werden, da sie das intakte Dorfbild z.B. durch geschlossene Rolläden, usw. städtebaulich beeinträchtigen.

Die zul. Höhe der Gebäude, Dachform und Dachneigung orientiert sich am Bestand der anschließenden Bebauung im Anschluss an das Baugebiet. Hierdurch soll der ortstypische Dorfcharakter erhalten und eine organische Einbindung in den Ort erreicht werden. Aus diesem Grund wurden auch unterschiedliche Wandhöhen, siehe Baufeld 9, festgesetzt. Das Baufeld 9 liegt im Gelände deutlich höher als das übrige Gebiet. Die im Verhältnis zu den anderen Baufeldern niedrigere Wandhöhe entspricht dem westlich angrenzenden Gebäudebestand.

10. **Grünordnung**, siehe Umweltbericht

Rettenberg, 11. SEP. 2007

  
Dr. Josef Kirchmann  
Erster Bürgermeister