



2. Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für dieses Gebiet 0,3.
3. Als höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) wird 0,6 festgesetzt.

#### § 4

##### Bauweise und bauliche Gestaltung

1. Im Baugebiet gilt die offene Bauweise.
2. Bei der Bebauung des Gebietes ist grundsätzlich der heimische, alpenländische Charakter zu wahren.
3. Die Hauptgebäude haben Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 24° zu erhalten. Für die Firstrichtung der Haupt- und Nebengebäude sind die Einzeichnungen im Bebauungsplan maßgebend. Die Dächer sind mit rotbraunen, engobierten Falzpfannen oder in Struktur und Farbe ähnlich wirkendem Material einzudecken. Dachaufbauten (Gauben) und Einschnitte sind unzulässig. Die Dachüberstände haben auf der Giebel- und Traufseite mindestens 80 cm zu betragen.
4. Die Höhe, gemessen von Oberkante Untergeschoßdecke bis Schnittpunkt Unterkante Sparren/Oberkante Kniestock, darf traufwärts maximal nur 4,30 m betragen. (eineinhalbgeschoßige Bauweise)
5. Alle Gebäude sind mit Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter oder grobkörniger Putz darf nicht angebracht werden. Die Verwendung von grellwirkenden oder stark kontrastierenden Farben ist unzulässig.
6. Die Einzäunung der Grundstücke an öffentlichen Straßen darf nur mit einem Staketenzaun, Hanichelzaun oder zwei bis drei querlaufenden Brettern, die Natur zu belassen sind, erfolgen. Zwischen den Grundstücken sind auch Drahtgeflechtzäune, jedoch nur mit Hinterpflanzung, zulässig.
7. Die Höhe der Einfriedungen einschließlich des Sockels darf 0,90 m, gemessen ab Straßenoberkante, nicht überschreiten.
8. Die Stellplätze für PKW dürfen zur Straße hin nicht eingefriedet werden.
9. Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe der einzelnen Gebäude ist nach den Geländeverhältnissen unter Berücksichtigung der Belange des Straßen-, Orts- oder Landschaftsbildes von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festzusetzen. (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 d. BBauG Art. 10 Abs. 2 BayBO).

10. Die Leitungen zur Versorgung der Anwesen im Planbereich mit elektrischem Strom und Fernsprechan schlüssen sind unterirdisch zu verlegen.
11. Garagen dürfen in diesem Gebiet nur massiv errichtet werden.
12. Pro Baugrundstück sind maximal 3 Wohneinheiten (WE) zugelassen.

§ 5

Die Größe der Baugrundstücke muß mindestens 600 qm, bei Doppelhäusern 800 qm betragen.

§ 6

Diese Satzung tritt nach § 12 BBauG mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Rettenberg, den 03. Sept. 1979



Gemeinde Rettenberg  
8971 Rettenberg/Allg.

*[Handwritten signature]*  
1.8.89

## B e g r ü n d u n g

Zum Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Rettenberg, Kreis Oberallgäu  
vom 22. Juni 1976 für das Gebiet "Luswiesen 2", östlich der Orts-  
lage Rettenberg

betreffend die Grundstücke  
391, 392, 394, 399 und 399/26

Entwurfsverfasser: Ing.-Arch. Rudolf Dengel, 8971 Rettenberg,  
Kirchbichl 16.

### A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wurde aus dem am 7. Mai 1971 von Ing.-Büro  
Meinel, Augsburg, erstellten Flächennutzungsplan entwickelt.  
Der Flächennutzungsplan liegt z.Zt. der Regierung von Schwaben  
in Augsburg zur Genehmigung vor.

### B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Gebiet liegt ca. 850 m nordöstlich des Ortskerns von  
Rettenberg. Es hat eine Größe von 1,08 ha.
2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und  
Einrichtungen beträgt:

Omnibushaltestelle	300 m
Kath. Kirche	900 m
Volksschule	900 m
Versorgungsäden	800 m
3. Das Gelände fällt nach Südwesten leicht ab.
4. Als Baugrund findet sich meist fester, bindiger, mit Steinen  
durchsetzter Boden vor. Es sind keine Maßnahmen zur Herstel-  
lung eines tragfähigen Baugrundes erforderlich. Aufgrund von  
eingelagerten Kiesschichten ist mit üblichem Hangsickerwasser  
zu rechnen.
5. Es ist keine Bebauung und kein Baumbestand vorhanden.

### C) Geplante bauliche Nutzung

1. Das Baugebiet ist in der Satzung zum Bebauungsplan als  
Allgemeines Wohnbaugebiet (WA) festgelegt.
2. Innerhalb des Baugebietes sollen insgesamt 10 Wohnhäuser  
mit ca. 20 Wohnungen neu errichtet werden. Je Wohnung ist  
eine Garage und ein Stellplatz vorgesehen.

Eine Weiterentwicklung des Baugebietes ist nicht vorgesehen.

3. Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohngrundstücke) umfaßt	ca. 0,9200 ha
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen	ca. 0,1600 ha
<u>Bruttowohnbaufläche</u>	<u>ca. 1.0800 ha</u> =====

Von der Bruttowohnbaufläche entfallen auf

das Bruttowohnbauland	100 %
die Flächen für Gemeinbedarf	0,0 %
	<hr/>
	100 %

Vom Bruttowohnbauland entfallen auf

das Nettowohnbauland	85,2 %
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung	14,8 %
	<hr/>
	100,0 %

Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird und folgenden Umfang aufweist:

Gesamtzahl der Wohnungen: 20 Wohneinheiten (WE)

Einwohnerzahl: 20 x 3,5 = 70 E

Es ergibt sich eine Bruttowohndichte von  $\frac{20 \text{ WE}}{1,08 \text{ ha}}$  = 18,5 WE/ha

Nettowohndichte von  $\frac{20 \text{ WE}}{0,92 \text{ ha}}$  = 21,7 WE/ha

#### D) Erschließung

1. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über eine 5,50 m und eine 5,0 m breite Fahrstraße mit einseitig angelegtem, 1,50 m breitem Gehweg, mit Anbindung an die Straße "Am Erch" und Einmündung in die Staatsstraße 2007.
2. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Rettenberg.
3. Die Abwässer sind vorerst in Faulgruben zu klären. Für die geplante zentrale Gemeindekanalisation werden die Leitungen im Zuge des Straßenbaus verlegt. Nach Inbetriebnahme der

Sammelkläranlage sind die Einzelkläranlagen stillzulegen und die Abwässer in die zentrale Kanalisation einzuleiten.

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

5. Damit ein organischer Übergang vom Siedlungsgebiet in die freie Landschaft erreicht wird, soll eine entsprechende Bepflanzung des Baugebietes lt. vorliegendem Bepflanzungsplan vorgenommen werden.

6. Um den Lärmpegel innerhalb des Baugebietes einhalten zu können, ist als Schutzmaßnahme entlang der StStr. 2007 ein Lärmschutzwall (Erdwall) zu errichten.

E) Überschlägig ermittelte Kosten

1. Straßen

a) innere Erschließungsstraßen

ca. 215,0 lfm á 430.-- DM 92.450.--

b) Gehsteige

ca. 215,0 lfm á 100.-- DM 21.500.--

c) Straßenbeleuchtung

4 Stck. á 2000.-- DM 8.000.--

2. Kanalisation

ca. 190,0 lfm á 200.-- DM 38.000.--

Anschlußleitungen

10 Stck. á 1400.-- DM 14.000.--

3. Wasserversorgung - Erweiterung -

ca. 200,0 lfm á 120.-- DM 24.000.--

4. Lärmschutzwall - Länge ca. 128 lfm.

DM 28.600.--

5. Bepflanzung lt. Bepflanzungsplan

DM 10.000.--

Summe: ca. DM 236.550.--  
=====

Aufgestellt:

Rettenberg, den 15. Dez. 1977

Rettenberg, den 28. Dez. 1977

.....  
(Entwurfsverfasser)



Gemeinde Rettenberg  
8971 Rettenberg/Allg.  
.....  
(Gemeinde)

.....  
Schulz, J. Zgm.