

# **Bebauungsplan**

## **für den Bereich – Bergstr. in Rettenberg!**

Die Gemeinde Rettenberg erläßt gemäß §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 30 Abs. 3 BauGB, §§ 1, 4, 13 bis 16, 18, 22 und 23 BauNVO, Art. 91 Abs. 3 BayBO und Art. 23 GO, in den jeweils geltenden Fassungen, folgende

### **Satzung**

#### **§ 1**

Die Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes für den Bereich – Bergstr. in Rettenberg, beinhaltet die Grundstücke Fl.Nr. 26 (T), 26/3, 26/11, 26/11, 26/13 und 131 (T), Gemarkung Rettenberg und ist im Lageplan vom 30.04.2004 i.d.F. des Gemeinderates vom 19.07.2004 festgelegt. Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung und bildet zusammen mit den nachfolgenden Vorschriften den Bebauungsplan.

Dem nach § 1a BauGB notwendigen Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft, wird im Satzungsgebiet durch die Festsetzung einer „privaten Grünfläche“, sowie mittels vertraglicher Vereinbarung, Rechnung getragen.

#### **§ 2**

Das Satzungsgebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ i.S. des § 4 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 3 dieser Satzung i.V.m. § 34 BauGB und § 4 BauNVO.

#### **§ 3**

##### **Festsetzungen**

- 1) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
- 2) Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Im Einzelnen darf der Geltungsbereich wie folgt ausgenutzt werden:
  - a) auf den Baufeld 1 ist nur ein Einzelhaus mit max. 4 Wohneinheiten oder alternativ ein Doppelhaus mit max. 4 Wohneinheiten (pro Doppelhaushälfte je 2 Wohneinheiten) zulässig.
  - b) auf den Baufeldern 2 und 3 ist nur ein Einzelhaus mit 2 Wohneinheiten zulässig.
- 3) **Höhenlage:**  
OK Rohfußboden Erdgeschoß wird für alle Baufelder bergseits auf höchstens 0,10 m über dem natürlichen oder von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festgelegten Gelände, festgesetzt.  
**Wandhöhe:**  
Für sämtliche Hauptgebäude wird eine max. Außenwandhöhe von 4,30 m (Baufelder 2 und 3) und 4,60 m (Baufeld 1) festgelegt (Höhe von der OK Rohfußboden Erdgeschoß und Schnittpunkt Außenwand mit OK Fußpfette).
- 4) Im Bereich der privaten Grünfläche (Heckengehölz) sind ausschließlich heimische Heckengehölze zulässig. Die Pflanzung von Thuja- oder Nadelholzhecken ist im Satzungsgebiet nicht zulässig.
- 5) Die im Plangebiet festgesetzten Bäume und Sträucher sind spätestens drei Monate nach bezugsfertiger Herstellung der Hauptgebäude einvernehmlich mit der Gemeinde zu pflanzen.

##### **Hinweise**

Aufgrund der differenzierten Geländebeziehungen im Satzungsgebiet wird die Höhenlage des Gebäudes vor Baubeginn durch die Gemeinde und die Bauaufsichtsbehörde einvernehmlich festgesetzt.

Zur freien Landschaft (westliche Grundstücksgrenzen) sind keine Böschungsmauern zulässig, sondern es ist das natürliche Gelände zu belassen. Soweit Böschungsmauern im Bereich der Zufahrten, oder für Terrassen geplant sind, sind diese mit Naturstein auszuführen und im Bauantrag darzustellen.

§ 4

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

Ausgefertigt  
Rettenberg, 20.07.2004

*Kirchmann*  
Dr. Kirchmann Josef  
Erster Bürgermeister



Rettenberg, 21.07.2004

*Kirchmann*  
Dr. Kirchmann Josef  
Erster Bürgermeister

# **Bebauungsplan**

## **für den Bereich – Bergstr. in Rettenberg!**

### **B e g r ü n d u n g**

#### **1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Das fragliche Plangebiet beinhaltet im wesentlichen die bereits mittels Ortsabrundungssatzung für den „Bereich-Bergstr.“ vom 29.06.1998 incl. 1. Änderung vom 09.11.1998, betroffenen Grundstücksflächen. In der vg. Satzung incl. 1. Änderung war für den fraglichen Bereich pro Baufeld nur je ein Gebäude in Form eines Doppelhauses mit max. 4 Wohneinheiten (2 pro Doppelhaushälfte) oder alternativ dazu ein Einzelhaus mit 2 Wohneinheiten zulässig. Diese Regelung der beiden je ca. 1000 m<sup>2</sup> großen Baugrundstücke wurde bewußt getroffen, um den ortsbildprägenden Freiraum zwischen den Gebäuden wahren zu können.

Aufgrund des in vergangener Zeit anhaltenden Wandels im Immobilienbereich hat sich gezeigt, dass eine Verwirklichung dieser ursprünglich geplanten Vorhaben nicht möglich ist. Aufgrund dessen hat der Gemeinderat bereits in seiner Sitzung vom 21.10.2001 grundsätzlich beschlossen, die vg. Satzung zu ändern.

Nachdem in der Zwischenzeit die Frage der Erschließung geregelt und konkrete Anfragen vorliegen hat sich der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 03.05.2004 entschlossen, für den fraglichen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen, um die städtebauliche Entwicklung an diesem westlichen Ortsrand in geordnete Bahnen lenken zu können.

Im Satzungsgebiet sollen nun insgesamt 3 Wohngebäude erstellt werden können. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ragt im Gegensatz zur vg. Satzung (incl. 1. Änderung) weiter nach Westen. Die Erweiterung des Geltungsbereich ist damit begründet, dass für das Baufeld 3 eine Privatzufahrt berücksichtigt werden muß und zudem der dafür notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich direkt angrenzend erstellt werden soll. Damit soll zudem auch eine optimale Einbindung der geplanten Vorhaben in das Landschaftsbild erreicht werden.

#### Bestand:

Das Satzungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortsteiles Rettenberg (Bereich Bergstr.) im Hanggelände.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rettenberg ist der fragliche Bereich als Grün- und Wohnbaufläche dargestellt. Der überwiegende Bereich des Satzungsgebietes lag bisher im Geltungsbereich der vg. Ortsabrundungssatzung (incl. 1. Änderung).

Dem fraglichen Satzungsgebiet grenzen im Westen und im Norden landwirtschaftliche Flächen an. Im Osten und Süden bestehen direkt angrenzend Wohnbebauungen. Der Bestand hat Satteldächer mit Dachneigungen von ca. 22 Grad bis 35 Grad.

#### **2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Die Satzung umfaßt die Grundstücke Fl.Nr. 26 (T), 26/3, 26/11, 26/11, 26/13 und 131 (T), Gemarkung Rettenberg.

#### **3. Auswirkungen der Planung**

Die künftige Bebauung des Plangebietes schließt den westlichen Ortsrand von Rettenberg Dorfrand ab. Eine weitere städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich ist in absehbarer Zeit nicht geplant.

Die Erschließungsmaßnahmen für das Satzungsgebiet werden so getroffen, dass dieses ausreichend erschlossen ist, eine weitergehende Erschließung ist aber grundsätzlich nicht ohne konkrete Erschließungsplanung mehr möglich und derzeit auch nicht beabsichtigt.

Das verplante Gelände wurde bislang als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Im Anschluß an das Satzungsgebiet (Westen und Norden) beginnt die freie Landschaft, die als landwirtschaftliche Fläche weiterhin bewirtschaftet wird.

**Den Bauherren, die sich im Satzungsgebiet ansiedeln, müssen die Auswirkungen der Allgäuer Grünlandwirtschaft mit all ihren Immissionen/Emmissionen (Geruch, Lärm von Maschinen, Kuhglocken usw.), bewußt sein. Diese landwirtschaftlichen Immissionen/ Emmissionen sind entschädigungslos zu dulden.**

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

#### 4. **Natur und Landschaft / Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen**

Die Grünordnung zum geplanten Baugebiet wird vollinhaltlich im Satzungsgebiet integriert. Die Eingriffs-/Ausgleichsplanung gem. § 8 a Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB wird angewendet.

Ein Ausgleich wird für die herzustellende Privatzufahrt notwendig. Diese beträgt ca. 100 – 150 m<sup>2</sup>. Der Ausgleich wird direkt im Anschluß an das Satzungsgebiet mittels Ausweisung einer privaten Grünfläche (Heckengehölz) durchgeführt. Zu optimalen landschaftlichen Einbindung des Plangebietes sind ebenfalls eine Reihe von Baum- und Heckenpflanzungen im Plangebiet festgesetzt.

Dadurch soll ein harmonischer Übergang des zukünftig bebauten Bereichs zum unbebauten Außenbereich geschaffen werden und der umliegend vorhandene Heckenbestand fortgeführt werden.

Der notwendige Ausgleichsbedarf ist daher über Bedarf gedeckt.

Zum bestmöglichen Schutz der Natur soll weiter folgendes im Plangebiet beachtet werden:

##### **A. Schutzgut Wasser:**

- Durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Zufahrten und Zugänge, sowie die Errichtung eines Sickerschachtes, bzw. einer Zisterne für das anfallende Oberflächenwasser (siehe hierzu die Broschüre „Umgang mit Regenwasser“ des Landratsamtes Oberallgäu) soll eine Versiegelung/Verunreinigung auf das unumgänglich notwendige Maß beschränkt werden. Das Überwasser aus der Zisterne soll über eine noch herzustellende Oberflächenwasserleitung fachgerecht abgeleitet werden. Dieses Regenwasser soll schließlich in das Regenrückhaltebecken „Rettenberg-Süd“ laufen und soll dort fachgerecht vor Einleitung in den Rettenberger Dorfbach zurückgehalten werden.

##### **B. Schutzgut Boden:**

- Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden, gem. § 1 Abs. 5 BauGB.
- Minimierung der versiegelten Fläche durch Reduzierung der Zufahrtsbreiten zur öffentlichen Verkehrsfläche (s. auch A).

##### **C. Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung:**

- Die Ortsrandeingrünung mit heimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen (s. Private Grünfläche – Heckengehölz) soll eine natürliche Abgrenzung erreichen.
- Weiter sollen nicht überbaute Flächen im Satzungsgebiet durchgrünt werden. Dazu wurden insbesondere Festsetzungen im Plangebiet (Sortenwahl in Absprache mit der Gemeinde Rettenberg) getroffen (Strauch- und Baumpflanzungen).

## 5. **Energiemaßnahmen**

### a) **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.

### b) **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.

Um den Trinkwasserverbrauch zu senken werden Regenwasserzisternen befürwortet.

## 6. **Verkehrerschließung, Verkehrsflächen, Stellplatzflächen und Winterdienst**

Der Baubereich wird mit Fortführung der Ortsstraße „Bergstr.“ verkehrsmäßig erschlossen. Dabei ist für das Baufeld 3 eine private Zufahrt auf Kosten des Grundstückseigentümers herzustellen. Diese hat den Regeln der Technik zu entsprechen. Die Versiegelung durch diese Straße ist auf das unumgänglich Maß zu beschränken.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die ca. 250 m entfernte Staatsstraße 2007, die Anschluß an das überörtliche Verkehrsnetz hat.

Die Fortführung der vg. Ortsstraße „Bergstr.“ ist in einem Erschließungsvertrag abschließend geregelt und wird nicht von der Gemeinde, sondern vom Erschließungsträger durchgeführt. Danach ist die ausreichende Erschließung als gesichert anzusehen.

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

Zum Winterdienst der von Seiten der Gemeinde oder in deren Auftrag auf öffentlichen Verkehrsflächen durchgeführt wird ist festzustellen, dass von Seiten der Grundstückseigentümer kein Rechtsanspruch auf Durchführung des Winterdienstes besteht. Insbesondere wird festgelegt, dass die Räumung der herzustellenden privaten Zufahrt von dem jeweiligen Grundstückseigentümer selbst vorzunehmen ist und nicht von der Gemeinde durchgeführt wird.

## 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 Untermieselstein (ca. 4 km entfernt) und Kranzegg (ca. 3 km entfernt).

### • Schulen

Die Grund- und Teilhauptschule befindet sich in Rettenberg. 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. Lebensmittelmarkt, Metzgerei, Bäckerei usw.).
- Sport, Erholung und Kultur  
Im Ort 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)**

Die Herstellung der ausreichenden Erschließung (betreffend Straße, Wasser und Kanal), wird vom Erschließungsträger sichergestellt (s. Nr. 6).

- **Wasser**  
Das Baugebiet soll an die öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.
- **Entwässerung**  
Das Baugebiet soll an die öffentliche Entwässerungseinrichtung angeschlossen werden (Schmutzwasser). Das Abwasser soll dann der Großkläranlage des Abwasserverbandes Obere Iller (AOI) in Thanners zugeleitet werden. Das Regenwasser wird auf eigenem Grund versickert (s. dazu näheres unter Nr. 4. A) bzw. in den noch herzustellenden Regenwasserkanal abgeleitet. Dieses Regenwasser läuft in das gemeindliche Regenrückhaltebecken „Rettenberg Süd“ und wird dort fachgerecht vor einer Einleitung in ein Fließgewässer zurückgehalten.
- **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 (s. Nr. 6).

## 9. **Art und Maß der baulichen Nutzung**

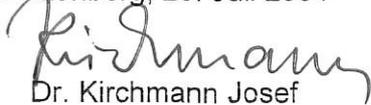
Die Art der baulichen Nutzung wird im Satzungsgebiet als "Allgemeines Wohngebiet" i. S. des § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Baugebiet ist die Errichtung von drei Wohngebäuden vorgesehen. Die Anzahl der maximal möglichen Wohnungen beträgt insgesamt 8 Einheiten.

Die Beschränkung der Wohnungszahl in § 3 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.

Der Geltungsbereich des gesamten Satzungsgebietes erfaßt eine Fläche von insgesamt ca. 3.000 m<sup>2</sup>. Davon sind ca. 600 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche, ca. 2000 bisher bereits bebaubare Fläche (incl. Gartenflächen) im Innenbereich und ca. 400 m<sup>2</sup> Verkehrsflächen.

Rettenberg, 20. Juli 2004

  
Dr. Kirchmann Josef  
Erster Bürgermeister