

Bebauungsplan der Gemeinde Rettenberg für das Gebiet Rettenberg, Bereich "Luswiese III"

Die Gemeinde Rettenberg erläßt aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1 und §§ 9, 10 und 30 des Baugesetzbuches (BauGB), § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art. 91 Abs. 3 und Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Bayerische Gemeindeordnung (GO) in den jeweils gültigen Fassungen folgende

Satzung

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet „Luswiese III“, nordöstlich an die Bräuhassiedlung anschließend, gilt die vom Architekturbüro Rudolf Dengel, Kirchbichl 16, 87549 Rettenberg, gefertigte Bebauungsplanzeichnung vom 19.02.2001, i.d.F. vom 10.09.2001, welche zusammen mit den folgenden Vorschriften den Bebauungsplan bilden.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) i.S. des § 4 der 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

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 Rohfußboden EG und Schnittpunkt Außenwand bis OK Sparren) festgelegt und zwar für die Baufelder 1, 2, 3, 4, 5 und 6 auf max. 4,60 m und für das Baufeld 7 auf max. 4,60 m bergseits und 6,50 m talseits.

Die Kellergeschosse dürfen auf eine Länge, in der Summe höchstens 12,0 m auf die max. Höhe von 2,75 m sichtbar sein. Die übrigen Außenwände sind so anzufüllen, daß kein Vollgeschoß entsteht.

Für die Festlegung der Höhe gelten die im Bebauungsplan vermerkten Höhenkoten ü. NN der EG Rohfußboden.

- 2) Die Geschoßfläche 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) errichtet werden.
Es sind nur Einzelhäuser zulässig, mit Ausnahme der Baufelder 1 und 2, hier sind zwei Einzelgebäude mit einem gemeinsamen Treppenhaus zulässig.
- 4) Art. 7 Abs.1 BayBO (Abweichungen von den Abstandsflächen) findet keine Anwendung.

§ 4 Bauweise

Im Planbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.

§ 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. Widerkehrgiebel können eine Dachneigung bis 30 Grad aufweisen.
Widerkehrgiebel dürfen eine Breite der halben Dachlänge bei der Einzelhausbebauung nicht überschreiten. Sie haben zum Ortgang einen Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.
- 2) Die Dachüberstände sind an den Traufen zwischen 1,00 m und 1,30 m und an den Giebeln zwischen 1,00 m und 1,50 m auszuführen. Die Dachüberstände der Garagen sind zwischen 0,70 m und 1,00 m auszuführen.
- 3) Alle Dachflächen sind mit roten Dachziegeln oder mit in Farbe und Struktur ähnlich wirkendem Material einzudecken.
- 4) 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 einzuhalten.
- 2) Der natürliche Geländeverlauf an der südöstlichen Grenze des Bebauungsplanes muß erhalten bleiben.

§ 8 Kniestöcke

Für Widerkehrgiebel sind Kniestöcke bis 1,70 m, gemessen von OK-Rohdecke bis OK-Fußpfette zulässig. Der First muß mindestens 0,30 m tiefer liegen.

§ 9 Fassadengestaltung

- 1) Bei verputzten Außenflächen sind nur ruhige, helle Farbtöne zugelassen. Holzverschalungen sind zulässig; sie sind in hellen Tönen auszuführen.
- 2) Soweit konstruktiv möglich, sollen Fensterläden angebracht werden.

§ 10 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 zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.
- 5) Zwischen den Garagen und der Straßenbegrenzungslinie ist ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten.
- 6) Unterkellerte Garagen sind talseits bis 1,20 m Sockelhöhe (Maß von OK Gelände bis OK Garagenfußboden) anzuböschten.

§ 11 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.

§ 12

Strom- und Fernsprechleitungen

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

§ 13

Immissionsschutz

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

§ 14

Grünflächen und Anpflanzungen

1) Mutterboden

Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

2) Pflanzengesellschaften

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

3) Wuchsklassen

Die Bäume sind als Hochstamm mit 8 - 15 m Höhe vorgesehen.

4) Einzelbäume, Baumgruppen

Festsetzung gemäß Planzeichen für Einzelbäume und Baumgruppen. Es sind mindestens die im Plan eingezeichneten Bäume zu pflanzen. Die Lage der Baumstandorte ist geringfügig veränderlich. Die Artenauswahl ist den Standortbedingungen anzupassen.

Baumarten:

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Prunus padus	- Traubenkirsche
Alnus incana	- Grauerle	Prunus avium	- Vogelkirsche
Betula pendula	- Sandbirke	Quercus robur	- Stieleiche
betulus	- Hainbuche	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Carpinus	- Malus	communis	- Wildapfel
Obstbäume			

5) Strauchpflanzungen – Feldgehölze

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.

Bei der Bepflanzung der Anlagen sind nur heimische, bodenständige Gehölze

zu verwenden.

Acer campestre	- Feldahorn	Ribes alpinum	- Alpenjohannisbeere
Cornus sanguinea	- Hartriegel	Rosa canina	- Hundsrose
Corylus avelana	- Haselnuß	Rosa glauca	- Hechtrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Sambucus nigra	- Holunder
Cornus mas	- Kornelkirsche	Salix caparea	- Saalweide
Ligustrum vulgaria	- Liguster	Viburnum opulus	- wolliger Schneeball
Prunus Spinosa	- Schlehe	Viburnum lantana	- gemeiner Schneeball

6) Begrünung der Fassaden

Clematis alpina	- Alpenwaldrebe
Clematis vitalba	- Waldrebe
Hedera helix	- Efeu
Humulus lupulus	- Hopfen
Parthenocissus tricuspidata „Veitchi“	- Selbstklimmer

§ 15 Grünfläche privat

- 1) Grünfläche privat zur Durchgrünung des Baugebietes.
- 2) Strauch - Feldgehölze (Anpflanzung).
- 3) Baumpflanzung zwingend mit Artenangabe
 - A.p. Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
 - C.b. Carpinus betulus (Hainbuche)
 - P.p. Prunus Padus (Traubenkirsche)
 - P.a. Prunus avium (Vogelkirsche)
 - Q.r. Quercus robur (Stieleiche)
 - S.a. Sorbus aucuparia (Eberesche)
- 4) Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes:
 - a) Neuanpflanzung von standortgerechten, heimischen Bäumen mit:
 - 2 Acer pseudoplatanus (Bergahorn) Hochstamm 18 - 20 cm Stammumfang
 - 3 Carpinus betulus (Hainbuche), Mindestpflanzgröße Hochstamm 14 - 16 cm Stammumfang
 - 3 Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Mindestpflanzgröße Hochstamm 14 - 16 cm Stammumfang
 - 3 Prunus padus (Traubenkirsche) Mindestpflanzgröße Hochstamm 14 - 18 cm Stammumfang.
 - b) Pflanzung von Strauch - Feldgehölzen (140 m²). Aufgegliedert mit einer Mindestbreite von 2,00 m, Mindestpflanzgröße 60 – 100 cm.

Acer campestre	- Feldahorn	Ribes alpinum	- Alpenjohannisbeere
Cornus sanguinea	- Hartriegel	Rosa canina	- Hundsrose

Corylus avelana	- Haselnuß	Rosa glauca	- Hechtrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Sambucus nigra	- Holunder
Cornus mas	- Kornelkirsche	Salix caparea	- Saalweide
Ligustrum vulgaria	- Liguster	Viburnum opulus	- wolliger Schneeball
Prunus Spinosa	- Schlehe	Viburnum lantana	- gemeiner Schneeball

Die Sträucher sind in unterschiedlicher Artenzusammensetzung und Größe der Pflanzgruppen so zu pflanzen und zu erhalten, daß sie zusammen mit den Baumpflanzungen standortgerechte Pflanzungen als dorftypische Ortsrand-eingrünung im Übergang zur freien Landschaft ergeben. Dabei sind mindestens 30 % der jeweiligen Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft zu bepflanzen. Bei der Bepflanzung der Anlagen sind nur heimische, bodenständige Gehölze zu verwenden.

- c) Pro 300 m² Grundstücksfläche ist ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten.
- d) Wandbegrünung: Ungegliederte Gebäudefassaden, Überdachungen und Stützmauern sollen mit Kletterpflanzen eingegrünt werden.
- e) **Nicht zulässig sind:**
 - **Chamacyparis - Arten, Cypressen**
 - **Tuja – Arten, Lebensbäume**
 - **Juniperus – Wachholder**
- f) Gehölzpflege
Die festgesetzten Bäume, Sträucher und Feldgehölze sind zu pflegen und zu erhalten.
Eingegangene Pflanzen sind zu ersetzen.
- 5) Vorgärten sind von jeder Bebauung freizuhalten. Sie müssen angelegt und gestaltet sein.
Bei genügender Vorgartenbreite können Rasen- und Wiesenflächen in Verbindung mit entsprechenden Pflanzungen angelegt werden. Im unmittelbaren Gebäude- und Terrassenbereich können außer den vorgenannten, heimischen Gehölzen auch blühende Ziersträucher verwendet werden.
- 6) Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin keine Absperrungen (Tore, Ketten, Pfosten etc.) erhalten. Garagenzufahrten + PKW- Stellflächen dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden (Kies, Rasenpflaster, Granitsteinpflasterungen etc.).
- 7) Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur aus Naturholz als Stangen- oder Bretterzaun bis zu einer Höhe von max. 80 cm zulässig und müssen im Abstand von 50 cm zur Grenze gesetzt werden.
Der Bereich zur öffentlichen Verkehrsfläche und Grenze ist vom Eigentümer als Grün-streifen (Schotterrasen) anzulegen und zu erhalten.
Fußmauern sind nicht zulässig.
Geschnittene Hecken sind nicht zulässig (nur freiwachsende Blütenhecken).
- 8) Bei Abgrenzungen zu Nachbargrundstücken mit Bepflanzungen sind nur heimische, bodenständige Stauden, Sträucher und Gehölze zu verwenden.

- 9) Bodenmodellierung in den Grundstücken.
Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf den unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken.
Anböschungen und Abböschungen sind in weichen Ausrundungen dem natürlichen Gelände Verlauf anzupassen. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.
- 10) Begrünung von Fassaden ist zulässig und erwünscht.
- 11) Das Regenwasser ist über einen Sickerschacht nach DIN möglichst auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Ein Sicherheitsüberlauf zum Regenwasserkanal ist zulässig.

§ 16 Ausnahmen

Im Einvernehmen mit der Gemeinde können folgende Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährt werden, wenn Belange des Orts- und Landschaftsbildes, des Verkehrs und nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Das sind im einzelnen:

- 1) **zu § 4**
Ausnahmen von der Gesamtgebäudehöhe können zugelassen werden, wenn es die topographischen Grundstücksverhältnisse erfordern und das Landschafts- und Siedlungsbild nicht beeinträchtigt wird.
- 2) **zu § 5**
a) Eine Drehung der Firstrichtung der Gebäude ist bis auf fünf Grad begrenzt.
b) Für Widerkehrgiebel gelten Ausnahmen.
- 3) **zu § 7 Abs.1**
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.
- 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.
- 4) **zu § 10 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.

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

§ 17 Ordnungswidrigkeit

Mit Geldbuße bis zu DM 100.000,-- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer aufgrund der BayBO in diesem Bebauungsplan erlassenen Bauvorschrift für einen bestimmten Tatbestand zuwiderhandelt.

§ 18 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Rettenberg, 29.10.2001

Kirchmann

Dr. Kirchmann
1. Bürgermeister



Ausfertigung:

Rettenberg, 13.11.2001

Kirchmann

Dr. Kirchmann
1. Bürgermeister

Bebauungsplan der Gemeinde Rettenberg für das Gebiet Rettenberg, Bereich "Luswiese III"

B e g r ü n d u n g

1. Ziele und Zwecke der Planung

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 20.09.1999 i.V.m. 19.02.2001 für das Gebiet „Luswiese III“ in Rettenberg einen qualifizierten Bebauungsplan i.S. von § 30 Abs.1 BauGB aufzustellen.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Rettenberg vom 19.06.1987, i.V.m. mit dessen 1. Änderung.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan entspricht einem qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes wird die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben abschließend geregelt, d.h. § 30 Abs.1 BauGB entscheidet allein zusammen mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes darüber, welche Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig sind.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfaßt das Gebiet in direktem Anschluß nordöstlich der Bräuhaussiedlung.

Der qualifizierte Bebauungsplan enthält die in der Satzung aufgeführten Festsetzungen und erstreckt sich auf die Grundstücke Fl.Nr. 397 (T) und 394 (T), Gemarkung Rettenberg.

4. Auswirkungen der Planung

Die zukünftige Bebauung des Planungsgebietes erweitert die Bräuhaussiedlung im nordöstlichen Bereich und findet an dem ansteigenden Hügel eine natürliche Begrenzung. 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.

Im Süden und Osten 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) bekannt sein. Diese landwirtschaftlichen Immissionen sind entschädigungslos zu dulden.

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

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Im Baugebiet sind vorgesehen: 8 Wohngebäude, 2-geschoßig. Es sind nur Einzelhäuser vorgesehen, mit Ausnahme der Baufelder 1 und 2, hier sind zwei Einzelgebäude mit einem gemeinsamen Treppenhaus geplant. Die Anzahl der möglichen Wohnungen beträgt 24 Einheiten.

Die Beschränkung der Wohnungszahl in § 3 Abs. 3 der Satzung kann gemäß § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB festgesetzt werden. Die Gemeinde macht hiervon Gebrauch, um bei Ausnutzung der Baunutzungsziffern familiengerechte Wohnungen zu erhalten und damit Kleinwohnungen zu verhindern. Der dörfliche Charakter und die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sollte unbedingt erhalten bleiben. Eigengenutzte Freizeitwohnegelegenheiten sollen verhindert werden, da sie das intakte Dorfbild durch geschlossene Rolläden, ungepflegte Gärten und Hecken, fehlende Balkonblumen usw. beeinträchtigen. Aus diesem Grunde hat die Gemeinde auch eine Satzung nach § 22 BauGB erlassen.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

6.1.1 Innere Erschließung

Das Baugebiet wird durch eine einseitig bebaute Erschließungsstraße mit Wendepalte, in Fortführung der Straße „Luswiese“ erschlossen.

6.1.2 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die zum Hauptort Rettenberg führende Staatsstraße 2007, welche Anschluß an das überörtliche Verkehrsnetz hat.

6.2 Ver- und Entsorgung

6.2.1 Wasserversorgung

Das Baugebiet kann unmittelbar an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.

6.2.2 Abwasserbeseitigung

Ein Schmutzwasserkanal DN 300 führt bereits im künftigen Straßengrund längs durch das Baugebiet. Für die einzelnen Hausanschlüsse sind lediglich Anschlußstücke herzustellen.

Für die Regenwasserableitung sind je Grundstück eine Regenwasserzisterne zur Pufferung vorzusehen. Die Überläufe werden über eine Sammelleitung dem Erchbach zugeführt (Länge ca. 100 m).

6.2.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch Anschluß an das Erdkabelversorgungsnetz der Elektrizitätsgenossenschaft Rettenberg sichergestellt.

6.2.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird im gesamten Gemeindegebiet vom Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten Stadt/Land vorgenommen.

7 Infrastruktur

7.1 Öffentlicher Nahverkehr

Eine Bushaltestelle befindet sich in 450 m Entfernung an der Staatsstraße 2007, eine Bahnverbindung besteht in der Stadt Immenstadt (7 km Entfernung).

7.2 Kindergarten / Kinderspielplätze

Ein Kindergarten befindet sich in Kranzegg (3 km Entfernung), sowie in Untermaiselstein (3 km Entfernung). Ein Kinderspielplatz ist am Hauptort (1 km Entfernung) vorhanden.

7.3 Schulen

Die Grund- und Teilhauptschule befindet sich in Rettenberg, die Hauptschule (Klassen 7 – 9) in Immenstadt (7 km Entfernung), weiterführende Schulen in Immenstadt und Sonthofen. Zu beiden Städten besteht ein Schulbus- und Linienverkehr.

7.4 Kirchliche und soziale Einrichtungen

Die Katholische Kirche befindet sich in Rettenberg. Evangelische Gottesdienste werden in Rettenberg abgehalten. Am Ort befindet sich ein Alten- und Pflegeheim.

7.5 Sport und Erholung

Am Ort sind folgende Anlagen vorhanden:

- Fußballplatz,
- Tennisplätze,
- Freischwimmbad,
- Minigolfplatz.

Skisport ist in unmittelbarer Nähe möglich.

7.6 Einkaufsmöglichkeiten, ärztl. Versorgung

Der persönliche Bedarf kann überwiegend in Geschäften am Hauptort (1 km) gedeckt werden. Eine Arzt- und Zahnarztpraxis ist ebenfalls vorhanden.

8. Energiemaßnahmen

8.1 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.

8.2 Energieeinsparung

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

Daneben sollte durch Maßnahmen wie:

- Hochwertige Wärmedämmung,
- Zwangsbelüftung mit Wärmerückgewinnung,
- Niedertemperaturheizung,
- Vermeidung von Wärmebrücken (Stahlbetonbalkone o.ä.),
- Nutzung passiver Sonnenenergie und unbeheizbare Wintergärten,
- Wärmeschutz durch Laubbaumpflanzungen entgegen der Hauptwindrichtung

der Energieverbrauch soweit als möglich gesenkt werden.

9. Grünordnung

Bestandsaufnahme:

Die Landschaft unmittelbar um die Luswiese wird vorrangig durch eine hügelige Landschaft, die durch Gehölzstrukturen gegliedert wird, geprägt. Das verplante Gelände ist baum-, strauchfrei und wurde bislang als intensiv Grünlandlandwirtschaftlich genutzt.

Im Süden und Osten geht das geplante Baugebiet in die freie Landschaft über, die als landwirtschaftliche Fläche intensiv als Grünland bewirtschaftet wird. Die Nord- und Westgrenze ist ein „Allgemeines Wohngebiet“

1. Bewertung nach „Grundsätze für die Ermittlung von Ausgleich und Ersatz“ nach Art. 6 und 6a BayNatSchG bei Staatlichen Straßenbauvorhaben (Oberste Baubehörde und Staatsministerium für Landesentwicklung und Umwelt).

2. Bewertung nach „Vereinfachtes Bewertungsverfahren für Kompensationsverfahren kleiner Eingriffe“ (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung beim Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen).

Einstufung: Typ B

Kategorie I, Kompensationsfaktor für intensiv genutztes Grünland GRZ 0,35.

Gesamtfläche der geplanten Bebauung $6400 \text{ m}^2 \times 0,35 \text{ GRZ} = \text{VE } 2240,00$

Überbaute, versiegelte Flächen:

Straße, Wendeplatte, Zufahrt Hinterlieger	$1.190 \text{ m}^2 \times 0,35 \text{ GRZ} = \text{VE } 416,50$
Gebäude	$1.321 \text{ m}^2 \times 0,35 \text{ GRZ} = \text{VE } 462,35$
Garagen	$283 \text{ m}^2 \times 0,35 \text{ GRZ} = \text{VE } 99,05$
Zufahrt	$155 \text{ m}^2 \times 0,35 \text{ GRZ} = \text{VE } 54,25$
	$2.949 \text{ m}^2 = - \text{VE } 1.032,15$

Ausgleichsflächen:

Verbesserung der ökologischen Situation aufgrund im Bebauungsplan vorgegebener Bepflanzung mit heimischen Bäumen, Gehölzen - Sträuchern.

Wohnbebauung Typ B (geplante Bebauung mit Ausgleich auf dem Grundstück)

Kompensationsfaktor 0,20 GR.

$3056 \text{ m}^2 \times 0,20 \text{ GRZ} = + \text{VE } 611,20$

Ersatzflächen/Regenrückhaltebecken

Südlich, außerhalb der geplanten Bebauung des Grundstückes Fl.Nr. 397 (T) mit leichter Hangneigung zum angrenzenden Erchbach, kann die bisher als intensiv genutzte Wiese mit einer Fläche von 1800 m^2 als Ersatzfläche zur Verfügung gestellt werden.

Der den vorhandenen Bach begleitende Grünzug kann auf einer Länge von 45 m

und einer Breite von 40 m erweitert werden.

Die Bepflanzung erfolgt mit den gleichen einheimischen Bäumen und Feldgehölzen wie bereits vorhanden, so daß eine Verbesserung der ökologischen Struktur erfolgt.

Daneben ist im Ausgleichsbereich ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Dieses Becken soll nicht versickerbares Regenwasser vor der Einleitung in den Erchbach/Galetschbach zurückhalten und somit eine Abflußverschärfung im vg. Bach verhindern.

Berechnung:

Gesamtfläche vorhandener Zustand	
6400 m ² x 0,35 GRZ	2240,00 VE

Überbaute-, Verkehrsfläche	
2949 m ² x 0,35 GRZ	- 1032,20 VE

Verbesserung der ökologischen Situation im Baugebiet	
3448 m ² x 0,20 GRZ	+ 689,60 VE

Ersatz-, Ausgleichsfläche F1St.Nr.397(Teilfläche)	
Verbesserung der ökologischen Situation auf ca 50 %	
1800 m ² x 0,52 GRZ	+ 936,00 VE

= Differenz Ist - Zustand zu geplantem Zustand	+ 593,40 VE
---	--------------------

10. Angaben über Bauflächen

Die gesamte innerhalb des Geltungsbereiches liegende Fläche umfaßt ca. 0,6400 ha.

a) Wohngrundstücke	0,4970 ha	=	77,6 %
b) Straße, Wendeplatte, Zufahrt für rückliegende Grundstücke	0,1190 ha	=	18,6 %
c) Grünflächen	<u>0,0240 ha</u>	=	<u>3,8 %</u>
	0,6400 ha	=	100,0 %

11. Kosten der Erschließung

11.1 Herstellungskosten der Straße	220.000 DM
------------------------------------	------------

11.2 Herstellungskosten Abwasserkanalanschlüsse, Regenwasserkanal - Regenrückhaltebecken	38.000 DM
--	-----------

11.3 Herstellungskosten Wasserversorgung	28.000 DM
--	-----------

11.4 Herstellungskosten Straßenbeleuchtung	18.000 DM
--	-----------

11.5 Grunderwerb für Straße, sowie Nebenkosten	30.000 DM
<u>Erschließungskosten gesamt</u>	<u>334.000 DM</u>

11.6 Anschlußgebühren nach gemeindlicher Beitrags- und Gebührensatzung:

- Wasserversorgung	
je m ² Grundstücksfläche	4,00 DM
je m ² tatsächlicher Geschoßfläche	12,00 DM

- Abwasserentsorgung	
je m ² Grundstücksfläche	5,50 DM
je m ² tatsächlicher Geschoßfläche	18,00 DM

12. Umsetzung

Die Erschließung wird durch einen Vorhabensträger hergestellt. Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgungsanlagen und Abwasserbeseitigungsanlagen werden von der Gemeinde nach Satzung erhoben. Der Stromanschluß wird nach den örtlichen BKZ-Verrechnungssätzen von der Elektrizitätsgenossenschaft Rettenberg verrechnet.

Rettenberg, 29.10.2001



Dr. Kirchmann
1. Bürgermeister