

Satzung **zum Bebauungsplan der Gemeinde Rettenberg** **für das Gebiet „Gassenäcker“ in Rettenberg**

Die Gemeinde Rettenberg erläßt aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1 und §§ 9, 10 und 30 des Baugesetzbuchs (BauGB), Art. 91 Abs. 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Bayerische Gemeindeordnung (GO) in den jeweils gültigen Fassungen folgende

Satzung

§ 1

Inhalt des Bebauungsplans

Für das Gebiet „Gassenäcker“, zwischen „Burgberger Str.“ (Staatsstraße 2007) und der Anliegerstraße „Gassenweg“ (Gemeinde Rettenberg), gilt die vom Architekturbüro Rudolf Dengel, 87549 Rettenberg, gefertigte Bebauungsplanzeichnung i.d.F. vom 30.11.1998 mit dem dazugehörigen Höhenschnittplan 1 - 1 vom 30.11.1998, welche zusammen mit den folgenden Vorschriften den Bebauungsplan bilden.

Der Bauentwurf der Erschließungsstraße des Baugebietes vom 30.12.1998 der beratenden Ingenieure Buck + Partner, Sandstraße 8, 87439 Kempten, ist Bestandteil dieses Bebauungsplans. Abweichungen bei der Bauausführung von der Höhenfestlegung von +/- 0,50 m sind zulässig.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

1. Das Gebiet wird als „Mischgebiet“ (MI) i.S. des § 6 Baumutzungsverordnung (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.

In den Baufeldern 1 und 2 ist ausschließlich die Errichtung von Gewerbebetrieben zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter bzw. Bereitschaftspersonen werden zugelassen.

2. Für den östlichen Teil des Plangebietes, abgegrenzt durch Planzeichen, gilt ausschließlich die Festsetzung nach § 2 Abs. 1 Satz 1 dieses Textteiles.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschoße, sowie durch die Höhe baulicher Anlagen. Sie gelten als Höchstwerte.

Für sämtliche Hauptgebäude wird eine max. Wandhöhe (Höhe zwischen OK künftiger Geländehöhe und Schnittpunkt Außenwand mit OK Sparren),

talseits von max. 7,30 m und

bergseits von max. 6,40 m festgesetzt.

2. Die Geschößfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.
3. Soweit die Bebauungsplanzeichnung keine besonderen Festsetzungen enthält, dürfen in Einzelhäusern max. 3 Wohneinheiten (WE) und in Doppelhäusern je Haushälfte max. 2 WE errichtet werden.
Es sind nur Einzelhäuser zulässig, mit Ausnahme der Baufelder 7 und 8, hier ist nur ein Doppelhaus zulässig.
4. Art. 7 Abs. 1 BayBO (Abweichungen von den Abstandsflächen) findet keine Anwendung.

§ 4 Bauweise

1. Im Planbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.
2. Doppelhäuser haben die gleiche Geschößzahl, Geschößhöhe, Dachneigung und Gesamtgebäudehöhe auszuweisen. Sie sind gestalterisch aufeinander abzustimmen und zeitgleich zu erstellen.

§ 5 Firstrichtung

Für die Firstrichtung ist die Einzeichnung im Bebauungsplan verbindlich.

§ 6 Dachform und Dachneigung

1. Alle Haupt-, Nebengebäude und Garagen müssen Satteldächer zwischen 23 und 27 Grad aufweisen.
2. Die Dachüberstände sind an den Traufen zwischen 1,00 m und 1,30 m und an den Giebeln zwischen 1,00 und 1,50 m auszuführen. Die Dachüberstände der Garagen sind zwischen 0,70 und 1,00 m auszuführen.
3. Alle Dachflächen sind mit roten Dachziegeln oder mit in Farbe und Struktur ähnlich wirkendem Material einzudecken.
4. Widerkehrgiebel können eine Dachneigung bis 30 Grad aufweisen. Sie dürfen eine Breite der halben Dachlänge bei Einzelhausbebauung und 2/3 bei Doppelhausbebauung nicht überschreiten und haben zum Ortgang einen Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.
Bei Widerkehrgiebel sind Kniestöcke bis 1,50 m gemessen von OK-Rohdecke bis OK-Fußpfette zulässig. Der First muß mindestens 0,30 m tiefer liegen.
5. Dachgauben sind bei einer Dachneigung des Hauptgebäudes von mindestens 26 Grad zulässig.

§ 7 Sockel- und Geländehöhe

1. Die Gebäude- bzw. EG-Fußbodenhöhe ist nach den Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. Höhenschnittplan 1 - 1 einzuhalten.

Die Höhen der einzelnen Gebäude werden wie folgt festgelegt:

a) **Baufeld 1 und 2**

Gelände in Hausmitte bergseits \triangleq gleiche Höhe wie fertige Straßenoberkante.

Baufeld 3, 4, 5 und 6

Geländehöhe an talseitiger Außenwand \triangleq + 0,20 m über fertige Straßenoberkante in gerader Verlängerung der talseitigen Außenwand.

b) **Baufeld 7 und 8**

Rohfußboden OK-Erdgeschoß \triangleq 792,80 m ü.NN.

2. Das natürliche Gelände darf nur entsprechend dem Schnittplan 1 - 1 durch Auffüllung oder Abgrabung verändert werden.
Terrassenaufschüttungen usw. sind nur zulässig, wenn sich zum Nachbargrundstück keine Böschung über 0,50 m ergibt.
3. Der natürliche Geländeverlauf an der westlichen Grenze des Bebauungsplans muß erhalten bleiben.

§ 8 Fassadengestaltung

1. Bei verputzten Außenwänden sind nur ruhige, helle Farbtöne zugelassen. Holzverschalungen sind zulässig; sie sind in hellen Tönen auszuführen.
2. Fenster sollen mit Sprossen hergestellt werden. Soweit konstruktiv möglich, sollen Fensterläden angebracht werden.

§ 9 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 nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Sie dürfen um die Vordachlänge bis 1,00 m von der Grundstücksgrenze abgerückt werden.
3. Garagen sind mit etwaigen Nebengebäuden jeweils in einem Baukörper zusammenzufassen und gestalterisch aufeinander abzustimmen.
4. Die Flächen vor den Garagen und Stellplätzen dürfen zu öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.
5. Zwischen den Garagen und der Straßenbegrenzungslinie ist ein Strauraum von 5,00 m einzuhalten.

6. *Unterkellerte Garagen sind talseits bis 1,20 m Sockelhöhe (Maß von OK Gelände bis OK Garagenfußboden) anzuböschten.*

§ 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 Hinterpflanzung der Einfriedungen mit einheimischen Strauchgewächsen ist gewünscht.*
2. *Die Einfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsfläche 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 **Strom- und Fernsprechleitungen**

Strom- und Fernsprechversorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen. Die erforderlichen Versorgungsleitungen sind nach Möglichkeit in dem 0,50 m breiten, unbefestigten Streifen neben der öffentlichen Verkehrsfläche zu führen.

§ 12 **Immissionsschutz**

1. **Baufeld 1 und 2**
*Die Gebäude sind so zu errichten, daß sämtliche Aufenthaltsräume (auch Büroräume sind Aufenthaltsräume nach BayBO) eine Lüftungsöffnung nach Südwesten bzw. Südosten besitzen.
Lüftungsöffnungen von Aufenthaltsräumen an der Nordwest- und Nordostfassade sind als fest verschlossene Lüftungseinrichtung zu errichten, die lediglich zu Reinigungszwecken geöffnet werden dürfen.*
2. **Baufeld 4**
*Das Gebäude ist so zu errichten, daß sämtliche Aufenthaltsräume eine Lüftungsöffnung zur Nordost-, Südost oder Südwestseite besitzen.
Lüftungsöffnungen von Aufenthaltsräumen an der Nordwestfassade sind als verschlossene Lüftungseinrichtungen zu errichten, die lediglich zu Reinigungszwecken geöffnet werden dürfen.*
3. **Baufeld 7 und 8**
*Die Grundrisse der Gebäude sind so festzulegen, daß keine Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) nach Süden hin orientiert werden.
Alle Fenster und Fenstertüren von Aufenthaltsräumen an der West-, Süd- und Ostfassade sind als Schallschutzfenster gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ auszuführen.*

4. *Die Erwerber bzw. Bebauer der Baugrundstücke haben die ortsübliche Grünlandbewirtschaftung ohne Einschränkungen zu dulden.*

§ 13 Grünordnung

1. Pflanzengesellschaften

Die Pflanzengesellschaften sind festgesetzt auf der natürlichen Pflanzengesellschaft des Waldmeister-Tannen-Buchwaldes (Asperulo-Fagetum) sowie benachbarten Pflanzengesellschaften.

Gastgehölze und Ziersträucher sind nur in gestalterisch begründeten Bereichen zulässig.

2. Wuchsklassen

Bäume sind in einer Wuchsklasse bis 15 m Höhe vorgesehen.

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.

Baumarten:

<i>Grau-Erle</i>	- <i>Alnus incana</i>	<i>Sand-Birke</i>	- <i>Betula pendula</i>
<i>Hainbuche</i>	- <i>Carpinus betulus</i>	<i>Vogel-Kirsch</i>	- <i>Prunus avium</i>
<i>Trauben-Kirsche</i>	- <i>Prunus padus</i>	<i>Eberesche</i>	- <i>Sorbus aucuparia</i>

heimische Obstbaumsorten

4. Strauchpflanzungen

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

<i>Hartriegel</i>	- <i>Cornus sanguinea</i>	<i>Haselnuß</i>	- <i>Corylus avellana</i>
<i>Weißdorn</i>	- <i>Crataegus monogyna</i>	<i>Liguster</i>	- <i>Ligustrum vulgare</i>
<i>Schlehdorn</i>	- <i>Prunus spinosa</i>	<i>Hundsrose</i>	- <i>Rosa canina</i>
<i>Kreuzdorn</i>	- <i>Rhamnus cathartica</i>	<i>Salweide</i>	- <i>Salix caprea</i>
<i>Holunder</i>	- <i>Sambucus nigra</i>	<i>Schneeball</i>	- <i>Viburnum lantana</i>

Die Sträucher sind in unterschiedlicher Artenzusammensetzung und Größe der Pflanzgruppen so zu pflanzen, daß sie zusammen mit den Baumpflanzungen standortgerechte Pflanzungen als dorftypische Ortsrandeingrünung im Übergang zur freien Landschaft ergeben. Dabei sind mindestens 30% der jeweiligen Grundstücksgrenze zur freien Landschaft zu bepflanzen.

5. Private Grün- und Hofflächen

5.1 Baumpflanzung

Die im Plan festgesetzten Einzelbäume und Baumgruppen sind zu pflanzen. Ergänzend zu diesen Baumpflanzungen ist zusätzlich je Gartengrundstück folgendes zu pflanzen.

Grundstücksfläche bis 800 m²

Auf dem Grundstück ist mindestens ein Baum bis 15 m Höhe zu pflanzen. Baumarten gemäß Artenliste für Einzelbäume und Baumgruppen.

5.2 Strauchpflanzungen

Strauchpflanzungen an den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Flächen und zur freien Landschaft sind nur mit heimischen Straucharten der Artenliste

Strauchpflanzungen auszuführen. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, daß durch eine lockere Pflanzung ein harmonischer Übergang zu den öffentlichen Flächen und der freien Landschaft entsteht.

Geschnittene Hecken sind an den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Flächen und zur freien Landschaft nicht zulässig.

Ziergehölze sind auf privaten Flächen nur ergänzend zu den heimischen Straucharten zu pflanzen, sie sind dabei auf der Gartenseite der jeweiligen Pflanzung zu verwenden. Im Übergang zu öffentlichen Bereichen sind heimische Arten zu verwenden. Dabei ist zu beachten, daß eine lockere Strauchpflanzung mit harmonischer Verzahnung von öffentlichen und privaten Pflanzungen entsteht.

Hecken an den Grundstücksgrenzen zum Nachbargrundstück im inneren Siedlungsgebiet sind mit folgenden Arten erlaubt:

*Hainbuche - Carpinus betulus Rot-Buche - Fagus sylvatica
Liguster - Ligustrum
vulgare*

Nicht gestattet sind Hecken mit Nadelgehölzen und buntlaubigen Gehölzen.

5.3 **Befestigte Flächen**

Bei der Befestigung von Wegen, Abstellflächen und Stellplätzen ist die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Mindestmaß zu beschränken. Die Stellplätze sind mit versickerungsfähiger Oberfläche zu erstellen (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen usw.)

6. **Gehölzpflege**

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

7. **Gebäudebegrünung**

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

§ 14 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 § 5**

- a) *Eine Drehung der Firstrichtung der Gebäude ist bis auf fünf Grad begrenzt.*
- b) *Für Widerkehrgiebel gelten Ausnahmen.*

2. **zu § 7 Abs. 1 Buchstabe a)**

Abweichungen von der festgesetzten Geländehöhe sind im Einvernehmen mit der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde beim Landratsamt Oberallgäu bis zu +/- 0,50 m zulässig, wenn es die topographischen Verhältnisse des Grundstücks, insbesondere zur Höhe der Straßendecke erfordern und durch die Abweichung die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Straßenbildes nicht beeinträchtigt wird.

zu § 7 Abs. 1 Buchstabe b)

Abweichungen von dem festgesetzten Rohfußboden OK-Erdgeschoß ist im Einvernehmen mit der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde beim Landratsamt Oberallgäu bis zu +/- 0,50 m zulässig, wenn es die topographischen Verhältnisse des Grundstücks, insbesondere zur Höhe der Straßendecke erfordern und durch die Abweichung die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Straßenbildes nicht beeinträchtigt wird.

3. zu § 9 Abs. 3

Ausnahmsweise kann pro Grundstück ein freistehendes Nebengebäude errichtet werden, wenn

a) das Nebengebäude keine Feuerstätte enthält, und

b) die Ausmaße von max. 6 m² Grundfläche und höchstens 2,50 m Firsthöhe nicht überschritten werden.

4. Ausnahmen von der Gesamtgebäudehöhe können im Einvernehmen mit der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde beim Landratsamt Oberallgäu zugelassen werden, wenn es die topographischen Grundstücksverhältnisse erfordern und das Landschafts- und Siedlungsbild nicht beeinträchtigt wird.

5. Balkone mit einer Ausladung bis zu 1,40 m können auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden.

**§ 15
Ordnungswidrigkeit**

Mit Geldbuße bis zu 1.000.000,00 DM kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer aufgrund der BayBO erlassenen Bauvorschrift für einen bestimmten Tatbestand zuwiderhandelt.

**§ 16
Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Rettenberg, 30.11.1998

Dr. Kirchmann

Dr. Kirchmann
1. Bürgermeister



Rettenberg, 30.12.1998

Dr. Kirchmann

Dr. Kirchmann
1. Bürgermeister

Begründung zum Bebauungsplan der Gemeinde Rettenberg für das Gebiet „Gassenäcker“ in Rettenberg

1.

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

In der Gemeinde Rettenberg liegt eine erhebliche Anzahl von Bewerbungen für den Erwerb von Baugrundstücken zur Wohnungseigentumsbildung vor. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes will die Gemeinde dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung besonders Rechnung tragen. Aus diesem Grunde beschloß der Gemeinderat am 21.09.1998 für das Gebiet „Gassenäcker“ in Rettenberg einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 und 3 BauGB aufzustellen.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Rettenberg.

2.

Geltungsbereich des Bebauungsplans - qualifizierter/einfacher Bebauungsplan -

Der Bebauungsplan umfaßt das Gebiet zwischen „Burgberger Str.“ (Staatsstraße 2007) und der Anliegerstraße „Gassenweg“. Er gliedert sich in einen qualifizierten und in einen einfachen Bebauungsplanbereich.

Der Bebauungsplan entspricht - mit Ausnahme eines Teilbereichs - einem qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Der östliche Teilbereich des Plangebietes, in der Planzeichnung besonders gekennzeichnet, entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 3 BauGB (einfacher Bebauungsplan).

Im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans wird die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben abschließend geregelt, d.h. § 30 Abs. 1 BauGB entscheidet allein zusammen mit den Festsetzungen des Bebauungsplans darüber, welche Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig sind.

Demgegenüber erschöpft sich die Zulassungswirkung des einfachen Bebauungsplans (östlicher Teilbereich) darin, daß er das Bauvorhaben nur soweit zuläßt, soweit seine Festsetzungen reichen (Festsetzung Mischgebiet). Daneben sind die jeweils einschlägigen weiteren bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften zu prüfen (§ 30 Abs. 3 BauGB). Vorliegend beurteilen sich die Bauvorhaben hinsichtlich der nicht geregelten Merkmale nach § 34 Abs. 1 BauGB (Fügt es sich in die umgebende Bebauung ein? Wahrt es gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse? Läßt es das Ortsbild unbeeinträchtigt?).

Der qualifizierte Bebauungsplan enthält die in der Satzung angeführten Festsetzungen und erstreckt sich auf die Grundstücke Fl.Nr. 135 (T) und 136/4, Gemarkung Rettenberg.

3.

Auswirkungen der Planung

Die zukünftige Bebauung des Plangebietes erweitert den südwestlichen Ortsrand von Rettenberg und rundet ihn zur vorhandenen Bebauung ab. Eine weitere bauliche Entwicklung in diesem Bereich ist nach den derzeitigen Planungsabsichten nicht gegeben.

Das verplante Gelände - baum- und strauchfrei - wurde bislang als Grünland landwirtschaftlich genutzt.

An der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs befindet sich ein landwirtschaftlicher Milchviehbetrieb, von dem ein unvermeidbares Maß an Geruchs- und Schallemissionen ausgehen wird.

Im Westen geht das Baugebiet in die freie Landschaft über, die als landwirtschaftliche Fläche intensiv bewirtschaftet wird.

Jedem Bauherrn, der sich im Plangebiet ansiedelt, müssen die Auswirkungen der Allgäuer Grünlandwirtschaft mit all ihren Immissionen (Geruch, Lärm von Maschinen, Kuhglocken usw.) bekannt sein. Diese landwirtschaftlichen Immissionen sind entschädigungslos zu dulden.

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

4.

Energiemaßnahmen

1. **Solarenergie**

Die Nutzung von regenerativen Energien (Sonnenkollektoren und Solarzellen) soll 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 minimalstem Aufwand durchführen zu können.

2. **Energieeinsparung**

Bei der Konzeption der Gebäude sollte der Referentenentwurf der Novelle der Wärmeschutzverordnung 1994 beachtet werden, um dadurch den Energieverbrauch soweit wie möglich zu senken.

Des weiteren sollte durch Maßnahmen wie:

- * Hochwertige Wärmedämmung,*
- * Zwangsbelüftung mit Wärmerückgewinnung,*
- * Niedertemperaturheizung,*
- * Vermeidung von Wärmebrücken (Stahlbetonbalkone o.ä.),*
- * Nutzung passiver Sonnenenergie und unbeheizbare Wintergärten,*
- * Wärmeschutz durch Laubbaumpflanzung entgegen der Hauptwindrichtung der Energieverbrauch soweit als möglich gesenkt werden.*

5.

Verkehrerschließung, Verkehrsflächen

Das Baugebiet wird durch eine Straßenspange - z.T. bestehend -, an die Burgberger Straße (Staatsstraße 2007) angebunden. Hierfür ist eine Verkehrsfläche von ca. 750 m² erforderlich. Für die einzelnen Baugrundstücke ist die erforderliche Anzahl von Garagen bzw. Stellplatzflächen ausgewiesen. Eine entsprechende Festsetzung enthält § 9 der Satzung des Bebauungsplans.

6. Infrastruktur

1. **Verkehrerschließungsstraße**
Die äußere Erschließung erfolgt über die durch den Ort führende Staatsstraße 2007, welche Anschluß an das überörtliche Verkehrsnetz hat.
2. **Öffentlicher Nahverkehr**
Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 400 m Entfernung in Ort. Eine Bahnverbindung besteht in den Städten Immenstadt und Sonthofen (ca. 7 km Entfernung).
3. **Kindergarten/Kinderspielplatz**
Ein Kindergarten befindet sich in den Ortsteilen Kranzegg und Untermaiselstein (je ca. 3 km entfernt). Ein Kinderspielplatz befindet sich im Ort.
4. **Schulen**
Die Grund- und Teilhauptschule befindet sich in Rettenberg, die Hauptschule (Klassen 7 - 9) und weiterführende Schulen befinden sich in den Städten Immenstadt und Sonthofen. Zu beiden Städten besteht ein Schulbus- und Linienverkehr.
5. **Kirchliche und soziale Einrichtungen, ärztliche Versorgung**
*Eine katholische Kirche befindet sich im Ort. Darin werden auch evangelische Gottesdienste abgehalten.
Am Ort befindet sich ein Alten- und Pflegeheim.
Eine Arzt- und Zahnarztpraxis sind ebenfalls am Ort vorhanden.*
6. **Einkaufsmöglichkeiten**
Der persönliche Bedarf kann überwiegend in Geschäften am Ort gedeckt werden (wie z.B. Lebensmittelgeschäft, Metzgerei, Bäckerei usw.).
7. **Sport und Erholung**
Am Ort sind u.a. folgende Anlagen vorhanden:
 - * Fußballplatz
 - * Tennisplätze
 - * Freischwimmbad und Kneippanlage
 - * Minigolfplatz
 - * Skisportanlagen (Adelharzlift, Breitensteinlift, Grüntenlift und Kammeregglift am Grünten und diverse Loipen).
 - * Daneben besteht im Gemeindegebiet ein gut ausgebautes Wanderwegenetz.

7. Erschließung (Wasser, Kanal, Strom, Abfall und Verkehr)

Das Baugebiet kann an die vorhandene gemeindliche Wasserversorgungsanlage problemlos angeschlossen werden, ebenso kann die Abwasserbeseitigung im Trennsystem an die Großkläranlage des Abwasserverbands Obere Iller (AOI) in Thanners angeschlossen werden. Die Stromversorgung ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Elektrizitätsgenossenschaft Rettenberg e.G. gesichert.

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

Die Verkehrerschließung ist gesichert (siehe Nr. 5 und Nr. 6.1.).

Die Erschließungsmaßnahmen werden über einen Erschließungsvertrag an einen Vorhabens-träger übertragen.

8.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan als „Mischgebiet (MI)“ i.S. des § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Baugebiet sind vorgesehen: 7 zweigeschossige Gebäude, wobei sechs als Einzelhäuser und eines als Doppelhaus errichtet werden soll.

Die Anzahl der maximal möglichen Wohnungen beträgt 22 Einheiten.

Die Beschränkung der Wohnungszahl in § 3 Abs. 3 der Satzung kann gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt werden. Die Gemeinde macht hiervon Gebrauch, um bei Ausnutzung der Baumutzungsziffern familiengerechte Wohnungen zu erhalten und damit Kleinwohnungen zu verhindern. Der dörfliche Charakter und die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sollte unbedingt erhalten bleiben. Eigengenutzte Freizeitwohngelegenheiten sollen verhindert werden, da sie das intakte Dorfbild z.B. durch geschlossene Rolläden, ungepflegte Gärten und Hecken, fehlende Balkonblumen usw. beeinträchtigen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erfaßt eine Fläche von:

Teilbereich des qualifizierten Bebauungsplans	ca. 0,54 ha
<u>Teilbereich des einfachen Bebauungsplans</u>	<u>ca. 0,71 ha</u>
Gesamtfläche	ca. 1,25 ha

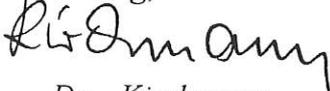
9.

voraussichtliche Erschließungskosten

a) Herstellungskosten der Wasserversorgung	ca. 46.000,00 DM
b) Herstellungskosten der Abwasserbeseitigung	ca. 75.000,00 DM
c) Herstellungskosten der Straßen, Wege und Plätze einschließlich Straßenentwässerung	ca. 190.000,00 DM
d) Straßenbeleuchtung	ca. 20.000,00 DM
<u>e) Grunderwerb und Nebenkosten</u>	<u>ca. 150.000,00 DM</u>
voraussichtliche Gesamtkosten in Höhe von	ca. 481.000,00 DM

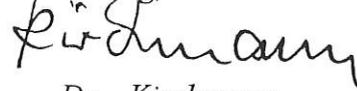
Die Erschließung wird durch einen Vorhabensträger (Regelung durch Erschließungsvertrag) hergestellt.

Rettenberg, 30.11.1998



Dr. Kirchmann
1. Bürgermeister

Rettenberg, 30.12.1998



Dr. Kirchmann
1. Bürgermeister