

**SATZUNG**  
**der Gemeinde Rettenberg**  
**zum Bebauungsplan für das Gebiet „Auf der Au“ in Rettenberg**

Die Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu erläßt aufgrund § 1 Abs. 1 Satz 1 und §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), i.V. mit § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG i.d.F. vom 28.04.1993, der Art. 96 Abs. 1 Nr. 15 und Art. 98 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) des Art. 3 Abs. 2 des Bayer. Naturschutzgesetzes sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils geltenden Fassung folgende

**SATZUNG**

**§ 1**  
**Inhalt des Bebauungsplanes**

Für das Gebiet am südlichen Ortsrand in Rettenberg „Auf der Au“ gilt die vom Planungsbüro für Bauwesen Dipl.Ing.H.A.Jäger, Lorettstraße 8, 87561 Oberstdorf gefertigte Bebauungsplanzeichnung (M 1:500) mit den in der Anlage 1 dargestellten Geländeschnitten v. 15.01.1996 und der Begründung vom 15.01.1996, welche zusammen mit folgenden Vorschriften den Bebauungsplan bilden.

**§ 2**  
**Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466) festgesetzt.

**§ 3**  
**Maß der baulichen Nutzung**

1. Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 und Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,6 gelten als Höchstwerte.
2. Die Ermittlung der Grundfläche erfolgt nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO.
3. Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschoßen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschoßen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.
4. Im Baugebiet sind nur Einzelhäuser mit max. 3 WE zulässig. Die Zahl der Wohneinheiten wird bei den Baufeldern 1-6 auch durch die mögliche Stellplatzzahl begrenzt.

#### **§ 4 Bauweise**

Im Planungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.

#### **§ 5 Garagen und Stellplätze**

1. Für jedes Wohngebäude sind mindestens soviele Garagen bzw. PKW-Stellplätze zu errichten, daß sie zusammen die Summe der Anzahl der Wohneinheiten plus 2 ergeben.
2. Für jede Ferienwohnung oder jedes Gästezimmer ist ein Stellplatz zu errichten.
3. Die Garagen und Stellplätze sind innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Darüber hinaus erforderliche Stellplätze sind auf dem Baugrundstück entlang der Straße anzulegen (Längs- oder Senkrechtaufstellung).
4. Zwischen Garagen und Straßenbegrenzungslinie ist ein Stauraum von 4,00 m einzuhalten.
5. Bei beiderseitigem Grenzanbau sollen die Garagen einheitlich gestaltet werden.
6. Die Abstellflächen vor den Garagen dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingezäunt werden.
7. Garagen in den Baufeldern 7 und 8, die aufgrund des natürlichen Hangverlaufes als Unter- oder Hanggeschoß hergestellt werden, sind zu begrünen, soweit sie unter Beachtung der Abstandsflächenvorschriften nicht als Terrasse zum Hauptgebäude ausgebildet werden.

#### **§ 6 Dachform, Dachneigung, Firstrichtung, Widerkehrgiebel**

1. Für die Hauptgebäude und oberirdischen Garagen und Nebengebäude sind nur Satteldächer zugelassen. Die Dächer müssen eine Dachneigung zwischen 23° und 26° aufweisen. Widerkehrgiebel dürfen eine Dachneigung von max. 30° nicht überschreiten.
2. Für die Firstrichtung ist die Einzeichnung im Bebauungsplan verbindlich.
3. Widerkehrgiebel sind nur zulässig, wenn sie innerhalb des obersten Vollgeschosses errichtet werden. Die Breite der Widerkehrgiebel darf max. die halbe Hauslänge nicht überschreiten. Der seitliche Abstand vom Ortgang muß mindestens 2,50 m betragen. Sie müssen vom Firsthauptdach mind. 0,50 m tiefer liegen.
4. Dachgaupen sind nicht zugelassen.
5. Die Dachüberstände bei den Hauptgebäuden sind an den Traufen zwischen 1,00 m bis 1,30 m und an den Giebeln zwischen 1,00 m und 1,50 m auszuführen. Die Dachüberstände oberirdischer Garagen oder sonstiger Nebengebäude sind zwischen 0,70 m und 1,00 m auszuführen.

## § 7 Kniestöcke

1. Bei Bauvorhaben in den Baufeldern 1 bis 6 ist im Rahmen der festgesetzten zweigeschossigen Bauweise als Höchstgrenze nur eine Ausführung im Erd- und Obergeschoß (Obergeschoß = Dachgeschoß als Vollgeschoß) mit einem Kniestock von max. 1,75 m, gemessen ab OK-Rohdecke bis OK-Fußfette im Schnittpunkt Innenkante Mauerwerk, zulässig.
2. In den Baufeldern 7 und 8 dürfen die Kniestöcke über den höchstzulässigen Geschoßen bei zweigeschossiger Bauweise mit Dachgeschoß 0,25 m bis 0,60 m gemessen von OK-Rohdecke bis OK-Fußfette im Schnittpunkt Innenkante Mauerwerk betragen.

## § 8 Bauliche Gestaltung

1. In den Baufeldern 1 bis 6 darf die Firsthöhe (OK-Dachhaut) bei Bauvorhaben max. 7,20 m ab OK-Rohfußboden im EG nicht überschreiten.
2. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
3. Alle geeigneten Dachflächen sind mit naturroten Dachziegeln oder mit in Farbe und Struktur ähnlich wirkendem Material einzudecken.
4. Die Fenster bei den Hauptgebäuden sind mit Kreuzsprossen herzustellen und mit Fensterläden zu versehen.
5. Die erforderlichen Strom-, Fernsprech- und Versorgungsleitungen sind unterirdisch in dem neben der Straße verlaufenden Kabelfreiraum (0,50 m Breite) zu verlegen.
6. Baustoffe und Anstriche in grell wirkenden Farben dürfen bei Außenflächen von Gebäuden oder deren Anlagen (Balkongeländer, Fensterläden o.ä) nicht verwendet werden.
7. Die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe in den Baufeldern 1 bis 6 ist entsprechend den Festsetzungen in Anlage 1 (Geländeschnitte) geregelt.

## § 9 Geländegestaltung

1. Bei den Baufeldern 7 bis 8 darf das Gelände durch Auffüllung oder Abgrabung nicht wesentlich verändert werden. Der natürliche Geländeverlauf zwischen den Grundstücken muß erhalten bleiben; Terrassenaufschüttungen sind zulässig nach Maßgabe der Geländeschnittzeichnung (Anlage 1 zur Planzeichnung).
2. Bei den Baufelder 1 bis 6 ist das Hauptgelände talabwärts aufzuschütten bis auf eine Höhe von 0,30 m über Oberkante fertig Fußbodenhöhe des Kellergeschosses. Garagengebäude sind bis 0,40 m unter Oberkante-Garagenboden anzuschütten (s. Anlage 1 zur Planzeichnung).

## § 10 Einfriedungen

1. Als Einfriedung ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein bis zu 0,80 m hoher Holzzaun zulässig, der jedoch keinen Steinsockel aufweisen darf. Eine Hinterbepflanzung der Einfriedung mit einheimischen Strauchgewächsen ist gewünscht.
2. Die Einfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist in einem Abstand von 0,50 m von der öffentlichen Straßenfläche entfernt zu setzen. Der Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Einfriedung ist vom Eigentümer als Grasstreifen (Schotterrasen) anzulegen und zu pflegen.
3. Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken können mit einer Hecke hinterpflanzt werden. Die Höhe der Hecke darf jedoch 1,20 m nicht überschreiten.

## § 11 Grünordnung

### 1. Pflanzengesellschaften

Die Pflanzmaßnahmen sind festgesetzt auf der natürlichen Pflanzengesellschaft des Waldmeister-Tannen-Buchenwaldes (Asperulo-Fagetum) sowie benachbarter Pflanzengesellschaften.

### 2. Wuchsklassen

Die Bäume sind in folgende Wuchsklassen eingeteilt:

- |                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| I. Wuchsklasse  | Bäume über 15 m Höhe |
| II. Wuchsklasse | Bäume bis 15 m Höhe  |

### 3. Einzelbäume, Baumgruppen

Festsetzung gemäß Planzeichen für Einzelbäume und Baumgruppen.

Es sind mindestens die im Plan eingetragenen Bäume zu pflanzen. Die Lage der Baumstandorte ist veränderlich. Die Artenauswahl ist den Standortbedingungen anzupassen.

#### a) Bäume I. Wuchsklasse

- |                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Acer pseudoplatanus | - Berg-Ahorn         |
| Pyrus spec.         | - Mostbirne in Arten |
| Tilia cordata       | - Winter-Linde       |

Mindestpflanzgröße: Hochstamm / Stammbusch 3 x v. StU 18-20

#### b) Bäume II. Wuchsklasse

- |                  |                 |
|------------------|-----------------|
| Alnus incana     | - Grau-Erle     |
| Carpinus betulus | - Hainbuche     |
| Prunus avium     | - Vogel-Kirsche |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche     |

#### **Obstbäume in Arten (Lokalsorten)**

- |              |                                       |
|--------------|---------------------------------------|
| Malus spec.  | - z.B. Bohnapfel Jakob Fischer        |
| Prunus spec. | - z.B. Hauszwetschge, Schattenmorelle |

Mindestpflanzgröße: Hochstamm / Stammbusch 3x v. StU 16-18  
(Ausnahme Obstbäume)

c) Straßenbegleitende Leitpflanzung**Bäume II. Wuchsklasse**

- |                   |                |
|-------------------|----------------|
| Prunus avium      | - Vogelkirsche |
| Sorbus intermedia | - Mehlbeere    |

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3 x v. StU 16-18

4. Strauchpflanzungen

Alle Strauchpflanzungen sind so zu pflanzen und zu unterhalten, daß ihre natürliche Wuchsform auch im ausgewachsenen Zustand erhalten bleibt.

Festsetzung gemäß Planzeichnung für Strauchpflanzungen

- |                    |                  |
|--------------------|------------------|
| Cornus sanguinea   | - Hartriegel     |
| Corylus avellana   | - Haselnuß       |
| Crataegus monogyna | - Weißdorn       |
| Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare  | - Liguster       |
| Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche  |
| Prunus spinosa     | - Schlehdorn     |
| Rosa canina        | - Hundsrose      |
| Salix caprea       | - Salweide       |
| Sambucus nigra     | - Holunder       |
| Viburnum lantana   | - Schneeball     |

Mindestpflanzgröße: Str. 2 x v, 60 - 100

Die Sträucher sind in unterschiedlicher Artenzusammensetzung und Größe der Pflanzgruppen so zu pflanzen, daß sie zusammen mit den Baumpflanzungen lockere, standort-typische Pflanzungen im Übergang zur freien Landschaft ergeben.

Dabei sind mindestens 30 % der jeweiligen Grundstücksgrenze zur freien Landschaft zu bepflanzen.

5. Private Grün- und Hofflächena) **Strauchpflanzungen**

Geschnittene Hecken, sowie Hecken mit Nadelgehölzen und buntlaubigen Gehölzen, sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

Ergänzende Pflanzungen von Ziergehölzen sind in Verbindung mit den festgesetzten Pflanzungen nur auf der Garten zugewandten Seite zu pflanzen.

b) **Befestigte Flächen**

Bei der Befestigung von Wegen, Abstellflächen und Stellplätzen ist die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Mindestmaß zu beschränken.

Stellplätze sind mit versickerungsfähiger Oberfläche zu erstellen (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen).

## 6. Sicherstellung des Pflanzenraumes

### **Oberbodenbedarf:**

Bäume I. Wuchsklasse - Baumgruben 2,0 x 2,0 m, 80 cm tief

Bäume II. Wuchsklasse - Baumgruben 1,5 x 1,5 m, 60 cm tief

Pflanzflächen - Auftrag 40 cm

Rasenflächen - Auftrag 20 cm

### **Baumscheiben in befestigten Flächen:**

Bäume I. Wuchsklasse - 2,5 m Durchmesser

Bäume II. Wuchsklasse - 2,0 m Durchmesser

## 7. Vorhandene, zu erhaltende Bäume

Die Bäume sind während der Bauzeit zu schützen. Der Bestand ist entsprechend der natürlichen Alterung der Bäume sicherzustellen.

## 8. Gehölzpflege

Die festgesetzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu unterhalten. Eingegangene Gehölze sind zu ersetzen.

## **Planungshinweise:**

### Fassadenbegrünung

Ungegliederte Gebäudefassaden, Überdachungen und Stützmauern sollen mit Kletterpflanzen eingegrünt werden.

## § 12

### **Sichtdreiecke, lichter Raum über öffentliche Verkehrsflächen**

1. Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Bepflanzungen, Ablagerungen von Gegenständen und Anböschungen freizuhalten, soweit diese höher als 0,80 m, gemessen von der Straßenoberkante, hinausragen.
2. Der lichte Raum über der öffentlichen Verkehrsfläche von 4,50 m darf nicht eingeengt werden.

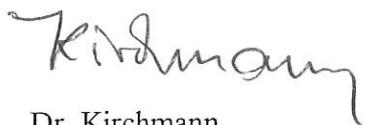
### § 13 Ordnungswidrigkeiten

Nach Art. 96 Abs. 1 Nr. 15 BayBO kann mit Geldbuße bis zu DM 1.000.000,-- (1 Mio. DM) belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer aufgrund der Bayerischen Bauordnung erlassenen örtlichen Bauvorschrift für einen bestimmten Tatbestand zuwiderhandelt.

### § 14 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Rettenberg, den 07.02.1997  
GEMEINDE RETTENBERG



Dr. Kirchmann  
1. Bürgermeister



1. Fassung gem. GR-Beschluß v. 10.06.1996
2. Fassung gem. GR-Beschluß v. 16.12.1996

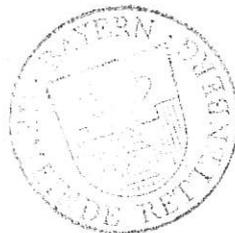
#### Bekanntmachungsvermerk:

Die Gemeinde Rettenberg hat den zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs aufgestellten (§ 1 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG) am 16.12.1996 vom Gemeinderat als Satzung beschlossenen Bebauungsplan „Auf der Au“, Rettenberg, am 15.02.1997 ortsüblich (Mitteilungsblatt der Gemeinde Nr. 4) bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Auf der Au“, Rettenberg, gem. § 12 Satz 4 BauGB, in Kraft.

Rettenberg, den 17.02.1997  
GEMEINDE RETTENBERG



Dr. Kirchmann  
1. Bürgermeister



# B e g r ü n d u n g

## der Gemeinde Rettenberg zum Bebauungsplan für das Gebiet „Auf der Au“ in Rettenberg

### 1.

#### Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes will die Gemeinde dem dringenden Wohnbedarf besonders der im Gemeindebereich wohnhaften Bevölkerung Rechnung tragen. Der Gemeinde liegen 27 Anfragen zum Erwerb von Baugrundstücken für die Errichtung von Eigenheimen vor.

Der Nachfrage kann ohne Ausweisung eines neuen Baugebietes anderorts nicht Rechnung getragen werden. Aus diesem Grunde beschloß der Gemeinderat, am südlichen Ortsrand von Rettenberg einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Mit dem Eigentümer der Grundstücke hat die Gemeinde vertraglich vereinbart, daß die Grundstücke nach dem vom Gemeinderat beschlossenen Einheimischen-Modell veräußert werden. Damit ist sichergestellt, daß die Hälfte der Baugrundstücke bauwilligen Gemeindebürgern zufällt. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu errichtenden Wohngebäude dürfen nur als Hauptwohnsitz i.S. des Bayer. Melderechts genutzt werden.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Rettenberg vom 19.06.1987 in seiner noch nicht rechtsverbindlichen geänderten Fassung.

### 2.

#### Plangebiet

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen folgende Grundstücke:  
Fl.Nr. 62 (T), 62/4 (T), 62/2 (T), 64/2 (T) und 69/5 (T) der Gemarkung Rettenberg.  
Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von 5570 qm.

Der Bebauungsplan umfaßt das Gebiet, das wie folgt umgrenzt wird:

#### Im Norden:

Staatsstraße 2007 (Ortsdurchfahrt Rettenberg) mit Begleitgrün und Gehweg zur Staatsstraße sowie von der Ortsstraße „Auf der Au“ mit der Fl.Nr. 69/5, Gemarkung Rettenberg.

#### Im Osten, Süden und Westen:

Landwirtschaftlich genutzte Flächen,(Fl.Nr. 62, 64/2, 62/2, 62/5 und 64/2, Gem. Rettenberg).

#### Im Nordosten und Nordwesten:

Je ein bebautes Grundstück Fl.Nr. 63/5 und 62/18, Gem. Rettenberg.

## 3.

Planerfordernis und Bodenordnung

Die zukünftige Bebauung des Plangebietes fügt sich harmonisch an den Ortsrand von Rettenberg an und im Süden ab. Die hoch aufragenden vorhandenen Gebäude, die im Nordosten bzw. nördl. des Baugebietes auf den Grundstücken Fl.Nr. 62/17, 62/18 und 62/15 stehen, werden nunmehr in eine weitere Bebauung eingebunden, so daß eine deutliche Verbesserung des Ortsbildes erreicht wird.

Zur sinnvollen städtebaulichen Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dieser entwickelt sich aus dem geänderten Flächennutzungsplan (noch nicht rechtsverbindlich). Der Gemeinderat hat sich mit den Einwänden gegen die Baulandausweisung im Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung auseinandergesetzt und kam in der Abwägung zu dem Ergebnis, daß Ziele der Landes- und Regionalplanung sowie des Naturschutzes nicht beeinträchtigt werden. Die Baugebietsausweisung muß im Zusammenhang mit der westlich des Ortsrandes von Rettenberg noch vorgesehenen Bebauung gesehen werden, die zusammen eine harmonische Abrundung des Ortes Rettenberg nach Westen und Süden ergibt.

Eine anderweitige Ausweisung von Bauland in Rettenberg ist derzeit nicht möglich, da keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen für Bauland werden derzeit noch landwirtschaftlich genutzt und dienen dieser als Existenzgrundlage. Eine Umsetzung der landwirtschaftlichen Flächen in Bauland ist derzeit noch nicht vorhersehbar. Zudem sind die im Bebauungsplan einbezogenen Flächen durch ihre Hanglage aus landwirtschaftlicher Sicht von untergeordneter Bedeutung.

## 4.

Lärmschutz

Nördlich des Plangebietes verläuft die Staatsstraße 2007. Durch die topographische Situation, (die Straße liegt deutlich höher als die Gebäude), ist das Plangebiet hier schalltechnisch abgeschirmt. Südlich und westlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Jedem Bauherrn, der sich im Plangebiet ansiedelt, müssen die Auswirkungen der Allgäuer Grünlandwirtschaft mit all seinen Immissionen (Geruch, Lärm von Maschinen, Kuhglocken) bekannt sein. Diese landwirtschaftlichen Immissionen hat der Grundstückseigentümer (künftiger Bauherr) mittels einer Grunddienstbarkeit entschädigungslos zu dulden. Beim Verkauf von Bauland wird diese Grunddienstbarkeit mit in den Vertrag aufgenommen und im Grundbuch gesichert.

## 5.

Verkehrerschließung, Verkehrsflächen

Das Baugebiet wird erschlossen über die vorhandene Gemeindestraße „Auf der Au“, die in Richtung Westen verlängert werden muß und dort mit einem Umkehrplatz endet.

Das Baugebiet wird von der neuen Erschließungsanlage mit einem Gehweg fußläufig an den Gehweg entlang der Staatsstraße 2007 angebunden.

Für den Neubau der Erschließungsanlage entsteht eine Verkehrsfläche von 570 qm. Für die einzelnen Baugrundstücke ist die erforderliche Anzahl von Garagen bzw. Stellplätzen ausgewiesen. Eine entsprechende Festsetzung ist in der Satzung zum Bebauungsplan getroffen.

## 6.

Infrastruktur**1. Verkehrserschließungsstraße**

Das Baugebiet hat mit der bereits vorhandenen Gemeindestraße „Auf der Au“ eine Anbindung an das innerörtliche Straßennetz.

**2. Öffentlicher Nahverkehr**

Eine Bushaltestelle befindet sich im Ort. Bahnverbindung besteht in der Stadt Immenstadt (10 km Entfernung)

**3. Kindergarten**

Je ein Kindergarten befindet sich in den Ortsteilen Kranzegg und Untermaiselstein.

**4. Schulen**

Die Grund- und TH-Schule befindet sich in Rettenberg. Die Hauptschule (Klasse 7 bis 9) in Immenstadt (8 km); weiterführende Schulen befinden sich in den Städten Immenstadt und Sonthofen. Zwischen Rettenberg und den Städten Immenstadt und Sonthofen besteht Schulbus- und Linieverkehr.

**5. Kirchliche und soziale Einrichtungen**

Die Katholische Kirche befindet sich in Rettenberg, die evangelische Kirche und Kirchen anderer Konfessionen befinden sich in Blaichach, Immenstadt und Sonthofen.

**6. Sport und Erholung**

Sportplätze sind in Rettenberg vorhanden. Erholung durch Wandern und Skisport ist in unmittelbarer Nähe möglich.

**7. Einkaufsmöglichkeiten:**

Der persönliche Bedarf kann in Geschäften in Rettenberg, Immenstadt und Sonthofen gedeckt werden.

## 7.

Wasser, Kanal, Strom, Abfall

Das Baugebiet kann an die vorhandene gemeindliche Wasserversorgungsanlage mit Anschluß an die Fernwasserversorgung angeschlossen werden. Die Abwasserbeseitigung ist durch die vorhandene Ortsentwässerung im Mischsystem mit Anschluß an die Großkläranlage des Abwasserverbandes Obere Iller (AOI) gesichert.

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

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

## 8.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als „Allgemeines Wohngebiet - WA“ im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Baugebiet können acht bis zu 2-geschossige Gebäude, die nur als Einzelhäuser gebaut werden dürfen entstehen. Dadurch entstehen max. 24 Wohnungen.

## 9.

Grünordnung

Der im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB erarbeitete Grünordnungsplan wurde in die Bebauungsplanzeichnung integriert und bildet die Grundlage für die erforderliche Grünplanung im Baugebiet.

Die Planung hat zusammen mit der individuellen Gestaltung durch den einzelnen Grundstückseigentümer die Aufgabe, der topographischen Situation des Baugebietes Rechnung zu tragen und als Neubaugebiet der umgebenden Landschaft anzupassen.

**Bestand und Bewertung:**

Das geplante Baugebiet liegt am süd-westlichen Ortsrand von Rettenberg und grenzt mit seinem nördlichen Rand an die Staatsstraße 2007, sowie der dort vorhandenen Bebauung. Das nach Süden abfallende Gelände wurde bisher als Viehweide genutzt. Abgesetzt vom östlichen Rand des Baugebietes verläuft der angrenzende Tobelwald. Der südliche und westliche Rand geht in die offene Landschaft über.

Der vorhandene Gehölzbestand innerhalb des Bebauungsgebietes setzt sich aus vier entlang der Staatsstraße und aus einer an dem Weg „Auf der Au“ stockenden Eschen zusammen. Diese Gehölze sind durch die Baumaßnahmen nicht betroffen. Die übrige Fläche ist gehölzfrei. Da es sich bei der Fläche um eine landwirtschaftlich genutzte Wiese handelt, werden keine ökologisch bedeutsamen Vernetzungslinien durchschnitten. Es sind keine besonderen Einschränkungen von Lebensraumfunktionen zu erwarten. Der weiter südlich verlaufende Bachtobel wird durch die geplanten Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt.

Grundsätzlich stellt die Inanspruchnahme von Grund und Boden durch die Versiegelung des Grünlandbodens durch Baukörper und befestigte Flächen allerdings eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dar.

Die geplante Bebauung führt trotz der Anbindung des Baugebietes an den vorhandenen Orts-rand zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Nach Osten ist die neue Bebauung durch den vorhandenen Tobelwald in das Landschaftsbild zwar eingebunden, nach Süden und Westen geht es jedoch in die offene Wiesenlandschaft über, wo ein neuer, gebauter Ortsrand sichtbar wird. Dieser mildert jedoch auch etwas die exponierte Lage der vorhandenen Bebauung entlang des Straßenzuges „Auf der Au“.

**Maßnahmen:**

Das geplante Baugebiet wird mit heimischen Baum- und Straucharten durchgrünt. Hierbei soll die lockere Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern entlang der äußeren Gartengrundstücke zu einer Verbindung des Baugebietes mit der freien Landschaft führen und einen neuen, landschaftsgerechten Ortsrand schaffen.

Die Baumpflanzung entlang der Erschließungsstraße dient der Gestaltung und räumlichen Gliederung des Straßenraumes.

Die Versiegelung des Bodens ist durch entsprechende Materialauswahl weitmöglichst zu reduzieren.

**Biotopwertermittlung mit Schlußfolgerung:**

Um den Umfang der Beeinträchtigung konkret feststellen zu können, wird ein vereinfachtes Berechnungsverfahren herangezogen, das von der Stadt Bielefeld schon seit mehreren Jahren zu diesem Zweck durchgeführt wird (vgl. Arbeitspapier für die fachliche Beurteilung von Eingriffen in Natur- und Landschaft der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt Bielefeld, Stand Juli 1990).

Die Biotopwertermittlung für überplante Flächen kommt zustande, in dem ein bestimmter Biotoptypus einem Verrechnungsfaktor zugeordnet wird, der mit der Flächengröße des Biotops multipliziert wird.

**Für die Bebauung „Auf der Au“ ergeben sie folgende Werte:**Vorhandene Biotopwerte auf dem geplanten Baugebiet:

Weidegrünland	5770 qm x 0,5	=	2885 qm
---------------	---------------	---	---------

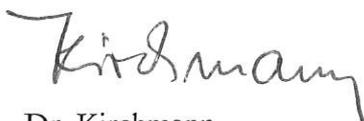
Maßnahmen des Bebauungsplanes:

Private Grünflächen	3200 qm x 0,3	=	960 qm
Pflanzung - Bäume I. WK	3 Stück x 15 qm	=	45 qm
Pflanzung - Bäume II. WK	16 Stück x 10 qm	=	160 qm
Strauchpflanzungen	250 qm x 0,5	=	125 qm
Sicherung des Baumbestandes	75 qm x 1,8	=	<u>135 qm</u>
			1425 qm

Den Maßnahmen mit 1425 qm ermittelter Ausgleichsflächen stehen die überplanten Biotopwerte im Umfang von 2885 qm gegenüber.

Es entsteht somit ein Defizit von 1460 qm. Zum Ausgleich dieses Defizits innerhalb des Baugebietes erfolgt auf dem Grundstück Fl.Nr. 335, Gemarkung Rettenberg, auf einer Fläche von 3130 qm eine Trennung von Wald und Weide. Die künftige reine Waldfläche wird durch ergänzende Pflanzung in Mischwald umgewandelt. Der Waldrand wird mit artgerechten Büschen bepflanzt. Über diese Fläche liegt ein Kartenausschnitt (M 1 : 5000) dieser Begründung bei.

Rettenberg, den 07.02.1997  
GEMEINDE RETTENBERG



Dr. Kirchmann  
1. Bürgermeister